

# Comune di Parete

Provincia di Caserta



**P.U.C.**

## Piano Urbanistico Comunale

### PRELIMINARE DI PIANO ED INDIRIZZI STRATEGICI

ELABORATO

**URB 1a**

## RELAZIONE

SCALA

DATA  
giugno 2018

Consulenza al R.U.P. - V.A.S  
**Arch. Cristoforo Pacella**

Aspetti geologici  
**Geol. Pasquale Iavarone**

Aspetti Agronomici  
**Agr. Luigi De Vitto**

Zonizzazione acustica  
**Ing. Pietro Ferrara**

Ufficio di Piano  
**Arch. Luigi Scarpa**

Il Sindaco  
**Arch. Vito Luigi Pellegrino**

# Piano Preliminare ed indirizzi strategici

---

<b>1</b>	<b>Premessa .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Quadro conoscitivo.....</b>	<b>5</b>
2.1	Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti .....	6
2.1.1	Dati di fatto territoriali.....	6
2.1.2	Stato della Pianificazione Generale – Prg .....	8
2.1.3	- Stato della Pianificazione Attuativa .....	10
2.1.3.1	- Piano di recupero .....	10
2.1.3.2	– Piano di zona .....	10
2.1.3.3	- Lottizzazioni private eseguite ed approvate .....	13
2.1.3.3	– Area a Determinazione degli Standard .....	15
2.1.3.4	– Area PIP .....	17
2.1.3.5	Opere pubbliche di rilevante interesse .....	19
2.1.3.6	– Istituzione e perimetrazione del Parco Agricolo Urbano .....	20
2.2	Uso ed assetto storico del territorio .....	22
2.2.1	Cenni storici .....	22
2.2.1.1	L'insediamento storico nell' ager campanus.....	22
2.2.2	Emergenze storico architettoniche .....	27
2.2.2.1	Il Palazzo Ducale.....	27
2.2.3	Tessuti urbani e preesistenze storiche.....	30
2.2.4	Assetto storico ed uso dei territori extraurbani .....	31
2.3	Stato dell'ambiente .....	31
2.3.1	Inquadramento geologico generale .....	31
2.3.1.1	Rilevamento geologico dell'area comunale .....	33
2.3.1.2	Morfologia e stabilità delle aree comunali .....	35
2.3.1.3	Cenni sulle cavità .....	35
2.3.1.4	Cenni sui cavoncelli .....	36
2.3.2	Condizioni idrauliche del territorio comunale .....	37
2.3.2.1	Aspetti idrogeologici .....	37
2.3.2.1	Aspetti sulla caratterizzazione sismica .....	39
2.3.3	Condizioni naturalistiche ed ambientali del territorio .....	40
2.3.3.1	Note geografiche .....	40
2.3.3.2	Note climatiche .....	40
2.3.3.3	Le caratteristiche climatiche .....	41
2.3.3.4	Le caratteristiche fitoclimatiche .....	42
2.3.4	CENNI PEDOLOGICI .....	45
2.3.5	DEMOGRAFIA ED OCCUPAZIONE AGRICOLA .....	47

2.3.6 STRUTTURA PRODUTTIVA AGRICOLA UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO .....	48
<b>2.4 Assetti fisici, funzionali e produttivi del territorio. ....</b>	<b>51</b>
2.4.1 Inquadramento territoriale.....	51
2.4.2 Le sezioni censuarie e i dati ISTAT .....	52
2.4.2.1 Struttura e dinamica demografica .....	52
2.4.2.2 Il patrimonio edilizio .....	55
2.4.2.3 Il sistema economico.....	58
2.4.3 Centro abitato.....	59
2.4.3.1 Centro storico.....	59
2.4.3.2 Aree di trasformabilità urbana.....	61
2.4.4 Zone produttive .....	63
2.4.4.1 Caratteristiche e distribuzione delle Zone produttive .....	63
2.4.4.2 Sistema delle protezioni.....	66
<b>2.5 Rete delle infrastrutture .....</b>	<b>67</b>
2.5.1 Reti esistenti .....	67
2.5.2 Reti previste .....	68
2.5.2.1 Potenziamento delle reti e dei servizi locali.....	68
<b>2.6 Ricognizione del patrimonio immobiliare .....</b>	<b>70</b>
2.6.1 Elenco dei beni pubblici o a carattere pubblico .....	70
<b>2.7 Standard - bilancio generale dei servizi presenti destinati alla residenza .....</b>	<b>72</b>
<b>2.8 Carta unica del territorio (vincoli, tutele, vulnerabilità). ....</b>	<b>73</b>
<b>3 Documento strategico .....</b>	<b>74</b>
<b>3.1 Criteri metodologici.....</b>	<b>74</b>
<b>3.2 Obiettivi generali.....</b>	<b>77</b>
3.2.1 Scelte di tutela e valorizzazione.....	77
3.2.2 Strategie di valorizzazione .....	77
3.2.2.1 Elementi di identità culturale del territorio urbano.....	77
3.2.2.2 Elementi di identità culturale del territorio extraurbano rurale.....	78
<b>3.3 Criteri di trasformabilità del territorio comunale .....</b>	<b>79</b>
3.3.1 Indicazioni preliminari di salvaguardia e trasformabilità del territorio .....	80
3.3.1.1 Difesa dai rischi naturali .....	80
3.3.1.2 Regimi di tutela storico-culturali, ambientali, paesaggistici .....	80
3.3.1.3 Aree di rispetto delle infrastrutture .....	81
3.3.2 Criteri d'identificazione delle aree di trasformazione insediativa .....	81
3.3.2.1 Beni di interesse storico-culturale e documentale esterni ai tessuti urbani.....	81
3.3.2.2 Centro storico.....	82
3.3.2.3 Tessuti urbani di recente formazione .....	82
3.3.2.4 Aggregati edilizi con impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900 presenti in contesto agricolo .....	84

3.3.2.5	Dotazioni territoriali.....	84
3.3.3	Principi e criteri perequativi e compensativi da implementare ed attuare nel piano programmatico/operativo	
	86	
3.3.4	Principali criteri di intervento sul territorio rurale aperto .....	86
<b>3.4</b>	<b>Obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali.....</b>	<b>87</b>
<b>3.5</b>	<b>Coerenza degli obiettivi generali con la pianificazione sovraordinata .....</b>	<b>89</b>
3.5.1	Coerenza con il Ptr .....	89
3.5.2	Coerenza con il Ptcp.....	92
<b>4</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbana della Lr 16/2004 .....</b>	<b>95</b>
<b>4.1</b>	<b>Il piano urbanistico comunale (Puc) .....</b>	<b>95</b>
<b>4.2</b>	<b>Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche del Puc .....</b>	<b>96</b>
4.2.1	Piano strutturale Psc.....	97
4.2.2	Piano operativo Poc .....	97
<b>4.3</b>	<b>Il Regolamento Edilizio Tipo (RET) .....</b>	<b>98</b>
<b>4.4</b>	<b>Gli atti di programmazione degli interventi (Api) .....</b>	<b>99</b>
<b>4.5</b>	<b>La valutazione ambientale strategica (Vas).....</b>	<b>100</b>
<b>4.6</b>	<b>Il regolamento n. 5 del 4 agosto 2011.....</b>	<b>101</b>
<b>4.7</b>	<b>La perequazione urbanistica .....</b>	<b>102</b>
4.7.1	Criteri generali .....	102
4.7.2	Legge 16/2004 .....	104
4.7.3	Ptr – Indirizzi per la perequazione territoriale .....	105
4.7.4	Perequazione - regolamento di attuazione per il governo del territorio.....	106

## 1 PREMESSA

Il presente documento costituisce l'inquadramento delle attività propedeutiche alla elaborazione del Puc, con l'obiettivo di allineare le scelte alla base del Piano Urbanistico Comunale (Puc) nell'ambito dei contenuti del PTCP e le disposizioni della LrC n.16/2004, della LrC n.13/2008, della DGR n.52/2011, del Regolamento regionale n.5/2011 approvato con DGR n.214/2011 e n.364/2011 e del relativo Manuale Operativo.

Il lavoro è stato svolto dall'Ufficio di Piano del Comune di Parete, Responsabile arch. Luigi Scarpa, istituito con Delibera di G.C. n. n. 45 del 04/05/2017 in cui è stato adottato l'atto di indirizzo al responsabile dell'Ufficio Urbanistica per la costituzione di un ufficio di piano, finalizzato alla redazione del Piano Urbanistico Comunale.

Con Determine Dirigenziali specifiche sono stati nominate le figure tecnico-specialistiche di supporto al RUP per la redazione del Piano; in particolare: arch. Cristoforo Pacella per la redazione della VAS; dott. Geol. Pasquale Iavarone, per la componente geologica; dott. Agron. Luigi De Vitto per la componente agronomica; Ing. Pietro Ferrara per la pianificazione acustica.

Il Piano preliminare organizza l'insieme dei temi che il Puc intende affrontare, risolvere e disciplinare attraverso la costruzione di un sistema di regole e norme. Esso ha il compito di fissare uno scenario strategico di assetto del territorio, prefigurando le scelte strutturali del Puc, a cui si potrà giungere valutando le alternative possibili, con riferimento alle caratteristiche del territorio evidenziate nel Quadro Conoscitivo, così come esplicitati nel Regolamento n.5/2011 e dal Manuale Operativo.

La ricognizione e restituzione del quadro conoscitivo del territorio comunale di Parete rappresenta il primo ed imprescindibile passo per individuare le **invarianti** che strutturano il territorio. Questo consente di ottenere una visione integrata del territorio, che, dopo il dibattito pubblico della conferenza di pianificazione, possa costituire il fondamento delle scelte di programmazione e progettazione, base per la redazione delle regole del Puc che governerranno la salvaguardia, lo sviluppo e la valorizzazione del territorio. La definizione condivisa delle componenti strutturali del territorio sono la base per garantire che l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali possa avvenire nel rispetto della conservazione e del mantenimento dei beni comuni e salvaguardando l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento degli stessi, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future.

## 2 QUADRO CONOSCITIVO

La costruzione del quadro conoscitivo si realizzerà attraverso l'individuazione, rappresentazione e valutazione dei caratteri e delle dinamiche delle componenti dei diversi sistemi e delle reciproche relazioni, in base ai quali si definiranno sia la disciplina delle aree di conservazione e trasformazione, che le strategie ed i contenuti progettuali dei Puc.

