

SOMMARIO

SOMMARIO	2
A.0.0. - PREMESSA.....	5
A.1.0. - SVILUPPO CRONOLOGICO DELL' INCARICO	9
A.2.1. – Corredo urbanistico: quadro sinottico.....	12
A.2.2. - Il processo evolutivo: dal P.d.F. al P.R.G.....	13
A.3.0. – P.R.G. NON APPROVATO - MOTIVI.....	21
A.3.1. - Verbale CTR – relazione istruttoria 68/ce – adunanza del 19/01/1995	21
A.3.2. – Verbale CTR – relazione istruttoria 71/ce – adunanza del 04/04/1995	22
B.0.0. - ANALISI TERRITORIALE.....	23
B.1.0. - DATI DI CARATTERE GENERALE	23
B.1.1 - Distanze	23
B.1.2 - Reti di Comunicazione	23
B.1.3 - Distretto Scolastico.....	24
B.1.4 - Azienda Sanitaria Locale.....	24
B.1.5 - Servizi a Livello Comunale	24
B.1.6 - Strutture Tecnico-Amministrative.....	24
B.1.7 - Attrezzature scolastiche.....	25
B.1.8 - Servizi a Livello Territoriale.....	25
B.2.0. – CENNI STORICI.....	26
B.3.0. – L' AGRO AVERSANO NELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE.....	35
B.3.1. – LA DEFINIZIONE DEL RUOLO DI S. CIPRIANO NELL'AGRO	
AVERSANO.....	40
B.4.0. – LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ	42
B.5.0. – TRASFORMAZIONI IN ATTO NEL COMUNE	44
B.5.1. – OPERE PUBBLICHE IN CORSO DI ESECUZIONE.....	44
C.0.0. – DEMOGRAFIA.....	45
C.1.0. – ANDAMENTO DEMOGRAFICO IN CAMPANIA	45
C.2.0. – ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEL COMUNE.....	47

C.2.1. – <i>DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE SUL TERRITORIO</i>	47
C.3.0. – PROIEZIONE DEMOGRAFICA DELL'UTENZA PREVISTA NEL PROSSIMO DECENNIO	53
C.3.1. – <i>MODELLI DI CRESCITA DEMOGRAFICA</i>	57
D.0.0. – ANALISI VOLUMETRICA	62
D.1.0. – VOLUMI IMPROPRI E SGRONDATURA	62
D.2.0. – QUADRO SINOTTICO VOLUMETRIE	63
D.3.0. – DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE E ABITAZIONI	64
D.4.0. – ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE.....	65
D.5.0. – ABITAZIONI NON OCCUPATE.....	67
D.6.0. – LA RISOLUZIONE DEL FENOMENO DELL'ABUSIVISMO EDILIZIO ED IL CONTENIMENTO DELLA CRESCITA EDILIZIA	68
E.0.0. – CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO ABITATIVO	71
E.1.0. – DIMENSIONAMENTO QUOTA VOLUMETRICA UNITARIA RESIDENZIALE	71
E.2.0. – CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO	74
F.0.0. – PROGETTO (METODOLOGIA E CRITERI).....	78
F.1.0. - LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO	80
F.2.0 – COMPLETAMENTO URBANO E RIORDINO DEI SERVIZI	82
F.3.0 – ESPANSIONE EDILIZIA - RAFFRONTO PLANOVOLUMETRICO CON IL PRG RESTITUITO	83
F.4.0 – POTENZIAMENTO TERZIARIO E PRODUTTIVO.....	87
F.5.0 – TUTELA AREE AGRICOLE	89
F.5.1. - <i>PAESAGGIO AGRICOLO - COMPROMISSIONI AMBIENTALI</i>	89
F.5.2. - <i>PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - PARCO AGRICOLO</i>	90
F.5.3. – <i>AREA DESTINATA A INSEDIAMENTI PROVVISORI PER CALAMITÀ NATURALI</i>	90
G.0.0. - ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI..	91
G.1.0. – ZONA “A” – CONSERVAZIONE.....	91
<i>Pesi urbanistici esistenti</i>	91
<i>Progetto della volumetria complessiva V_c(restauro)</i>	91
G.2.0. - ZONA “BR” DI RISTRUTTURAZIONE.....	93
<i>Pesi urbanistici esistenti</i>	93
<i>Progetto della volumetria complessiva V_c</i>	93
G.3.0. - ZONA “B” DI COMPLETAMENTO	95

<i>pesi urbanistici esistenti</i>	95
<i>Progetto della volumetria complessiva V_c</i>	95
G.4.0. - ZONA “C” - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRIVATA	97
<i>Progetto della volumetria complessiva V_c</i>	97
G.4.1. - SOTTOZONA “C.1.” - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRIVATA –	
ESTENSIVA	98
G.5.0. – FABBISOGNO VANI RESIDENZIALI	99
H.0.0. - STANDARDS URBANISTICI	100
I.0.0. - COMPATIBILITÀ GEO-PEDOLOGICA	101
I.1.0. - CARATTERI GEOLOGICI E PREVISIONI DI PIANO (L.R. N.09 DEL	
07/01/1983)	101
I.2.0. - COLTURE IN ATTO E SCELTE DI PIANO (L.R. N. 14 DEL 20/03/1982 E	
L.R. N. 02/87)	102
L.0.0. – DENSITÀ TERRITORIALE	104
M.0.0. - ELENCO DEGLI ALLEGATI	106

A.0.0. - PREMESSA

E' opinione diffusa, anche nei settori più impermeabili alla cultura urbanistica, che lo sviluppo e il riequilibrio socio-economico dell'Agro Aversano, necessitano di una Pianificazione a scala territoriale in modo da ricomprendere organicamente le tematiche e le esigenze della intera area sub-regionale aversana.

Lo strumento fondamentale è rappresentato dal Piano Territoriale di Coordinamento, di cui all'art. 5 della Legge Urbanistica Nazionale n° 1150/1942 e all'art. 15 della legge 142/90.

Purtroppo, a distanza di ben nove anni dalla Legge sul riordino delle autonomie locali che ha affidato alla Provincia la titolarità per la formazione del Piano Territoriale di Coordinamento, ancora non si è dato corso ad un programma progettuale in tal senso.

Vero è che, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 15 della L. n° 142/90, la Regione deve definire l'assetto regolamentare con apposita legge, ma è vero anche che la Provincia di Caserta non si è dotata nemmeno di uno studio preliminare di inquadramento.

Fermo restando che la Regione Campania non ha legiferato in merito alle deleghe di cui al Decreto legislativo 112/98 circa i nuovi poteri conferiti alla Provincia in materia urbanistica derivanti dal decentramento amministrativo di cui al Dlgs 112/98, e quantunque sia stato emanato il D. L.vo 96/99 da parte del governo, la Provincia di Caserta non ha ottemperato a tale compito istituzionale.

La stessa Regione ha invitato i Presidenti delle Province della Campania, nel 1998, ad inviare i preliminari di Piani Territoriali di Coordinamento provinciali al fine di unificare e coordinare la programmazione generale.

Nell'occasione, la Regione ha lamentato una carenza programmatica da parte delle provincie di Caserta, Benevento e Avellino, avendo le provincie di Napoli e Salerno già provveduto.

Tanto innanzi significato, è evidente che la mancanza di programmazione provinciale e regionale, ancor più aggravata dai ritardi amministrativi e politici, danneggia enormemente le previsioni di sviluppo e di riordino del territorio, nella misura in cui manca un quadro di riferimento coordinato, per l'utilizzo delle risorse economiche, siano esse nazionali o comunitarie.

La carenza di strumenti organici di programmazione penalizza lo sviluppo economico pur in presenza di notevoli potenzialità come precisato dal rapporto Censis '98 per l'Agro Aversano, e non consente una corretta previsione di Piano alla scala comunale sia per quanto attiene i servizi che per quanto riguarda lo sviluppo edilizio ed urbanistico.

Già tre decenni fa la Regione Campania, motivò in tal senso la restituzione del Regolamento Edilizio e dell'annesso Programma di Fabbricazione di San Cipriano d'Aversa.

Ad ogni buon conto, considerato che il Comune ha l'obbligo di formulare un progetto di Piano Regolatore Generale ai sensi e per gli effetti della L. R. n° 14/1982, le scelte di Piano sono state considerate anche alla luce di quanto programmato dai comuni contermini di Casal di Principe e di Casapesenna.

Il dimensionamento dei servizi e delle abitazioni è stato operato sulla base dei dati pregressi attribuibili alla realtà di San Cipriano d'Aversa; ma comunque non si è trascurato la dinamica intercomunale, al fine di consentire, per quanto possibile, un utilizzo razionale delle fasce contigue ai comuni sopraccitati, mediante aree destinate a parco e a servizi collettivi.

Tanto premesso, si evidenzia come il disegno di Piano Regolatore Generale sia stato finalizzato comunque al potenziamento degli spazi pubblici, al fine di dotare la città di San Cipriano d'Aversa dei servizi di cui è fortemente carente e al riordino del tessuto urbanistico complessivo.

La programmazione già in atto da parte dell'Amministrazione Comunale e riguardante il potenziamento delle aree a verde, le cosiddette "piazzette" per oltre 16.000 mq, è stata integrata da previsioni di Piano che incrementano sensibilmente gli spazi pubblici.

Al riguardo si punterà a ricostruire il tessuto fatiscente e improprio mediante opzioni per spazi collettivi non residenziali: ripristinare lo spazio pubblico sembra il modo più rapido ed efficace per recuperare la coscienza sociale ed urbana.

Il Piano Regolatore Generale punta ad una "*riabilitazione*" dello spazio collettivo e pubblico al fine da destare effetti benefici per gli spazi privati.

Non è chi non veda come il modello positivo dello spazio pubblico non possa produrre miglioramenti nell'intorno fisico.

La popolazione insediata potrà godere del "*plusvalore*" emergente dal miglioramento degli spazi pubblici e quindi potrà utilizzarlo per il miglioramento privato, senza dover ricorrere alle ingrate soluzioni di abbandono con conseguente disequilibrio in tutta l'area circostante. E' nostra opinione che al giorno d'oggi, ridotta la pressione della domanda e accettata la politica del recupero edilizio, sia possibile formulare una proposta progettuale che favorisca operazioni concrete agli operatori pubblici e privati.

A tale riguardo il Piano Regolatore Generale individua nove ambiti di Intervento Urbanistico Preventivo (IUP), ovvero progetti urbanistici esecutivi da programmare con grande rigore, ma che nel contempo, capovolgendo i diffusi atteggiamenti passivi, consentono sia nella Zona "A" (*Centro Storico*) che nella Zona "Br" (*consolidata*), interventi di sostituzione e riqualificazione del tessuto edilizio.

Il Piano, nella misura in cui complessivamente conserva e riqualifica le volumetrie esistenti, limita a solo 715 unità i vani urbanistici edificabili ex novo, e limita la previsione degli abitanti insediabili a solo 13.562 unità nel prossimo decennio.

Il progetto di Piano costituisce lo "*Statuto*" ovvero il principio base che dovrà trovare esplicita attuazione, mediante i Piani Particolareggiati, sia essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata.

L'intero territorio urbanizzato è stato suddiviso in ambiti I.U.P. (Intervento Urbanistico Preventivo) di iniziativa pubblica che impegnano l'intero tessuto edilizio edificato ovvero la Zona "A" - *di conservazione* la Zona "Br" - *consolidata saturo* e la Zona "B" - *consolidata e di più recente formazione*.

Le limitate fasce di espansione edilizia residenziale privata sono a loro volta subordinate a Piani di Lottizzazione convenzionata.

Pertanto il Piano Regolatore Generale che si forma in regime commissariale, sarà praticamente attuato dopo l'approvazione in Consiglio Comunale dei Piani Particolareggiati, di cui agli ambiti I.U.P., e dopo l'approvazione dei Piani di Lottizzazione per le Zone "C" e sottozone "C.1.".

Il che significa, tra le altre cose, che ogni scelta urbanistica successiva al progetto generale sarà subordinata al dibattito e alla vigilanza democratica dell'organo Consiliare eletto dalla cittadinanza.

Il progetto di Piano, così come definito rappresenta, dopo un trentennio di antecedenti urbanistici, il punto di partenza affinché l'Amministrazione Comunale prosegua, mediante metodi partecipativi, alla "*costruzione sociale del piano*" da effettuarsi con i Piani Particolareggiati.

In sintesi il Piano Regolatore Generale di San Cipriano d'Aversa costituisce essenzialmente una griglia di regole che fissa principi all'azione dell'Amministrazione Comunale, lasciando però, a tale azione, il compito primario di operare direttamente la trasformazione del territorio verso obiettivi di utilità collettiva.

A.1.0. - SVILUPPO CRONOLOGICO DELL'INCARICO

- L'Amministrazione Comunale di SAN CIPRIANO D'AVERSA con delibera di Giunta Comunale del 30/12/1996, affidava agli architetti ACHILLE RENZULLO da Napoli, LUCIO MORMILE da Aversa e LUIGI GUERRIERO da Avellino, l'incarico per *l'adeguamento* del Piano Regolatore Generale restituito dalla Provincia di Caserta con delibera di G.P. n° 183 del 13/11/1995.
- Il Commissario *ad acta*, ALFONSO PIRONE Dirigente della Provincia di Caserta, con propria determina n° 05 del 27/10/1997 decideva, conformemente al mandato ricevuto, per la *rielaborazione* e all'uopo confermava di fatto i tecnici già nominati dall'Amministrazione Comunale integrati dall'arch. PIO CASTIELLO da Benevento, e sottoscriveva in pari data il *Disciplinare d'incarico* successivamente registrato ad Aversa il 06/11/1997 al n° 1948, sez. 3°.
- Con l'incontro di servizio del 02/03/1998, presso l'Ufficio Ecologia della Provincia di Caserta indetto dal Commissario *ad acta* con nota del 24/02/1998, si registrava la sostanziale difficoltà al reperimento dei dati da porre a base del progetto urbanistico, unitamente alle difficoltà di utilizzo della cartografia numerica, come confermato anche in seguito dalla corrispondenza inviata via fax nel febbraio '98, marzo '98, aprile '98, al geom. DOMENICO ZAPPARIELLO da Maddaloni, incaricato per la redazione della cartografia, affinché provvedesse in merito.
- I contenuti di detto incontro venivano confermati nel successivo del 29/04/1998. Gli archh. PIO CASTIELLO e LUCIO MORMILE ribadivano le difficoltà di reperimento dei dati, con particolare riguardo alla demografia.

- Anche nell'incontro di servizio del 12/05/1998 si confermava sostanzialmente quanto già manifestato in precedenza.
- Con nota del 05/07/1998 a firma dell'Ufficio Tecnico Comunale e indirizzata al Commissario *ad acta* pervenivano i dati riguardanti l'andamento demografico e le relative sezioni censuarie.
- Quantunque non si fosse conclusa la consegna dei materiali, ai sensi dell'art. 3 del Disciplinare citato, si provvedeva alla *stesura di massima* del Progetto di Piano Regolatore Generale che veniva illustrato al Commissario *ad acta*, presso l'Ufficio Ecologia della Provincia di Caserta, in data **24 Novembre 1998**.
- Per il completamento del progetto urbanistico i tecnici incaricati sollecitavano il Commissario *ad acta*, con nota raccomandata A.R. del 15/12/1998 indirizzata per opportuna conoscenza al SINDACO e al Capo dell'UTC, la necessità di acquisire ,ai sensi dell'art. 3 del Disciplinare di Incarico, la "CARTA DELL'USO AGRICOLO E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI IN ATTO", comunicando tra l'altro l'opportunità di acquisire gli studi geologici di cui alla L.R. 09/83 sulla stessa base cartografica utilizzata per il Progetto Urbanistico.
- Con detta nota si comunicava anche la necessità di **coordinare il PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA con il Piano Regolatore Generale come da delibera di Giunta Regionale n° 558 del 24/02/1998.**
- Con una ulteriore nota del 20/12/1998 indirizzata al Commissario *ad acta* e per conoscenza al SINDACO e al Capo dell'UTC, i tecnici incaricati davano atto dell'avvenuta acquisizione della "Carta dell'Uso Agricolo e delle Colture in Atto" redatta dall'agronomo dott. GIUSEPPE CAPASSO, e ribadivano ufficialmente la necessità di conoscere i dati circa il condono edilizio necessari alla stima del

fabbisogno abitativo, come tra l'altro affermato dal C.T.R. in sede di esame del PRG restituito.

- In data 22/03/1999 i progettisti trasmettevano copia completa del progetto di Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio al Commissario ad Acta. Successivamente, il Commissario ad Acta porgeva, per le vie brevi, i dati relativi alla demografia aggiornati al 31/12/1998. I progettisti, sulla base di tale ultima acquisizione, hanno completato il progetto di Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio anche in funzione dello studio geologico redatto dal geologo dr. Giuseppe Russo, pervenuto ai progettisti nella prima decade dell'Ottobre 1999. Il progetto di Piano Regolatore Generale, veniva licenziato, conformemente alla relazione geologica, nella prima decade di Novembre 1999.

A.2.0. – ANTECEDENTI URBANISTICI

A.2.1. – Corredo urbanistico: quadro sinottico

- **REGOLAMENTO EDILIZIO con annesso PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**
(art. 35 e 36 L. 17/08/42 n° 1150 mod. int. con la L. 06/08/67 n° 765 e L. 09/11/68 n° 1187)

ADOTTATO	Delibera Consiliare n° 48 del 11/01/69.
RESTITUITO	Provveditorato OO.PP. Napoli 24/04/70 (parere n° 98/29 del 16/04/70).

- **REGOLAMENTO EDILIZIO con annesso PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE**
(art. 35 e 36 L. 17/08/42 n° 1150 mod. int. con la L. 06/08/67 n° 765 e L. 09/11/68 n° 1187)

ADOTTATO	Del. Commissario Straordinario n° 258 del 25/07/73. Del. Commissario Straordinario n° 300 del 26/09/73 (stralcio Casapesenna). Del. C.C. n° 143 del 07/07/76.
----------	---

- **PIANO REGOLATORE GENERALE e REGOLAMENTO EDILIZIO**
(art. 7 e 33 L. 17/08/42 n° 1150 - L.R. 14/82)

ADOTTATO	Del. Commissario <i>ad acta</i> anno 1987.
ESAME C.T.R.	Verbale del 18/02/87.

- **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**
(art. 33 L. 17/08/42 n° 1150)

ESAME C.T.R.	Verbale del 18/02/87 - voto n° 4.
APPROVATO	Decreto Amm. Prov. n° 97 del 27/01/93 (B.U.R.C. n° 8 del 13/02/93).

- **PIANO REGOLATORE GENERALE e REGOLAMENTO EDILIZIO**
(art. 7 e 33 L. 17/08/42 n° 1150 - L.R. 14/82)

ADOTTATO	Del. Commissario <i>ad acta</i> n°1 del 17/06/93.
CONTRODEDUZIONI	Del. Commissario <i>ad acta</i> n° 1 del 02/05/94.
ESAME C.T.R.	Verbale del 09/02/95 - Verbale n° 9 del 04/04/95 - decisione n° 2.
RESTITUITO	Dall'Amm. Prov. di Caserta con del. di C.P. n° 183 del 13/11/95.

A.2.2. - Il processo evolutivo: dal P.d.F. al P.R.G.

Come accennato in premessa, l'attuale struttura urbana di S. Cipriano e degli abitati limitrofi di Casal di Principe e Casapesenna è fortemente condizionata dalla mancata elaborazione di strumenti urbanistici alla scala sovracomunale, ciò penalizza l'attività costruttiva, di fatto regolata da norme molto generiche che non garantiscono lo sviluppo organico della cittadina di Terra di Lavoro, favorendo il fenomeno dell'abusivismo edilizio. Tale carenza programmatica produce effetti negativi sulla disponibilità di attrezzature e servizi, con sostanziali limitazioni del diritto dei cittadini di disporre di adeguate strutture per l'educazione, la produzione, il commercio e le attività culturali.

Il Comune di San Cipriano d'Aversa è dotato di un solo strumento urbanistico vigente, il REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE approvato dalla Provincia di Caserta con Decreto n. 97 del 27/01/1993 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 8 del 13/02/93.

Detto REGOLAMENTO aveva, in precedenza, riportato il parere favorevole del C.T.R. con voto n. 4 del 18/02/1987.

Al momento, il Comune di San Cipriano d'Aversa è sprovvisto di programmazione urbanistica generale nonostante gli sforzi compiuti in tal senso nell'ultimo trentennio. Infatti l'opera dei Consigli Comunali e dei Commissari *ad acta*, avvicendatisi nel tempo, non è stata confortata dal buon esito finale per una serie di motivi di ordine tecnico-amministrativo, ostativi per l'emanazione dei provvedimenti di approvazione, sia Provinciale che Regionali.

Al fine di consentire un'agevole ricognizione dei fatti, appare utile in questa sede rivisitare l'evoluzione temporale dei progetti urbanistici elaborati, adottati, e mai approvati nel corso degli ultimi tre decenni.

Un primo programma urbanistico al quale fare riferimento è il "REGOLAMENTO EDILIZIO CON P.D.F." adottato dal Consiglio Comunale con atto n. 48 del 11/01/1969. Detto strumento fu elaborato dall'arch. DOMENICO NOVIELLO, per i territori di S.

Cipriano e Casapesenna, allora uniti amministrativamente in quanto la frazione "Casapesenna" assunse lo *status* di comune autonomo a far data dal 01/09/1973.

Secondo l'Autore del progetto urbanistico, il centro abitato di S. Cipriano che, nel 1968, impegnava 103 Ha (150 Ha con la frazione Casapesenna) per una popolazione di 17.428 abitanti (11.975 nel 1951, 13.085 nel 1961) era cresciuta a macchia d'olio, ..."Principalmente ad est ed ovest chiuso com'è a monte dell'abitato di Casal di Principe, a valle della linea ferroviaria lungo la quale si è verificato un notevole sviluppo edilizio" (Domenico Noviello, *Comune di San Cipriano d'Aversa – Relazione al P.d.F.*, dattiloscritto (1968) p. 2)

A quella data, solo le strade centrali risultavano pavimentate e solo un quarto circa delle abitazioni erano servite dalla rete fognante. Inoltre, il 90% delle residenze disponeva solo di acqua di pozzo, essendo la rete idrica poco sviluppata. Infine, a conferma del carattere monocentrico delle forme insediative, solo 14 persone risiedevano in case sparse. A quella data, risultavano presenti 8.523 vani.

Il P.d.F., muovendo dal presupposto - rivelatosi corretto - dell'imminente separazione amministrativa tra S. Cipriano e Casapesenna e separando, quindi, le rispettive necessità (nella misura del 70% al centro principale e del 30% alla frazione), prevedeva:

- una fascia di rispetto profonda 100 m ai lati della ferrovia ("per scoraggiare ulteriori costruzioni");
- di realizzare il 60% del fabbisogno abitativo (stimato in 8.905 vani) in zone di edilizia popolare, con tipologia insediativa semintensiva (Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 3,5 mc/mq; Densità Territoriale di 300 Ab./Ha);
- di rispondere al fabbisogno privato con una zona estensiva (Indice di Fabbricabilità Fondiaria pari a 2 mc/mq; Densità Territoriale di 140 Ab./Ha);
- di insediare una zona agro-industriale nell'area demaniale militare, ove si disponeva anche di un raccordo ferroviario;
- di consentire nel centro abitato (zona "B") solo interventi di sostituzione edilizia, con il vincolo di distanziare gli edifici di 10 m, diradando la fitta trama esistente;

- di realizzare nuove scuole materne, elementari e medie, separate dall'abitato da aree di verde attrezzato.

In sintesi, si proponeva (per una popolazione, di previsione al 1981, di 20.000 abitanti) un *modello tripolare*, in cui la creazione di nuclei di attrezzature ad est e ad ovest depotenziasse la pressione sul centro esistente.

Detto strumento urbanistico fu restituito, con nota n. 3171 del 24/04/1970 dalla Sezione Urbanistica Regionale, all'Amministrazione Comunale di S. Cipriano affinché....." *provvedesse alla rielaborazione entro il termine di novanta giorni, con la prescrizione di riferire le risultanze progettuali ad un ambito di tipo comprensoriale*".

Tale motivazione, indiscutibilmente valida sotto il profilo culturale, appare molto discutibile sotto il profilo della *legittimità amministrativa* in quanto non precisa la norma giuridica di riferimento.

L'Amministrazione Comunale di S. Cipriano d'Aversa, con nota indirizzata al Provveditorato delle Opere Pubbliche - Sezione Urbanistica Napoli - e per conoscenza al Ministero dei Lavori Pubblici, alla Prefettura di Caserta, alla Soprintendenza dei Monumenti della Campania, chiedeva l'intervento degli *organi preposti* affinché predisponessero ogni strumento ed azione necessaria ad attuare il PIANO COMPENSORIALE, ammonendo che la mancata approvazione del P.d.F., bloccando qualsiasi finanziamento della GESCAL, provocava gravi ripercussioni in campo socio - economico.

Successivamente l'arch. DOMENICO NOVELLO elaborò il NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO con annesso P.d.F. che fu adottato da Commissario Straordinario con atto n. 258 del 25/07/1973.

Il Commissario Straordinario, a seguito della *istituzione del comune autonomo di Casapesenna* con decorrenza dal 01/09/1973, determinò con atto n° 300 di stralciare dal NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO P.D.F., adottato con precedente delibera n° 258 del 25/07/1973, tutte le parti riguardanti il nuovo Comune di Casapesenna ed il suo territorio, ritenendole come non apposte.