Le attività che concorrono alla **costruzione del quadro conoscitivo** sono dunque:

- l'individuazione degli elementi caratterizzanti i diversi sistemi strutturanti il territorio comunale e l'interpretazione delle dinamiche in atto;
- la valutazione in merito allo stato di attuazione della strumentazione urbanistica vigente, nonché dei programmi di sviluppo in itinere;
- l'individuazione delle criticità, delle potenzialità e dei vincoli.

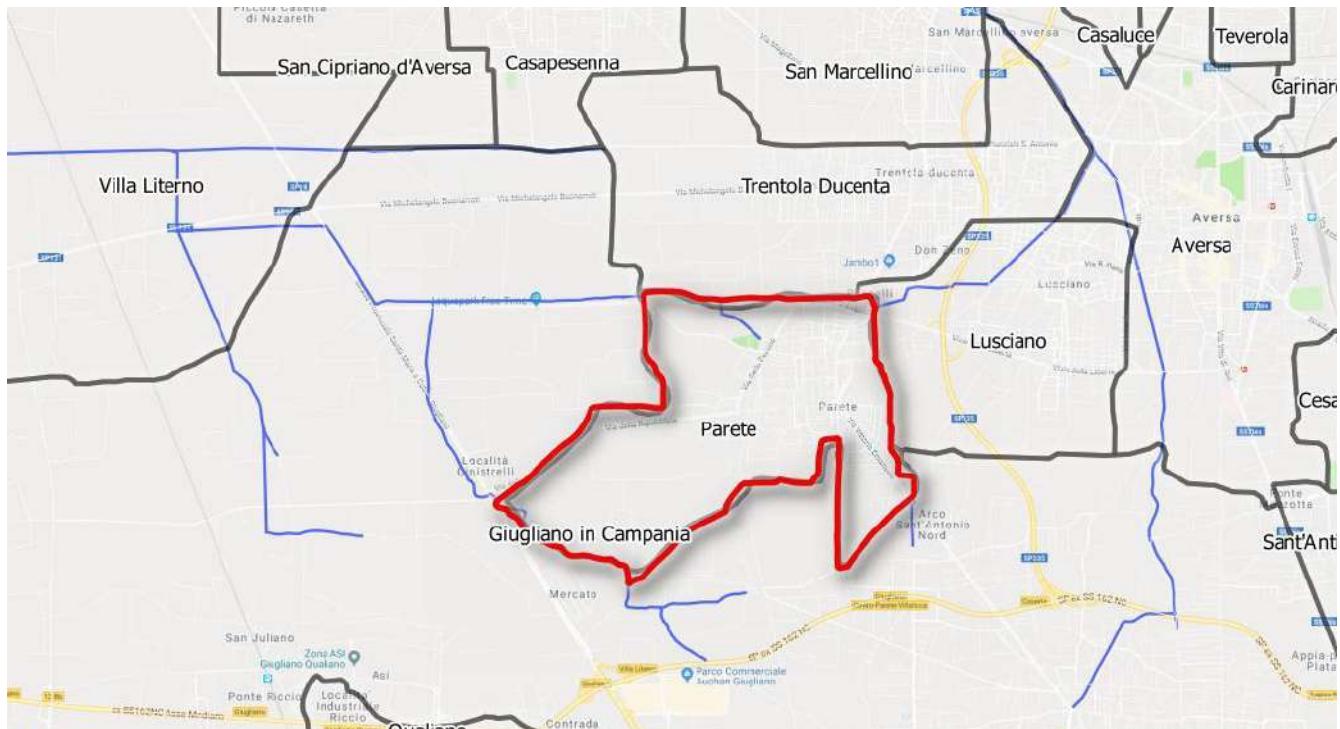
## 2.1 STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI

### 2.1.1 Dati di fatto territoriali

Con una superficie complessiva di circa 5,72 Km<sup>2</sup> (572,56 Ha), il territorio comunale di Parete è in posizione baricentrica nell'ambito dell'area della Pianura campana aversana. Confina a Nord con il territorio comunale di Trentola Ducenta, ad Est con quello di Lusciano, ad Est e Sud con il comune di Giugliano in Campania e con la Provincia di Napoli – Città Metropolitana. Si tratta di un territorio pianeggiante, con altitudine media pari all'incirca a ca. 65 m s.l.m.

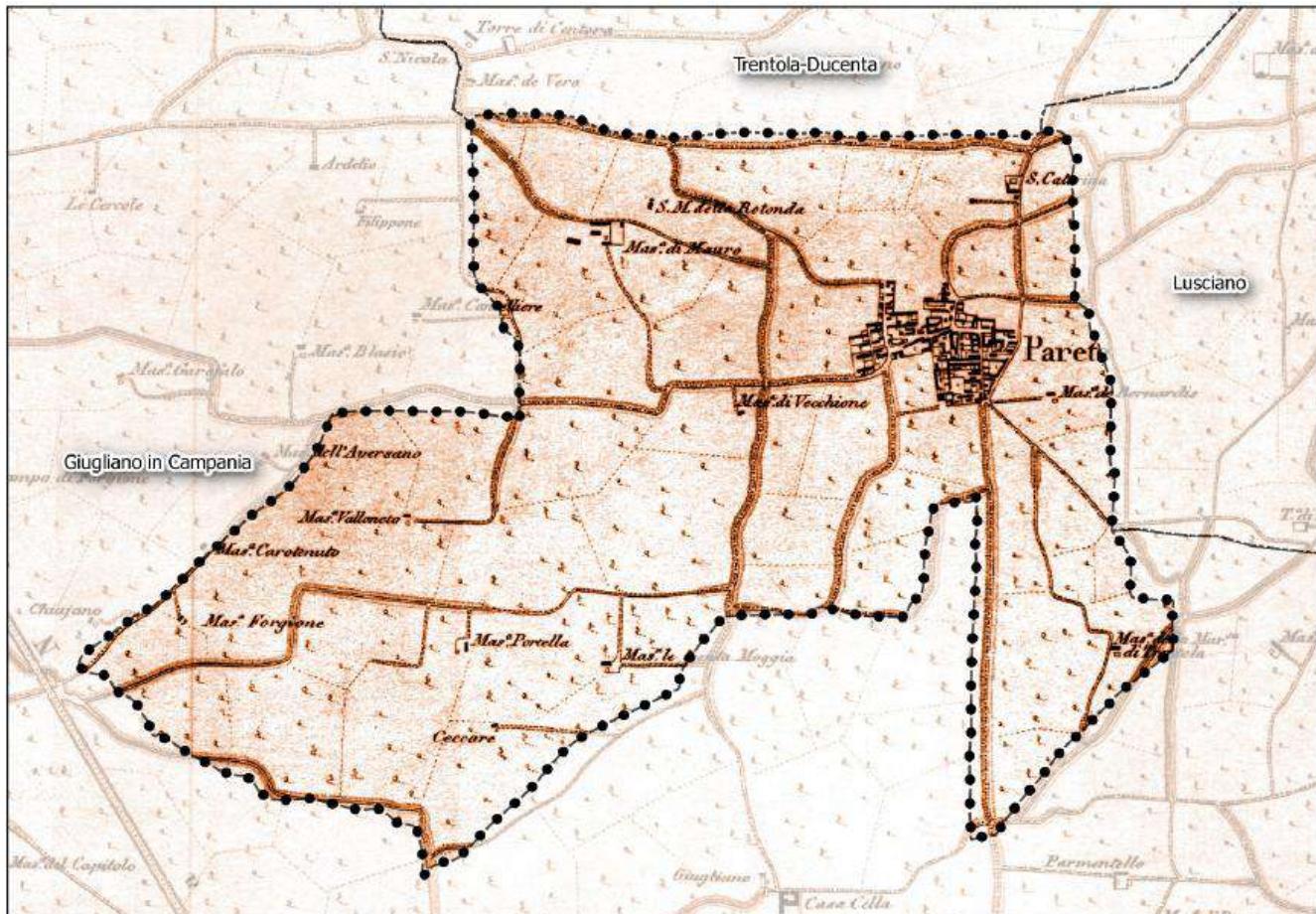
Il territorio comunale non è direttamente attraversato da direttrici di traffico ad alta densità; le due principali strade, parallele tra di esse, sono costituite dalle strade provinciali di competenza della Provincia di Caserta: SP 33 – Aversa-Qualiano tratto in uscita dal centro urbano per 1.621 m. ca; SP 109, tratto in uscita dal centro urbano per 1.937 m. ca.

A sud, il territorio comunale è interessato dalla S.P. ex SS 162 NC; ad Est a circa 650 m, nel territorio di Lusciano si colloca lo svincolo per l'accesso alla S.P. 335 verso Aversa, Caserta; mentre ad Ovest il territorio è servito dalla S.P. Santa Maria a Cubito – Giugliano.



Gli abitanti residenti al 30.06.2017 erano 11.578, con una densità di 20,22 abitanti per ettaro.

L'abitato di Parete è parte del sistema insediativo di matrice antica, largamente preromana, che individua nelle località di Capua e di Cuma i punti di riferimento antichi di maggiore rilevanza. Proprio lungo le strade che collegavano tali importanti centri economici si colloca l'insediamento archeologico di Parete. Nel tardo medioevo (XI sec) la nascita del ducato di Aversa modifica sostanzialmente la politica e produttiva dell'area. Le vicende post-unitarie riconsegnano un territorio di fatto ancorato alle vicende medioevali. A partire dal secondo dopoguerra negli anni '70 del secolo scorso si avvia una profonda trasformazione degli insediamenti che ha portato alle forti conurbazioni con le quali oggi essi si presentano.



La struttura del territorio nella mappa degli Ingegneri Topografi del Regno di Napoli al 1823

## 2.1.2 Stato della Pianificazione Generale – Prg

Lo strumento urbanistico vigente è costituito dalla VARIANTE al PIANO REGOLATORE ADOTTATO dal CONSIGLIO COMUNALE in data 26-06-2003 con D.G.C. n° 17 e APPROVATO con DECRETO del PRESIDETE DELL'AMMIN. PROVINCIALE di CASERTA n° 81 del 26-05-2005, in vigore dal 27-12-2005.

NORME TECNICHE di ATTUAZIONE ADOTTATA dal CONSIGLIO COMUNALE in data 24-04-2008 con DELIBERA n° 6 e APPROVATA con DECRETO del COMMISSARIO STRAORDINARIO della PROVINCIA di CASERTA in data 04-05-2009 Prot. n° 25 in VIGORE dal 16-06-2009.