In data 18/10/1973 con nota n° 3866, il Commissario Straordinario trasmise alla

Sezione Urbanistica Regionale gli atti di cui alle originarie determine 258/1973 e 300/73. La Sezione urbanistica Regionale con nota n° 605 del 07/02/1974 chiese al Comune di S. Cipriano d'Aversa di far conoscere la nuova delimitazione del territorio comunale in conseguenza dell'istituzione del nuovo Comune di Casapesenna.

L'arch. Domenico Noviello, autore anche di questa stesura "... lamentò, come dagli atti, la carenza di un organico quadro di riferimento a scala comprensoriale intercomunale, quanto meno a scala Comunale relativa ai Comuni di S. Cipriano Casale e Casapesenna"; sottolineando tra l'altro le limitazioni alle ipotesi di assetto derivanti dalla previsione "di consistenti insediamenti di edilizia pubblica residenziale nel sub comprensorio Aversano" all'interno del redigendo Piano di Coordinamento Territoriale.

Il progetto di P.d.F. si propose "obiettivi di minimo quali il controllo tendenziale dello sviluppo in atto nell'abitato esistente" ed il soddisfacimento della domanda derivante dall'incremento demografico (ritenuto costante nel decennio 1974-84) e dal riequilibrio del rapporto abitanti/vani. In via subordinata, si prospettava il "restauro urbanistico ed igienico del centro abitato di più antica costruzione" con gli strumenti della L. 865/1971 (D. NOVIELLO, Comune di S. Cipriano d'Aversa. Programma di Fabbricazione. Relazione, dattiloscritto (1974), p. 2).

Il progettista rilevò criticamente che, saturatosi il centro storico, l'espansione edilizia si era indirizzata verso il territorio agricolo, con esiti negativi sulla produttività del settore primario. Inoltre, le aree per standards erano decisamente inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/1968.

Ancora una volta, il P.d.F. si proponeva di conseguire i risultati attesi attraverso consistenti interventi di edilizia residenziale pubblica, prospettando, inoltre, l'individuazione delle aree per attrezzature e servizi e la "razionalizzazione, senza incrementi, del fenomeno in atto di urbanizzazione nelle aree esterne al centro storico" (D. NOVIELLO, *Comune di S. Cipriano d'Aversa. Programma di Fabbricazione. Relazione*, dattiloscritto (1974), p. 3).

Per quest'ultimo, si prevedevano solo interventi di carattere statico ed igienico, "*non consentendo lo sfruttamento a fini di edilizia residenziale, delle residue e scarse aree ancora disponibili*" (ibidem).

Il P.d.F. prevedeva un incremento demografico per il decennio 1974-1984 da 11.807 a 13.903 abitanti. Pertanto, stimati in 7.474 i vani esistenti, programmava ulteriori 10.598 stanze, di cui 5.869 (il 53,38%) da realizzare per iniziativa pubblica.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 143 del 07/07/1976 fu adottata una modifica all'art. 67 del Regolamento Edilizio nella parte riguardante la zona "*storica*". Detta delibera fu trasmessa dal Comune di S. Cipriano d'Aversa con nota n. 1102/s del 12/07/1976 alla Sezione Urbanistica della Regione Campania.

Esaurita la fase elaborativa dei Programmi di Fabbricazione degli anni settanta, il cui risultato pratico non era stato pari all'apporto tecnico, nella seconda metà degli anni ottanta, si registra la prima elaborazione del Piano Regolatore Generale, che dopo successive stesure, ha riportato il diniego dell'Amministrazione Provinciale di Caserta che ha deliberato la "restituzione" con atto n° 183 del 13/11/1995.

Il progetto di PIANO REGOLATORE GENERALE, presentato nel giugno 1987, prevedeva:

- la limitazione della zona "A" alle cortine edilizie prospicienti via Roma, per il breve tratto compreso tra la sede municipale e via Po, ad ovest, e tra il palazzo baronale e la piazza G. Marconi, ad est, con esclusione dalla zona di conservazione persino del settore circostante la chiesa madre;
- la destinazione a zone residenziali di completamento delle aree libere interne o al margine del tessuto urbano esistente, riservando ad attrezzature e servizi frazioni esigue delle aree interne all'abitato non ancora occupate;
- l'allocazione di larga parte dell'espansione residenziale privata nel settore territoriale delimitato dalla via Acquaro, a nord, e dalla linea ferroviaria, a sud; qui trovavano posto anche tre aree per insediamenti P.E.E.P. e una cospicua percentuale delle previste attrezzature, estese sino ad impegnare i suoli, all'epoca

liberi da costruzioni, che insistono lungo il tratto nord-occidentale del confine con il comune di Casal di Principe.

- l'allocazione, nel settore territoriale compreso tra l'abitato esistente ed il comune di Villa di Briano, di residuali aree di espansione residenziale privata, di una zona commerciale, a sud-est, ed una produttiva artigianale, ad est;
- la destinazione agricola del territorio posto a sud della ferrovia;
- l'attraversamento del territorio con una circumvallazione innestata, a nord, nel comune di Casal di Principe, nella bretella a scorrimento veloce Pomigliano – Villa Literno.

IL PIANO REGOLATORE GENERALE era stato dimensionato per una popolazione, al 1996, di **15.925** utenti, con la previsione di un incremento decennale pari a **2.041** unità.

Il fabbisogno complessivo di nuovi spazi residenziali veniva stimato in **5.049 vani**, di cui almeno 2.020 nelle zone di edilizia economica e popolare.

Le Z.T.O. "C" avrebbero impegnato 239.500 mq, quelle "F" di progetto 324.450 mq. Non avendo avuto seguito il suddetto progetto, nel dicembre 1992 i medesimi tecnici, sempre su incarico del Commissario *ad acta*, elaborarono una nuova proposta di PIANO REGOLATORE GENERALE confermando la zonizzazione precedente, ad eccezione delle modifiche suggerite dal cospicuo incremento delle aree edificate verificatosi nel decennio precedente, che aveva determinato l'occupazione di terreni destinati ad attrezzature nel precedente programma.

In particolare, fu stimato in **3.937** vani il fabbisogno residenziale al 1995, e si individuarono zone "C" per 262.600 mq.

Il progetto di P.R.G. fu adottato e pubblicato. Avendo il Commissario *ad acta* accolto 108 delle 111 osservazioni presentate, il disegno risultò profondamente modificato. Il *responsabile del procedimento* amministrativo ritenne, quindi, di procedere alla rielaborazione, a mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale, dei grafici di progetto, consegnati, nella nuova stesura, nel maggio 1994.

Il nuovo disegno – i cui limiti procedurali sono efficacemente sottolineati dai relativi verbali istruttori del C.T.R. – prevedeva:

- lievi modificazioni del perimetro del centro storico, comunque delineato escludendo l'edilizia tradizionale in linea, di cui – incomprensibilmente – non si riconosceva il valore costitutivo nell'ambiente locale;
- la destinazione al completamento residenziale di larga parte delle aree libere esistenti nel settore nord-orientale, tra l'abitato di recente costituzione e il confine comunale di Casal di Principe;
- il cospicuo incremento delle zone "C" di espansione residenziale privata lungo l'asse di via Acquaro, ove venivano sensibilmente ridotte la zona P.E.E.P. e le aree per attrezzature;
- la destinazione a zona "C" di parte delle aree libere esistenti nel settore orientale del territorio, tra l'abitato di recente formazione ed il comune di Villa di Briano, ove trovavano posto anche modeste zone per insediamenti commerciali e produttivi-artigianali;
- l'individuazione di ulteriori zone di espansione residenziale privata lungo la strada provinciale Trentola-Casapesenna, ove erano collocate anche aree per attrezzature e, soprattutto, per il commercio.

Detto piano, elaborato dal gruppo di progettisti ingg. Luigi Del Villano, Giovanni Vanacore, Italo Verzillo e arch. Gennaro Ummarino datato giugno 1987 e aggiornato il dicembre 1992 e maggio 1994, rielaborato, come già detto, dall'Ufficio Tecnico Comunale a seguito delle determinazioni intervenute sulle osservazioni presentate, fu trasmesso all'Amministrazione Provinciale che lo inoltrò al CTR, per il parere di competenza.

L'organo tecnico, sulla base della relazione istruttoria dell'ing. Luigi Viggiano, espresse **parere di restituzione** sulla scorta di motivazioni tecniche amministrative. Il Servizio Urbanistico dell'Amministrazione Provinciale rinviò l'intero carteggio al CTR per un riesame con nota n° 155 del 02/03/1995.

Il CTR nell'adunanza del 04/04/1995 con verbale n° 9 decisione n° 2, ribadì il

diniego precedentemente espresso sottolineando ulteriormente le carenze tecniche confermate da ..."*ipotesi di "proporzionamento" poco attendibili, realistiche ed attuabili stando la previsione di Piano stimata per 15700 abitanti al 1995*". (cfr. Relazione istruttoria ING. VIGGIANO n. 71/CE)

La *nuova coscienza di identità e una nuova domanda di urbanità*, della Città, esigono una risposta progettuale finalizzata al *riassetto* e al *riordino del tessuto urbanistico* di San Cipriano d'Aversa, in quanto, dopo oltre trent'anni di legittima attesa, **si avverte il dovere della risposta.**

A.3.0. – P.R.G. NON APPROVATO - MOTIVI

L'Amministrazione Provinciale di Caserta ha restituito il P.R.G. e il R.E. sulla scorta dei rilievi formulati dal C.T.R. che di seguito si riportano.

A.3.1. - Verbale CTR – relazione istruttoria 68/ce – adunanza del 19/01/1995

Omissis

CONSIDERATO:

- 1) *che per quanto attiene la procedura amministrativa si rileva che:*
 - a) *in sede di controdeduzioni delle 101 osservazioni, le stesse sono state accolte per la quasi totalità con redistribuzione e ridimensionamento di diverse zone relative ad insediamenti esistenti e non riportate nel Piano adottato;*
 - b) *le modifiche apportate d'ufficio sono graficizzate su tre elaborati non richiamati nella delibera n. 1 del 02/05/94;*
 - c) *per quanto sopra esposto, si ritiene che le nuove determinazioni assunte dal Commissario ad acta andavano ripubblicate, perché stravolgono il disegno originario del Piano;*
- 2) *che manca qualsiasi indicazione in ordine allo stato degli insediamenti esistenti, delle infrastrutture primarie e delle condizioni abitative in relazione e sui grafici (notizie prescritte dalla L.R. 14/82, punto 2 – Titolo II);*
- 3) *che le previsioni del Piano ed il relativo proporzionamento è riferito al decennio 1985 – 1995, laddove si doveva far riferimento al periodo 1992 – 2001;*
- 4) *che in nessun atto è indicata la situazione dovuta all'abusivismo edilizio;*
- 5) *che nell'elaborazione del Piano non si è tenuto conto delle indicazioni dei gruppi consiliari (nota del 27/07/86) con particolare riferimento al riequilibrio dei servizi ed attrezzature previste dagli standards urbanistici, "recuperando a tali destinazioni non solo esterne all'abitato, ma anche quelle non edificate interne al tessuto urbano";*
- 6) *che l'indice di copertura per le zone commerciali ed industriale dev'essere del 20 % (L.R. 14/82);*

SI È DEL PARERE

che per i motivi sopra espressi gli atti del P.R.G. ad integrazione e R.E. adottati dal Commissario ad acta, relativi al Comune di San Cipriano d'Aversa, vadano restituiti con parere negativo.

Il Relatore

(Ing. Luigi Viggiano)

A seguito richiesta formale del CTR (seduta del 19/1/95), il sottoscritto ha effettuato un esame delle osservazioni presentate al P.R.G. adottato riscontrando quanto segue:

- 1) *le osservazioni nn. 2-3-4-5-6-8-9-10-14-15-16-17-19-20-21-22-23-25-26-27-29-31-32-34-35-36-37-39-41-43-44-47-48-49-50-51-53-54-55-56-57-59-60-61-63-64-65-66-68-70-71-72-73-74-80-81-82-83-84-85-86-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-99-100-101 attengono a richiesta a tutela di interessi privati;*
- 2) *le osservazioni nn. 7-33-38-40-46-52-79-87 attengono rilievi giustificati relativi alla fascia di rispetto cimiteriale (vedi autorizzazione Regionale di riduzione a 50 m);*
- 3) *le osservazioni nn. 1-11-12-13-18-24-28-30-42-45-62-63-67-75-76-77-78-98 evidenziano problematiche da valutare.*

3/2/95

Il Relatore

(Ing. Luigi Viggiano)

A.3.2. – Verbale CTR – relazione istruttoria 71/ce – adunanza del 04/04/1995

PREMESSO:

Omissis

RIESAMINATI gli atti, il sottoscritto, nel ribadire i rilievi espressi nella relazione acquisita agli atti del C.T.R., per i quali propose di restituire il P.R.G. e R.E. in questione con parere negativo, evidenzia inoltre che:

- *gli elaborati adottati da Commissario ad acta con delibera n. 01 del 17/06/93, sulla base delle osservazioni presentate ed accolte, dimostrano che gli stessi non sono rispondenti allo stato di fatto;*
- *le modifiche apportate d'ufficio con delibera commissariale n. 01 del 02/05/94 graficizzate su tre elaborati non adottati stravolgono il disegno originario di Piano per cui lo stesso andava ripubblicato;*
- *il proporzionamento del Piano (85-95) oltre ad essere superato come periodo di riferimento, è teorico e sovrastimato, non basandosi su ipotesi attendibili, realistiche ed attuabili (v. L.R. 14/82; difatti ritenendo valido il numero di vani indicati al 1985 di 13.480, non documenti come pure i 674 vani inutilizzabili, atteso che la popolazione al censimento '91 risulta di 12.574 (contro le previsioni al 1995 di n. 15.700 abitanti), risulta che il numero dei vani già al 1985 è notevolmente superiore al numero di abitanti censiti nel 1991; si rileva, inoltre, che le previsioni di Piano, proprio perché non attendibili, non si sono poi verificate;*
- *in merito a quanto sopra esposto non si può prendere in considerazione nemmeno la possibilità di proporre l'approvazione del Piano limitatamente alle zone B1 e B2 per i seguenti altri motivi:*
 - 1) *essendo tali zone sature, occorrerebbe evitare ogni ulteriore realizzazione di nuovi vani;*
 - 2) *di converso le previsioni di Piano prevedono l'ulteriore edificazione delle aree libere con indici fondiari elevati;*
 - 3) *non si conosce lo stato abitativo ed il numero di vani;*

SI È pertanto DEL PARERE

che il P.R.G. e R.E. presentato per il Comune di S. Cipriano d'Aversa vada restituito con parere negativo affinché vada completamente rielaborato e riproporzionato in rapporto, soprattutto, alle reali situazioni dello stato di fatto, partendo da un'analisi conoscitiva grafica e tabellare dello stato e consistenza dei vani esistenti.

*Il Relatore
(Ing. Luigi Viggiano)*

B.0.0. - ANALISI TERRITORIALE

B.1.0. - DATI DI CARATTERE GENERALE

Il territorio del Comune di San Cipriano d'Aversa, geograficamente localizzato in posizione Sud-Ovest rispetto al capoluogo, ricade nell'ambito della Provincia di Caserta.

- Superficie Territoriale 6,20 Km²
(620 Ha pari allo 0,23% dell'intera sup. provinciale)
- Densità di Popolazione 2.028 Ab/Km²
- Altitudine max m 36 s.l.m.
- Altitudine min. m 13 s.l.m.
- Grado di sismicità..... S = 6
- Zona altimetrica pianura
- Regione agraria N. VIII

Confina con il comune di Casal di Principe a Nord; Villa di Briano e Casapesenna a Est; Giugliano in Campania (Provincia di Napoli) a Sud; Villa Literno ad Ovest.

B.1.1 - Distanze

- (Capoluogo di Regione) Napoli Km 25
- (Capoluogo di Provincia) Caserta Km 30

B.1.2 - Reti di Comunicazione

È attraversato dalle seguenti linee di comunicazione:

- Strada Provinciale Appia-Domiziana (*corso Umberto I*);
- Strada Provinciale S. Maria a Cubito;

- Strada Provinciale S. Marcellino – Villa Literno (*via Don Salvatore Vitale*);
- Superstrada Nola – Villa Literno con svincoli di Villa Literno e Casal di Principe (*esterna al territorio comunale*);
- Linea ferroviaria Napoli – Roma (*stazione ferroviaria di Albanova*).

B.1.3 - Distretto Scolastico

Il Comune di San Cipriano d'Aversa, secondo il Piano Distrettuale Scolastico della Regione Campania (L. 477/83; DPR 416/74) appartiene al Distretto Scolastico di Aversa.

B.1.4 - Azienda Sanitaria Locale

Il Comune di San Cipriano d'Aversa, secondo il Piano Sanitario della Regione Campania appartiene alla A.S.L. n. 19.

B.1.5 - Servizi a Livello Comunale

- Municipio (*Sede Propria*);
- Farmacia (*n° 02 a distanza di soli 6 mt. - approvato il Decreto per la 3^a farmacia*);
- Ambulatorio Medico;
- Ufficio Postale (*ubicato in edificio privato*);
- Scuola Materna;
- Scuola Elementare (*n° 02*);
- Scuola Media;
- Liceo Scientifico (*sezione distaccata di Aversa*);
- Istituto "Annunziata" (*scuola privata*);
- Chiese (*n° 03 con il "Santuario"*);
- Impianti Sportivi (*Campo di calcio*);
- Strutture Igieniche (*cimitero ubicato a sud della linea ferroviaria*);
- Macello (*associato al Macello Comunale di Aversa*);

B.1.6 - Strutture Tecnico-Amministrative

- Servizio Segreteria (*segreteria generale titolare*);
- Servizio Tecnico (*ufficio tecnico ing. Capo*);
- Servizio Medico (*ufficiale sanitario*);

- Servizio Ostetrico (*ostetricia*);
- Servizio Veterinario (*veterinario consorziato con Casal di Principe*);
- Raccolta e Trasporto Rifiuti Solidi (*effettuata con mezzi e personale del Comune*).

B.1.7 - Attrezzature scolastiche

Scuole elementari di Via Serao e Via Starza

Tot. Alunni della scuola elementaren. 640 per 18 classi

Tot. Alunni scuola materna.....n. 173 per 12 classi

Dimensioni edificio scolastico di Via Serao

Plesso (A) piano rialzato n. 5 aule + servizi mq 400

Piano primo n. 3 aule + servizi mq 205

Plesso (B) piano rialzato n. 4 aule + servizi mq 384

Piano primo n. 5 aule + servizi mq 342

Corpo palestra mq 215

Servizi annessi (casa custode e att. varie) mq 400

Dimensioni edificio scolastico di Via Starza

Plesso (C) piano rialzato n. 3 aule + servizi mq 335

Piano primo uffici + servizi mq 335

Scuola media "L. Caterino" Via T. Schipa

Tot. Alunni.....n. 283 per 15 classi

Piano terra n.10 aule + servizi + palestra..... mq 1700

Piano primo n.6 aule + servizi mq 1200

Liceo scientifico "E. Fermi" sez. distaccata di Aversa

Tot. Alunni.....n. 276 (+100 prev. Anno 2000)

Piano secondo n.11 aule + servizi..... mq 1200

B.1.8 - Servizi a Livello Territoriale

- Caserma Carabinieri (*ubicata in edificio privato*);
- Caserma Forestale (*Caserta*);
- Tribunale (*S. Maria Capua Vetere*);
- Pretura (*Aversa*);
- Ospedale (*Aversa*).

B.2.0. – CENNI STORICI

Le prime testimonianze della frequentazione medievale dell'estremo lembo occidentale dell'agro aversano rimontano alla seconda metà dell'XI secolo. Nel 1050 si ha notizia del *loco Casale*, nel 1068 del *loco sancti Cipriani*, nel 1097 della chiesa di S. Maria de Casa Pesenda (*Codice diplomatico normanno di Aversa*, a cura di A. Gallo, Napoli 1927; A. LOTIERZO, S. MARTUFI, *Tempo e valori a S. Cipriano d'Aversa*, Napoli 1990, p. 15).

Dalla seconda metà del XIII secolo, numerosi documenti della cancelleria angioina menzionano il borgo sancipriano. Nel periodo aragonese, il paese passò a feudatari fedeli alla nuova dinastia. Nell'età del vicereame spagnolo, il feudo fu goduto dai Brancaccio e, poi, dai Del Tufo; da questi ultimi fu trasmesso, nel periodo austriaco, ai De Capua, che lo tennero sino all'eversione della feudalità.

Utili notizie circa i caratteri del luogo - registrato nel catasto onciario (approntato nel 1741-44 e rivisto nel 1755) per 2022 abitanti - sono fornite dalle compilazioni geografico-descrittive tardo-settecentesche e proto-ottocentesche. Negli ultimi anni del XVIII secolo, G.M. Alfano annotò sinteticamente: "S. Cipriano, Casale; Diocesi d'Aversa, Ducea della Famiglia del Tufo, d'aria cattiva, fa di popolazione 2.327" (G.M. ALFANO, *Istorica descrizione del Regno di Napoli*, Napoli 1795, p. 28). A sua volta, F. Sacco scrisse: "S. Cipriano. Casale d'Aversa, nella Provincia di Terra di Lavoro, ed in diocesi di Aversa, il quale giace in una pianura, d'aria non buona, e nella distanza di quattro miglia in circa dalla città di Aversa, e di dodici da Napoli, che si appartiene col titolo di Ducato alla famiglia Capua della città di Capua. Questo Casale ha una Parrocchia con una Chiesa Fiscale sotto il titolo dell'Annunziata; varie cappelle e dentro, e fuori l'abitato; e due Confraternite Laicali sotto l'invocazione dell'Annunziata, e di S. Filippo Neri. Il suo territorio produce grani, granidindia, legumi, frutti, vini, e canapi. Il numero dei suoi abitanti ascende a duemilatrecento e tre sotto la cura spirituale di un parroco" (F. SACCO, *Dizionario Geografico Istorico Fisico del Regno di Napoli*, t. III, Napoli 1796, p. 252). Nel 1804, L. Giustiniani

rilevò: "San Cipriano, fu casale della città di Aversa, a distanza di miglia 4, di aria non molto salubre per la vicinanza del Clanio. Il suo territorio produce il miglior grano romano fra tutti gli altri paesi dell'agro Aversano. Gli abitanti ascendono a circa 2.300. Si possiede dalla famiglia Capua con titolo di Ducato. La tassa del 1648 fa di fuochi 169, e del 1669 di 264" (L. GIUSTINIANI, *Dizionario geografico-ragionato del Regno di Napoli*, t. VIII, Napoli 1804).

Circa l'evoluzione demografica del comune nel secolo scorso, vale ricordare che contava 2336 abitanti nel 1808, 3030 nel 1814 (con Casapesenna e Isola), 2656 nel 1824 (cui erano da aggiungere i 644 residenti in Casapesenna ed i 20 di Isola), 2631 nel 1840, 3504 nel 1861, 3671 nel 1871, 4083 nel 1881, 5381 nel 1901.

Utili informazioni in ordine allo sviluppo dell'abitato nella prima metà dell'Ottocento sono offerte dalla *Gran Carta del Regno*, delineata dall'Ufficio Topografico Militare, per quanto concerne l'ambito in esame, tra il 1830 e il 1840. A quella data, il centro urbano, saldato solo in un'area di frangia con quello di Casal di Principe, si sviluppava tra l'Annunziata e la vecchia strada comunale per Aversa, ovvero lungo l'attuale via Roma ed i suoi diverticoli laterali, spesso ciechi. La fronte orientale del "Corso" era impegnata da costruzioni solo a nord del palazzo baronale, ove risultavano edificate anche le cortine lungo le attuali vie A. Diana e L. Caterino. Ad ovest, per contro, l'abitato mostrava un più consistente sviluppo. In particolare, l'ambito delimitato dalle vie F. Serao, a nord, e M. Diana, a sud, era estesamente impegnato da case contadine dal tipico svolgimento in linea.

Più puntuali i dati che emergono dall'analisi del rilievo planimetrico eseguito nel 1889-1898 per l'impianto del catasto geometrico. Da questo si rileva che, alla fine del XIX secolo, l'abitato, pur non mostrando una struttura morfologico-funzionale univoca, era incardinato su un asse nord-sud, sul quale erano collocati la chiesa parrocchiale, alcune importanti residenze private, il palazzo baronale e l'Annunziata, e su strade ortogonali al primo, che accoglievano soprattutto le abitazioni unifamiliari del ceto contadino.

Al periodo post-unitario data la realizzazione del cimitero, programmato sin dal 1851 ed attivato nel 1873, ed il completamento della strada provinciale Aversa-Villa

Literno, che attraversa il margine settentrionale dell'abitato. Nel febbraio 1868 fu approvato il primo regolamento di polizia urbana. A partire dal 1877, fu costruita la nuova strada tra S. Cipriano e Casapesenna. Nel 1882-83 fu realizzato un edificio scolastico pubblico. Nel 1912, il comune aderì al consorzio per l'acquedotto campano ed avviò le trattative per la realizzazione della rete elettrica; l'anno successivo si associò al consorzio per la tramvia Aversa-Casale.

Con la riforma amministrativa del 1927, S. Cipriano, con la frazione di Casapesenna, fu aggregato a Casal di Principe, costituendo il comune di Albanova, sciolto al termine del secondo conflitto mondiale. Infine, nel 1973 Casapesenna ottenne l'autonomia amministrativa.