Come riportato nella Relazione di piano, il P.R.G. comunale individua i seguenti obiettivi da perseguire:

- a) Riqualificare e riattrezzare e potenziare l'abitato esistente;
- b) sviluppare e rafforzare gli insediamenti produttivi attraverso logiche di sviluppo integrato centrate sulla produzione agricola
- c) riqualificare la rete dei collegamenti per riammagliarsi verso la grande viabilità comprensoriale;
- d) individuare aree ed attrezzature pubbliche intervenendo con criteri perequativi sulle aree destinate a standard nel precedente PRG;
- e) incentivare le attività legate alle attività produttive attraverso un percorso di specializzazione.
- f) Predisposizione di un Piano di Insediamento Produttivo;
- g) Operare e favorire l'iniziativa privata residenziale attraverso lottizzazioni convenzionate;
- h) Riduzione e controllo dei fenomeni di abusivismo edilizio;

Il dimensionamento del P.R.G. è stato fatto in relazione a due parametri: la residenza e le attrezzature, tra loro strettamente connesse da rapporti minimi inderogabili previsti dalla legge n. 765 del 6.8.1987 e dal D.M. del 2.4.1968. Il territorio comunale è stato diviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- A) – A: parti del territorio che rivestono particolare interesse storico-ambientale, centro storico, nel quale ogni intervento deve essere coordinato dal Comune. Si rinvia al Piano Particolareggiato Esecutivo;
- B) – B.1 e B.3: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate: zona omogenea di integrazione e zona omogenea dei piani di lottizzazione attuati.
  - B.2 Zona omogenea del P.d.Z. vigente, zona assoggettata al Piano di Zona er l'edilizia economica e popolare in fase di attuazione.
- C) – (C.4, C.10, C.11): Zone assoggettate a piani di lottizzazione recenti;
  - (C1, C2, C3, C5, C6, C7, C8, C9, C12) Zone omogenee di espansione urbana, soggette a Piani di Lottizzazione di iniziativa privata su compatti di almeno 4.000 mq;
- D) - D.1 La zona e' destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività industriali. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni 8 per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.
  - D2 La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso e simili.

- D3 La zona comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere commerciale e di servizi privati terziari . Il piano si attua mediante piano di insediamento produttivo ai sensi della legge 865/'71 per le aree di proprietà pubblica, esteso all'intera estensione di queste, e mediante lottizzazione convenzionata per le restanti aree .
  - D4 La zona, caratterizzata da attività private di servizio, potrà ospitare attrezzature private per lo spettacolo e lo svago, commerciali sia di dettaglio specializzato che di grande distribuzione, garages privati di uso pubblico, studi professionali, istituti di credito, sale esposizione, pubblici esercizi, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso e simili.
- E) – E' consentita l'edificazione al solo servizio delle attività agricole e nei limiti di legge.
- Aree di Determinazione delle attrezzature standard Dette aree individuano la collocazione delle nuove attrezzature pubbliche standards all'interno della zona omogenea B1. In tali aree i privati hanno l'obbligo della cessione gratuita della metà della superficie dei lotti per la realizzazione appunto delle attrezzature pubbliche standards, a scompoimento degli oneri delle urbanizzazioni, restando titolari della facoltà edificatoria da attuarsi sulla residua aliquota del fondo stesso.

La determinazione quantitativa dei parametri e degli indici urbanistici è stata fatta mediante il calcolo dei fabbisogni. La valutazione del fabbisogno residenziale ha tenuto conto dei seguenti fattori:

- incremento della popolazione al 2011;
- eliminazione delle abitazioni malsane, improvvise e fatiscenti;
- adeguamento dei servizi igienico-sanitari alle abitazioni che ne sono sprovviste;
- riduzione dell'indice di affollamento medio al valore di 0,9 ab/vano.

Al censimento del 2001 la popolazione residente risultava di 9.800 unità. Considerando l'incremento naturale della popolazione dal 2011 pari a circa 11.742 abitanti, con un incremento di 3.246 abitanti.

Il fabbisogno di edilizia residenziale nuova viene previsto dal PRG nel territorio in questo modo:

- nelle zone B.1 e B.3 è prevista la costruzione di ca. 110 alloggi (ca. 360 vani) (Con indice territoriale di 1,6 mc/mq);
- nelle zone B.2 – sostanzialmente saturate è considerata una cubatura residua marginale del P.d.Z.;
- nelle zone C che corrispondono a 170.000 mq. circa di territorio non utilizzato, con indice territoriale pari a 0,8 mc/mq si possono costruire 96.000 mc. che corrispondono ad insediamenti per 960 abitanti (calcolando 100 mc per abitante da insediare);
- nelle zone C interessate dai Piani di Lottizzazione corrispondono a 342.187 mq. circa di territorio in parte già utilizzato, con indice territoriale pari a 0,84 mc/mq si possono costruire 263.192,73 mc. che corrispondono ad insediamenti per 2.632 abitanti (calcolando 100 mc per abitante da insediare);
- nelle zone soggette a Piani di Dettaglio (Aree a Determinazione Standard) corrispondono a 67.735 mq con un indice fondiario pari a 1,6 mc/mq per una volumetria complessiva di 110.162,46 mc, che corrispondono ad ulteriore 1.100 abitanti (calcolando 100 mc per abitante da insediare).

P.U.C. PARETE - ANALISI STATISTICA					
Superfici in trasformazione del territorio					
	Tipo	Descrizione	sup. Ha	Perc. A	Perc. B
	<b>A</b>	<b>Sup territoriale</b>	<b>572,56</b>		
	<b>B</b>	<b>Sup. totale aree trasformazioni</b>	<b>214,4</b>	<b>37,45%</b>	
1	<b>CA</b>	Centro Antico	12,54	2,19%	5,85%
2	<b>CS</b>	Centro Storico formazione	13,54	2,36%	6,32%
3	<b>CR</b>	Centro Recente formazione	96,79	16,90%	45,14%
<i>Valori complessivi aree consolidate urbane</i>				<b>21,46%</b>	<b>57,31%</b>
4	<b>AUR</b>	Urbanizzato recente formazione rado	7,13	1,25%	3,33%
5	<b>ATR</b>	Trasformazione non urb, rec. Residenziale	36,55	6,38%	17,05%
6	<b>ATI</b>	Trasformazione non urb, rec. Produttivo	9,47	1,65%	4,42%
<i>Valori complessivi aree in trasformazione rade</i>				<b>9,28%</b>	<b>24,79%</b>
7	<b>PIP</b>		10,16	1,77%	4,74%
8	<b>SI</b>	Superfici intercluse	6,06	1,06%	2,83%
9	<b>SN</b>	Supercifi in assenza di piano	10,53	1,84%	4,91%
<i>Valori complessivi aree intercluse o trasformate in assenza di pianificazione</i>				<b>2,90%</b>	<b>7,74%</b>

Tab. 1 – quadro complessivo della urbanizzazione del territorio comunale

### 2.1.3 - Stato della Pianificazione Attuativa

#### 2.1.3.1 - Piano di recupero

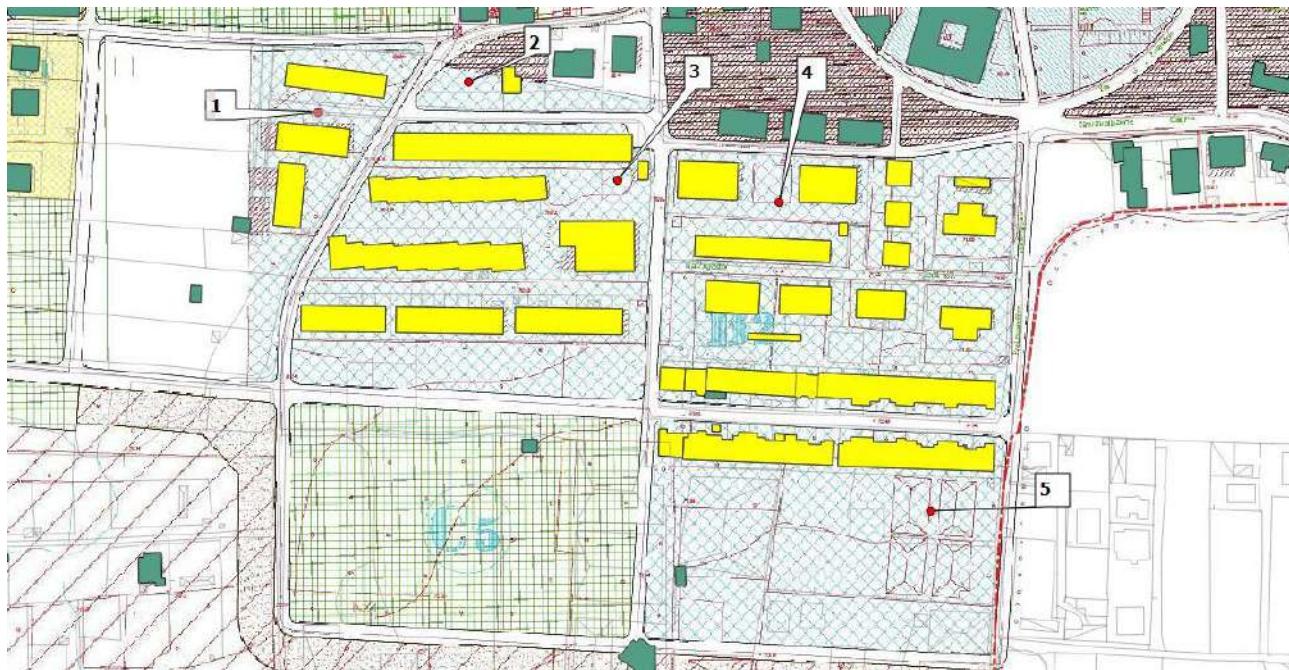
Il Piano di Recupero per l'area del Centro Storico benché prevista dal PRG del 2005 non è stato predisposto, pertanto l'area identificata come ZTO di tipo "A" dal PRG è parzialmente tutelata da misure generali di tutela. Un unico edificio di interesse storico il "Palazzo Ducale" è interessato da vincolo di interesse storico con Decreto di Vincolo del 1956.

#### 2.1.3.2 - Piano di zona

L'area è integralmente compresa in Z.T.O. (B2) del Piano di Zona per l'edilizia economica popolare della Variante Generale del Piano Regolatore del Comune di Parete approvato con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale di Caserta, n. 81 del 26/05/2005 . La superficie complessiva della Zona (B2) prevista dallo strumento urbanistico vigente, al netto della viabilità, è di ca. 83.851 mq. La zona (B2), continua, è articolata in cinque sezioni separate dalla viabilità di progetto, le superfici relative delle diverse aree sono:

- |    |           |     |
|----|-----------|-----|
| 1) | 8.555,24  | mq  |
| 2) | 2.037,57  | mq. |
| 3) | 24.962,07 | mq  |
| 4) | 26.231,56 | mq  |
| 5) | 22.066,94 | mq  |

La superficie edificata coperta complessiva al 2016 è di ca. **19.803 mq**,



**Fig. 03 – Individuazione della ZTO (B2) con indicazione delle superfici coperte**

La destinazione d'uso relativamente a Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, nell'ambito dello strumento urbanistico vigente, recepisce ed amplia l'originario Piano P.E.E.P. approvato don Decreto della G.R. n. 11520 del 8/7/1981 ed, al momento solo parzialmente attuato.