B.3.0. – L'AGRO AVERSANO NELLA PIANIFICAZIONE

REGIONALE

In sede di premessa, si ricorda che nel 1969 fu ultimato uno studio, commissionato dal Provveditorato alle OO.PP. della Campania, per il Piano Territoriale di Coordinamento (L. 1150/1942, art. 5), il cui patrimonio analitico e metodologico ha mantenuto, per lungo tempo, una riconosciuta validità, venendo ripreso nelle successive ipotesi di sviluppo del territorio regionale. Nessun esito produsse la presentazione, nel 1971, delle "Opzioni fondamentali per l'assetto regionale della Campania" elaborate dalla Giunta Regionale. Nel 1974, il Consiglio Regionale approvò la "Proposta degli indirizzi politico-operativi per la programmazione economica e territoriale della regione", la cui applicazione fu vanificata da difficoltà politico-amministrative, che impedirono la disciplina dello sviluppo territoriale.

Nel 1981, un comitato tecnico-scientifico insediato dall'amministrazione regionale elaborò degli "Indirizzi di assetto territoriale", al fine di inserire gli interventi di ricostruzione post-sismica (L. 219/1981) nella programmazione territoriale regionale. Il suddetto documento sottolineò il rilievo produttivo delle aree agricole di pianura e, di conseguenza, la necessità di limitare l'alienazione delle stesse con interventi di espansione edilizia legati, in modo diretto o indiretto, alla congestione dell'area metropolitana napoletana.

La proposta di P.T.C. del 1969, muovendo da previsioni ottimistiche dello sviluppo socio-economico, individuava nella zona aversana e in quella nolana due sub-comprensori dell'area metropolitana partenopea, destinati alla riqualificazione abitativa e produttiva, nel quadro dell'auspicato decongestionamento della fascia costiera. In tale prospettiva, i suddetti ambiti erano frazionati in zone "a preesistenza forte ed intervento debole", poste nelle più immediate adiacenze del capoluogo regionale, e "a preesistenza media ed intervento forte", collocate a maggiore distanza dal centro costiero. Per tal via, si prefigurava per Aversa e Nola il ruolo di centri urbani complementari al capoluogo, collocati nella fascia tra questo e l'auspicato asse

di sviluppo interno, secondo la direttrice appenninica Rieti - Alto Casertano – Benevento – Salerno - Vallo di Diano - Cilento.

Anche in ragione della "prevalente importanza agricola" dell'area aversana, il progetto di P.T.C. prospettava l'ipotesi di "mantenere sufficientemente disimpegnata l'area lungo la direttrice Napoli-Caserta anche per eventuali maggiori esigenze di carattere direzionale e per la necessaria dotazione di verde intercomprensoriale" (G. TRAVAGLINI, *Per l'assetto territoriale della Regione Campania*, in "Ingegneri", 1969). Come è noto, ai suddetti propositi non ha fatto seguito un'adeguata volontà gestionale, con il risultato di incrementare ulteriormente gli squilibri demoeconomici tra la fascia costiera, congestionata dall'area metropolitana partenopea, e le aree interne, fortemente depauperate.

L'assenza, sino ad oggi, di un Piano Territoriale Regionale, surrogato da iniziative di settore (Piani Paesistici; Piani A.S.I.; Piano Regionale dei Trasporti) o di ambito (Piano Territoriale e Paesistico della penisola sorrentino-amalfitana), e la contestuale sub-delega alle amministrazioni provinciali e alle comunità montane delle competenze in ordine alla pianificazione urbanistica alla scala locale (L.R. 54/1981) hanno frammentato le iniziative di gestione del territorio, dando luogo a ben noti squilibri e paradossi.

Di fatto, non sussiste alcun elemento di coordinamento tra i piani regolatori di comuni limitrofi, anche se compenetrati funzionalmente (è il caso di Aversa e dei comuni che la circondano) o fisicamente (è il caso di S. Cipriano d'Aversa, di Casal di Principe e di Casapesenna).

In assenza di organici programmi di sviluppo delle attività agricole, industriali, artigianali, dei servizi, del commercio, la cui programmazione è necessariamente da svolgere ad una scala territoriale, la pianificazione è volta prevalentemente alla disciplina dell'edilizia, procedendo alla definizione dei programmi negli altri settori sulla base di valutazioni generali delle tendenze in atto nel più vasto quadro territoriale.

Pur posta nei termini generali ora richiamati, l'ipotesi dell'urgenza di un deciso riequilibrio tra la fascia costiera e quella interna attraverso la costituzione di

organismi urbani e produttivi allocati lungo direttrici appenniniche sembra quella che meglio si attaglia alla riqualificazione dell'armatura urbana e territoriale regionale.

Alcuni centri dell'area aversana - collocati lungo la direttrice Napoli-Caserta, a più alto indice di sviluppo demografico e prossima alla saturazione - appartengono alla fascia dei comuni dell'area metropolitana più distanti dal capoluogo, interessati per ultimi dallo sviluppo radiocentrico della stessa, per corone di comuni progressivamente saturati demograficamente e funzionalmente, in un processo patologico di congestione senza sviluppo.

Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio, redatto ai sensi della L. 219/1981, adottato dalla Giunta Regionale nel 1985, non approvato dal Consiglio Regionale), costituisce uno studio - innervato da formulazioni programmatiche che avrebbero dovuto costituire i fondamenti dell'auspicato P.T.R. - che suddivide il territorio regionale in otto ambiti territoriali, definiti dall'aggregazione di diverse USL. Inoltre, prospetta, sulla base delle tendenze in atto, uno scenario in cui avviene la saldatura tra la conurbazione napoletana e quella aversana-atellana, una forte espansione di Napoli lungo la direttrice domiziana e quella nolana e l'incremento dei centri pedemontani sul versante nord dell'emergenza vesuviana (REGIONE CAMPANIA, *Proposta di progetto di Piano di Assetto Territoriale. Relazione sintetica degli aspetti propositivi*, Roma 1985). L'area aversana è compresa nell'ambito sub-regionale 1, corrispondente all'area Napoli-Salerno, ovvero alla maggiore conurbazione nazionale (2141 Ab/Kmq nel 1981). In tale ambito, secondo le previsioni "di parziale riequilibrio" del P.A.T., si sarebbe verificato, entro il 2001, un incremento di popolazione pari a 220.000 unità, in uno al rinnovamento in senso terziario dell'area, che avrebbe dovuto produrre 360.000 nuove unità lavorative. Tale dato era fondato sull'osservazione del fenomeno, sostenuto dall'esistenza di favorevoli condizioni ambientali, di concentrazione nell'area in causa di attività direzionali e di servizio alla scala regionale, interregionale e nazionale.

Il P.A.T. prevedeva, per l'ambito 1, un fabbisogno abitativo addizionale elevatissimo, pari, nel 2001, a circa 1.770.000 stanze (500.000 per la domanda pregressa, 1.000.000 per far fronte all'incremento di popolazione - del 6,1% in termini assoluti,

del 23,8% dei nuclei familiari -, 270000 per soddisfare la domanda di sostituzione). Per la razionalizzazione dell'area metropolitana, il P.A.T. individua quattro interventi prioritari: a definizione di un piano quadro per la casa, relativo a quattro settori urbani, per riequilibrare alla scala comunale il fabbisogno abitativo e di servizi; la revisione degli strumenti urbanistici comunali, nella direzione della salvaguardia delle aree a forte vocazione agricola, della tutela naturalistica e della conservazione storico-artistica; l'attuazione di un articolato programma di infrastrutturazione: completamento delle reti su rotaia e regionalizzazione delle linee costiere; completamento degli assi viari esterni (asse di supporto, raccordi con le aree A.S.I.); riordino del sistema portuale; rafforzamento dell'aeroporto di Capodichino e di quello di Pontecagnano e realizzazione del nuovo aeroporto intercontinentale regionale, da realizzare all'esterno dell'area fortemente urbanizzata; il consolidamento del quadrilatero ferroviario Casoria-Aversa-Marcianise-Cancello.

Alle suddette iniziative avrebbero dovuto accompagnarsi: la delocalizzazione del policlinico universitario, dello stabilimento siderurgico e del cementificio di Bagnoli, delle raffinerie dell'area orientale di Napoli; il riutilizzo a fini produttivi delle aree industriali dismesse; la valorizzazione delle risorse naturalistiche e culturali (parchi regionali del Vesuvio, dei Campi Flegrei, della penisola sorrentino-amalfitana); riqualificazione ambientale (recupero e controllo delle cave di materiale lapideo; controllo dell'inquinamento atmosferico; completamento ed integrazione del sistema di depurazione (P.S.3); gestione unificata delle discariche dei rifiuti industriali ed urbani; promozione della mobilità marittima nel settore turistico.

Circa il riequilibrio insediativo, "la situazione di saturazione raggiunta da alcune parti del territorio dell'area metropolitana ha posto l'esigenza, una volta qualificata la domanda abitativa, di individuare delle zone in grado di soddisfarla o nello stesso comune o in comuni adiacenti" (REGIONE CAMPANIA, *Proposta di progetto di Piano di Assetto Territoriale. Relazione sintetica degli aspetti propositivi*, cit., p. 13). A tal fine, sono stati individuati, nell'area metropolitana (ambito sub-regionale 1), quattro sistemi urbani: costiero nord-occidentale, comprendente la costa da Torre del Greco a Castelvolturno, con i comuni aversani, atellani e flegrei (A); vesuviano

orientale, comprendente l'area nolana, vesuviana, sarnese (B); nocerino-stabiese, comprendente l'agro nocerino e quello stabiese (C); salernitano, comprendente l'agro cavese e quello in destra Sele (D).

Per ciascuno di tali sistemi, il P.A.T. riteneva praticabile il riequilibrio residenziale. In particolare, per il sistema A prevedeva un fabbisogno, al 2001, di 750.000 vani, dei quali 440000 allocabili nel territorio delle USL 14, 19, 20 e 23.

Sorte non diversa dall'appena menzionato P.A.T. ha subito il P.R.S. (Piano Regionale di Sviluppo, approntato ai sensi della l. 64/1986) adottato dalla Giunta Regionale nel 1990, che individua nell'area aversana un "sistema agricolo forte".

B.3.1. – LA DEFINIZIONE DEL RUOLO DI S. CIPRIANO NELL'AGRO AVERSANO

La stretta compenetrazione esistente tra gli abitati di Casal di Principe, S. Cipriano e Casapesenna suggerirebbe, evidentemente, di procedere alla programmazione del territorio a scala intercomunale. Pur non trascurando i notevoli ostacoli che si frappongono al suddetto orientamento, è innegabile che almeno alcuni indirizzi di settore (aree commerciali, artigianali e produttive, viabilità principale, parchi pubblici, attrezzature sociali come teatri e centri comunitari) debbano essere concordati alla scala sovracomunale, per assicurare a tali iniziative i necessari supporti tecnici e finanziari.

In ogni caso, la redazione degli strumenti urbanistici è indispensabile per accedere ai fondi pubblici destinati dall'amministrazione regionale, nazionale ed europea (Programmi Operativi Pluriennali dell'Unione Europea, Patto di Sviluppo Territoriale) alla dotazione di servizi della comunità cittadina, che nella disponibilità di scuole e spazi pubblici troverebbe una coerente espressione dello svolgimento democratico della vita associata.

Dall'analisi dell'uso del suolo emerge con chiarezza la vocazione prettamente agricola del territorio comunale. A questa va associata, in una moderna prospettiva di sviluppo socio-economico, la funzione industriale, che in ragione di quanto detto, può concentrarsi nel settore agro-industriale, di preparazione alla commercializzazione, pre-trattamento, trasformazione, conservazione (ciclo del freddo, ciclo di inscatolamento) dei prodotti agricoli locali (frutteti specializzati, colture orticole), efficacemente sviluppabili in senso intensivo (culture in tunnels, con limitato immobilizzo di capitali ed alta richiesta di manodopera, per la produzione di primizie, da collocare direttamente nei mercati generali e nel circuito della grande distribuzione).

L'esistenza dell'armatura territoriale realizzata con i fondi del Programma Straordinario, con strade a scorrimento rapido di scala regionale e sub-regionale,

opportunamente collegabile al territorio sancipriane con la prevista bretella di raccordo intercomunale, rende oltremodo praticabile la suddetta prospettiva di sviluppo agro-industriale, risultandone notevolmente favorito l'insediamento delle strutture produttive.

B.4.0. – LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITÀ

Nell'ultimo quarantennio, la pianura campana, tra Napoli e Caserta, è stata interessata da profonde modifiche del sistema territoriale, indotte dal marcato processo di urbanizzazione e, in minore misura, di industrializzazione. Infatti, all'irrobustimento della rete infrastrutturale delle comunicazioni si è accompagnata la crescita degli agglomerati industriali e, soprattutto, l'abnorme e non controllata espansione dei centri urbani, saldatisi in un continuo indifferenziato. Tale fenomeno ha assunto carattere patologico nell'agro aversano (Aversa, Carinaro, Casaluce, Cesa, Gricignano, Lusciano, Orta di Atella, Parete, Sant'Arpino, Succivo, Teverola, Trentola-Ducenta, Casal di Principe, Casapesenna, Frignano, S. Cipriano d'Aversa, S. Marcellino, Villa di Briano, Villa Literno) (cfr. P.G. CAPUTI (a cura di), *Il comprensorio aversano nella realtà regionale*, Quaderno IASM (Istituto per l'Assistenza allo Sviluppo del Mezzogiorno), Napoli 1980).

Il sistema infrastrutturale dei trasporti su gomma ha subito una positiva evoluzione dopo il sisma del 1980, quando con i fondi della L. 219/1981 per la ricostruzione delle zone terremotate, l'area aversana-domiziana è stata dotata di una qualificata rete a scorrimento veloce di scala regionale: Asse di Supporto Pomigliano-Villa Literno, Prolungamento della Tangenziale di Napoli sino a Villa Literno; Asse Mediano (intermedio tra la Circumvallazione Esterna e l'Asse di Supporto) Pomigliano-Qualiano-Lago Patria; Asse di Raccordo (bretella nord-sud tra Asse di Supporto e Asse Mediano); Bretella di Collegamento Casoria/Arzano/Frattamaggiore-Asse di Supporto.

La rete dei trasporti intermodali alla scala sub-regionale, che attualmente si avvale della stazione di Albanova del tronco ferroviario Aversa - Villa Literno, sarà notevolmente potenziata con il declassamento (previsto in concomitanza con l'entrata in esercizio della linea ad alta velocità Napoli - Roma) della rete ferroviaria attuale e la sua destinazione a metropolitana regionale di superficie, con la conseguente possibilità di incrementare il numero delle stazioni passeggeri,

disponendone due nel territorio comunale di S. Cipriano, che, unitamente a quella esistente, serviranno efficacemente l'abitato esistente (in uno con quello di Casapesenna) e le nuove aree occidentali per residenza, servizi ed attività produttive (con un positivo riflesso anche sul settore sud-occidentale del territorio di Casal di Principe).

Per quanto attiene il trasporto su gomma, segnalato che il progetto di PRG programma una bretella stradale a scorrimento veloce di circonvallazione, da collegare con gli analoghi assi previsti e in parte già realizzati dai comuni di Casal di Principe e di Casapesenna.

Il tracciato della nuova circonvallazione intercomunale, da realizzare potenziando strade esistenti, servirà efficacemente le nuove aree di espansione residenziale privata occidentali e, quel che più conta, le previste zone per attrezzature sociali, produttive artigianali ed industriali, produttive commerciali e infine l'area destinata ad accogliere strutture di protezione civile in caso di calamità naturali

B.5.0. – TRASFORMAZIONI IN ATTO NEL COMUNE

B.5.1. – OPERE PUBBLICHE IN CORSO DI ESECUZIONE

1. Verde Pubblico Attrezzato (Corso Umberto 1300 mq.) - realizzato
2. Verde Pubblico Attrezzato (Via Buonarroti 350 mq.) - realizzato
3. Verde Pubblico Attrezzato (Via Buonarroti 2000 mq.) - realizzato
4. Verde Pubblico Attrezzato (Via Montecorvino 3000 mq.) - realizzato
5. Verde Pubblico Attrezzato (Via Roma 400 mq.) - realizzato
6. Verde Pubblico Attrezzato (Via del Giglio 2400 mq.) - realizzato
7. Verde Pubblico Attrezzato (Via delle Rose 500 mq.) - realizzato
8. Verde Pubblico Attrezzato (Via Novara 700 mq.) - realizzato
9. Verde Pubblico Attrezzato (Via Acquaro 5000 mq.) - realizzato
10. Verde Pubblico Attrezzato (Via F. Serao 400 mq.) - realizzato
11. Ampliamento campo di calcio
12. Ampliamento cimitero - in fase di realizzazione
13. Ampliamento cimitero - in programma
14. Localizzazione attività artigianali nell'ex cantiere militare. *
15. Localizzazione attività produttive – artigianali nelle aree ricomprese tra il cimitero e il Viale Europa nel quadro del programma “Agro rinasce”. *

** (Fonte : acquisizione per le vie brevi negli incontri di servizio)*

C.0.0. – DEMOGRAFIA

C.1.0. – ANDAMENTO DEMOGRAFICO IN CAMPANIA

In una Italia avviata alla crescita zero della popolazione, la nostra regione costituisce un caso a sé, proiettata com'è verso un incremento annuo di oltre 40.000 unità.

La prima conseguenza di questo costante incremento di popolazione è costituito dall'affacciarsi sul mercato del lavoro di 22.000 giovani ogni anno e, quindi, dalla preoccupante prospettiva di un aumento del già elevato tasso di disoccupazione.

Aumentano anche gli anziani, con tutti i problemi sociali connessi.

Negli ultimi vent'anni, infatti, tra il 1970 ed il 1990, la popolazione residente è cresciuta di circa 829.000 unità, vale a dire con una media di oltre 41.000 unità all'anno.

E' come se ogni anno in Campania nascesse una «nuova città» di medie dimensioni, con tutti i suoi problemi di occupazione, infrastrutture, servizi, abitazioni, ecc.

Lo scenario degli anni a venire non dovrebbe cambiare di molto.

Secondo la «Fondazione Agnelli», che prende come arco temporale di riferimento il ventennio 1987 - 2007, la popolazione campana dovrebbe continuare a crescere ancora a ritmi sostenuti, anche se leggermente più bassi rispetto al più recente passato: poco più di 38.000 nuovi residenti in media all'anno.

Se dalle previsioni della «Fondazione Agnelli» si passa all'analisi della SVIMEZ, che a loro volta si rifanno alle proiezioni elaborate dal CNR, ci si trova - sia pure su un arco temporale più ristretto (15 anni) - con valori che non si discostano molto da quelli precedenti.

Nel periodo 1988 - 2003, infatti, la popolazione campana dovrebbe crescere ad un ritmo quasi identico rispetto a quello del ventennio precedente: tra le 40.000 e le 41.000 persone in media all'anno.

Afferma la SVIMEZ che «a fecondità costante ed in assenza di migrazioni, nei quinquenni 1988 - 2003 gli incrementi percentuali annui della popolazione campana risulterebbero, rispettivamente, dello 0,72%, dello 0,74% e dello 0,58%.

Negli stessi tre quinquenni i corrispondenti tassi di crescita risulterebbero, al Sud dello 0,51% sino al 1993 e nel quinquennio seguente, e dello 0,36% tra il 1988 e il 2003; nelle regioni settentrionali dovrebbe verificarsi un calo: - 0,19% in media all'anno tra il 1988 ed il 1993, - 0,18% nei due quinquenni successivi».

Dati ISTAT sulla popolazione

	Ipotesi min.	% min.	Ipotesi max	% max
Caserta	819.000	16,30	950.000	14,80
Benevento	304.000	6,10	345.000	6,40
Napoli	3.250.000	54,30	3.496.000	54,30
Avellino	471.000	7,80	480.000	7,40
Salerno	1.150.000	19,20	1.169.000	18,10
Campania	5.994.000	100,00	6.440.000	100,00

Dai dati ISTAT relativi all'ultimo censimento demografico si restituiscono alcuni dati sulla popolazione.

C.2.0. – ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEL COMUNE

Popolazione residente attiva e non attiva per sesso.

POPOLAZIONE ATTIVA				POPOLAZIONE NON ATTIVA					
CONDIZ. PROF.									
Totale	Occupati	Disoccupati	In cerca di prima occ.	Totale	Casalinghe	Studenti	Ritirati dal lavoro	Altri	Tot. Gen.
MASCHI									
3.296	1.512	830	954	2.949	-	331	385	2.233	6.245
FEMMINE									
1.234	422	273	539	5.095	2.717	251	159	1.968	6.329
TOTALI									
4.530	1.934	1.103	1.493	8.044	2.717	582	544	4.201	12.574

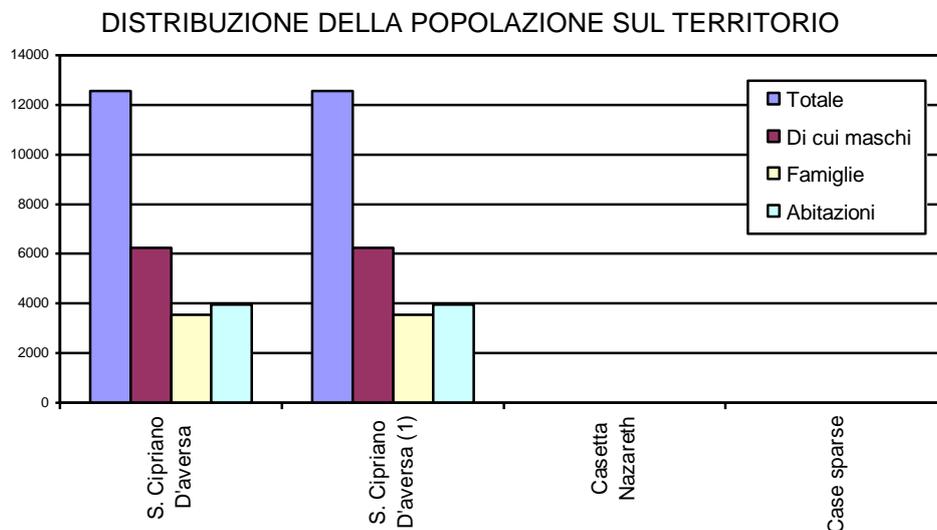
C.2.1. – DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE SUL TERRITORIO

Altitudine, popolazione residente per sesso, numero delle famiglie e delle abitazioni e località abitate

POPOLAZIONE RESIDENTE					
Comune e località	Altitudine mt. slm	Totale	Di cui maschi	Famiglie	Abitazioni
San Cipriano d'Aversa	13/36	12.574	6.245	3.543	3.958
San Cipriano d'Aversa ^{*(1)}	20	12.573	6.244	3.543	3.958
Piccola Casetta di Nazareth ⁽²⁾	16	1	1	-	-
Case Sparse	-	-	-	-	-

^{*(1)} Centro contiguo ai centri Casal di Principe, Casapesenna e Villa di Briano dei comuni omonimi.

⁽²⁾ Nucleo speciale: Santuario.



Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica, sesso e classe di età.

AGRICOLTURA		INDUSTRIA		ALTRA ATTIVITA'		TOTALE	
M.F.	M.	M.F.	M.	M.F.	M.	M.F.	M.
Età 14-19 anni							
5	4	117	89	80	59	202	152
Età 20-29 anni							
48	9	411	344	318	189	777	542
Età 30-54 anni							
157	96	912	816	747	526	1.816	1.438
Età 55 anni e più							
33	29	101	96	108	85	242	210

AGRICOLTURA		INDUSTRIA		ALTRA ATTIVITÀ		TOTALE	
M.F.	M.	M.F.	M.	M.F.	M.	M.F.	M.
LAVORATORI IN PROPRIO							
103	92	342	289	206	152	651	533
SOCI DI COOPERATIVE							
-	-	4	4	1	1	5	5
COADIUVANTI							
1	-	4	3	2	2	7	5
DIRIGENTI							
-	-	7	7	17	10	24	17
DIRETTIVI, QUADRI, IMPIEGATI							
-	-	87	78	397	227	484	305
ALTRI LAVORATORI DIPENDENTI							
134	41	1.019	891	525	387	1.678	1.319

Famiglie residenti e componenti per ampiezza della famiglia.