**Il Piano PEEP del 1981** considerava una superficie complessiva londa di Ha 9,20,11, il proporzionamento dell'area era stato fatto considerando la esigenza di 1.250 vani, con un indice di densità territoriale di 1.2 mc/mq ed attribuendo a ciascun vano da costruire la cubatura convenzionale di 80 mc. v.p.p. L'indice di copertura considerato era di 0,45, con una superficie coperta ammissibile massima di 15.789,6 mq. ed una volumetria residenziale complessiva di ca. 110.000 mc.

A servizio della residenze si prevedevano le infrastrutture necessarie a soddisfare gli standard urbanistici. I valori risultanti sono riepilogati nella tabella successiva.

1	Scuola materna ed elementare	Mq. 6.175	6,50%
2	Mercato	Mq. 3.307	3,50%
3	Verde ed attrezzature per il tempo libero	Mq. 12.432	13,50%
4	Parcheggi	Mq. 3.509	3,80%
5	Viabilità pedonale e veicolare	Mq. 31.500	35,50%
6	Lotti edificabili	Mq. 35.088	38,50%
	<b>Tot.</b>	<b>Mq. 92.011</b>	<b>100%</b>

Allo stato attuale tale Piano risulta praticamente saturo per le componenti residenziali e realizzato solo marginalmente per le infrastrutture e standard. La rete stradale manca completamente per il tratto meridionale della zona ed essa è servita solamente dalla strada intercomunale Parete-Giugliano, che per questo tratto costituisce anche confine comunale, con una larghezza media inferiore a 3,0 m.

Nelle Norme di Attuazione del PRG del 2005 per la zona (B2) veniva prescritta una **variante distributiva** motivata dalle intervenute rettifiche del perimetro di zona, rispetto al PEEP/81, quanto per il riassetto delle attrezzature pubbliche. **Tale variante distributiva non è stata finora prodotta.**

Nell'ambito del redigendo PUC ai sensi della L.R. 16/04 si sta provvedendo a verificare in maniera analitica la percentuale di realizzazione degli standard per la Zona; in prima istanza si evidenzia come le infrastrutture urbanistiche di tipo secondario: Scuola materna ed elementare e mercato, **non sono state realizzate**.

Diversamente, gli standard primari, parcheggi e verde, **sono stati soddisfatti solo in minima parte** e ben lontanamente dal livello ottimale considerato (valori in corso di definizione analitica).

**Completemente assente risulta la viabilità pedonale; in parte realizzata la viabilità veicolare** (valori in corso di definizione analitica) stimata preliminarmente in ca. **8.000 mq** (ca. 8,7%).

### **2.1.3.3 - Lottizzazioni private eseguite ed approvate**

La pianificazione attuativa fa riferimento all'articolato sistema di Piani di Lottizzazione previsti per le aree di tipo "C" individuate dal PRG. Tale struttura è costituita da 29 Piani approvati tra il 2011 ed il 2016.

Nella tabella seguente si riportano i principali parametri complessivi per tali piani:

**Tab. 2 - Principali parametri della Pianificazione Attuativa**

		mq
1	Superficie catastale	342.187,51
2	Superficie reale	274.330,45
3	Sup. strade	27.830,19
4	Sup. standard	50.723,02
5	Sup. verde	28.660,76
6	Sup. parcheggi	8.109,07
		mc
7	Volumetria residenziale	263.192,35
8	Volumetria non residenziale	47.549,73
		num
9	Numero lotti previsti	359
10	Numero lotti realizzati	36

1	ZTO	Comparto	COD_ID	Lottizzazione	Sup CAT	Sup Real	Sup STRA	Sup STAN
2	C	C1	3105	Incoronata Starza	35301,00		3208,00	3660,00
3	C	C1	3101	Helvethia	17932,00	18055,00	2549,50	
4	C	C1	3102	Immobiliare Domizia	10600,00		2326,70	1910,00
5	C	C1	3104	Via Bologna - San Secondino	5192,00	5212,81	126,36	938,30
6	C	C1	3106	Località Starza	6994,00	6549,02		1178,82
7	C	C1	3103	Località Via Bologna	5189,00		282,44	934,02
8	C	C10	31001	Località Le Decime	16502,00	16237,00		3160,00
9	C	C12	31201	Località Le Decime	4941,00	4527,79		815,00
10	C	C2	3201	Pizzo della Terra - 1	8751,21	8484,21	1811,02	848,45
11	C	C2	3202	Pizzo della Terra - 2	11382,00	11179,00	258,32	1193,08
12	C	C2	3204	Pizzo della Terra	6184,00	6184,00		711,16
13	C	C2	3205	Tre Ponti	7357,00	9521,00		1097,90
14	C	C2	3203	Pizzo della Terra - 3	7129,00	7129,00	1032,75	702,52
15	C	C3	3302	Località Rosolina	5643,00	5179,67	496,00	595,66
16	C	C3	3301	Località Rosolina	16654,00	16538,00	2289,00	2381,12
17	C	C3	3304	Mammugnelle in Zona C3	19526,00	16419,00	1127,00	5453,00
18	C	C3	3303	Località Castagnola	10441,00	8739,00	2374,00	1004,98
19	C	C3	3305	Mammugnelle	14750,00	13689,00	2524,00	1283,98
20	C	C5	3502	Località "Cesa" Vescovato	15560,00	13965,00	1595,00	2513,73
21	C	C5	3501	Località Cesa	9174,30	8293,80	880,50	1492,95
22	C	C6	3602	Zona Trivio	10074,00	10074,00	982,48	1636,47
23	C	C6	3601	Prolung. Via F.lli Cervi	17038,00	17038,00	1562,00	3066,84
24	C	C7	3701	Località Terracchiano	4517,00	4542,15	23,00	817,59
25	C	C7	3705	Località Terracchiano 2	13716,00	13716,00	549,88	2369,90
26	C	C7	3702	Terracchiano	13582,00	13582,00	0,00	2444,76
27	C	C7	3703	Loc. Terracchiano C7 Ambito 1	21286,00	19683,00	1671,54	3817,08
28	C	C7	3704	Località Terracchiano	6979,00			1161,80
29	C	C8	3801	Località Vicciolla	9362,00	9362,00	160,70	1656,23
30	C	C9	3901	zona C9 - Via G. Di Vittorio	10431,00	10431,00		1877,68
31								
32				<b>TOTALE</b>	<b>342.187,51</b>	<b>274.330,45</b>	<b>27.830,19</b>	<b>50.723,02</b>

**Tab. 3 - Tabella analitica stato attuazione PUA - Dimensionamento**

Nella tabella 2) sono riportati i Piani di Lottizzazione approvati alla data del gennaio 2018, i dati sintetici evidenziano la strutturazione dei piani attuativi residenziali articolata su ben 29 ambiti.

Num piani	Sup cat. Tot.	Sup top. Tot.	Sup. stradale	Sup. standard
29	342.187,51 mq	274.330,45 mq	27.830,19 mq	50.723,02 mq

Il numero degli alloggi complessivo, considerando la dimensione media dell'alloggio di ca. 350-400 mc è pari a :

$$(263.192,35 \text{ mc})/350 = 751 \text{ alloggi}$$

$$(263.192,35 \text{ mc})/400 = 657 \text{ alloggi}$$

La volumetria prevista dall'attuale PRG è stata realizzata solo in quota parte, ca il 20 - 25%, per un numero di alloggi complessivo, tra il 2010 ed il 2017, di ca 150.

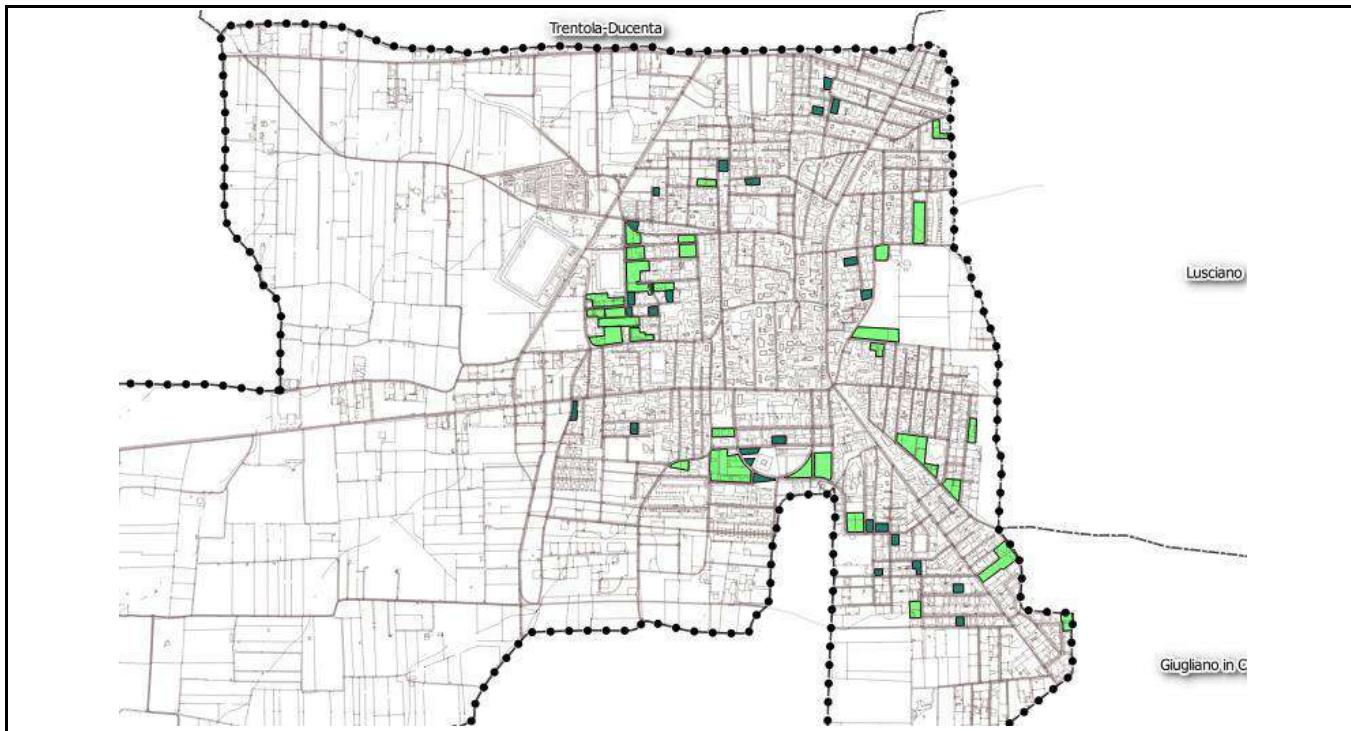
### 2.1.3.3 – Area a Determinazione degli Standard

In tali aree vengono individuate nel PRG le nuove attrezzature pubbliche standard all'interno della zona omogenea B1. I privati hanno l'obbligo della cessione gratuita della metà della superficie di tali lotti per la realizzazione delle attrezzature standard, restando titolari della facoltà edificatoria da attuarsi sulla residua quota del lotto stesso.