FAMIGLIE CON COMPONENTI									
1		2	3	4	5	6	7 o più		
Totale	Di cui non in coabitazione						Famiglie	Componenti	Totale
464	462	587	589	862	698	235	108	803	3.543

Popolazione residente attiva e non attiva per sesso

POPOLAZIONE ATTIVA				POPOLAZIONE NON ATTIVA					
CONDIZ. PROF.									
Totale	Occupati	Disocc.	In cerca di prima occ.	Totale	Casalinghe	Studenti	Ritirati dal lavoro	Altri	Tot. Gen.
MASCHI									
3.296	1.512	830	954	2.949	-	331	385	2.233	6.245
FEMMINE									
1.234	422	273	539	5.095	2.717	251	159	1.968	6.329
TOTALE									
4.530	1.934	1.103	1.493	8.044	2.717	582	544	4.201	12.574

Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica e sesso

Agricoltura, Caccia, silvic.	Pesca, piscicoltura e servizio	Attività Estrattive	Attività manifatturiere	Prod. e distrib. Di energia	Costruzioni	Commercio, riparaz. Auto e beni di cons.	Alberghi e Ristoranti	Trasporti e magazzin.e comunicaz.
MASCHI								
138	-	8	354	6	977	167	66	111
FEMMINE								
105	-	3	152	6	35	61	32	10
TOTALE								
243	-	11	506	12	1.012	228	98	121

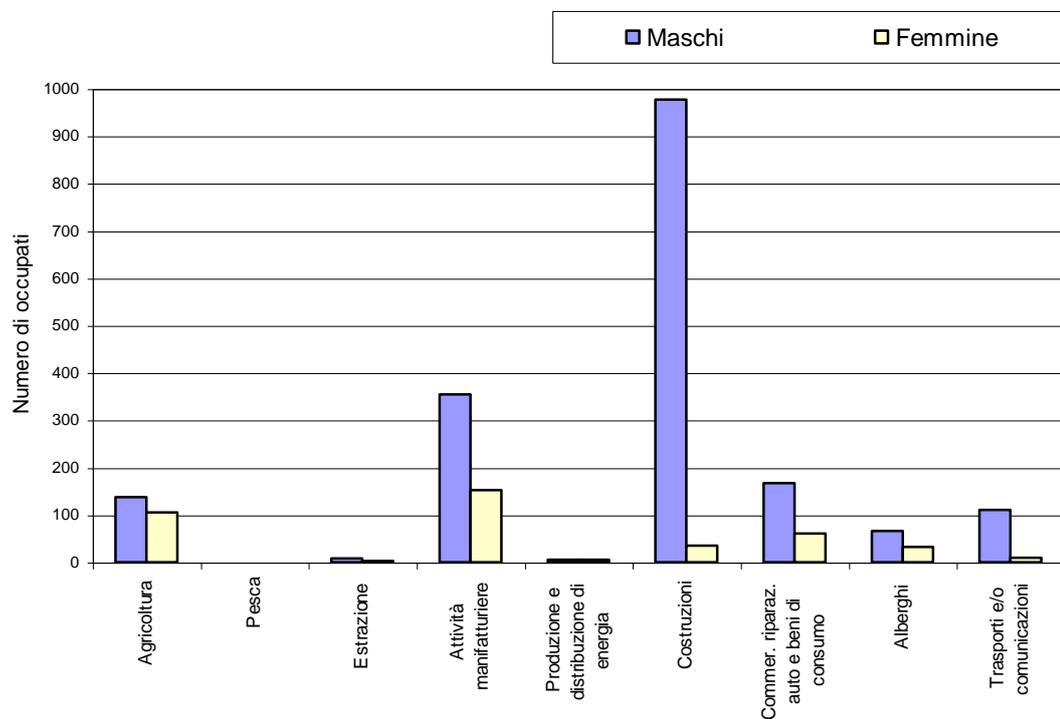
Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica e sesso.

Intermediaz. Monetaria e finanziaria	Affari immob. Noleggio, informatica, ricerca ed altro	P.A. e difesa Assicuraz. Sociale obbligatoria	Istruzione	Sanità ed altri servizi sociali	Altri servizi pubblici, sociali e personali	Servizi domestici presso famiglie e convivenze	Organizzazioni ed organismi extraterritoriali	Totale
MASCHI								
9	72	222	85	78	48	1	-	2.342
FEMMINE								
5	16	75	148	30	16	1	-	695
TOTALE								
14	88	297	233	108	64	2	-	3.037

Popolazione residente attiva in condizione professionale per attività economica e sesso

Ramo di attività		Agricoltura, caccia, silvicoltura	Pesca, piscicoltura e servizi connessi	Estrazione Di Minerali	Attività manifatturiere	Produzione e distribuzioni e di energia	Costruzioni	Commer. riparaz. Auto e beni di consumo	Alberghi e ristoranti	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
Censimento	M	138	---	8	354	6	977	167	66	111
1991	F	105	---	3	152	6	35	61	32	10

Popolazione residente attiva per attività economica e per sesso (censimento '91)



Popolazione residente in età da 6 anni in poi per grado di istruzione, sesso

FORNITI DI TITOLO DI STUDIO					ALFABETI PRIVI DI TITOLO DI STUDIO		ANALFABETI		
Totale	Laurea	Diploma	Licenza Media Inferiore	Licenza Elementare	Totale	Di cui in età da 65 in poi	Totale	Di cui in età da 65 in poi	Totale
MASCHI									
4.338	103	571	1.895	1.769	977	143	300	123	5.615
FEMMINE									
4.009	74	575	1.418	1.942	1.227	204	512	209	5.748
TOTALE									
8.347	177	1.146	3.313	3.711	2.204	347	812	332	11.363

C.2.2. – ZONE CENSUARIE DEL TERRITORIO COMUNALE

Sezione n. 1 comprende: 1.369 Abitanti

Via Acquaro, Via Bellini, Via Beethoven, Via G. Capasso, I Vico G. Capasso, II Vico G. Capasso, III Vico G. Capasso, IV Vico G. Capasso, Via Catalani, I Vico Catalani, II Vico Catalani, Via Cilea, Via Cimarosa, I Vico Cimarosa, II Vico Cimarosa, Via M. Diana, I Vico M. Diana, Via Monteverdi, Via Municipio, I Vico Municipio, II Vico Municipio, C/so Nuovo, Via Paganini,, Via Puccini, Via Roma, VII Vico Via Roma, VIII Vico Via Roma, IX Vico Via Roma, Via F. Serao, I Vico F. serao, Via P. Serao, Via Scarlatti, Via Tonachelle, I Vico Tonachelle, Via G. Verdi, I Vico G. Verdi, Via G. B. Vico, Via Vivaldi, I Vico Vivaldi.

Sezione n. 2 comprende: 1.276 Abitanti

Via Adda, Via Adige, Via Arno, Via Brenta, Via Mincio, Via Oglio, Via Piave, Via Po', I Vico Po', Via Reno, Via Roma, V Vico Via Roma, Via Delle rose, Via F. serao, Via Tagliamento, Via Tevere, Via Ticino, I Vico Ticino, Via Tonachelle, Via Trebbia, Via G. B. Vico, Via Volturmo.

Sezione n. 3 comprende: 906 Abitanti

Via P.C. Caterino, I Vico P.C. Caterino, via G. Cesare, I Vico G. Cesare, Via Dei Cipressi, Via M. Diana, I Vico M. diana, II Vico M. Diana, Via F. Fermi, Via Galilei, Via T. Grassi, I Vico T. Grassi, II Vico T. Grassi, Via Leoncavallo, Via redi, Via Roma, XI Vico Via Roma, Via A. Volta.

Sezione n. 4 comprende: 740 Abitanti

Via acquaro, Via Aspromonte, Via Mo. Bianco, Via Boito, Via M. Diana, Via Donizetti, Via Gargano, Via Del Giglio, I Vico Del Giglio, Via M. Grappa, Via T. Grassi, Via M. Lattari, Via Leoncavallo, Via Mascagni, I Vico Mascagni, Via M. Rosa, Via Rossini, Via Toscanini, Via Verdi.

Sezione n. 5 comprende: 570 Abitanti

Via Monti Albani, Via Etna, Via Ferrovia, Via Monti del Gennargentu, Via Del Giglio, II Vico Del Giglio, IV Vico Del Giglio, V Vico Del Giglio, VI Vico Del Giglio, Via T. grassi, Via Matese, Via Monviso, Via Gran Sasso, Via M. Sibillini, Via M. Tricorno, Via Vesuvio.

Sezione n. 6 comprende: 850 Abitanti

Via Acquaro, I Vico Acquaro, Via ancona, Via Bari, Via Bologna, Via Cagliari, I Traversa Cagliari, II Traversa Cagliari, III Traversa Cagliari, Via Catania, Via Foggia, Via Messina, Via Milano, Via Napoli, Via Palermo, Via Perugia, Via Pesaro, Via Pescara, Via Piacenza, Via Rimini, Via Venezia, Via Don salvatore Vitale.

Sezione n. 7 comprende: 653 Abitanti

Via Acquaro, Via Ancona, Via Brindisi, Via Ferrara, i Vico Ferrara, II Vico Ferrara, Via Firenze, Via Latina, Via Livorno, Via Napoli, Via Novara, I Vico Novara, II Vico Novara, II Vico Novara, III Vico Novara, IV Vico Novara, Via Pisa, Via Tonachelle, Via trieste, Via G. B. Vico, III Vico G. B. Vico.

Sezione n. 8 comprende: 25 Abitanti

Via T. Grassi.

Sezione n. 9 comprende: 0 Abitanti

Via M. Schipa, Scuola Media Statale.

- Sezione n. 10 comprende:** 689 Abitanti
Via L. Caterino, I Vico L. Caterino, II Vico L. Caterino, III Vico L. Caterino, IV Vico L. Caterino, Via A. Diana, Via M. Del Popolo, Via Roma, I Vico Roma, II Vico Roma, III Vico Roma, IV Vico Roma, VI Vico Roma, Via Rossaroll, Via M. Schipa, Via Starza, C.so Umberto I, Via Vanvitelli.
- Sezione n. 11 comprende:** 658 Abitanti
Via Bixio, Via Cavour, Via E. Fieramosca, I Vico E. Fieramosca, II Vico E. Fieramosca, Via garibaldi, Via Giolitti, Via Giotto, I Vico Giotto, Via Isonzo, Via Mazzini, I Vico Mazzini, II Vico Mazzini, Via E. Toti, C.so Umberto I.
- Sezione n. 12 comprende:** 465 Abitanti
Via Brodolini, Via Buonarroti, I Vico Buonarroti, Via L. Caterino, Via Matteotti, Via Raffaello, Via Starza, Via Togliatti, Via Torino, C.so Umberto I Via L. da Vinci.
- Sezione n. 13 comprende:** 1.014 Abitanti
Via Buonarroti, II Vico Buonarroti, Via A. Diana, I Vico A. Diana, II Vico A. Diana, III Vico A. Diana, Via F. Iannone, Via A. Moro, Via Roma, Via U. saba, Via Starza, I vico Starza, Via Togliatti.
- Sezione n. 14 comprende:** 531 Abitanti
Via Buonarroti, V Vico Buonarroti, VI Vico Buonarroti, Via Brunelleschi, Via Caracciolo, Via Colombo, Via Campo d'Isola, I Vico Campo d'Isola, II Vico Campo d'Isola, Via Magellano, Via Modigliano, I Vico Montecorvino, Via M. Polo, C.so Umberto I Via A. Vespucci.
- Sezione n. 15 comprende:** 1.240 Abitanti
Via Abba, I Vico Abba, Via Cardarelli, I Vico Cardarelli, II Vico Cardarelli, III Vico Cardarelli, Via B. Croce, Via G. Deledda, Via De Sanctis, Via S. Di Giacomo, Via Fogazzaro, Via F. Iannone, I Vico F. Iannone, II Vico F. Iannone, Via Leopardi, Via Montecorvino, Via I. Nievo, via G. Pascoli, Via Pirandello, Via Roma, X Vico Via Roma, XII Vico Via Roma, XIII Vico Via Roma, Via L. Settembrini, Via Starza, Via Tacito, Via Ungaretti, Via Virgilio.
- Sezione n. 16 comprende:** 638 Abitanti
Via D. Alighieri, Via G. G. Belli, Via Boccaccio, Via Botta, Via Buonarroti, III Vico Buonarroti, IV Vico Buonarroti, Via Cavalcanti, Via Cuoco, Via U. Foscolo, Via leopardi, Via Manzoni, Via V. Monti, Via A. Negri, Via Orazio, Via L. Settembrini, Via Starza, Via Tacito, Via Ungaretti, Via Virgilio.
- Sezione n. 17 comprende:** 936 Abitanti
Via Bembo, Via Carducci, Via Colletta, Via d'Annunzio, Via d'Azeglio, Via De Filippo, Via Giusti, Via E. Montale, Via Montecorvino, Via Papini, Via Petrarca, II Vico Petrarca, Via Quasimodo, Via Ruffini, Via Savonarola, I Vico Savonarola, Via M. Serao, Via D. Valeri, Via Verga.
- Sezione n. 18 comprende:** 0 Abitanti
Cimitero.
- Sezione n. 19 comprende:** 0 Abitanti
Ex Cantiere Militare.

C.3.0. – PROIEZIONE DEMOGRAFICA DELL'UTENZA

PREVISTA NEL PROSSIMO DECENNIO

Il Comune di San Cipriano d'Aversa risulta definito nei confini amministrativi attuali a far data dal settembre 1973.

Pertanto è stato assunto come periodo di riferimento l'ultimo ventennio coincidente con tale riassetto Amministrativo.

L'andamento demografico è stato pressoché sempre crescente.

L'incremento assoluto è stato di circa 1.000 abitanti residenti dal 1979 al 1997 (epoca di affidamento dell'incarico progettuale).

La curva dell'incremento ha raggiunto l'apice nella metà degli anni ottanta per poi stabilizzarsi nella prima metà degli anni '90.

Per il dimensionamento di Piano è stata calcolata una previsione di popolazione utente all'anno 2009, sommando alla popolazione attuale quella derivante dall'incremento sociale e naturale.

Tale valutazione, previsione di popolazione al 2009, è stata ottenuta utilizzando vari metodi di calcolo come meglio dettagliato in sintesi nelle pagine seguenti.

Poiché, come è risaputo, ogni metodo di calcolo offre risultati diversi si è ritenuto circoscrivere la stima al confronto fra tre metodi utilizzati della disciplina urbanistica, quali il modello "*a curva di crescita lineare*", modello "*di regressione lineare*", modello "*a curva logistica*".

Da tale confronto, ottenuto mediante una media aritmetica tra i singoli risultati, emerge una crescita, limitata al saldo naturale e sociale, di circa 460 unità nel prossimo decennio.

La previsione non tiene conto, in questa fase, dell'incremento di popolazione dovuto allo sviluppo endogeno ed esogeno, sia esso dovuto ai flussi turistici, sia esso dovuto all'incremento della forza lavoro in campo produttivo.

Pertanto, il calcolo della "*popolazione utente*" per il prossimo decennio è stato stimato per la cifra di 13.861 abitanti, **inferiore alla popolazione residente al 1991**,

pari a 14.104 unità; quantunque la dinamica demografica dell'intero agro aversano e del comprensorio di "Casal di Principe, Casapesenna, San Cipriano d'Aversa" autorizzino previsioni di incremento di gran lunga superiori, in conseguenza del flusso turistico religioso ("*Santuario Madonna della Salvezza*") e dello sviluppo produttivo.

L'incremento dovuto allo sviluppo delle attività produttive e turistiche, ipotizzabile sia per fattori endogeni (vedi Santuario, riordino della rete infrastrutturale e ferroviaria, potenziamento delle attività artigiane, commerciali, industriali), sia per fattori esogeni (riassetto territoriale e produttivo dell'area dell'Agro Aversano come confermato dai processi in atto a livello regionale e nazionale: potenziamento rete aeroportuale di Grazzanise, potenziamento rete intermodale connessa all'Interporto di Marcianise, riassetto delle attività della NATO di Gricignano, riequilibrio e bonifica del territorio, ecc.).

Fermo restante un ritorno in termini quantitativi per gli effetti esogeni si ritiene comunque di dover restringere le previsioni di sviluppo a quello reso possibile all'interno dei confini comunali.

La stima dei flussi turistici derivante dal "Santuario" sottende, sotto il profilo progettuale, la risposta alla potenziale *domanda turistica*, che di fatto si sta via via strutturando.

In tale ottica si prevede un incremento sotto il profilo della ricezione secondo i modelli alternativi all'industria alberghiera.

La qualità dell'utenza, nonché la cultura e la tradizione della stessa propendono per una ricezione del tipo "*Bed and Breakfast*" nonché associata all'industria alberghiera tradizionale, è evidente che l'attività ristorativa sarà prevalente, stante il tipo di turismo e di flusso giornaliero.

Parimenti per quanto riguarda il comparto produttivo-artigianale - industriale è ipotizzabile un concreto incremento di attività della piccola e media impresa a seguito delle agevolazioni finanziarie conseguenti all'applicazione delle leggi 488, 317, ecc. e all'utilizzo dei fondi della Comunità Europea.

I settori privilegiati saranno quelli legati alla trasformazione dei prodotti agro-alimentari successivi alla introduzione di metodologie innovative nel campo della biotecnologia agraria, per meglio rispondere alle nuove domande dei mercati del Nord Europa.

Stante la radicata cultura del settore agroalimentare (vedi prodotti lattieri-caseari), si prevede una quasi totale copertura dei posti mediante personale locale, a meno di una quota per attività direzionali e specialistiche dei settori specifici da reperire all'esterno dell'area e comunque nei centri di ricerca specializzati.

Ad ogni buon conto **non considerando la crescita per i fattori di sviluppo sopra menzionati** si circoscrive la previsione di popolazione ai seguenti parametri:

A) POPOLAZIONE ESISTENTE *:

a) RESIDENTI CENSITI 1998.....	12.709 ABITANTI
b) ISCRITTI AIRE	249 ABITANTI
c) STRANIERI PRESENTI NON OCCUPANTI ALBERGHI	84 ABITANTI
TOTALE.....	13.042 ABITANTI

B) INCREMENTO NEL DECENNIO

a) PER SALDO SOCIALE E NATURALE	472 ABITANTI
b) RITORNO RESIDENTI NON CENSITI (1.530) E NON ISCRITTI ALL'AIRE (249)	
4% DI (1.530-249)	48 ABITANTI
TOTALE.....	520 ABITANTI

TOTALE GENERALE..... 13.562 ABITANTI

*) Il calcolo della popolazione residente al 2009 è pari a 13861 unità. Il dato è stato calcolato ponendo al limite inferiore la cifra della popolazione utente che, al 31/12/1998, è stimata, per i soli iscritti all'anagrafe, in 13486 unità. Pertanto, l'incremento complessivo della popolazione nel prossimo decennio stimata nel 2,8% rispetto al dato di 13486 unità (popolazione iscritta). Tale aliquota, del 2,8%, non tiene conto della cifra di incremento da attribuire allo sviluppo produttivo e al rientro degli emigranti. Pertanto, il progetto di Piano ha inteso salvaguardare le densità volumetriche, privilegiando la prospettiva del recupero urbanistico, di tal ché non ha ulteriormente esperito la ricerca di possibili incrementi di nuove volumetrie, giustificabili sulla base di dati di cui sopra.

Andamento demografico (Grafico 2, 3, 4)

ANNO	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO SOCIALE	POPOLAZIONE CENSITA
1979							11770
1980	213	84	129	414	595	-181	11718
1981	237	78	159	417	563	-146	11731
1982	241	81	160	435	580	-145	11746
1983	250	91	159	494	434	60	11965
1984	262	88	174	435	331	104	12243
1985	234	89	145	381	337	44	12432
1986	294	80	214	323	372	-49	12597
1987	228	96	132	325	452	-127	12602
1988	27	98	-71	281	458	-177	12354
1989	259	88	171	303	454	-151	12374
1990	222	94	128	549	479	70	12572
(¹)1991	263	87	176	295	501	-206	12542
1992	255	112	143	266	346	-80	12605
1993	217	80	137	316	505	-189	12553
1994	228	89	139	268	393	-125	12567
1995	212	84	128	331	407	-76	12619
1996	195	98	97	437	481	-44	12672
1997	224	92	132	321	404	-83	12721
1998	207	98	109	-	-	-121	12709

¹ Vedi Tab. C del 13° Censimento Generale della Popolazione e delle abitazioni del 20/10/1991
 – Popolazione residente iscritta all'anagrafe 14.104 Abitanti
 – Popolazione residente censita 12.574 Abitanti

C.3.1. – MODELLI DI CRESCITA DEMOGRAFICA

N	Anno	t-t ₀	Popolazione	Inc. Annuo
0	1979	0	11.770	-
1	1980	1	11.718	-0,44
2	1981	2	11.731	0,11
3	1982	3	11.746	0,13
4	1983	4	11.965	1,86
5	1984	5	12.243	2,32
6	1985	6	12.432	1,54
7	1986	7	12.597	1,33
8	1987	8	12.602	0,04
9	1988	9	12.354	-1,97
10	1989	10	12.374	0,16
11	1990	11	12.572	1,60
12	1991	12	12.542	-0,24
13	1992	13	12.605	0,50
14	1993	14	12.553	-0,41
15	1994	15	12.567	0,11
16	1995	16	12.619	0,41
17	1996	17	12.672	0,42
18	1997	18	12.721	0,39
19	1998	19	12.709	0,00

MODELLO A CURVA DI CRESCITA LINEARE

Taratura del modello	K _i	P ₁₉₉₇	Scarto
$P_{1995} = P_{1979} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 60,64	P ₁₉₉₇ = 12862	1,11
$P_{1995} = P_{1980} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 69,31	P ₁₉₉₇ = 12896	1,38
$P_{1995} = P_{1981} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 74,00	P ₁₉₉₇ = 12915	1,53
$P_{1995} = P_{1982} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 79,36	P ₁₉₉₇ = 12936	1,69
$P_{1995} = P_{1983} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 65,40	P ₁₉₉₇ = 12881	1,25
$P_{1995} = P_{1984} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 41,78	P ₁₉₉₇ = 12786	0,51
$P_{1995} = P_{1985} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 23,38	P ₁₉₉₇ = 12713	-0,07
$P_{1995} = P_{1986} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 3,14	P ₁₉₉₇ = 12632	-0,70
$P_{1995} = P_{1987} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 2,83	P ₁₉₉₇ = 12630	-0,71
$P_{1995} = P_{1988} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 53,00	P ₁₉₉₇ = 12831	0,86
$P_{1995} = P_{1989} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 61,25	P ₁₉₉₇ = 12864	1,12
$P_{1995} = P_{1990} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 15,67	P ₁₉₉₇ = 12682	-0,31
$P_{1995} = P_{1991} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 38,50	P ₁₉₉₇ = 12773	0,41
$P_{1995} = P_{1992} + K_i (T - \cdot)$	K _i = 14,00	P ₁₉₉₇ = 12675	-0,36

Per la proiezione della popolazione futura si utilizza K_i = 23,38

$$P_{2009} = P_{1985} + K_i (T - \cdot) \quad 12970 \text{ abitanti}$$

MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE

Anno	i	Y _i	X _i	(Y _i -Y')	(X _i -X')	(Y _i -Y') ²	(X _i -X') ²	(Y _i -Y')(X _i -X')
1979	1	11.770	0	-566	-9	320296	81,00	5093,52
1980	2	11.718	1	-618	-8	381858	64,00	4943,58
1981	3	11.731	2	-605	-7	365961	49,00	4234,63
1982	4	11.746	3	-590	-6	348037	36,00	3539,68
1983	5	11.965	4	-371	-5	137602	25,00	1854,74
1984	6	12.243	5	-93	-4	8639	16,00	371,79
1985	7	12.432	6	96	-3	9226	9,00	-288,16
1986	8	12.597	7	261	-2	68149	4,00	-522,11
1987	9	12.602	8	266	-1	70784	1,00	-266,05
1988	10	12.354	9	18	0	326	0,00	0,00
1989	11	12.374	10	38	1	1448	1,00	38,05
1990	12	12.572	11	236	2	55721	4,00	472,11
1991	13	12.542	12	206	3	42458	9,00	618,16
1992	14	12.605	13	269	4	72390	16,00	1076,21
1993	15	12.553	14	217	5	47112	25,00	1085,27
1994	16	12.567	15	231	6	53385	36,00	1386,32
1995	17	12.619	16	283	7	80119	49,00	1981,37
1996	18	12.672	17	336	8	112932	64,00	2688,42
1997	19	12.721	18	385	9	148266	81,00	3465,48
1998	20	12.721	19	385	10	148266	100,00	3850,53
	20	12355,2	9,50			123649	33,50	1781,18
	n	Y'	X'			S _y ²	S _x ²	S _{xy}

$$Y_i = Y' + (S_{xy}/S_x^2)(X_i - X')$$

$$Y_{2009} = 13479$$

Coefficiente di regressione

$$R^2 = 0,77$$

CURVA LOGISTICA

$$(T_3 - T_1) / (T_2 - T_1) = 2$$

$$P_{1979} = 11770$$

$$T_0 = 0$$

$$P_{1988} = 12374$$

$$T_1 = 10$$

$$P_{1993} = 12553$$

$$T_2 = 14$$

$$P_{1998} = 12721$$

$$T_3 = 18$$

$$P_s = 14798 \text{ abitanti}$$

$$\text{Anno} = 2009$$

$$K_e = 1,5E-06$$

$$T_{2009} = 30$$

$$P_n = \frac{P_s}{1 + \frac{P_s - P_o}{P_o} \cdot e^{-P_s K_e (t_n - T_0)}} \quad 13096$$

Anno	n	Popolazione reale	Popolazione prevista	Scarto
1979	0	11770	11770	0,00
1980	1	11718	11810	0,78
1981	2	11731	11849	1,01
1982	3	11746	11889	1,22
1983	4	11965	11929	-0,30
1984	5	12243	11968	-2,24
1985	6	12432	12008	-3,41
1986	7	12597	12048	-4,36
1987	8	12602	12088	-4,08
1988	9	12354	12127	-1,83
1989	10	12374	12167	-1,67
1990	11	12572	12207	-2,90
1991	12	12542	12247	-2,35
1992	13	12605	12286	-2,53
1993	14	12553	12326	-1,81
1994	15	12567	12366	-1,60
1995	16	12619	12406	-1,69
1996	17	12672	12446	-1,79
1997	18	12721	12485	-1,85
1998	19	12709	12470	-1,88