Il PRG vigente prevedeva una superficie complessiva delle aree pari a 10.01Ha, con un numero di aree pari 57, di cui solo 30 con superficie maggiore di 1.000 mq, quindi soggette a Piano di Dettaglio.

Le superfici da destinare a standard risultano quindi pari ad un massimo di 4,025 Ha ed un minimo di 2,81 Ha.

Le aree effettivamente interessate dai Piani di Dettaglio assommano a ca. 8,45 Ha, come riportato in maniera analitica nella tabella successiva.



Individuazione delle aree a Determinazione degli Standard, evidenziate quelle soggetta a Piano di Dettaglio

Piano di Dettaglio	Sup CAT	Sup STRA	Sup STAN	Tot Vol RESID
VIA CAVOUR (Chianese-Ciaramella)	2.109,50		2016,92	3.375,20
VIA MORAVIA	4.245,00	748,50	1485,75	6.792,00
VIA AMENDOLA - VIA NENNI	1.702,00		595,70	2.723,20
VIA BRODOLINI (Vitale - Maisto)	4.032,35	297,15	1411,35	6.451,76
VIA G.B. VICO	1.997,00	50,40	483,20	2.714,56
VIA CAVOUR (D'ANGIOLELLA)	1.923,00		673,05	1.538,40
VIA AMENDOLA (lavarone ed altri)	10.473,18		3437,75	7.449,60
VIA ROSOLINA	1.551,00		542,85	2.816,00
VIA MARTIN LUTER KING	2.714,53		583,08	3.293,84
VIA G AMENDOLA (CECARO)	1.972,00	220,00	613,20	2.803,20
VIA C MARCHESI (VITALE Giuseppe)	1.200,00		420,00	960,00
VICO BASILE - L. GIORDANO	4.092,00		1159,00	5.296,00
VIA PAGANINI - VIA CIRILLO	1.524,00		422,10	1.929,60
VIA SAN GIUSEPPE-VIA LOCATELLI	2.561,00		990,85	4.400,00
VIA FOLLEREAU (Meraglia - Cecaro)	5.247,00	521,00	1584,00	7.244,80
VIA LIVATINO	1.760,00		564,73	2.581,60
VIA BRODOLINI (D'Ang., Ch, Capone)	2.059,40		721,65	3.295,04
VIA CASTAGNOLA - VIA GB BASILE	3.955,00	368,80	2733,00	4.372,80
VIA GB BASILE	8.997,00	432,00	3177,00	13.704,00
VIA FELLINI	1.546,00		541,10	2.473,60
VIA VECCHIA CIMITERO (Tessit-Chian)	2.514,00		650,78	2.974,99
VIA PERTINI	1.042,37	249,96	364,82	1.667,79
VIA CAVOUR LOC. STARZA	2.204,00	242,00	686,70	3.139,20
VIA CAVOUR (Chianese-Gravina)	3.581,00	650,00	1025,85	4.689,60
VIA PETROSELLI	678,50		339,25	1.085,60
VIA BOLOGNA	1.605,90	653,08	558,18	2.551,68
VIA BASILE (D'ALTERIO)	4.100,00	877,00	816,55	3.732,80
VIA FORNO (Eredi CANTILE)	3.300,00	208,00	767,90	4.105,60
<b>TOTALI</b>	<b>84.686,73</b>	<b>5.517,89</b>	<b>29.366,31</b>	<b>110.162,46</b>

#### **2.1.3.4 – Area PIP**

L'Amministrazione comunale, al fine di dare risposta alle molteplici esigenze di carattere insediativo da parte di imprenditori locali, ha deciso di attuare uno specifico intervento a sostegno dello sviluppo delle attività economiche, conferendo l'incarico all'Ufficio Tecnico per la redazione del Progetto Definitivo del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) individuato all'interno della Zona Omogenea "D1" (zone per insediamenti industriali) nel vigente P.R.G. del Comune di Parete.

Che con deliberazione della G.M. n. 1 del 13/01/2009 è stato approvato il Piano di Insediamenti Produttivi della zona D1 individuata dal vigente Piano Regolatore Generale secondo il progetto redatto dall'Ufficio Tecnico del Comune. Il Decreto del Sindaco è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania al n. 14 del 02 marzo 2009, conformemente al comma 6 del citato art. 27 della L.R. 16/2004

La presente relazione illustra sinteticamente i principali criteri di carattere progettuale che definiscono l'assetto urbanistico della zona individuata nel P.R.G. vigente per accogliere il Piano per gli Insediamenti Produttivi nel Comune di Parete.

L'amministrazione ha stipulato accordi preliminari con alcuni proprietari dei terreni ricadenti nell'area PIP, che hanno manifestato il consenso a stipulare accordi bonari per la cessione a titolo oneroso del terreno al Comune di Parete.

Con gli altri proprietari non si è ancora potuto addivenire ad alcun titolo di concordato.

Per tale motivo l'amministrazione Comunale ha deciso di attuare il PIP attraverso stralci funzionali dando subito attuazione al I stralcio.

Tale stralcio è ricavato sui terreni sui quali si è divenuto al concordamento. Il detto stralcio, prevede la costituzione di n. 19 lotti tutti superiori ai 2.000 mq.

La nuova impostazione presenta variazioni planimetriche rispetto all'originario disegno approvato nell'anno 2009 pur rimanendo entro i limiti circoscritti dell'area PIP così come indicato nel progetto e previsto nel Piano Regolatore Generale. Con tale nuova sistemazione si è perseguito l'obiettivo della massima efficienza e ottimizzazione delle infrastrutture esistenti e di progetto.

##### **2.1.3.4.1 Inquadramento territoriale**

Il territorio destinato nello strumento urbanistico generale ad area per insediamenti produttivi si estende per circa 105.508 mq nella parte nord-ovest del territorio del Comune di Parete ed è individuata nel catasto terreni al foglio 1 interessando varie particelle, così come riportato in dettaglio nel "Piano Particolare di esproprio grafico e descrittivo".

Il I stralcio funzionale va ad agire su una superficie di 50.432 mq

Il contesto economico e territoriale in cui si sviluppa l'area individuata come P.I.P. dà ancora più valore e significato all'intervento insediativo da realizzare: infatti l'area interessata all'insediamento è caratterizzata da una posizione territoriale strategica in quanto è in posizione "centrale" rispetto a due poli urbani egemoni – Aversa e Giugliano - e dalla presenza nelle immediate vicinanze di importanti infrastrutture viarie anche di recente realizzazione quali l'Asse Mediano.

L'accesso principale all'area P.I.P. è consentito da est e da ovest attraverso la Strada Provinciale Aversa – Villa Literno, già infrastrutturata, che suddivide la zona in due quadranti, quello meridionale, dimensionalmente più

esteso, e quello settentrionale; un altro accesso all'area è consentito diagonalmente da sud-est attraverso una strada (prolungamento Concetto Marchesi) avente oggi caratteristiche di tracciato rurale che collega la circumvallazione esterna del Comune di Parete con la Strada Provinciale Aversa – Villa Literno.

L'area non risulta assoggettata ad alcun tipo di vincolo.



**Fig. 04 – Individuazione dell'area PIP e stato di attuazione stralcio 1.**

### **2.1.3.5 *Opere pubbliche di rilevante interesse***

Le principali opere pubbliche sono comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 20/03/2018 e con integrazione di cui la Delibera di G.C. n. 122 del 18.5.2018; in esse è stato proposto al Consiglio Comunale l'approvazione del "Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2018/2020 ed Elenco Annuale 2018 ai sensi dell'art.128 c,11 D.Lgs. n. 163/2006 e art. 5 della L.R. n. 5/2007.

L'elenco delle opere considerate nella deliberazioni comprende:

1. Lavori di intervento sulla viabilità centro storico - Via Roma, Via Garibaldi, Via Buozzi, Via Magenta, P.zza Berlinguer, P.zza Giovanni Paolo II;
2. Intervento sulla viabilità di accesso e collegamento al Centro Storico rifacimento strade Via Matteo Basile, Via S. L'Africano, Via XXV Aprile, Via Cirillo;
3. Messa in sicurezza stradale e riammagliamento degli assi viari esistenti via G. Marconi e via V. Emanuele con litorale Domitio, mediante lavori di adeguamento e manutenzione straordinaria;
4. Messa in sicurezza della tratta Comunale della Strada Provinciale 33 denominata Via Salvo D'Acquisto in Parete (CE) ;
5. Messa in sicurezza strade interne comunali;
6. Completamento dell'impianto sportivo comunale di via Circumvallazione esterna;
7. Lavori di adeguamento sismico ed energetico dell'I.C. Basile-Don Milani, sede di via Cedrale;
8. Lavori di ristrutturazione ed adeguamento sismico dell'edificio scolastico di via Brodolini;
9. Realizzazione di infrastrutture per la fruizione ecosostenibile del Parco Agricolo Urbano – PAU;
10. Infrastrutturazione area P.I.P.;
11. Adeguamento antisismico dell'edificio scolastico di via Forno;
12. Lavori di ricostruzione del plesso scolastico di via Forno nell'area della scuola media di via Cedrale;
13. Lavori di adeguamento sismico della ex casa comunale di via Roma;
14. Lavori di adeguamento sismico e rifunzionalizzazione dell'Istituto Comprensivo Basile-Don Milani, sede di via Cavour;
15. Lavori di ristrutturazione dell'Immobile confiscato ed assegnato al Comune per le realizzazione di un centro polifunzionale per disabili;
16. Realizzazione di strada extraurbana pista ciclabile e collettore fognario, via circumvallazione Est;
17. Adeguamento della rete fognaria comunale, via Garibaldi, via Bologna, via C. Pezone;
18. Realizzazione di viabilità esterna alternativa e riduzione di fenomeni di congestione ;
19. Viabilità esterna alternativa tra via C. Pezone e via Salvo d'Acquisto;
20. Realizzazione di asilo nido comunale;
21. Riqualificazione urbana di via della Repubblica e di via Vittorio Veneto;
22. Intervento di rigenerazione urbana del Centro Storico, via Roma, via Buozzi, via Magenta;
23. Completamento rete fognaria area nord-ovest ed impianto di depurazione;
24. Riqualificazione e rifunzionalizzazione di piazza Berlinguer e della sala polifunzionale;
25. Lavori di ristrutturazione della palestra dell'Istituto Comprensivo Basile-Don Milani;