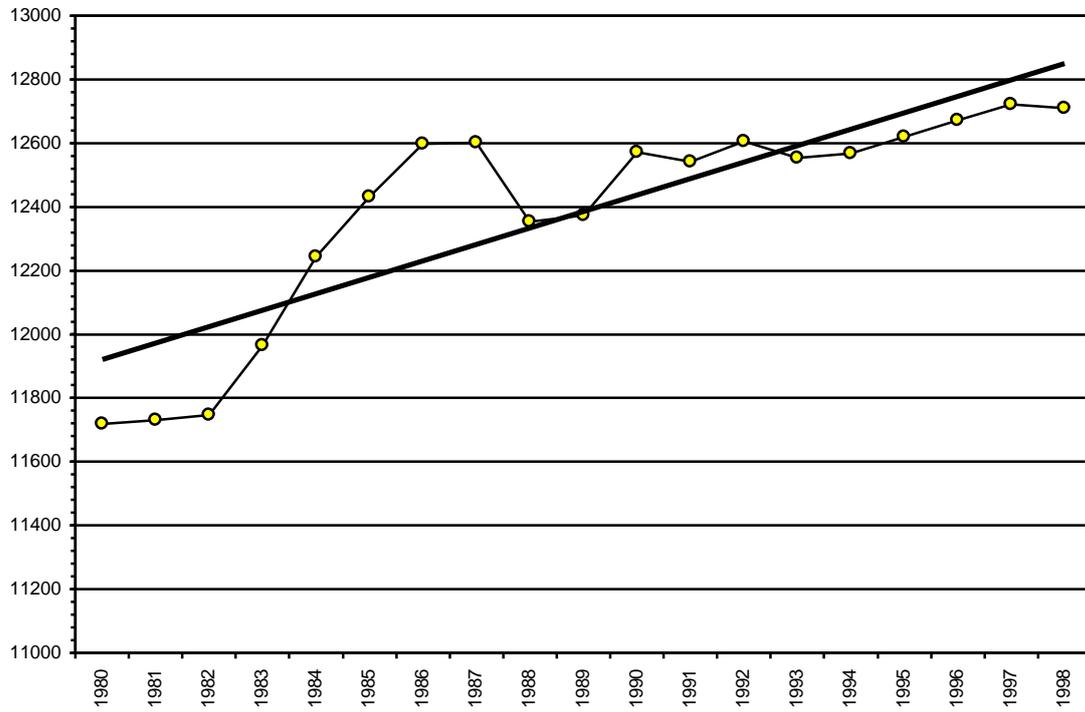
CONFRONTO FRA I VARI METODI

PREVISIONE DELLA POPOLAZIONE ALL'ANNO 2009

MODELLO A CURVA DI CRESCITA LINEARE	12970
MODELLO DI REGRESSIONE LINEARE	13479
CURVA LOGISTICA	13096

MEDIA DEI VARI METODI	13182
------------------------------	--------------

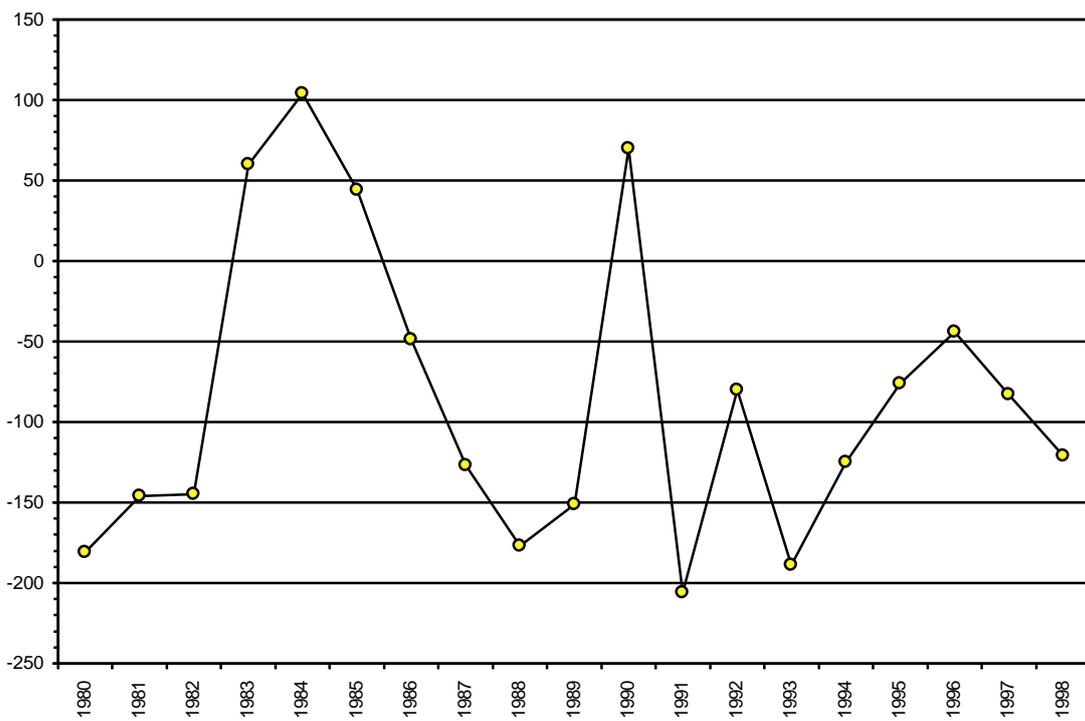
ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE



ANDAMENTO DEL SALDO NATURALE



ANDAMENTO DEL SALDO SOCIALE



D.0.0. – ANALISI VOLUMETRICA**D.1.0. – VOLUMI IMPROPRI E SGRONDATURA**

Zona Censuaria	Volumetria totale zona A	Volumetria edifici H<=5,00 zona A	Sgrondatura edifici H>5,00 zona A	volumetria totale zona BR	Volumetria edifici H<=5,00 zona BR	Sgrondatura edifici H>5,00 zona BR	volumetria totale zona B	Volumetria edifici H<=5,00 zona B	Sgrondatura edifici H>5,00 zona B
1	164'550	16'440	45'085	418'916	61'095	106'989	0	0	0
2	59'214	4'827	15'034	465'450	59'929	116'481	0	0	0
3	124'789	6'153	36'194	230'016	27'460	58'250	0	0	0
4	0	0	0	267'186	56'546	57'026	0	0	0
5	0	0	0	205'265	39'587	43'924	0	0	0
6	0	0	0	7'629	0	2'133	428'553	49'739	105'632
7	0	0	0	0	0	0	417'106	58'269	103'166
8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	200'151	18'968	52'994	154'026	21'196	37'596	0	0	0
11	0	0	0	0	0	0	293'646	15'272	78'214
12	0	0	0	210'982	26'478	50'250	0	0	0
13	126'217	11'690	34'119	224'914	17'578	58'270	0	0	0
14	0	0	0	0	0	0	237'404	9'132	60'595
15	91'751	12'218	23'122	342'405	51'132	83'290	0	0	0
16	0	0	0	227'139	29'744	54'026	128'822	4'425	32'423
17	0	0	0	308'104	53'952	72'292	30'696	4'976	6'642
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	766'672	70'296	206'547	3'062'032	444'695	740'526	1'536'226	141'813	386'673

D.2.0. – QUADRO SINOTTICO VOLUMETRIE

Zone Censuarie	Ettari	Volume Aerofot.	Volumetria misto residenziale	Abitanti	Rapporto V/Ab	Rapporto Ab/Ha	Zone PRG	Ettari zona "A"	Volumetria sgrondata zona "A"	Volumetria misto residenziale zona "A"	Volumetria residenziale zona "A"	Abitanti zona "A"	Ettari zona "BR"	Volumetria sgrondata zona "BR"	Volumetria misto residenziale zona "BR"	Volumetria residenziale zona "BR"	Abitanti zona "BR"	Ettari zona "B"	Volumetria sgrondata zona "B"	Volumetria misto residenziale zona "B"	Volumetria residenziale zona "B"	Abitanti zona "B"	Note
1	2	3	4	5	6=4/5	7=5/2	8	9	10	11	12=70% 11	13=5/4*11	14	15	16	17=85% 16	18=5/4*16	19	20	21	22=65% 21	23=5/4*21	18
1	19.1	583'466	353'858	1369	258	72	A - BR	4.65	119'466	103'026	72'118	399	14.42	311'927	250'833	213'208	970	0.00	0	0	0	0	
2	16.3	524'664	328'394	1276	257	78	A - BR	1.48	44'181	39'354	27'548	153	14.86	348'969	289'040	245'684	1123	0.00	0	0	0	0	
3	12.2	355'961	226'749	906	250	74	A - BR	2.97	88'595	82'442	57'710	329	9.25	171'767	144'307	122'661	577	0.00	0	0	0	0	
4	9.31	267'186	153'614	740	208	79	BR	0.00	0	0	0	0	9.31	210'160	153'614	130'572	740	0.00	0	0	0	0	
5	7.62	205'265	121'754	570	214	75	BR	0.00	0	0	0	0	7.62	161'342	121'754	103'491	570	0.00	0	0	0	0	
6	21	436'182	278'677	850	328	40	B - BR	0.00	0	0	0	0	2.86	5'496	5'496	4'671	17	18.16	322'920	273'181	177'568	833	
7	30.2	419'526	257'168	653	394	22	B	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	30.18	313'940	257'168	167'159	653	
8	5.27	4'467	3'097	25	124	5		0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	FF. SS.
9	0.48	17'974	15'010	0	—	0		0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	Scuola
10	9.7	354'177	223'423	689	324	71	A - BR	4.93	147'157	128'189	89'732	395	4.77	116'430	95'234	80'949	294	0.00	0	0	0	0	
11	11.3	293'646	200'160	658	304	58	B	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	11.31	215'432	200'160	130'104	658	
12	6.26	210'982	134'254	465	289	74	BR	0.00	0	0	0	0	6.26	160'732	134'254	114'116	465	0.00	0	0	0	0	
13	10.7	351'131	229'474	1014	226	95	A - BR	3.34	92'098	80'408	56'286	355	7.39	166'644	149'066	126'706	659	0.00	0	0	0	0	
14	14.5	237'404	167'677	531	316	37	B	0.00	0	0	0	0	0.00	0	0	0	0	14.54	176'809	167'677	108'990	531	
15	14.6	434'155	264'394	1240	213	85	A - BR	2.76	68'629	56'411	39'488	265	11.81	259'115	207'983	176'786	975	0.00	0	0	0	0	
16	15.2	355'961	235'343	638	369	42	BR - B	0.00	0	0	0	0	10.78	173'112	143'368	121'863	389	4.45	96'399	91'974	59'783	249	
17	19.1	338'800	200'937	936	215	49	BR - B	0.00	0	0	0	0	15.00	235'812	181'860	154'581	847	4.05	24'053	19'078	12'400	89	
18	5.03	2'716	0	0	—	0		0.00	0	0	0		0.00	0	0	0		0.00	0	0	0	0	Cimitero
19	3.48	0	0	0	—	0		0.00	0	0	0		0.00	0	0	0		0.00	0	0	0	0	Ex cant. Mil.
TOTALE MEDIA	231.41	5'393'663	3'393'985	12560	268	60		20.13	560'125	489'830	342'881	1896	114.33	2'321'505	1'876'810	1'595'289	7625	82.69	1'149'554	1'009'238	656'005	3013	

D.3.0. – DISTRIBUZIONE POPOLAZIONE E ABITAZIONI

Distribuzione popolazione e abitazioni (Dati ISTAT '91)

	Centro Urbano e Località Urbanizzate	Case Sparse
Abitanti	12.574 (100% su 12.574)	0 (0% su 12.574)
Abitazioni	3.958 (100% su 3.958)	0 (0% su 3.958)

Abitazioni occupate - Numero di stanze - Occupanti

Abitazioni		Vani	Stanze			Occupanti		
N.	Sup. mq.	Adib. escl. o prom. ad abitaz.	Cucina	Adib. ad altro uso	Totale	Angolo cottura	Famiglie	Compon.
3.542	359.894	11.556	3.359	146	15.061	132	3.543	12.556

Abitazioni occupate - Stanze ed occupanti per titolo di godimento

PROPRIETÀ USUFRUTTO O RISCATTO				AFFITTO O SUBAFFITTO				ALTRO TITOLO			
		Occupanti				Occupanti				Occupanti	
Abitaz.	Stanze	Fam.	Comp.	Abitaz.	Stanze	Fam.	Comp.	Abitaz.	Stanze	Fam.	Comp.
3.186	13.788	3.187	11.445	149	536	149	515	207	737	207	596

Abitazioni occupate fornite di impianti igienico sanitari

GABINETTO			BAGNO		
INTERNO ABITAZIONE	FUORI ABITAZIONE	TOTALE	TOTALE		
3338	174	3512	3344		

Abitazioni occupate fornite di acqua potabile e acqua calda

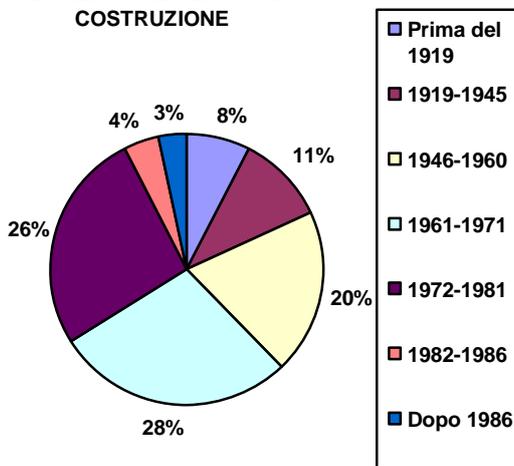
ACQUEDOTTO			ACQUA CALDA		
INTERNO ABITAZIONE	FUORI ABITAZIONE	TOTALE	TOTALE		
2292	143	2435	3290		

D.4.0. – ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

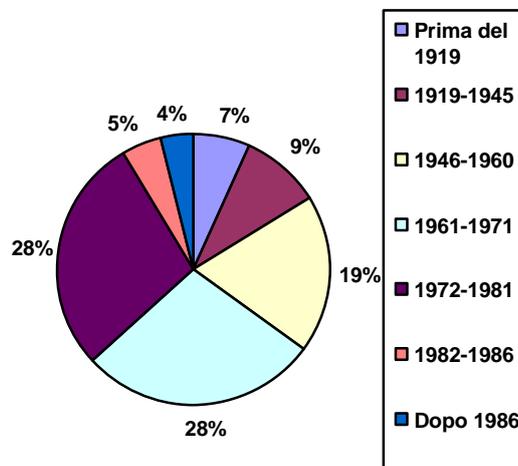
Abitazioni occupate e stanze per epoca di costruzione del fabbricato.

EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	Abitazioni	% Riferita alle abitazioni	Stanze
Prima del 1919	266	7.5 %	1017
1919-1945	378	10.7 %	1420
1946-1960	696	19.6 %	2844
1961-1971	998	28.2 %	4243
1972-1981	937	26.5 %	4254
1982-1986	151	4.3 %	718
Dopo 1986	116	3.2 %	565
TOTALI	3542	100 %	15061

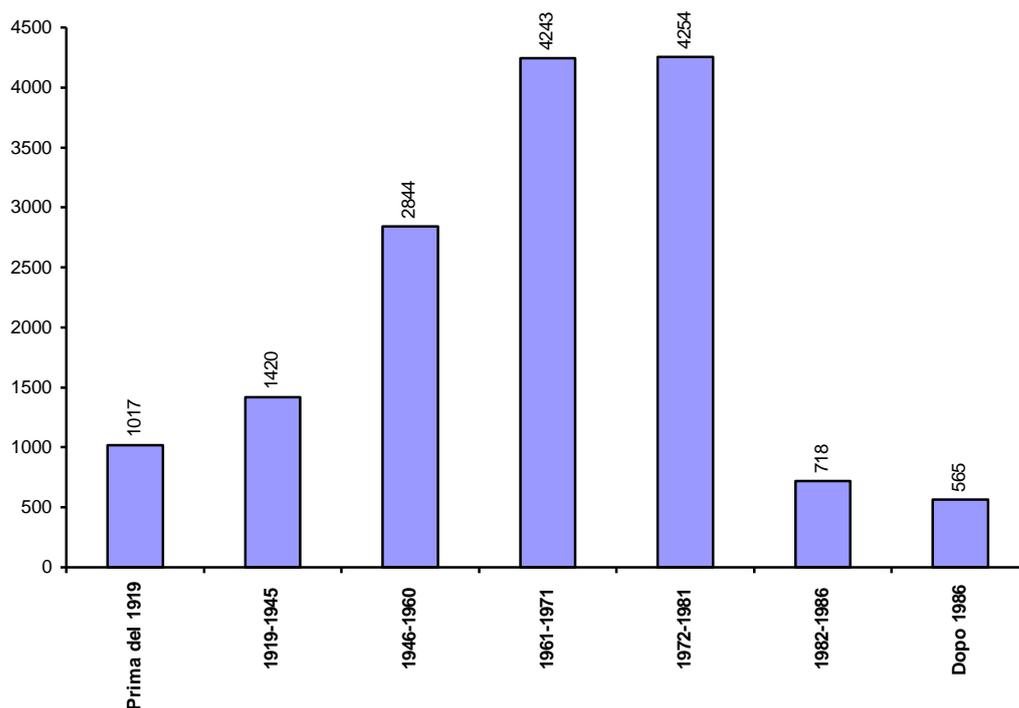
ABITAZIONI PER EPOCA DI COSTRUZIONE



STANZE PER EPOCA DI COSTRUZIONE



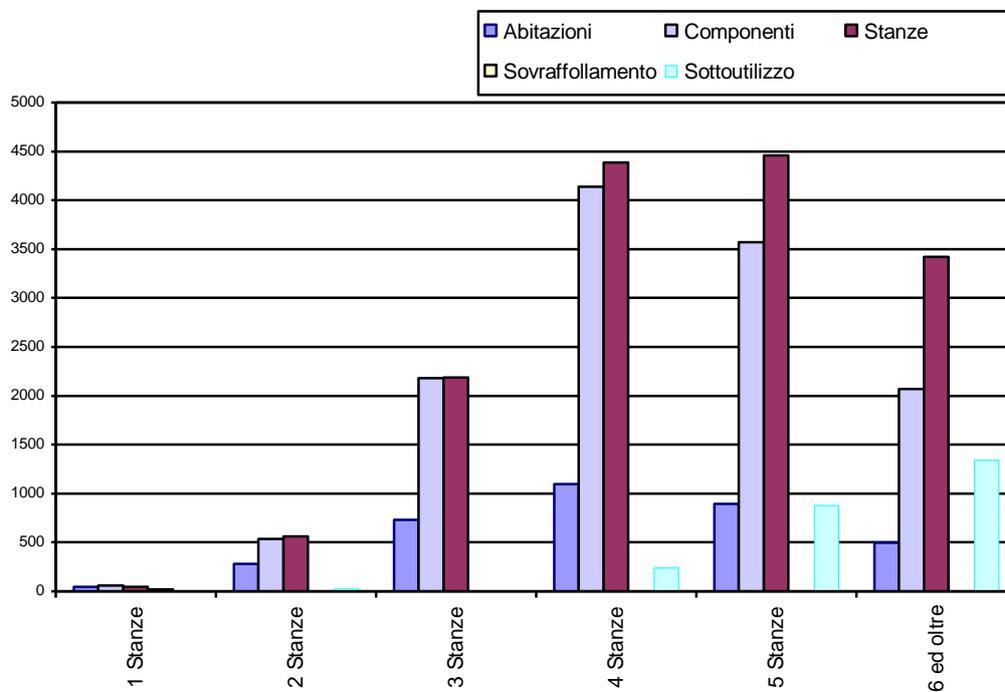
STANZE COSTRUITE PER EPOCA DI COSTRUZIONE



Abitazioni occupate, famiglie e componenti per numero di stanze.

Stanze	n° abitazioni	n° famiglie	n° componenti	n° vani adibiti Esclusivamente o promiscuamente ad abitazione	Sovraffollamento	n° vani, stanze, cucine altro uso sottoutilizzate
1	44	44	62		22	
2	282	282	533			31
3	729	730	2182			5
4	1097	1097	4138			250
5	892	892	3571			889
6 e oltre	498	498	2070			1348
TOTALE	3542	3543	12556	11556	22	2523

ABITAZIONI, FAMIGLIE E COMPONENTI PER NUMERO DI STANZE

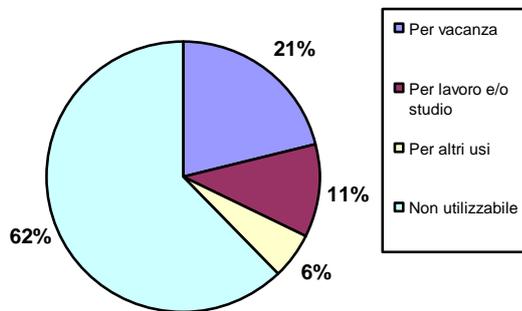


D.5.0. – ABITAZIONI NON OCCUPATE

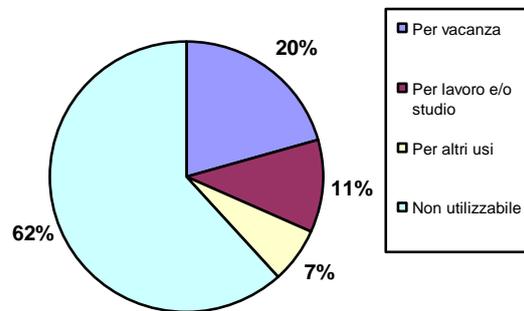
Abitazioni non occupate e stanze per motivo della non occupazione, disponibilità.

	MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE					DISPONIBILITA'			
	Per vacanza	Per lavoro e/o studio	per altri usi	Non utilizz.	Totale	Per vendita	Per affitto	Per vendita per affitto	Ne vendita ne affitto
ABITAZIONI	88	46	23	259	416	8	21	12	375
STANZE	363	196	122	1.091	1.772	33	102	42	1.595

ABITAZIONI NON OCCUPATE



STANZE NON OCCUPATE



D.6.0. – LA RISOLUZIONE DEL FENOMENO DELL'ABUSIVISMO

EDILIZIO ED IL CONTENIMENTO DELLA CRESCITA EDILIZIA

Il diffuso abusivismo edilizio dell'ultimo ventennio ha assunto un carattere di necessità, che caratterizza peculiarmente S. Cipriano rispetto al capoluogo dell'agro aversano e al suo immediato intorno. Infatti, qui la crescita abnorme dell'abitato si è concretizzata nella realizzazione di abitazioni unifamiliari, volte a soddisfare le esigenze abitative di nuclei parenterali di nuova formazione. Di conseguenza, nel panorama urbano locale non sono presenti gli edifici multipiano, espressione della speculazione immobiliare a più vasto raggio, che caratterizzano il panorama urbano aversano. Il carattere spontaneo e di necessità della recente espansione dell'abitato costituisce un termine imprescindibile della dialettica in ordine al fenomeno dell'abusivismo locale.

Prima di passare a delineare talune prospettive della politica gestionale che sembrano auspicabili per il territorio di S. Cipriano, occorre soffermarsi brevemente sul carattere negativo, in termini economico-finanziari e culturali, dell'espansione incontrollata dell'abitato.

In primo luogo, gli edifici abusivi vengono concepiti e realizzati con scarsa attenzione alla qualità progettuale, in zone scarsamente servite da opere di urbanizzazione. Di conseguenza, i capitali ivi impiegati, - faticosamente accumulati, spesso a prezzo di gravi sacrifici personali, da strati sociali di limitata disponibilità economica - sono mortificati dal modesto valore immobiliare conseguito, spesso pari, se non inferiore, al costo di costruzione sopportato. Tale effetto negativo è solo in parte compensato dall'abbattimento degli oneri urbanistici dovuto alla realizzazione fuori dal regime di concessione. Il modesto valore di mercato delle abitazioni in discorso trova un coerente riscontro nell'assenza di adeguate attrezzature e di servizi collettivi (fognature, illuminazione pubblica, strade, scuole materne ed elementari, luoghi di socializzazione) che determina la scadente qualità della vita associata.

A ciò si aggiunga la sottrazione progressiva di preziosi spazi alla pratica agricola - già compressa dalla notevole densità demografica del territorio -, senza dubbio centrale in un'area dai suoli feraci.

Bisogna menzionare, inoltre, il congelamento nella rendita immobiliare (spesso solo teorica, visto il diffuso inutilizzo delle abitazioni, spesso realizzate con le rimesse dell'emigrazione alla scala nazionale) delle modeste risorse finanziarie locali, a discapito di attività produttive (artigianali, agro-industriali, meccanica leggera al servizio dell'agricoltura) che - organizzate anche

attraverso forme di condivisione delle fasi di produzione e commercializzazione - senza dubbio assicurerebbero un più coerente sviluppo economico dell'area.

Il P.R.G. dovrà, quindi, indirizzare correttamente lo sviluppo del territorio comunale, incanalando le attività edilizie soprattutto nel processo di recupero del patrimonio architettonico esistente, di evidente valore culturale, la cui redditività è ben nota, e nella realizzazione di attrezzature pubbliche.

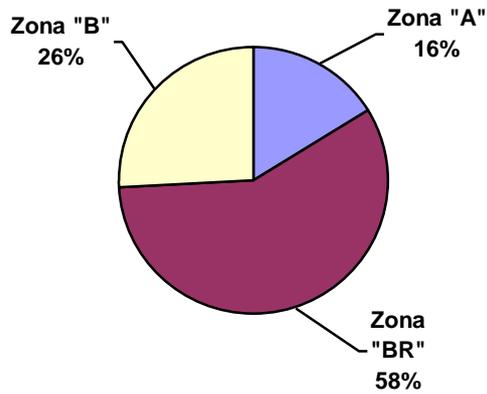
Rilevamento Condono Edilizio (Volumetrie e Vani)

AMBITO DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	ZONA OMOGENEA DI P.R.G.	ANNO CONDONO	MC. X ABUSO	TOTALE MC.
AMBITO 1	ZONA "B"	1985	50.881,75	
		1995	79.350,00	
		Totale parziale	130.231,75	130.233
AMBITO 2	ZONA "BR"	1985	97.124,10	
		1995	50.510,20	
		Totale parziale	147.634,30	147.634
AMBITO 3	ZONA "A"	1985	114.023,89	
		1995	40.819,55	
		Totale parziale	154.843,44	154.843
AMBITO 4	ZONA "BR"	1985	94.678,28	
		1995	31.551,12	
	ZONA "B"	1985	67.726,34	
		1995	32.413,62	
	Totale parziale	226.369,36	226.369	
AMBITO 5	ZONA "BR"	1985	148.387,88	
		1995	72.610,69	
	ZONA "B"	1985	14.051,01	
		1995	18.647,79	
	Totale parziale	253.697,37	253.697	
AMBITO 6	ZONA "BR"	1985	68.325,93	
		1995	60.676,50	
		Totale parziale	129.002,43	129.002
AMBITO 7	ZONA "B"	1985	48.720,25	
		1995	61.354,50	
		Totale parziale	110.074,75	110.075

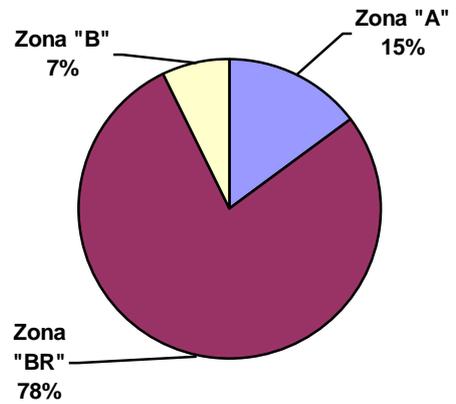
Riepilogo Condono Edilizio

ANNO	Zona "A" (mc)	Zona "BR" (mc)	Zona "B" (mc)	TOTALI
1985	114.024	408.516	181.379	703.919
1995	40.820	215.349	191.766	447.935
TOTALE mc				1.151.854
ANNO	Zona "A" (vani)	Zona "BR" (vani)	Zona "B" (vani)	
1985	633	1.945	832	3.410
1995	227	1.025	879	2.131
TOTALE vani				5.541

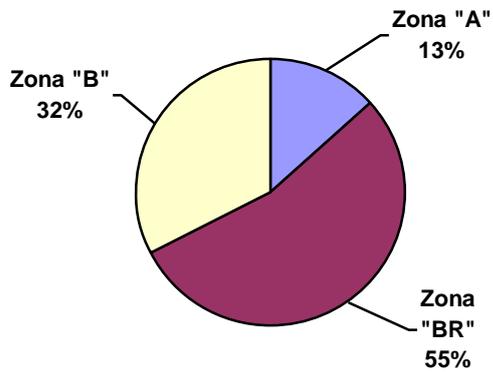
CONDONO LEGGE 47/85



CONDONO LEGGE 724/94



CONDONO 47/85, 724/94



E.0.0. – CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO ABITATIVO

E.1.0. – DIMENSIONAMENTO QUOTA VOLUMETRICA UNITARIA

RESIDENZIALE

La particolare struttura abitativa del Comune di S. Cipriano d'Aversa, consente, in sede di progetto di Piano, di limitare le previsioni urbanizzative, e quindi anche il dimensionamento residenziale delle aree adese ed aggregate al centro urbano consolidato.

Tale caratterizzazione deriva dal fatto che i Comuni di S. Cipriano d'Aversa, Casapesenna, Casal di Principe, costituiscono un *continuum* urbano nell'Agro Aversano.

Pertanto, è trascurabile ai fini del progetto prevedere una dinamica insediativa nelle aree agricole, essendo le stesse destinate alla produzione di alto valore qualitativo e commerciale.

Tanto innanzi considerato si significa che il progetto di Piano Regolatore Generale concorre alla definizione progettuale della volumetria complessiva, e della volumetria residenziale, essendo quest'ultima contenuta all'interno del quadro complessivo generale.

Dall'analisi volumetrica emerge una densità territoriale attuale pari a 2,78 mc./mq. in zona A e in 2,00 mc./mq. in zona BR, e in 1,4 mc./mq. in zona B.

Sulla base delle valutazioni più estese di riqualificazione della città, e di riordino complessivo, ovvero di recupero urbano finalizzato alla razionalizzazione ed al miglioramento della residenza, al potenziamento delle aree a standard, sia di quartiere che di livello comunale, comporta un riordino dei pesi volumetrici mediante diradamento nella zona A e BR di cubature fatiscenti, improprie, non aventi caratteristiche di valore storico-architettonico, mediante demolizione e ricostruzione, sia in sito con destinazione d'uso terziario-produttivo, che fuori sito per residenza.

Tale rientro progettuale consente di riqualificare il centro urbano di più antica formazione e il tessuto edilizio consolidato in modo da migliorare la qualità urbana della città, e garantirne, attraverso la bonifica urbanistica ed edilizia, la conservazione.

Parimenti, le volumetrie improprie ed i vani fatiscenti demoliti e riconvertiti come volumi terziario-produttivi, consentono una migliore utilizzazione del tessuto abitativo.

Il trasferimento di cubature, e quindi di abitanti, dalle zone A e BR, alle zone B e C, consente di completare il tessuto urbanistico ed edilizio delle aree già parzialmente edificate ed urbanizzate, e di consentire una definizione più organica della città, sia sotto il profilo dei servizi che delle residenze.

Il trasferimento delle cubature pari a 585 vani dalla zona A e a 881 vani dalla zona BR, comporta una ripianificazione degli indici territoriali e degli indici fondiari :

La riduzione delle densità territoriali nelle zone A, BR, comunque limitata, è stata compensata dall'aumento di tale densità nelle zone B di completamento.

Tanto innanzi detto, si significa che il dimensionamento del vano residenziale è stato contratto dai 200 mc. medi esistenti, ai 180 mc. medi di progetto.

A tale riguardo si precisa che l'indice capitario **complessivo**, viene contratto dal progetto di Piano a 270 mc./ab./vano in media, considerando le zone A-BR-B-C.

A tale riguardo, si significa che l'abbassamento della media è dato dalla drastica riduzione operata nelle zone C, laddove è stato indicato in indice capitario complessivo pari a 150 mc./ab./vano, di cui 120 per la sola residenza.

L'indice capitario di progetto è stato così definito :

- Zona A : $J_r = 180 \text{ mc./ab./vano}$
- Zona BR : $J_r = 210 \text{ mc./ab./vano}$
- Zona B : $J_r = 228 \text{ mc./ab./vano}$
- Zona C : $J_r = 120 \text{ mc./ab./vano}$
- Sottozona C1 : $J_r = 120 \text{ mc./ab./vano}$

Il progetto di Piano prevede una quota unitaria pari a **184 mc.** in media alla quale va aggiunta, per le destinazioni non specificamente residenziali (negozi, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali) una quota pari a circa 30 mc.

Tale quota aggiuntiva è data da una stima elaborata dall'Istituto per l'Assistenza allo Sviluppo del Mezzogiorno, fondata su rilevazioni I.S.T.A.T., relative agli altri vani compresi nei fabbricati residenziali.

Detta stima dimostra come nelle regioni centro-meridionali , la quota volumetrica integrativa per abitante, sia valutabile in realtà, intorno ai 30 mc./ab.

Aggiornando questo dato, tenendo conto dello sviluppo particolarmente accelerato, nel settore commerciale terziario produttivo nel comune di S. Cipriano d'Aversa si può attendibilmente fissare la quota volumetrica integrativa intorno a 40 mc./ab.

Utilizzando l'analisi storica e volumetrica, si può indicare in virtù delle rilevazioni aerofotogrammetriche, dell'indagine I.S.T.A.T., e delle verifiche sul posto, che a tale quota deve aggiungersi il volume delle autorimesse che è pari a circa il 25-30% del volume complessivo.

Pertanto si ha :

184 mc.	=	cubatura unitaria residenziale
<u>40 mc.</u>	=	quota cubatura integrativa
224 mc.	=	Totale

Alla quota pro capite così attribuita deve essere sommata una ulteriore aliquota pari al 20% di 224 mc., conseguente all'incremento delle autorimesse di cui alla legge 122/1989.

Pertanto la quota volumetrica di dimensionamento, può agevolmente attestarsi per una cifra pari a 270 mc/vano.

E.2.0. – CALCOLO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il rilievo aerofotogrammetrico, avvenuto nel periodo 96-97, ci consente di avere un quadro pressoché completo dei pesi volumetrici gravanti sul territorio comunale di S. Cipriano d'Aversa.

Durante il periodo di redazione del Piano, ovvero fine '97 - inizio '99, si è avuto un incremento di volumetrie che non incide in maniera sostanziale rispetto ai dati emergenti dai tabulati aerofotogrammetrici.

L'intero plafond volumetrico ricomprende anche le cubature residenziali e non residenziali, realizzate abusivamente e poi condonate a seguito della L. 47/95 e L. 724/94.

Pertanto alla lettura parallela dei dati I.S.T.A.T. - '91, dei dati relativi al condono di cui alle due fasi del condono edilizio, comparati con l'analisi dei tabulati volumetrici, consente di valutare la qualità della volumetria esistente sull'intero territorio comunale, e consente poi di determinare il fabbisogno di edilizia residenziale.

A tale riguardo è bene precisare che il calcolo della volumetria residenziale, sia in fase di analisi che in fase di progetto è solo un aspetto, ma non ultimo.

Sul territorio grava un peso volumetrico fatto di case, di attività produttive, attività terziarie, di edifici ex agricoli, di edifici misti residenziali, di edifici pubblici, di edifici a destinazione collettiva, ecc.

L'intera volumetria, gravante sull'intero territorio comunale è pari a circa mc. 5.393.663.

Tale è il dato che l'aerofotogrammetria porge.

Detta cifra numerica va depurata della volumetria "virtuale", che emerge dalla calcolazione dei tabulati volumetrici, eliminando i manufatti di altezza inferiore a mt. 5.00, certamente non residenziali, nonché effettuando la sgrondatura degli edifici ed eliminando le volumetrie relative agli edifici pubblici.

Pertanto, il volume urbanistico complessivo esistente da porre a base di analisi è pari a mc. 3.393.985, relativo ad una volumetria misto residenziale, ovvero di residenza e servizi ad essa connessa che caratterizza l'utilizzazione dell'utenza.

In altre parole, il volume necessario alla vita della città, alle relazioni umane tra gli abitanti di S. Cipriano d'Aversa (casa, ufficio, negozio, ecc.), restituisce un rapporto di utilizzazione pari a 268 mc./ab., stante la presenza attuale di circa 12560 abitanti.

Con riferimento alle zone omogenee si ha che di detta volumetria destinata alla sola residenza per le zone A - BR - B (ovvero per la quasi totalità dell'edificato urbano) è pari a 2.594.175 mc., ovvero circa il 76.4% dell'intero plafond volumetrico misto residenziale.

Il rapporto che si desume dall'analisi volumetrica, ha comportato una percentuale di volumetria residenziale, pressoché equamente distribuita con una maggiore incidenza nella zona consolidata, prossima alla zona storica e definita come zona BR - di ristrutturazione dal Piano.

Ad ogni buon conto, considerando l'intero edificato, si ha che l'indice capitaro complessivo per la sola residenza è di circa 202 mc./ab./vano, rispetto ad un indice capitaro complessivo di circa 270 mc./ab./vano.

Tale è il rapporto che si desume dalla lettura del territorio e dall'analisi volumetrica propedeutica al progetto di Piano; in altre parole si ha :

- Indice capitaro medio, calcolato sul volume complessivo pari a circa 270 mc./ab./vano;
- Indice capitaro residenziale pari a circa 202 mc./ab./vano.

Parimenti, considerando i vani residenziali del censimento '91, stimati in 11556 unità, e aggiungendo ad essi i vani costruiti abusivamente e poi condonati nel periodo 91-93, e stimati in 1323 unità, circa il 62% dell'intero condono '95, si ha una cifra totale di 12879 vani residenziali che verificano, in termini volumetrici, i risultati aerofotogrammetrici.

Applicando l'indice capitaro di 202 mc./ab./vano al plafond di vani residenziali esistenti, si ha una cifra di cubatura residenziale pari a 2.600.000 mc., pressoché attendibile rispetto alla stima e all'analisi volumetrica aerofotogrammetrica, che porge la cifra di 2.594.175 mc.

Per migliore precisazione, la differenza di 5.000 mc. è data dalla stima di esistenti cubature residenziali in zona agricola.

Tale verifica conferma l'attendibilità dei dati ufficiali a base del progetto di P.R.G., circa il dimensionamento del vano residenziale.

Partendo da un indice capitaro residenziale di 202 mc./ab./vano, il progetto di P.R.G. riduce tale indice capitaro a circa 184 mc./ab./vano, in modo da garantire una più corretta utilizzazione delle potenzialità edificatorie.

In altre parole, si è privilegiata l'edificazione di cubature commerciali, terziarie e produttive, in luogo delle cubature residenziali, in modo da dare un migliore aspetto qualitativo alla città.

Per il calcolo del fabbisogno abitativo da considerare nell'arco del prossimo decennio si è partiti dal calcolo della volumetria complessiva di cui ha bisogno l'utenza di S. Cipriano d'Aversa.

La stima della cubatura necessaria all'utenza, scaturisce da una serie di valutazioni, tra le quali assume particolare rilevanza la dimensione ed il taglio degli alloggi, la struttura e il taglio familiare, l'uso e le abitudini socio-culturali dell'abitare, e la compresenza di attività non residenziali legate all'edificio.

In altre parole l'edificio, ovvero il quantum edilizio atto a contenere gli alloggi residenziali è nella maggior parte dei casi occupato al piano terra da negozi e garage, e ai piani superiori ospita destinazioni d'uso non proprio residenziali, ma terziarie produttive.

Parimenti, la cultura del costruire nella città di S. Cipriano d'Aversa, restituisce un paesaggio urbano di edificazioni monofamiliari (casa singola, villetta e simili), che concorrono notevolmente a definire l'ampiezza media degli alloggi ed il conseguente indice capitaro mediamente calcolato.

A tale riguardo è da dire, comunque, che la produzione edilizia di S. Cipriano d'Aversa, ovvero edifici monofamiliari, è effettuata con rapporti inferiori ad altri comuni; in quanto la limitazione è data dall'uso storico della edificazione della cosiddetta "quarta", pari a circa 430 mq. di suolo edificabile.

Considerato che gli edifici plurifamiliari comprendono attività non residenziali e che gli alloggi monofamiliari a villa, sono per lo più limitati all'origine dall'uso storico del suolo edificabile, si ha che l'indice capitaro residenziale di 202 mc. è di gran lunga inferiore a quelli delle altre realtà, così come pure l'indice capitaro complessivo, pari a 270 mc. è anch'esso di gran lunga inferiore a quello degli altri comuni.

Ulteriore elemento decisivo per il contenimento di detto indice capitaro è rappresentato dalla limitata altezza dei fabbricati e dal numero dei piani fuori terra in media di 2 o 3 piani.

Partendo dal dato acquisito di circa 12879 vani, è stata operata una verifica delle condizioni architettoniche, urbanistiche ed igieniche degli alloggi, ed è stato verificato che oltre l'11% del patrimonio edilizio versa in condizioni tali che non consente la loro utilizzazione.

Al riguardo si precisa che ai dati del censimento '91, 334 abitazioni sono sprovviste di acqua potabile e di gabinetto e 143 abitazioni sono alimentate da acqua potabile all'esterno e 174 abitazioni sono fornite di gabinetto all'esterno.

In altre parole, si ha una cifra, pari a circa 500 abitazioni, che sprovvista dei requisiti igienici, ovvero abitazioni il cui standard tipologico abitativo è insufficiente, si ha che n° 1466 vani residenziali, precisamente 585 in zona A e 881 in zona BR, dovranno essere demoliti e ricostruiti nelle zone B e C.

Unitamente a tale fabbisogno strutturale, ovvero di volumetrie esistenti da ricostruire, si ha un ulteriore fabbisogno di 715 vani, da costruire "ex novo", in modo da soddisfare la richiesta di vani residenziali all'anno 2009, per una utenza di 13562 unità.

- vani occupati	11556
- vani non occupati	1364 (77% di 1772 stanze)

Totale vani al 1991	12920
- vani fatiscenti da demolire e ricostruire	1466 (11.3% di 12920)
- vani idonei al 1991	11454
- vani occupati sottoutilizzati non computabili	1500 (pari al 13% di 11556 vani)
- vani costruiti periodo 91-93 (condonati)	1323
- vani idonei totali	11413
- vani da ricostruire	1466
- vani ex novo	715
Totale vani	13562

F.0.0. – PROGETTO (METODOLOGIA E CRITERI)

Le "incertezze" per definire la struttura dell'utenza della città di San Cipriano, dovuta all'incompletezza dei dati, comporta difficoltà operative assolutamente non trascurabili.

La limitata conoscenza della dinamica demografica di San Cipriano non consente di definire il numero degli effettivi iscritti all'anagrafe, il numero della popolazione residente, il numero dei cittadini all'estero, aventi doppia residenza, nonché il numero degli stranieri presenti e residenti; come pure c'è incertezza sul numero della popolazione fluttuante (lavoratori stagionali).

Sulla base di tale incertezza si è ritenuto, in fase di progetto, restringere la cifra numerica del numero degli abitanti utenti al valore più basso.

In altre parole al Censimento '91 risulta iscritta all'anagrafe una popolazione residente di 14.104 abitanti (come risulta dalla Tabella C - dati ISTAT - pag. 294).

Rispetto al dato censito, pari a 12.574 abitanti, la struttura progettuale del Piano è stata pertanto orientata, sia per le proiezioni demografiche che per la stima del fabbisogno edilizio, a partire da tale ultimo dato 12.574 abitanti al '91 e 12.721 abitanti al giugno '98.

Sulla scorta di detto dato si perviene ad una previsione al 2009 di 13.861 abitanti utenti, ovvero l'intera popolazione gravitante su San Cipriano d'Aversa, sia essa residente, sia essa presente, sia essa fluttuante, ivi compreso i residenti all'estero e gli stranieri.

Al Censimento '91 risultano presenti 84 stranieri non residenti e non utenti di albergo (Tav. 3-1, pag. 98 - ISTAT).

Sulla base di quanto detto emerge una scelta progettuale che di fatto, privilegiando i dati ufficiali dei residenti censiti e non di quelli iscritti all'anagrafe, definisce al 2009 una "soglia di utenza" contenuta al di sotto della cifra degli iscritti all'anagrafe '91.

La disparità numerica tra la popolazione censita e la popolazione iscritta, non ha consentito una esatta definizione dell'utilizzo del patrimonio abitativo (*rapporto-abitanti-vani; famiglia-abitazioni e famiglia-alloggio*); pertanto l'attribuzione della quota unitaria mc./ab. è stata effettuata tenendo conto la sola popolazione censita, pervenendo ad una media di circa 270 mc., rapportando il volume misto residenziale circa 3.400.000 mc. per 12.560 abitanti censiti nelle zone censuarie urbane.

Tale verifica, qualora dovesse essere effettuata ponendo a base la popolazione di 14.104 iscritti all'anagrafe e gli 84 stranieri non residenti in albergo, comporterebbe una quota unitaria di utilizzazione pari a 240 mc./vano.

Si precisa ulteriormente che qualora fosse stato assunto a base del progetto la quota di 14.104 iscritti all'anagrafe, conseguentemente sarebbe aumentato il fabbisogno edilizio.

La conoscenza della quota unitaria (indice capitario), verificato per la quota di 270 mc. ad abitante, rappresenta il punto di partenza per il dimensionamento per le volumetrie residenziali necessarie, intese quale quota preponderante dell'intero plafond della quota volumetrica occorrente.

Il progetto ha contratto la quota *pro-capite* mediamente a 180 mc./ab., quale quota residenziale, e a 30 mc./ab. la quota integrativa per destinazioni non specificatamente residenziali.

L'intero impianto progettuale, è stato impostato sulla definizione degli indici territoriali e conseguentemente degli indici fondiari considerando l'intera cubatura esistente e l'intera cubatura di progetto.

Si è optato per la verifica del rapporto di 1 ab./vano, ritenendo tale verifica, la più restrittiva per il contenimento dell'espansione edilizia, in quanto la verifica del rapporto famiglia/abitazioni comporterebbe una più vasta previsione di cubatura.

Con esclusione del tessuto edilizio di più antica formazione si è verificato, a seguito di indagine sul posto, che il patrimonio edilizio di più recente edificazione si compone di abitazioni monofamiliari del tipo a villette isolate composte da più unità immobiliari - (piano terra, piano primo, piano mansardato).

Qualora si assumesse a base progettuale il fabbisogno di abitazioni con conseguente stima del numero degli alloggi, avremmo di fatto una quota unitaria (indice pro-capite) pari a circa 400 mc./ab.

Ad ogni buon conto il Piano regolatore Generale rinvia in sede di formazione di Piano Particolareggiato, la conoscenza puntuale della struttura demografica e utilizzativa degli alloggi, in modo da consentire in quella fase una migliore utilizzazione progettuale, che comunque andrà sempre meglio verificata mediante l'applicazione degli indici territoriali e fondiari stabiliti dal Piano Regolatore Generale.

F.1.0. - LA PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO EDILIZIO

Muovendosi nella moderna prospettiva della salvaguardia del patrimonio ambientale, il progetto assume come oggetto della tutela l'abitato storicamente consolidato, cui riconosce, sul piano culturale, interesse pari a quello degli episodi di più rilevante valore formale. Di conseguenza, il Piano si propone di conservare l'edilizia tradizionale nel suo complesso, procedendo al restauro urbano del centro storico.

In assenza di inequivoci elementi di discontinuità geo-morfologica (rilievi, valloni, corsi d'acqua) o di evidenti mutamenti dei caratteri insediativi (mura urbane; trama viaria, etc.), per la perimetrazione del centro storico si è fatto ricorso, anche in ragione della diffusa compenetrazione tra l'edilizia storicizzata e quella recente, alla verifica sul campo della sussistenza dei fabbricati presenti nella planimetria catastale di impianto (1889-1898). Naturalmente, è evidente che questi ultimi non esauriscono la categoria degli edifici tradizionali - testimonianza di tecniche costruttive (strutture verticali ed orizzontali, finiture, impianti, etc.) e caratteri insediativi estranei agli usi attuali - che il Piano si propone di salvaguardare. Tuttavia, non disponendo di dati documentari uniformi riferibili all'immediato dopoguerra (che più organicamente potrebbe assumersi come momento di cesura tra l'abitato storicamente consolidato e quello attuale), è parso opportuno fondare l'individuazione dell'abitato tradizionale su elementi evidenti.

In estrema sintesi, si è proceduto alla restituzione sulla base cartografica attuale della planimetria catastale di impianto, procedendo quindi a sistematici sopralluoghi per verificare la consistenza degli edifici in essa segnalati. Per tal via, si è accertata la sussistenza di larga parte dell'edilizia tradizionale, costituita, prevalentemente, da stretti corpi di fabbrica in linea disposti in direzione est-ovest, disimpegnati da logge a due livelli (ad archi e pilastri al primo, con colonne di muratura che portano "pennate" inclinate al secondo) ed affacciati su ampie corti, intorno alle quali trovano posto annessi rustici come forni, ricoveri di animali, tettoie e depositi).

Dalla trama delle case dei ceti popolari (databili prevalentemente tra il secondo Settecento ed il tardo Ottocento, con alcuni episodi proto-novecenteschi, pur non mancando alcuni cospicui esempi cinque-secenteschi) emergono le fabbriche religiose (la cinquecentesca chiesa madre, l'Annunziata, la cappella di S. Nicola), il palazzo baronale (che conserva evidenti caratteri cinque-settecenteschi, nonostante le gravi manomissioni subite negli ultimi decenni) ed alcune residenze di tono borghese, realizzate soprattutto nel tardo Ottocento.

In conclusione, nonostante la progressiva occupazione delle aree libere con invasivi volumi e l'incremento planoaltimetrico delle fabbriche di interesse testimoniale, la struttura dell'abitato tradizionale appare riconoscibile e suscettibile di una decisa riqualificazione attraverso gli strumenti del restauro urbanistico. Fa eccezione, in tal senso, il modesto settore collocato ad ovest della via G. Capasso e del corso Nuovo, ove più estese appaiono le trasformazioni della rete viaria e del tessuto edilizio. Per essa, pur prescrivendosi la conservazione degli episodi tradizionali superstiti (in alcuni casi cospicui), il recupero sembra più opportunamente conseguibile nel quadro della ristrutturazione degli ambiti residenziali del secondo Novecento.

Il restauro del centro storico dovrà prevedere, tra l'altro: il trasferimento nelle zone B e C dei volumi legittimi che hanno occupato negli ultimi decenni corti e giardini; la demolizione dell'edilizia abusiva; la sistemazione delle aree libere e verdi; la sostituzione o la ristrutturazione dell'edilizia recente la cui permanenza è compatibile – secondo il piano attuativo previsto per la zona "A" - con il recupero della struttura urbana ed edilizia; la ristrutturazione degli episodi tradizionali di cui sussistono solo frammentari elementi costitutivi, con il vincolo della conservazione di questi ultimi.