26. Lavori di ristrutturazione del collettore fognario di via Ventignano e rifacimento di alcuni tratti fognanti all'interno del centro urbano;
27. Lavori di adeguamento sismico ed energetico dell'I.C. Basile-Don Milani, sede di via Cedrale;

Gli interventi principali riguardano:

- a) Riqualificazione della viabilità e realizzazione di tratti di pista ciclabile;
- b) Riqualificazione, rifacimento ed integrazione della edilizia scolastica ed asilo nido comunale;
- c) Riqualificazione ed integrazione della rete fognante;
- d) Realizzazione di un centro polifunzionale per disabili;
- e) Rigenerazione del centro storico;
- f) Parco Agricolo Urbano;

#### **2.1.3.6 – Istituzione e perimetrazione del Parco Agricolo Urbano**

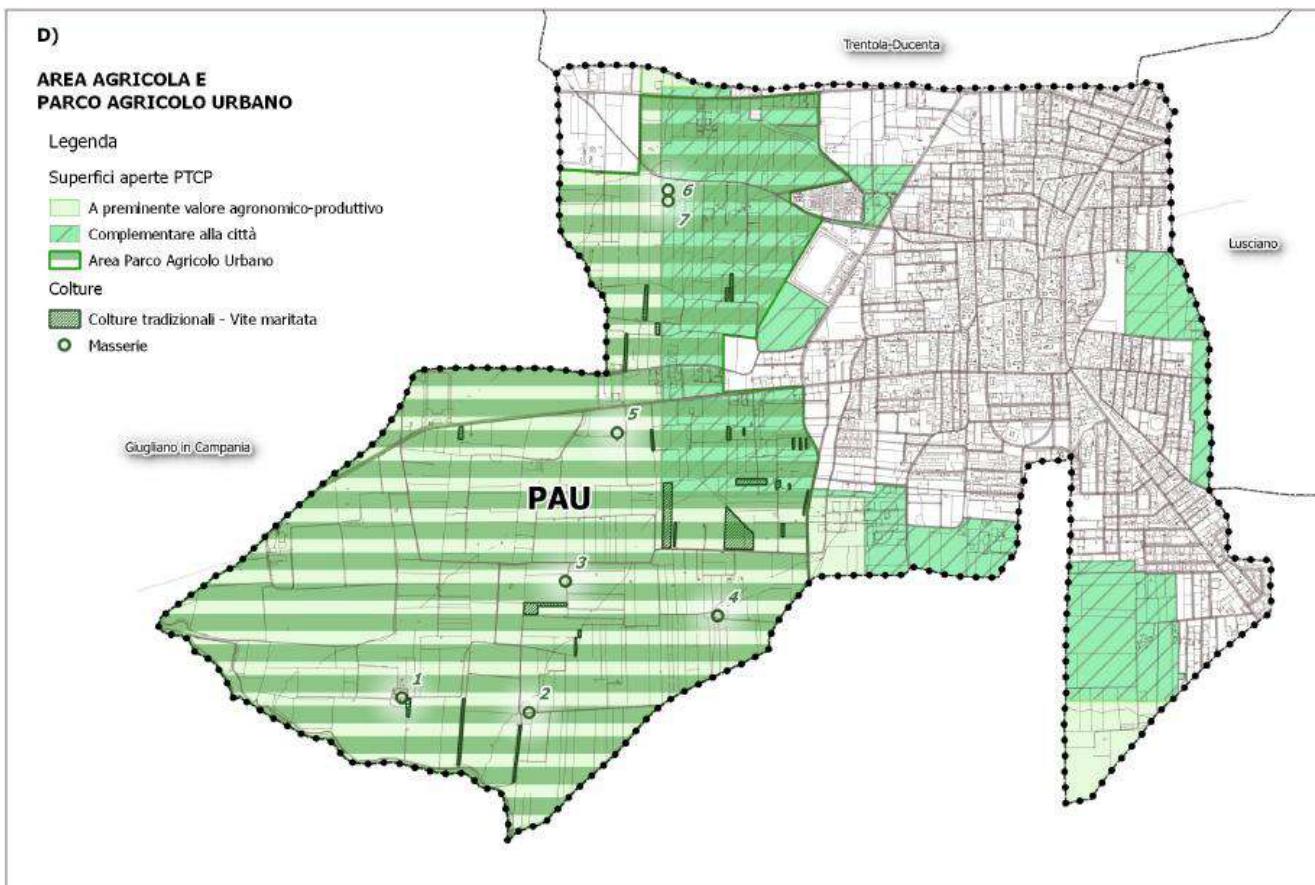
Il Parco Agricolo Urbano, interessa la gran parte delle aree aperte agricole del comune, per una superficie complessiva di ca. 296,64 Ha. Condividere il sistema delle aree aperte usate dall'agricoltura con servizi destinati al tempo libero ed attività all'aria aperta. Tra gli obiettivi dell'intervento troviamo:

- a) Avvicinare il cittadino alla cultura rurale in ambito urbano;
- b) Favorire il sistema diretto di vendita da parte delle aziende produttrici dei prodotti agricoli;
- c) Potenziare attività sportive e ricreative attraverso la pratica dello sport all'aria aperta sui percorsi esistenti;
- d) Sviluppare una offerta museale legata ai temi della campagna;
- e) Sviluppare una offerta formativa e didattica legata all'economia ogro-ambientale;
- f) Recupero della architettura rurale storica;

Per il raggiungimento di tali obiettivi sono previsti interventi di:

- 1) Miglioramento dell'accessibilità all'area;
- 2) Miglioramento della viabilità rurale esistente;
- 3) Realizzazione di percorsi didattici;
- 4) Percorsi ciclopedonali;
- 5) Percorso per lo sport all'aperto;
- 6) Recupero degli edifici rurali storici;

In particolare gli interventi di recupero dell'architettura rurale storica consentiranno di realizzare aree di vendita, degustazione e promozione dei prodotti del Parco.



**Fig. 05 – Individuazione dell'area agricola interessata dal Parco Agricolo Urbano - PAU**

## 2.2 USO ED ASSETTO STORICO DEL TERRITORIO

### 2.2.1 Cenni storici

#### 2.2.1.1 *L'insediamento storico nell'ager campanus*

L'insediamento urbano storico si colloca in una particolare posizione geografica dell'ampia piana aversana, l'antico *Ager Campanus*, una posizione posta all'incrocio di percorsi che la attraversavano ben prima della centuriazione romana del II e I sec. a.C.. Numerose necropoli sono testimoniate nel territorio di Parete lungo tali percorsi, esse sono legate alle popolazioni osche od etrusche, vista la vicinanza con la distrutta città di *Verxa*<sup>1</sup> nell'area dell'Aversa Normanna, aree, purtroppo, largamente espoliate dalla pratica dei "tombaroli" negli anni sessanta e settanta del secolo scorso<sup>2</sup>. Un sistema di collegamenti che viene attribuito alle genti osche e/o etrusche e poi consolidato in età romana.

Una ricostruzione dello schema della viabilità antica è proposto dal Di Grazia<sup>3</sup> sulla base di osservazioni del Corrado per la viabilità romana da Sinuessa a Capua, lo stesso difatti utilizzato dal Misso per le sue osservazioni per il territorio di Parete.

La perdita dei reperti, ceduti al commercio illegale di materiali archeologici, non consente di poter valutare cronologicamente i corredi tombali recuperati ed immediatamente dispersi. Diversamente sono conservati presso i depositi del M.A.N.N. alcuni materiali recuperati occasionalmente dalla Soprintendenza a seguito di scavi clandestini, sufficienti per datare alcune fasi di occupazione antica del territorio.

---

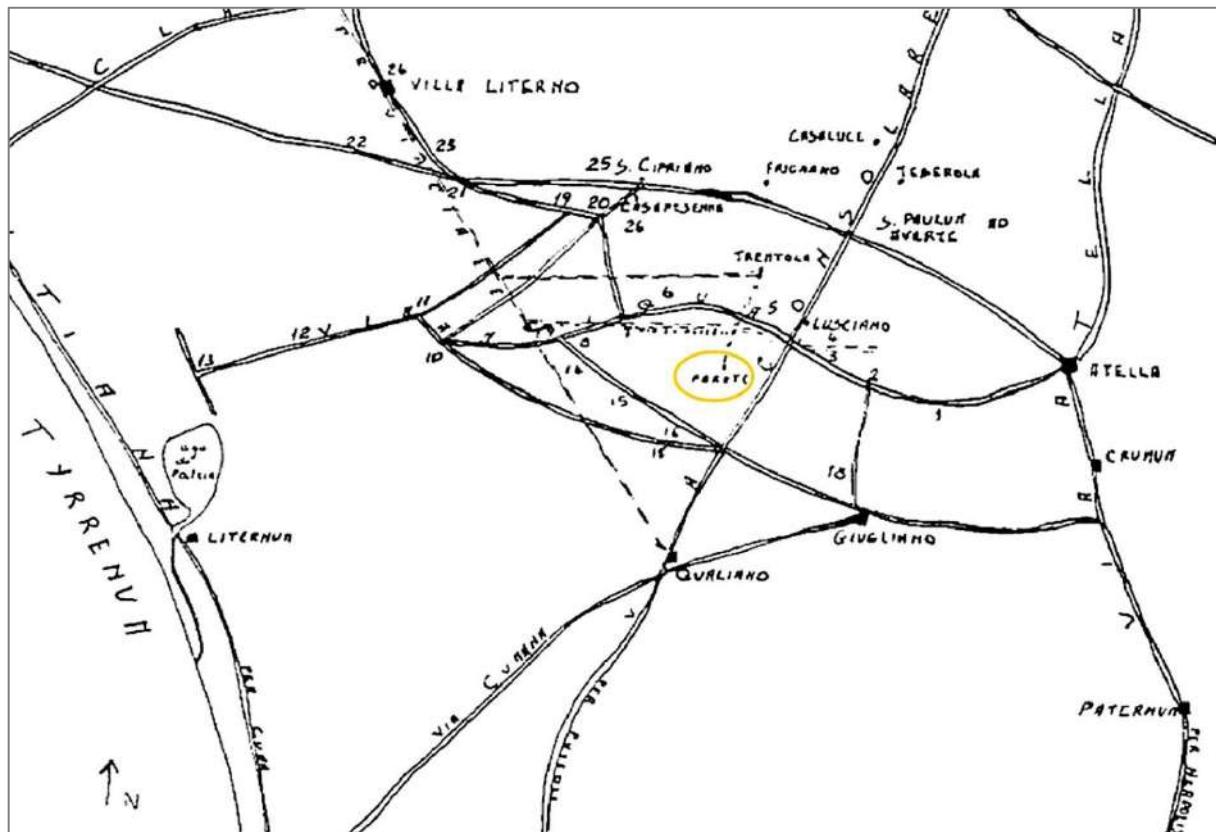
<sup>1</sup> La città di *Verxa*, verosimilmente conquistata e distrutta dai greci di *Cuma* a seguito della vittoria sugli etruschi di *Capua* nel 524 a.C. Il toponimo era antecedente alla nascita di Aversa, come è dimostrato dal fatto che i normanni scelsero dove fondare la loro città "*in loco qui vocatur Sanctum Paulum ad Averze*", chiesa e luogo riportati in un documento del 1022, e la stessa chiesa è ora la chiesa cattedrale di S.Paolo della diocesi di Aversa. In GIACINTO LIBERTINI, *Gli antichi agrimensori*. Istituto di Studi Atellani, 2018, pag. 548