F.2.0 – COMPLETAMENTO URBANO E RIORDINO DEI SERVIZI

E' stata considerata come zona "B" - *di ristrutturazione*, la parte di territorio adeso alla zona "A" - *storica* e alla zona di più recente formazione considerata come zona "B" *di completamento*.

In termini di sviluppo urbano fin dagli anni sessanta S. Cipriano d'Aversa ha avuto una attività dinamicamente elevata per quantità, mai però a tanto dinamismo si è corrisposto una giusta politica del progetto urbano; ottenendo un modo negativo di produrre la città per effetto della straniante reciproca indifferenza, che connota le singole realizzazioni, incapaci di produrre uno spazio cosiddetto urbano.

Infatti in tale spazio, riprodottosi per naturale aggregazione, spesso abusiva, nel corso delle fasi di sviluppo, si sono accumulati fra di loro per addizione differenti materiali urbani.

Un insieme eterogeneo di strade, case, capannoni, che attraverso un diffuso fenomeno di trasformazione ha intaccato alcuni caratteri strutturali del paesaggio, interrompendo, di fatto, una precedente coerenza tra forma urbana, territoriale, struttura sociale e disposizione nello spazio delle principali attività.

Il progetto di Piano, è finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbanistico mediante il recupero edilizio, e la ristrutturazione urbanistica per meglio riequilibrare la dotazione di servizi sociali a livello di quartiere.

Tale rientro progettuale programmatico potrà avere esito mediante intervento urbanistico attuativo, laddove saranno meglio precisati gli ambiti da servire, in special modo verde pubblico e parcheggi, nonché le volumetrie e gli edifici da destinare a scopi sociali e collettivi.

Non a caso una mancata puntuale programmazione registra a tutt'oggi una cifra di sotto dimensionamento di attrezzature pubbliche.

La quantità e la qualità dei servizi non si è evoluta in rapporto ai tempi e all'intensificarsi della domanda.

Si registra una sconessione del sistema, in quanto all'ampliamento delle strutture edilizie non corrisponde un relativo sviluppo socio - economico , con conseguente innalzamento della qualità urbana.

Le potenzialità edificatorie espresse dal P.R.G. dovranno, in sede attuativa, concorrere al riordino e alla riqualificazione del tessuto urbanistico, in modo da consentire l'ottimizzazione del binomio residenza - servizi.

F.3.0 – ESPANSIONE EDILIZIA - RAFFRONTO PLANOVOLUMETRICO CON IL PRG RESTITUITO

Il progetto di PRG non approvato prevedeva, tra l'altro, la costruzione di 4824 nuovi vani residenziali , così distinti:

Incremento naturale	2220
Nuovi vani edilizia di sostituzione.....	674
Incremento sviluppo popolazione attiva	1256
Nuovi vani previsione sviluppo Regionale	<u>674</u>
Totale	4824

A fronte di detta previsione il P.R.G. prevedeva una volumetria massima edificabile nella sola zona "C" per 523.500 metri cubi e non precisava le volumetrie esistenti ed edificabili nelle zone "A", "B1" e "B2".

Tale carenza impedisce di fare una corretta comparazione tra il restituito P.R.G. ed il P.R.G. in itinere.

Ad ogni buon conto risulta più utile operare il confronto tra le superfici territoriali destinate agli usi prevalentemente residenziali dal P.R.G. restituito con il nuovo strumento urbanistico come di seguito specificato:

PRG restituito

Zona "A"	22.400 mq
Zona "B1"	1.406.500 mq
Zona "B2"	762.000 mq
Zona "C1"	262.600 mq
Zona "PEEP"	<u>86.400 mq</u>
TOTALE	2.539.900 mq

Nuovo PRG

Zona "A"	201.300 mq
Zona "BR"	1.143.300 mq
Zona "B"	826.900 mq
Zona "C"	<u>125.714 mq</u>
TOTALE	2.297.214 mq

Da tale prospetto si rileva che il tessuto urbanistico già consolidato è misurato in 2.190.900 metri quadri il vecchio piano e 2.171.500 metri quadri il nuovo piano, con la differenza di 19.400 metri quadri in meno.

Per quanto riguarda le aree di espansione, invece, il vecchio piano computa "Ci" e "P.E.E.P." 349.000 metri quadri mentre il nuovo piano ne computa 175.995.

Emerge immediata la differenza tra le aree di espansione previste dal vecchio PRG e il nuovo progetto. In sintesi:

	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>Volume (mc)</i>
PRG restituito ("Ci" e "PEEP")	349.000	523.500
Nuovo PRG ("C" e "C1")	125.714	216.250

È oltremodo chiaro che riferendo la comparazione alle sole zone di espansione si perviene ad una potenzialità edificatoria di 306.950 metri cubi in meno e una inferiore estensione di zona edificabile di 223.286 metri quadri, paria a Ha 22,32.

La evidente contrazione delle quantità volumetriche potenziali, operata nel progetto di piano e ancor più avvalorata dalla scelta operata nelle zone "A" e "BR" laddove si ha una diradazione delle volumetrie esistenti. Contrariamente a quanto previsto nel P.R.G. restituito, per le zone "B" di completamento è stato previsto un indice territoriale pari a 1,7 mc/mq ovvero quasi la metà dell'indice territoriale di 3,125 mc/mq (P.R.G. restituito).

Considerato che con lo strumento edilizio restituito non venivano precisate le volumetrie esistenti, ne si faceva cenno a quelle abusive e poi condonate, è evidente che con il nuovo P.R.G. si da una migliore e più precisa situazione circa le volumetrie e nel contempo si ha una drastica riduzione di abitanti insediabili e di nuovi vani

VOLUMETRIA ZONA B satura

	Superficie coperta	Volume
Ambito B2	14112.19	93684.15
Ambito B3	21201.56	149904.18
Ambito B4	18504.85	139926.55
Ambito B5	31765.6	209115.3
Ambito B6	23657.36	147572.25
Ambito B7	42135.79	266126.21
Ambito B8	29670.6	192056.97
Ambito B9	35656.14	266222.76
Ambito B10	44057.14	312267.41
Ambito B11	29702.67	227644.62
Ambito B12	14654.98	99023.71
Ambito B13	30713.11	222051.1
Ambito B14	29450.46	220949.07
Ambito B15	38729.65	257172.37
Ambito B16	23266.52	142345.44
Ambito B17	28249.15	213730.86
Ambito B18	29031.12	210981.85
Ambito B19	28974.16	208082.76
Ambito B20	44781.5	274935.01
Ambito B21	16161.8	129996.18
Ambito B22	2547.32	20066.32
Ambito B23	26022.37	170630.18
TOTALE	603046.04	4174485.25

VOLUMETRIA ZONA A

	Superficie coperta	Volume
Ambito A9	1477.26	13378.95
Ambito A10	3083.97	28135.02
Ambito A14	4984.35	42428.11
Ambito A15	2057.61	19101.9
TOTALE	11603.19	103043.98

VOLUMETRIA ZONA D1

	Superficie coperta	Volume
Ambito D24	453.54	1755.13
Ambito D25	147.13	1058.49
TOTALE	600.67	2813.62

VOLUMETRIA ZONA F1

	Superficie coperta	Volume
Ambito F1	1902.04	15806.28
Ambito F13	1698.09	17383.24
Ambito F14	977.62	10102.11
Ambito F22	2155.87	18079.8
Ambito F12	252.39	1155.64
Ambito F24	5003.74	52535.51
TOTALE	10087.71	99256.3

VOLUMETRIA ZONA F3

	Superficie coperta	Volume
Ambito F7	322.9	1059.48
TOTALE	322.9	1059.48

VOLUMETRIA ZONA E

	Volume
ESTENSIONE	190208.75

TOTALE

VOLUMETRIA ZONA B di completamento

	Superficie coperta	Volume
Ambito Bc2	18069.02	130097.17
Ambito Bc3	27148.4	190681.53
Ambito Bc4	7504.75	52628.85
Ambito Bc5	3056.33	19063.09
Ambito Bc6	14326.26	95491.65
Ambito Bc12	4358.04	29368
Ambito Bc16	2366.7	16007.04
Ambito Bc17	8934.8	79043.2
Ambito Bc19	4487.69	36007.3
Ambito Bc20	3601.86	20890.75
Ambito Bc21	3916.79	25116.44
Ambito Bc22	22920.03	165877.35
Ambito Bc23	2540.65	15849
Ambito Bc24	1007.34	6831.2
Ambito Bc25	3237.47	22930.69
TOTALE	124238.66	882952.57

VOLUMETRIA ZONA C

	Superficie coperta	Volume
Ambito C1	139.23	624.28
Ambito C2	948.13	4977.02
Ambito C21	22.77	63.73
Ambito C25	1157.65	10663.53
TOTALE	2267.78	16328.56

VOLUMETRIA ZONA PEEP

	Superficie coperta	Volume
Ambito PEEP2	2234.42	17908.1
Ambito PEEP13	653.5	6126.4
Ambito PEEP21	3317.31	32824.02
TOTALE	6205.23	56858.52

VOLUMETRIA ZONA D2

	Superficie coperta	Volume
Ambito D1	7.42	19.41
TOTALE	7.42	19.41

VOLUMETRIA ZONA F2

	Superficie coperta	Volume
Ambito F22	814.83	6837.21
Ambito F21	81.23	541.04
Ambito F25	620.12	5270.86
TOTALE	1516.18	12649.11

VOLUMETRIA ZONA F4

	Superficie coperta	Volume
Ambito F1	274.36	958.12
Ambito F2	1601.24	10851.73
Ambito F4	1519.59	9184.32
Ambito F8	64.11	210.72
Ambito F12	1331.58	10605.22
Ambito F23	143.44	227.87
Ambito F24	267.13	1988.67
Ambito F25	2527.72	20297.8
TOTALE	7729.17	54324.45

TOTALE VOLUMETRIA TABULATI VOLUMETRICI

5594000

Il P.R.G. restituito prevedeva 8,64 Ha per edilizia economica e popolare, pari a circa il 22% dell'intera espansione prevista è pari circa a 39 Ha. La tradizione dell'abitazione della cittadinanza di S. Cipriano privilegia la residenza unifamiliare o al massimo bifamiliare in quanto il bene casa assume una valenza sociale che prescinde dalla risoluzione del bisogno.

È evidente che in tale contesto socio-culturale, tra l'altro tipico delle realtà del sud, è di difficile attuazione soddisfare alla domanda di abitazioni mediante l'incremento residenziale pubblico, sia esso sovvenzionato (I.A.C.P.) o convenzionato (IMPRESE) e/o agevolato (COOPERATIVE). Pertanto pur in presenza di pubblici flussi economici (legge 457/4978, legge 493/1994 e 179/1992) si registra una sostanziale idiosincrasia alla espansione mediante aree P.E.E.P.

In presenza di dette reali ed oggettive condizioni si è ritenuto di non procedere, in questa fase programmatica, alla individuazione di dette aree in quanto non sussiste tale obbligo normativo per la città di S. Cipriano.

L'individuazione delle aree per edilizia economica e popolare nella misura minima del 40 % e nella misura massima del 70% riguardo la fase attuativa di cui ai programmi pluriennali disciplinati dalla L.R. 39/1978 e 11/1983.

F.4.0 – POTENZIAMENTO TERZIARIO E PRODUTTIVO

La localizzazione delle aree destinate a zona produttiva D.1 (artigianale – industriale) e a zona D.2 (commerciale), è stata definita nel contesto della trasformabilità delle aree periurbane.

Dette fasce, limitrofe al tessuto urbano di Casapesenna, a sud del cimitero e della ferrovia, riguardano siti estranei al tessuto urbano circostante, ma comunque caratterizzati da fenomeni di trasformazione urbanistica, sia essi controllati che spontanei.

Al riguardo è il caso di evidenziare la presenza del “Tempio”, in territorio aperto, di terreni agricoli esterni integri, sia la avvenuta edificazione, a destinazione mista, ricompresa tra il cantiere militare ed il nuovo cimitero.

Dall'analisi urbanistica e territoriale emerge la necessità di definire e riordinare il tessuto periurbano, in modo da consentire la tutela del territorio aperto, destinato ad usi agricoli, nella parte a Sud dell'asse viario che corre parallelo alla ferrovia.

Unitamente alle considerazioni di cui innanzi, è stata individuata l'attuale programmazione per le attività produttive già posta in essere dal Consiglio Comunale, e finalizzata al potenziamento dell'ex cantiere militare, quale luogo “contenitore” di programmi già finanziati, secondo quanto affermato dai rappresentanti dell'Amministrazione Comunale, per nuove imprese artigiane.

E' emerso, quindi, un indirizzo progettuale che ha integrato e sintetizzato gli elementi oggettivi, desumibili dalla lettura del territorio, con la programmazione in corso da parte dell'Amministrazione attiva.

Di tal ché, è stato previsto un riordino ed un accorpamento del cantiere militare all'intera fascia definita a Sud del cimitero dalla viabilità che connette il limitrofo Comune di Casapesenna, già frazione di S. Cipriano d'Aversa.

Si da forma, in buona sostanza, ad una forte presenza di una zona D.1 (artigianale – industriale) per circa 29,7 Ha., il che costituisce un polo produttivo di riferimento a valenza sovracomunale, collocata nel disegno per un rilancio dell'economia del settore occidentale dell'Agro Aversano.

Le aree commerciali D.2 sono state indicate nella misura di 5,45 Ha., e precisamente nella parte strettamente connessa al “Tempio”.

Come già riferito, il “Tempio” è estraneo, in senso, urbanistico, al tessuto urbano consolidato e al tessuto marginale: esso è stato edificato in territorio integro, e come tale non fornisce, ai numerosi utenti, i necessari servizi occorrenti per soddisfare la domanda della utenza.

L'integrazione è stata proposta localizzando una fascia di zona D.2 (commerciale), in modo da consentire attività basilari per il turismo religioso.

Il potenziamento delle attività produttive, indica, sommando le zone D.1 e D.2, un totale di 35,15 Ha., che consentono di riordinare l'assetto territoriale, mediante il recupero delle aree complementari all'ex cantiere militare, ed al Tempio; e nel contempo arginare i fenomeni di edificazione non disciplinata.

Considerato che le aree in oggetto, per le ragioni sopra indicate, sono state già sottratte agli usi agricoli, in quanto "compromesse" da funzioni estranee all'agricoltura, la destinazione ad usi produttivi, effettuata in sede di Piano, risulta congrua anche sotto tale profilo.

F.5.0 – TUTELA AREE AGRICOLE

F.5.1. - PAESAGGIO AGRICOLO - COMPROMISSIONI AMBIENTALI

Il paesaggio agricolo contemporaneo è caratterizzato dalla coesistenza di un patrimonio in evidente stato di degrado, memoria di una conduzione prevalentemente diretta, e di un modello di vita urbana sviluppatosi attraverso un processo di progressiva periferizzazione della campagna.

L'auspicata tutela delle aree agricole, deve tenere conto anche delle mutate caratteristiche del territorio dove si è ormai perduto irrimediabilmente il consolidato rapporto tra coltivazione dei campi e forma della residenza.

E' opportuno evidenziare la degenerata condizione, in cui versa il patrimonio dell'edilizia rurale, proponendone un recupero sistematico, laddove è possibile, nell'ottica di una più complessiva salvaguardia del territorio della pianura.

Le quantità edilizie portate dagli insediamenti abitativi hanno avviato un processo di inarrestabile degrado del territorio rurale, del quale non si è più rispettato l'orditura della struttura poderale, proporzioni, rapporto tra pieni e vuoti e linguaggi, come al contrario era accaduto nell'Ottocento e nel primo Novecento.

Infatti ciò ha condotto a portare acriticamente modelli residenziali chiaramente urbani a stretto contatto con quelli rurali, con la diretta conseguenza della già citata progressiva periferizzazione della campagna.

Tale processo è chiaramente favorito dalla complessa rete delle infrastrutture che progressivamente si sovrappone al territorio, comportandone inevitabilmente una profonda ristrutturazione.

La tradizionale corrispondenza ed unità tra produzione e residenza si è ormai persa, e gli addetti alle attività di lavoro nei campi hanno cercato condizioni e livelli di vita più urbani, concorrendo alla espansione della città esistente all'interno del territorio rurale.

I materiali urbani che compongono le flange dell'abitato che danno forma alla campagna urbanizzata, ville, villini, stazioni di servizio, edifici commerciali o artigianali-commerciali, attraversamenti infrastrutturali, sembrano un po' uguali dappertutto.

Le aree agricole ad oggi, rappresentano una risorsa finita, spazialmente delimitata, mentre l'urbanizzato continua ad avere una carattere aperto, senza confini, dove esiste ancora dominante la spinta del mercato, nel tentativo di ridurre il suolo a semplice supporto dell'edificazione.

Il rapporto tra il costruito e le zone agricole, tra la casa contadina e le sue pertinenze, possono tornare ad essere modelli di operatività, in cui il processo di trasformazione sia ricondotto ad una ordinata trasformazione d'uso del suolo e delle sue valenze, con più moderni ed adeguati sistemi produttivi (bio-agricoltura ecc.).

F.5.2. - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE - PARCO AGRICOLO

Le particolari condizioni dell'agro Aversano restituiscono, pur con le dovute limitazioni, conseguenze delle compromissioni antropiche restituiscono condizioni ottimali per una diversa utilizzazione delle aree agricole.

Il comune di S. Cipriano d'Aversa di estensione Ha 620 ha una superficie agricola pari a Ha 320, utilizzata in modo intensivo come emerge dallo studio pedologico, condotto dal Dott. Giuseppe Capasso. Emerge negli ultimi anni un trend negativo circa il numero delle aziende impegnate nell'attività agricola, controbilanciata in parte dalla concentrazione del numero degli addetti in minori aziende più ampie. Tale dinamica è sintomo di un malessere economico che non può certamente superarsi con la iperproduzione su grande scala, bensì con una maggiore ricerca di qualità del prodotto all'interno di una maggiore qualità dell'intero agro - geo - sistema aversano, stante la politica agraria comunitaria finalizzata al valore di un nuovo prodotto agricolo. Ed è in questa accezione che all'interno del sistema ambientale dell'agro aversano la riqualificazione del territorio agricolo potrà rilevarsi una risorsa di valore strategico. Mancando un piano urbanistico di area vasta, ovvero di un piano programma atto a fornire indirizzi a scala comunale per la progettazione ambientale, il piano sopperisce con la previsione, comunque limitata alla sola area di S. Cipriano, di un parco di tutela agricola, inteso come progetto di trasformazione del territorio ai fini produttivi, fondata sulla ricerca dei migliori equilibri possibili fra qualità pedologica (risorsa del suolo) e regime idrico (riqualificazione regi lagni).

F.5.3. – AREA DESTINATA A INSEDIAMENTI PROVVISORI PER CALAMITÀ

NATURALI

Coerentemente alle reali situazioni dei siti e alle connessioni urbanistiche è stata individuata un'area, pari a circa quattro ettari, per eventuali destinazioni per insediamenti provvisori conseguenti alle calamità naturali così come indicato nella Circolare n° 4 del DPCM del 19/02/1987. Detta destinazione, non contrasta con le finalità di tutela agricola in quanto può continuarsi l'attività produttiva agricola.

G.0.0. - ZONE OMOGENEE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

G.1.0. – ZONA “A” – CONSERVAZIONE

Pesi urbanistici esistenti

- S_t = (Superficie territoriale)201.300 mq (20,13 Ha)
- Ab = (Abitanti) 1.896
- V_c = (Volumetria complessiva) (al netto della sgrondatura - vedi tabulati)..... 560.125 mc
- V_{mr} = (Volumetria misto-residenziale)..... 490.000 mc
- V_r = (Volumetria residenziale) (70% di V_{mr})..... 343.000 mc
- V_i = (Volumi impropri) (Capannoni e simili ex agricoli) 70.125 mc
- Δ_t = (densità territoriale) $1.896 Ab/20,13 Ha =$ 94 Ab/Ha
- J_c = (Indice capitario complessivo) $V_c / Ab = 560.125 mc/1.896 Ab =$ 295 mc/Ab-vano
- J_r = (Indice capitario residenziale) $V_r / Ab = 343.000 mc/1.896 Ab =$ 180 mc/Ab-vano
- I_t = (Indice territoriale) $V_c / S_t = 560.125 mc/201.300 mq =$ 2,78 mc/mq
- I_u = (Indice di utilizzazione).....0,5 mq/mq
- I_f = (Indice fondiario) $I_t / I_u = 2,78 mc/mq / 0,5 mq/mq =$ 5,56 mc/mq

Progetto della volumetria complessiva V_c (restauro)

- S_t = (Superficie territoriale)201.300 mq (20,13 Ha)
- Ab = (Abitanti) $\Delta_t \times Ha = 75 Ab/Ha \times 20,13 Ha$ 1.510 Ab *insediabili*
- Δ_t = (Densità territoriale) 75 Ab/Ha
- J_r = (Indice capitario residenziale) 180 mc/Ab

- $V =$ (Vani residenziali di progetto)..... 1.510 Vani
- $V_r =$ (Volumetria residenziale) $180 \text{ mc/vano} \times 1.510 \text{ vani} =$ 271.800 mc
- $V_{dr} =$ (Volumetria da demolire e/o ricostruire) $V_{mr} + V_r = (490.000 \text{ mc} - 271.800 \text{ mc}) =$ 222.800 mc
- $V_{dr1} =$ (Volumetria da recuperare in sito per fini residenziali): 60 % di 222.800 mc 133.680 mc
- $V_{dr2} =$ (Volumetria da recuperare fuori sito per fini non residenziali): 40 % di 222.800 mc 89.120 mc
- $V_i =$ (Volumetria da recuperare in sito per destinazioni d'uso non residenziali) 70.125 mc
- $V_c =$ (Volumetria complessiva di progetto) $V_r + V_{dr1} + V_i = (271.800+133.680+70.125) =$ 475.605 mc
- $J_c =$ (Indice capitario complessivo) $V_c / Ab = 475.605 \text{ mc} / 1.510 \text{ Ab} =$ 314 mc/Ab-vano
- $I_t =$ (Indice territoriale) $475.605 \text{ mc} / 201.300 \text{ mq} = 2,36 \text{ mc/mq}$ pari a 2,4 mc/mq
- $I_f =$ (Indice fondiario) $I_t / I_u = 2,4 \text{ mc/mq} / 0,5 \text{ mq/mq} =$ 4,8 mc/mq

In tale zona il P.R.G. si attuerà con apposito P.P.E. che sulla base degli indici di P.R.G. verificherà eventuali ipotesi di modifica dei volumi urbanistici.

In sede di Piano Particolareggiato esecutivo di Recupero dovranno essere reperite aree a servizi nella quota aggiuntiva pari a 12 mq per abitante.

G.2.0. - ZONA "BR" DI RISTRUTTURAZIONE

Pesi urbanistici esistenti

- S_t = (Superficie territoriale) 1.133.716 mq (113,37 Ha)
- Ab = (Abitanti) 7.625
- V_c = (Volumetria complessiva) 2.321.505 mc
- V_{mr} = (Volumetria misto residenziale) 1.876.810 mc ragguagliata a 1.877.000 mc
- V_r = (Volumetria residenziale) 1.595.450 mc (85% di V_{mr}) ragguagliata a 1.600.000 mc
- V_i = (Volumetria impropria) 444.695 mc ragguagliata a 445.000 mc
- Δ_t = (Densità territoriale) 7.625 Ab/113,37 Ha = 67,2 ragguagliata a 67 Ab/Ha
- J_c = (Indice capitario complessivo) $V_c / Ab = 2.321.505 \text{ mc} / 7.625 \text{ Ab} =$ 304 mc/Ab
- J_r = (Indice capitario residenziale) $V_r / Ab = 1.600.000 \text{ mc} / 7.625 \text{ Ab} =$ 209 mc/Ab 210 mc/Ab
- I_t = (Indice territoriale) $V_c / S_t = 2.321.505 \text{ mc} / 1.143.300 \text{ mq} =$ 2,03 mc/mq 2 mc/mq

Progetto della volumetria complessiva V_c

- S_t = (Superficie territoriale) 1.133.716 mq (113,37 Ha)
- Δ_t = (Densità territoriale) 60,5 Ab/Ha
- Ab = (Abitanti) 60,5 Ab/Ha x 113,37 Ha 6.860 Ab
- J_r = (Indice capitario residenziale) 210 mc/Ab-vano
- V = (Vani residenziali di progetto) 6.860 Vani
- V_r = (Volumetria residenziale) 6.860 vani x 210 mc/vano = 1.440.600 mc
- V_{dr} = (Volumetria da demolire e/o ricostruire) $V_{mr} - V_r = 1.877.000 \text{ mc} - 1.440.600 \text{ mc}$ 436.400 mc
- V_{dr1} = (Volumetria da demolire e ricostruire fuori sito per fini residenziali): 30 % di 436.400 mc 130.920 mc

- V_{dr2} = (Volumetria da recuperare in sito per fini residenziali): 70 % di 436.400 mc 305.480 mc
- V_i = (Volumetria impropria da recuperare in sito per fini non residenziali) 445.000 mc

La volumetria complessiva finale è data da:

- V_c = (Volumetria complessiva di progetto) $V_r + V_{dr2} + V_i = 1.440.600 + 305.480 + 445.000 = \dots\dots 2.191.080$ mc
- J_c = (Indice capitario complessivo) $V_c / Ab = 2.191.080 \text{ mc} / 6.860 \text{ Ab} = \dots\dots\dots 319 \text{ mc/Ab}$
- I_t = (Indice territoriale) $V_c / S_t = 2.191.080 \text{ mc} / 1.133.716 \text{ mq} = \dots\dots\dots 1,9 \text{ mc/mq}$
- I_u = (Indice di utilizzazione).....0,7 mq/mq
- I_f = (Indice fondiario) $I_t / I_u = 1,9 \text{ mc/mq} / 0,7 = \dots\dots\dots 2,7 \text{ mc/mq}$

In tale zona il P.R.G. si attuerà con apposito P.P.E. e sulla base degli indici di P.R.G. verificherà eventuali ipotesi di modifica dei volumi urbanistici, nonché dovranno essere reperite aree a servizi nella quota aggiuntiva pari a 12 mq per abitante.

G.3.0. - ZONA "B" DI COMPLETAMENTO

pesi urbanistici esistenti

- S_t = (Superficie territoriale)814.683 mq (Ha 81,46)
- V_c = (Volumetria complessiva) 1.149.554 mc
- V_{mr} = (Volumetria misto residenziale) 1.009.238 mc
- V_r = (Volumetria residenziale) (65 % di V_{mr} = $0,65 \times 1.009.238$ mc) = 656.000 mc
- A_b = (Abitanti) 3.013 Ab
- I_t = (Indice territoriale) $V/S_t = 1.149.554$ mc / 814.683 mq = 1,4 mc/mq
- J_c = (Indice capitario complessivo) $V_c /$ Abitanti = $1.149.554/3.013$ =..... 380 mc/Ab-vano
- J_r = (Indice capitario residenziale) $V_r /$ Abitanti = $656.000/3.013$ = 218 mc/Ab-vano
- Δ_t = (Densità territoriale) 3.013 ab./ 82.69 Ha = 36,4 Ab/Ha

Progetto della volumetria complessiva V_c

- Δ_t = (Densità territoriale) 45 Ab/Ha
- S_t = (Superficie territoriale)814.683 mq (Ha 81,46)
- A_b = (Abitanti) = $D \times S_t = 45,7$ Ab/Ha \times $81,46$ Ha = 3.721 Ab
- V = (Vani) 3.721 vani
- J_c = (Indice capitario complessivo) 380 mc/Ab-vano
- V_c = (Volumetria complessiva) 3.721 vani \times 380 mc/vano = 1.413.980 mc
- I_t = (Indice territoriale) $V_c/S_t = 1.413.980$ mc / 814.683 mq = 1,7 mc/mq
- I_u = (Indice di utilizzazione)0,7 mq/mq
- I_f = (Indice fondiario) $I_t / I_u = 1,7$ mc/mq / $0,7$ 2,4 mc/mq

- V_r = (Volumetria residenziale): 60 % di $V_c = 0.60 \times 1.413.980$ 848.388 mc
- V = (Vani)..... 3.721 vani
- J_r = (Indice capitario residenziale) 228 mc/Ab-vano
- S_f = (superficie fondiaria) $V_c/I_f = 1.413.980 \text{ mc} / 2,4 \text{ mc/mq}$589.158 mq (Ha 58,9)
- S_R = (superficie risultante) $S_t - S_f = 814.683 \text{ mq} - 589.158 \text{ mq}$225.525 (Ha 22,55)
- Viabilità = 15 % di $S_t =$122.202 mq(Ha 12,2)
- Verde privato, orti e spazi pertinenziali 5,86 Ha
- S_V = (Standards aggiuntivi) da reperire in sede di P.P.E. (12 mq Ab x 3.721 Ab).....44.652 mq

G.4.0. - ZONA "C" - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRIVATA

Progetto della volumetria complessiva V_c

Il calcolo della volumetria di progetto comprenderà i vani destinati esclusivamente ad uso residenziale, i vani accessori, le stanze destinate ad altro uso, cucine, pertinenze, nonché i locali destinati ad attività commerciali, terziari, uffici e produttivi in genere. Si assume, quale unità di riferimento, il *vano urbanistico*, stimato con indice capitaro pari a 150 mc/vano; di modo che possa ricomprendersi l'intera complessità di destinazioni d'uso occorrenti al consorzio civile, tanto più che essendo zona "C" di nuova espansione vanno considerate anche le superfici per le attività terziarie.

- S_t = (Superficie territoriale)75.256 mq (Ha 7,52)
- J_c = (indice capitaro misto-residenziale)..... 150 mc/Ab-vano
- J_r = (indice capitaro residenziale)..... 120 mc/Ab-vano
- Δ_t = (densità territoriale residenziale)..... 138 Ab/Ha
- Ab = (Abitanti) = $(D \times S_t = 138 \text{ Ab/Ha} \times 7,52 \text{ Ha})$ 1.038 Ab
- V_c = (Volumetria complessiva) =..... 155.700 mc
- V_r = (Volumetria residenziale) = 80 % di V_c 124.560 mc
- V = (Vani) = V_r / J_r 1.038 Vani
- I_t = (Indice territoriale) $(V_c / S_t) = 155.700 \text{ mc} / 75.256 \text{ mq}$ 2,1 mc/mq
- I_u = (Indice di utilizzazione).....0,75 mq/mq
- I_f = (Indice fondiario) $(I_t / I_u = 2,1 \text{ mc/mq} / 0,75 \text{ mq/mq})$ 2,8 mc/mq
- S_f = (Superficie fondiaria) $V / I_f = 155.700 \text{ mc} / 2,8 \text{ mc/mq} =$55.607 mq
- S_R = (Superficie risultante) $S_t - S_f = 75.256 \text{ mq} - 55.607 \text{ mq} =$ 20.049 mq
- Viabilità (10 % circa di S_t) =..... 7.593 mq
- S_V = (standards aggiuntivi) da reperire in sede di P.d.L. $(12 \text{ mq Ab} \times 1.038 \text{ Ab})$ 12.456 mq

G.4.1. - SOTTOZONA "C.1." - DI ESPANSIONE RESIDENZIALE PRIVATA –**ESTENSIVA.**

Il calcolo della volumetria della sottozona C.1. è stato effettuato tenendo conto delle limitazioni all'edificazione determinate dai risultati dello studio geologico.

- S_t = (Superficie territoriale)50.458 mq (Ha 5,04)
- J_c = (indice capitario misto-residenziale)..... 150 mc/Ab-vano
- J_r = (indice capitario residenziale) 120 mc/Ab-vano
- Δ_t = (densità territoriale residenziale)..... 80 Ab/Ha
- Ab = (Abitanti) = $(D \times S_t = 80 \text{ Ab/Ha} \times 5,04 \text{ Ha})$ 403 Ab
- V_c = (Volumetria complessiva) =..... 60.550 mc
- V_r = (Volumetria residenziale) = 80 % di V_c 48.440 mc
- V = (Vani) = V_r / J_r 403 Vani
- I_t = (Indice territoriale) $(V_c / S_t) = 60.550 \text{ mc} / 50.458 \text{ mq}$ 1,2 mc/mq
- I_u = (Indice di utilizzazione).....0,66 mq/mq
- I_f = (Indice fondiario) $(I_t / I_u = 1,2 \text{ mc/mq} / 0,66 \text{ mq/mq})$ 1,8 mc/mq
- S_f = (Superficie fondiaria) $V / I_f = 60.550 \text{ mc} / 1,8 \text{ mc/mq} =$33.639 mq
- S_R = (Superficie risultante) $S_t - S_f = 50.458 \text{ mq} - 33.639 \text{ mq} =$ 16.819 mq
- Viabilità (10 % circa di S_t) =.....5.045 mq
- S_V = (standards aggiuntivi) da reperire in sede di P.d.L. (12 mq Ab x 403 Ab)4.836 mq
- Verde privato di rispetto idrogeologico, orti e spazi pertinenziali (13% di S_t)=.....6.938 mq

G.5.0. – FABBISOGNO VANI RESIDENZIALI

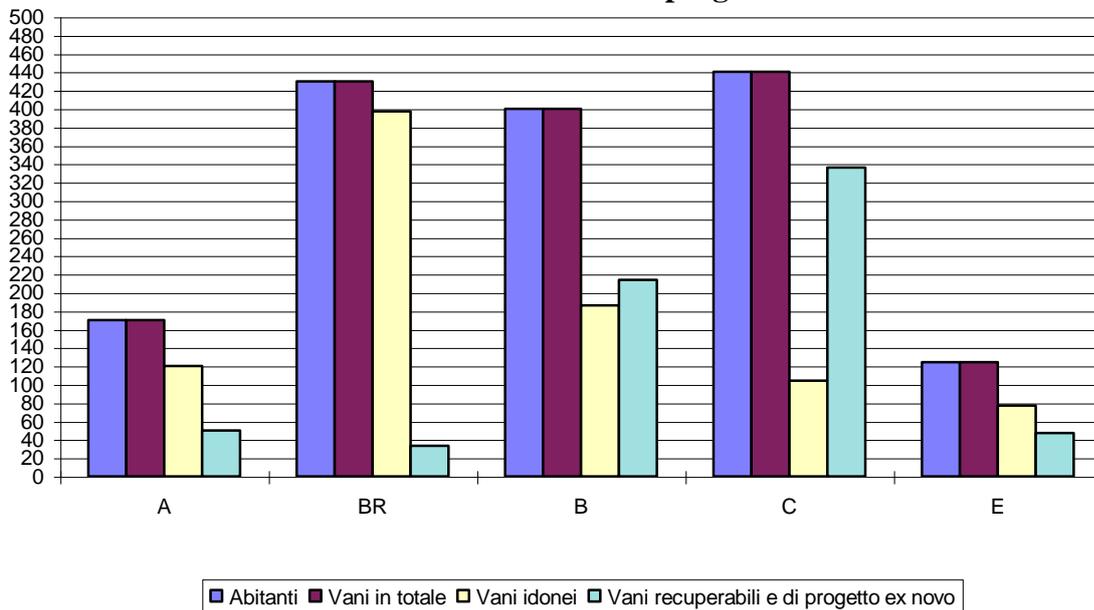
Riepilogo Abitanti Vani (esistenti e di progetto)

A Zone omogenee	ESISTENTI			PROGETTO			
	b Abitanti	c Vani	d Vani da demolire e ricostruire in zona "B" e "C"	e Vani da demolire e ricostruire in altre zone	f Vani da ricostruire ed ex novo	g = e - f Vani ex novo	h rapporto Ab/Vano = 1
"A"	1.996	2.095	585	- 585			1.510
"BR"	7.675	7.741	881	- 881			6.860
"B"	3.020	3.013	-		740		3.721
"C"	-	-	-		1.038		1.038
"C1"	-	-	-		403		403
"E"	30	30					30
"EP"							
Totale	12.709*	12.879	1.466	-1.466	2.181	715	13.562*

*) Popolazione residente censita al 1998;

**) Popolazione residente utente prevista al 2009.

Vani esistenti e di progetto



H.0.0. - STANDARDS URBANISTICI

La struttura urbana di S. Cipriano d'Aversa è carente di attrezzature e servizi sia a scala di quartiere che a scala comunale ed intercomunale. Il progetto di PRG ha inteso potenziare conformemente a quanto previsto dal D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 3 le aree a standards meglio definite "F1" ed "F4" nelle tavole di piano. Le aree per attrezzature territoriale di interesse sociale sovracomunale sono state previste nella misura di 68.604 metri quadri 6.86 Ha, ed indicate con la sigla "F2". Esse non concorrono alla verifica prevista dal decreto ministeriale citato e dalla legge 14/82.

Ai sensi della legge regionale n. 9 del 05/03/1990 le attrezzature religiose sono state previste nella misura di 62.000 metri quadri circa anche in virtù della rilevante presenza del santuario della "Madonna della salvezza". Detta cifra verifica agevolmente lo standard che prevede per i comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, un metro quadro di superficie per ogni abitante insediato o da insediare. La verifica per le aree a standards non ricomprende la zona "P" Parco Urbano estesa per 205.841 metri quadri. Pertanto considerando le aree "F1" e "F4" per una popolazione insediabile di 13.562 abitanti utenti, si ha un rapporto di 26 mq/Ab."

Le aree destinate a servizi sono state scelte secondo quanto prescritto dall'art. 3 del DPR 24/07/1996 n. 503 quanto concernente le barriere urbane per i portatori di handicap.

Considerato che il PRG si attua mediante piani particolareggiati di iniziativa pubblica per il tessuto edilizio esistente e per le aree produttive, e piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni), si precisa che in sede di formazione di detti piani si dovranno prevedere ulteriori aree a standards nella misura di 12 mq/Ab.

Rapporto tra popolazione ed aree di servizio a livello residenziale D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 3

	Standards dotazione mq abitante pro capite (mq/Ab)	Esistenti (mq)	Previsione P.R.G. (mq)	Totale (mq)	Rapporti ottenuti considerando 13.562 abitanti al 31/01/2009 (mq/Ab)
a) AREE PER L'ISTRUZIONE	4,5	28.300	45.778	74.078	5,40
b) AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	2,0	27.244	81.516	108.760	8,00
c) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	9,0	36.404	98.188	134.592	10,00
d) AREE PER PARCHEGGI	2,5	3.567	31.235	34.802	2,60
TOTALI	18,00	95.515	256.717	352.232	26,00

I.0.0. - COMPATIBILITÀ GEO-PEDOLOGICA

I.1.0. - CARATTERI GEOLOGICI E PREVISIONI DI PIANO (L.R. n.09 del 07/01/1983)

Il progetto di Piano Regolatore Generale è stato formulato conformemente alle risultanze dello studio di “adeguamento tecnico e cartografico delle indagini geologiche e geognostiche ai fini della prevenzione del rischio” redatto, su incarico del Commissario *ad acta* dal dr. Geol. Giuseppe Russo da Santa Maria Capua Vetere, costituito dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE GEOLOGICA
- CARTA IDROGEOLOGICA
- CARTA GEOLITOLOGICA
- CARTA DELLA STABILITÀ
- CARTA DELLE UBICAZIONI PROVE
- CARTA DEGLI INCREMENTI SISMICI
- CARTA DELLA ZONIZZAZIONE SISMICA
- PROFILI STRATIGRAFICI E SEZIONI GEOLOGICHE
- PROVE DI LABORATORIO E PROVE PENETROMETRICHE
- PROVE GEOFISICHE

Dal suddetto studio emerge che il territorio comunale è idoneo all'edificazione, ad eccezione di aree ricomprese negli ambiti IUP7 e per aree limitate negli ambiti IUP1, IUP5 e IUP6, dichiarate “aree ad alto rischio sismico”, come dalla carta della zonizzazione sismica. Parimenti, il centro abitato, è ritenuto, per la presenza di cavità nel sottosuolo, “aree a medio rischio sismico”. Nelle suddette aree dovranno osservarsi, per gli interventi edificatori, le cautele fissate nelle norme di attuazione e nel suddetto studio geologico-geognostico.

I.2.0. - COLTURE IN ATTO E SCELTE DI PIANO (L.R. n. 14 del 20/03/1982 e L.R. n. 02/87)

La "*Carta dell'Uso Agricolo e delle Attività Colturali in Atto*", redatta dall'Agronomo dott. Giuseppe Capasso restituisce sulla cartografia 1:5.000 (riprese aeree del 17/10/97) sei categorie di destinazioni in atto:

- *seminativi a colture protette;*
- *frutteti specializzati;*
- *seminativi;*
- *frutteti con vite;*
- *seminativi arborati;*
- *incolto.*

La definizione a "mosaico", stante l'alternanza delle colture, non consente l'agevole individuazione di ambiti omogenei.

Ai sensi e per gli effetti del Titolo II, punto 1.8 (*zone Agricole*) della L.R. 14/82, modificata dalla L.R. n. 2/87 lo strumento urbanistico generale deve individuare le destinazioni colturali in atto per tutelare le aree particolarmente produttive evitando che esse siano utilizzate ai fini edilizi.

Il progetto di Piano Regolatore Generale, individua le aree di completamento e di espansione edilizia, sia per fini pubblici che privati, lungo l'asse Est-Ovest nella parte a Nord della Linea ferroviaria Napoli – Roma .

La scelta urbanistica è la sintesi di varie valutazioni oggettive, tra le quali assume particolare rilevanza la congruenza con la "*Carta dell'Uso Agricolo e delle Attività Colturali in atto*".

La parte di territorio a confine con il Comune di Villa di Briano, indica sotto il profilo dell'utilizzazione pedologica, tre fondamentali categorie di utilizzo: *seminativi a colture protette, frutteti specializzati, seminativi*; di tal che la scelta urbanistica è stata indirizzata conformemente indicando *Zona Parco* laddove vi è la coltura protetta e zona di *espansione residenziale privata*, e *Servizi* in corrispondenza delle colture destinate a seminativi e frutteti specializzati.

Per quanto riguarda la scelta urbanistica delle aree ad Ovest, a confine con il Comune di Casal di Principe, non risulta una definizione omogenea sotto il profilo pedologico in quanto vi è un'alternanza, ovvero una discontinuità definita da aree incolte, aree dismesse, aree destinate ad attrezzature e servizi e quindi sottratte all'uso agricolo, con aree destinate a seminativi e a frutteti specializzati, nonché a colture protette nella parte marginale a confine con il Comune di Casal di Principe e Villa Literno.

Tale frammentazione di destinazione colturale, si associa ad una evidente e palese dismissione dagli usi agricoli di detti suoli, nella misura in cui la scelta pregressa per la localizzazione di servizi di rilevanza collettiva quali il campo sportivo e il Liceo Scientifico, di fatto hanno depotenziato la vocazione agricola.

Il progetto di Piano pertanto, sulla base delle condizioni oggettive di cui sopra individua il potenziamento della infrastrutturazione urbana, ivi compreso l'utilizzo ai fini edilizi, su dette aree, in quanto le stesse non costituiscono un ambito particolarmente produttivo rispetto all'intero territorio agricolo del comune di San Cipriano d'Aversa.

A Sud della ferrovia è stato individuato la zona per insediamenti produttivi nella parte a confine del Comune di Villa Literno su aree prevalentemente destinate a seminativo, frammiste ad aree destinate a frutteto specializzato e in parte a colture protette.

Le destinazioni di Piano Regolatore Generale di cui sopra, ovvero le scelte vocazionali, sia sotto il profilo edilizio pubblico, produttivo e privato residenziale, sono state effettuate in modo da preservare il patrimonio agricolo dell'intera area non urbanizzata del Comune di San Cipriano d'Aversa.

A tale riguardo il Piano Regolatore Generale ha individuato *Zone "E" - per usi agricoli* e *Zona "EP" - Parco Agricolo* al fine di consentire la conservazione del paesaggio agricolo, nonché per la tutela della struttura produttiva e occupazionale nel settore così come documentato nella Relazione allegata alla "Carta dell'Uso Agricolo" innanzi citata.

L.0.0. – DENSITÀ TERRITORIALE

Ai sensi della L.R. 14/82, TITOLO II, punto 1.5, si precisa che la media della densità territoriale, calcolata per tutte le destinazioni residenziali, con esclusione delle aree edificate non soggette a ristrutturazione con modifica dei volumi e quelle destinate a *standards*, risulta così definita:

Zona “B”

- St = 814.683 mq (81,46 Ha)
- Abitanti = 3.721
- area destinata a servizi e attrezzature = 44.652 mq
- St risultante = $814.683 - 122.202 - 44.652 =$ 647.829 mq (64,78 Ha)
- rapporto di densità = $3.721 \text{ Ab}/64,78 \text{ Ha} =$ 57,44 Ab/Ha

Zona “C”

- St = 75.256 mq (7,52 Ha)
- Abitanti = 1.038
- area destinata a servizi e attrezzature in P.d.L. = 12.456 mq
- St risultante = $75.256 - 7.593 - 12.456 =$ 55.207 mq (5,5 Ha)
- rapporto di densità = $1.038 \text{ Ab}/5,5 \text{ Ha} =$ 188,7 Ab/Ha

Sottozona “C1”

- St = 50.458 mq (5,04 Ha)
- Abitanti = 403
- area destinata a servizi e attrezzature in P.d.L. = 4.836 mq
- St risultante = $50.458 - 5.045 - 4.836 =$ 40.577 mq (4,06 Ha)
- rapporto di densità = $403 \text{ Ab}/4,06 \text{ Ha} =$ 99,3 Ab/Ha

Per le aree edificate ricomprese nelle zone omogenee “A” e “BR”, quantunque soggette a ristrutturazione e recupero, il P.R.G. non prevede aumenti dei pesi urbanistici.

Pertanto per dette aree, a norma della L.R. 14/82 innanzi richiamata, non si procede alla verifica delle densità territoriali.

Si precisa inoltre, che sempre a norma della legge innanzi richiamata, le superfici territoriali sono state assunte al netto della quota strettamente necessaria agli *standards* urbanistici da tenere presente in sede di lottizzazione convenzionata e comparti edificatori.

Il progetto di PRG è stato finalizzato al riequilibrio delle densità territoriali in modo da riportare la media complessiva quanto più possibile alla media prevista per legge. Purtroppo il sistema abitativo in uso a S. Cipriano d'Aversa e nell'intero agro è di tipo unifamiliare - bifamiliare, all'interno di manufatti edilizi molto contenuti sotto l'aspetto piano volumetrico. Essendo tale tipologia insediativa ormai cultura e tradizione dell'abitare di fatto si registra un'urbanistica semi estensiva il cui rapporto abitanti per ettaro rimane mediamente fissato intorno ai 60/70, anche per le realtà urbane contigue. Vero è che la verifica imposta dalla legge 14/82 è al netto delle aree a standards ed è comunque limitata alle zone non soggette a modifiche di volume, ma è vero anche che il dato di fondo comunque rimane. Il progetto di piano pertanto, per le nuove zone di espansione, è stato impostato per un rapporto di 150 abitanti per ettaro che al netto degli standards porta oltre 183 abitanti per ettaro, ma è vero anche che risulta pressoché materialmente impossibile pervenire a 150 abitanti per ettaro a meno di una inverosimile demolizione di due terzi della città. Pertanto escludendo da tale verifica la zona "A" e le zone "BR" per le quali non si prevede aumento di volume e quindi successivo peso urbanistico, la media delle densità delle zone "B" e "C" e sottozona "C1" a prevalente destinazione residenziale è pari a 115 abitanti per ettaro, come segue:

Zona "B"	57,44 Ab/Ha
Zona "C"	188,7 Ab/Ha
Zona "C1"	99,3 Ab/Ha
Media abitante per ettaro	115 Ab/Ha

Pertanto si ritiene che le motivazioni innanzi addotte la media delle densità sopra evidenziate può ritenersi ottimale nel contesto urbano antropizzato nell'area sub regionale Aversana.

M.0.0. - ELENCO DEGLI ALLEGATI

Il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati:

a) *Allegati urbanistici:*

Elaborati serie "F" Fascicoli

- 01 - F.1. - Relazione
- 02 - F.2. - Norme per l'Attuazione del Piano
- 03 - F.3. - Abaco Volumetrico
- 04 - F.4. - Repertorio Volumetrico Condono Edilizio

Elaborati serie "R" Rilievo Aerofotogrammetrico 1997

- 05 - R.T. - Rilievo Aerofotogrammetrico: Cartografia di Base1:5.000
- 06 - R.A. - Rilievo Volumetrico: Cartografia di riferimento1:5.000

Elaborati serie "A" Analisi Urbanistica e Programmi in atto

- 07- A.T. - Inquadramento Territoriale: Sistema Infrastrutturale1:25.000
- 08 - A.U. - Pianificazione Progressiva: P.R.G. 1992-19941:5.000
- 09 - A.C.1. - Condono Edilizio - Ambito Nord1:2.000
- 10 - A.C.2. - Condono Edilizio - Ambito Nord Est1:2.000
- 11 - A.C.3. - Condono Edilizio - Ambito Sud Ovest1:2.000
- 12 - A.S. - Servizi e Attrezzature1:5.000
- 13 - A.I.1. - Infrastrutture: Rete Viaria.....1:5.000
- 14 - A.I.2. - Infrastrutture: Rete Idrica1:5.000
- 15 - A.I.3. - Infrastrutture: Rete Fognaria1:5.000
- 16 - A.I.4. - Infrastrutture: Rete Pubblica Illuminazione1:5.000

Elaborati serie "P" Progetto

- 17 - P.Z.G. - Zonizzazione Generale Territorio Comunale1:5.000
- 18 - P.Z.S.1. - Zonizzazione Ambito Nord Ovest1:2.000
- 19 - P.Z.S.2. - Zonizzazione Ambito Nord1:2.000
- 20 - P.Z.S.3. - Zonizzazione Ambito Nord Est1:2.000
- 21 - P.Z.S.4. - Zonizzazione Ambito Sud Ovest1:2.000
- 22 - P.Z.S.5. - Zonizzazione Ambito Sud Est1:2.000
- 23 - P.Z.S.6. - Zonizzazione Ambito Sud1:2.000
- 24 - P.S. - Standards Urbanistici e Ambiti di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.)1:5.000
- 25 - P.V. - Vincoli1:5.000

b) *Allegati carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto:*

- Relazione
- Cartografia1:5.000

c) *Allegati geologici:*

- Relazione geologica;
- Carta idrogeologica;
- Carta geololitologica;
- Carta della stabilità;
- Carta delle ubicazioni prove;
- Carta degli incrementi sismici;
- Carta della zonizzazione sismica;
- Profili stratigrafici e sezioni geologiche;
- Prove di laboratorio e prove penetrometriche;
- Prove geofisiche.