<sup>2</sup> Una interessante "mappa" dei rinvenimenti è quella prodotta negli anni '80 del secolo scorso dal prof. Silvio Misso, ispettore archeologo per il territorio. La mappa evidenzia la distribuzione dei rinvenimenti lungo alcuni allineamenti che ne facevano intuire la presenza di vie di attraversamento orientate nelle due direzioni cardinali.

<sup>3</sup> E.DI GRAZIA, *Le vie osche nell'agro aversano*, in "Rassegna Storica dei Comuni", anno I, n. 5-6, 1970, estratto da G. RECCIA, *Topografonomastica e descrizioni geocartografiche dei casali atellano-napoletani di Grumo e Nevano*, Istituto Geografico Militare, Firenze 2009, pag. 47



**Figura 6:** Pilastrino e capitello corinzio in marmo, materiale di recupero, Litternum (?). Inserto decorativo collocato sul muro di sostegno della rampa di scale della chiesa di San Pietro su via Umberto I. Il capitello si presenta molto danneggiato e con tracce di precedenti reimpieghi.



**Figura 7** - Mappa della viabilità osco-sannita successivamente assunta dai romani con la centuriazione dell'*Ager Campanus* dopo le leggi agrarie del 133 a.C. Con la centuriazione romana il sistema viario si articola ulteriormente soprattutto con diverse diramazioni in senso est-ovest colleganti l'entroterra con la fascia costiera.

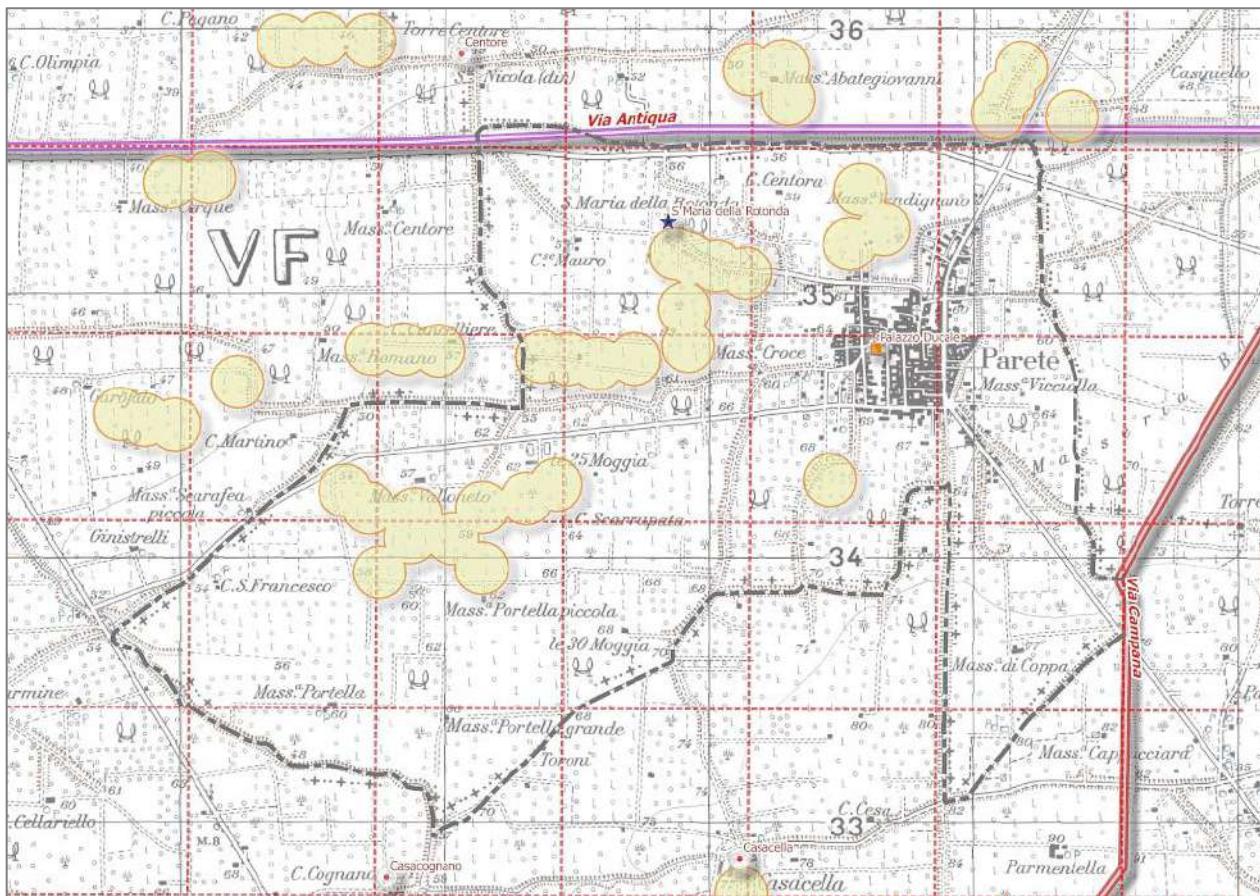
La perdita dei reperti, ceduti al commercio illegale di materiali archeologici, non consente di poter valutare cronologicamente i corredi tombali recuperati ed immediatamente dispersi. Diversamente sono conservati presso i depositi del M.A.N.N. alcuni materiali recuperati occasionalmente dalla Soprintendenza a seguito di scavi clandestini, sufficienti per datare alcune fasi di occupazione antica del territorio.

Nel corso del VII – VI sec. a.C. le relazioni tra Cuma e Capua costituiscono l’asse portante della storia economica e sociale della pianura campana. Relazioni economiche che avvenivano lungo quella autostrada dell’antichità costituita dalla “Via Campana” che attraversava il territorio di Parete nel suo tratto orientale. Con la fondazione della colonia di *Neapolis* da parte dei cumani tra il VI e V secolo a.C. e la sconfitta degli etruschi nella battaglia di Cuma del 474 a.C. verrà a determinarsi un altro asse di rapporti su cui si fonderà la vita economica della regione quello tra *Neapolis* e *Nola*.

La mappa riprodotta nella figura 2 evidenzia la posizione del territorio di Parete posto al centro di una rete di collegamenti preromani, un territorio non posto certo in posizione marginale ma centrale rispetto ai diversi traffici che collegavano le città etrusche dell’interno, e significativamente la città di Capua, poste ai margini della pianura campana, con la costa ed i porti controllati da coloni greci. Le popolazioni italiche, osche, occupavano la fertile pianura e si occupavano certo della produzione primaria per molte di queste città ma soprattutto controllavano i traffici economici che avvenivano lungo tali direttori.

Le tombe italiche rinvenute appartengono proprio a queste popolazioni e più propriamente a quelle *élites* dominanti che ne controllavano l’economia e gli scambi commerciali.

Un complesso sistema che la progressiva romanizzazione dell’area, cominciata nel IV sec. a.C. con l’aiuto portato a Capua nello scontro con le popolazioni sannite e la sua sottomissione a Roma. Ma è la capitolazione della città del 211 a.C. ,dopo che Capua aveva offerto aiuto ad Annibale, a comportare la sottrazione di gran parte del suo territorio e la sua trasformazione in *ager publicus*.



**Figura 8** - Mappa archeologica del territorio comunale, in evidenza le aree di necropoli ricostruita sugli appunti del prof. Silvio Misso, sovrapposta la maglia della centuriazione “Ager Campanus I” estesa dall’area contigua trattata da M. Zara, maglia degli assi 705 m. Nella mappa sono riportati gli insediamenti medioevali persistenze di abitati tardo antichi e le principali vie storiche che interessavano l’area.

Tracce della centuriazione nell'area<sup>4</sup> sono indicate nella tavola C1.1.8 del PTCP di Caserta, tali persistenze costituiscono specifico vincolo alla loro conservazione negli allineamenti stradali. Sarebbe opportuno condurre un approfondimento di ricerca per il territorio di Parete al fine di valutarne con maggiore attenzione tali

<sup>4</sup> 1) **Ager Campanus I** Fu realizzata nel 131 a. C. in attuazione della *Lex agraria Sempronia* del 133 a. C., con Tiberio Gracco tribuno della plebe e Tiberio Gracco, Caio Gracco e Appio Claudio Pulcher *triumviri agris iudicandis adsignandis*. Il modulo, vale a dire la lunghezza del lato di ogni quadrato, è di 705 metri o, secondo la misurazione romana, di 20 *actus*. L'orientamento dei cardini è quasi perfettamente in direzione nord-sud con una lievissima inclinazione verso est (N-0°10'E). Si estende da *Casilinum* (Capua) e *Calatia* (presso Maddaloni) a Marano ed Afragola nella direzione nord-sud e da Caivano a Villa Literno nella direzione est-ovest. Il territorio di *Acerrae* non fu interessato da questa centuriazione. Con l'eccezione di Acerra, tracce di questa centuriazione sono visibili in tutte le aree del nostro studio.

2) **Ager Campanus II** . Fu realizzata all'epoca di Silla e di Cesare (83-59 a. C.). Il modulo è di 706 metri, 20 *actus*.

L'orientamento dei cardini presenta una lieve inclinazione verso ovest (N-0°40'W). L'estensione corrisponde a quella dell'*Ager Campanus I* con in più le terre fra il *Clanius* (Regi Lagni) ed il *Volturno* dette *Ager Stellatis*, una maggiore estensione al di là di *Calatia* e in direzione di *Cuma* e di *Iternum* e con in meno le terre ad oriente di *Atella* e contemporaneamente a sud del *Clanio*.

MARIALUISA ZARA, *Topografia antica del territorio dei comuni di Casapesenna e San Cipriano d'Aversa*, in *Rivista di Terra di lavoro* – Bollettino on-line dell'Archivio di Stato di Caserta – Anno 3°, n° 2 – ottobre 2008

elementi, soprattutto poter riconoscere la presenza di tutte le fasi della centuriazione dell'*Agro*. Un tentativo delle verifica di eventuali tracce di centuriazione per il territorio comunale è stato svolto e riportato nella fig.1 ampliando lo studio di Mariangela Zara per il territorio di San Cipriano d'Aversa. Lo schema riportato ricostruisce la prima centuriazione per l'*Ager*, quella relativa alla *Lex Agraria Sempronia* del 131 a.c con gli assi ortogonali della centuriazione posti a 705 m.

Lo schema insediativo probabilmente prosegue anche per l'epoca romana il modello precedente fatto di un'occupazione sparsa, nella tradizione osca, composta da nuclei produttivi isolati nel paesaggio agrario. Un modello che si mantiene con i *pagus* ed i *vicus* di età romana. Diversamente a partire dal VI secolo le vicende delle guerre gotiche e la successiva discesa dei longobardi costringe la popolazione a lasciare i campi aperti ed a concentrare gli insediamenti attorno a dei nuclei specifici, come i luoghi di culto.

Documentati da fonti medioevali sono alcuni insediamenti posti immediatamente all'esterno dell'attuale confine comunale, in particolare gli insediamenti di: Centora, Casacelle e Casacugnano, collocati lungo il sistema di centuriazione e costituiti da *Vicus* sopravvissuti sino a tutto il periodo moderno. Di alcuni di essi vi sono tracce nel *Crhonicon Volturense* del monaco Giovanni, scritto nel XII secolo ma che riportava dati ed informazioni a partire già dall'VIII secolo.

Nel *Crhonicon* troviamo indicazioni anche sul sistema della viabilità medioevale superstite di quella che era stata la rete dei collegamenti di epoca romana, sviluppata parallelamente all'avanzamento delle centuriazioni avviate con l'acquisizione dell'*Ager Campanus* al patrimonio pubblico romano dopo la rappresaglia contro Capua (212 a.C.) rea del sostegno ad Annibale nella II guerra punica.

La viabilità romana ricalca una viabilità molto più antica che collegava i principali centri urbani, quelli greci della costa e quelli etruschi ed oschi dell'entroterra. Una rete che interessava marcatamente il territorio comunale ed è sulla scorta di questa rete di insediamenti e collegamenti che è da interpretarsi l'insediamento fortificato di epoca normanna.

Osservando la mappa archeologica, riportata in figura 2), la torre normanna si colloca a controllo delle diverse strade che attraversavano l'area in direzione est-ovest, diretta dall'entroterra verso la costa, e l'incrocio con la strada consolare campana tra Pozzuoli e Capua. Lungo queste direttive si collocano i *vicus* di età romana sopravvissuti e consolidati attorno a nuovi elementi simbolici, come i luoghi di culto. La sua funzione doveva essere proprio quella del controllo dei traffici e della protezione periferica degli insediamenti presenti contro le diverse aggressioni provenienti dalla costa; la residenza di funzionari atti anche a controllare: la produzione agraria della fertile pianura, come pure i traffici commerciali che risalivano verso l'interno provenienti oppure diretti ai porti di Pozzuoli, Baia, Miseno o Cuma.

Una collocazione opportuna e ben funzionale agli scopi cui era destinata, il sito specifico venne scelto anche in base alla orografia dell'area. Infatti l'impianto fortificato si colloca in corrispondenza dell'affioramento del banco tufaceo che qui arriva quasi ad emergere rispetto al resto del territorio, condizione questa che favoriva una facile estrazione dei materiali da costruzione costituiti in prevalenza dal tufo pipernoide del banco. Numerose, ed ancora largamente inesplorate, sono le cavità sotterranee conosciute in quest'area; cavità, appunto, di origine antropica collegate alla pratica di cava dei materiali da costruzione.

L'edificio più antico presente nel territorio è costituito dalla torre normanna collocata al centro dell'attuale Palazzo Ducale, probabilmente risalente ai primi anni della contea di Aversa risalente alla prima metà dell'XI secolo.

poco più di un secolo prima erano stati cacciati gli arabi da stati si colloca al centro di tale spazio probabilmente nei pressi di uno dei tanti "vicus" o "massae" dell'agro. L'impianto fortificato era posto a ridosso di alcuni canali morfologicamente delineati che sono ancora leggibili nella topografia dei luoghi.

## 2.2.2 Emergenze storico architettoniche

### 2.2.2.1 Il Palazzo Ducale

La fondazione della città di Aversa, sorta su un preesistente casale noto come e la nascita della Contea, fra il 1030-1038, costituirono per i Normanni il punto di partenza della loro ascesa militare e politica. Con la costituzione della Contea di Aversa, tutti i casali e villaggi della zona, sia quelli preesistenti che di recente formazione, caddero sotto il diretto controllo dei conti di Aversa, ovviamente tra questi probabilmente c'era anche l'insediamento di Parete.

E' dopo l'arrivo dei Normanni che il paese fu interessato da qualche opera di fortificazione, la cui funzione non era solo quella di proteggere il villaggio, ma si inseriva in un sistema difensivo più vasto e complesso. Infatti, con lo stabilirsi dei Normanni ad Aversa, nacque l'esigenza di controllare un vasto territorio che fino a poco tempo prima era di confine, posto tra Napoli e Capua. E' ipotizzabile, quindi, che in questo periodo, e cioè tra l'XI e il XII sec., venne realizzata a Parete una torre fortificata (non sappiamo se unita ad altri fabbricati o meno) la cui funzione era quella di costituire uno dei capisaldi di tale struttura difensiva.

Collegata alla torre normanna, attraverso dei corpi di fabbrica, è rappresentato un altro edificio fortificato: una casa-torre che, probabilmente, fu realizzata in una fase successiva, fra il XII e il XIII sec.. Nel disegno il fabbricato ci appare con la sua possente mole a pianta rettangolare e la bella loggia posta all'ultimo piano; sul lato est è collocata l'entrata principale e tre finestre, mentre sul lato nord l'edificio presenta un corpo di fabbrica sporgente, con un'altra entrata e una finestra; un'altra fabbricato, più basso, collegava, sempre sullo stesso lato, l'edificio con la torre normanna. La casa-torre che corrisponde al cuore dell'attuale Palazzo Ducale, presenta, ancora oggi ben visibili, mura di grosso spessore per tutta l'altezza. Nei sotterranei del fabbricato erano collocate le cisterne, ancora oggi presenti, che attraverso un sistema di condotte raccoglievano una grande quantità di acqua piovana, acqua che veniva poi prelevata per mezzo di alcuni pozzi posti nell'edificio. Una serie di condotte sotterranee permetteva all'acqua di fuoriuscire in caso di piena, mentre altri canali portavano l'acqua potabile ad alcuni pozzi posti all'esterno del fabbricato. La casa-torre era stata costruita quale residenza (stabile o meno) dei feudatari che dal XII sec. in poi furono signori di Parete; il suo carattere difensivo e fortificato era legato al fatto che oltre a semplice residenza dei signori locali, la fabbrica doveva garantire un minimo di sicurezza per gli abitanti in caso di sommosse, ribellioni della popolazione locale o da attacchi da parte di nemici esterni.

Ma la più antica notizia del castello feudale di Parete è di un documento del 1440 in cui Sarro Brancaccio era in possesso della Torre di Parete, probabilmente perché signore di parte del feudo, e Alfonso I d'Aragona gli

ordinò di restituirla alla Regia Corte in cambio del perdono per i crimini di ribellione e di lesa maestà di cui si era macchiato.

Nel 1533 il casale di Parete venne ceduto alla potente famiglia di Charles de Lannoy. Fin quando il feudo è stato in possesso dei de Lannoy nessun membro della famiglia sia mai vissuto, anche per un breve periodo, a Parete.

Il paese, invece, si sviluppava intorno a tre assi viari principali: l'asse più importante partiva ad ovest dal bivio della Croce, passava vicino alla chiesa di S. Pietro e al cortile del Palazzo, attraversava la Piazza dell'Olmo, in cui c'era il pozzo, e si congiungeva ad est con l'altra strada principale, il Capo di Napoli, che, invece, andava a sud. Da Piazza dell'Olmo partiva l'altro asse principale, il Capo d'Aversa, che si dirigeva a nord. Dalla Croce partivano due strade extraurbane che portavano entrambe a Casacella, una di queste passava vicino alla Madonella. La chiesa di S. Pietro era priva dello scalone esterno, presentava una copertura a due falde, una cupola su tamburo e un campanile (le cui tracce erano visibili fino a pochi anni fa).

Camillo I Caracciolo, principe di Avellino, acquistò per 45.000 ducati il feudo di Parete nel 1615 da Francesca de Lannoy e Antonio Carafa, 3° duca d'Andria.

E' proprio in questo arco di tempo, precisamente dal 1615 al 1666, che la Torre viene profondamente trasformata per adibirla a residenza signorile. Questa innovazione potrebbe trovare una spiegazione nelle intenzioni del principe Camillo Caracciolo che intendeva concedere Parete, come unico feudo, al figlio ultimo-genito Giuseppe, il quale, prima di ricevere l'investitura legale del feudo dal fratello Marino nel 1629, già ne teneva il possesso e dimorava a Parete. Fu quindi Camillo Caracciolo a cominciare la costruzione del nuovo palazzo, che inglobò la vecchia casa-torre detta appunto la Torre (mentre la torre più antica, quella dell'XI secolo, era andata distrutta qualche anno prima). I lavori continuarono dopo la morte di Camillo Caracciolo, avvenuta nel 1617, e furono portati avanti, prima da Marino II, poi da Giuseppe e infine dal figlio Marino, 1° duca di Parete.

Nel 1675 il feudo di Parete venne acquistato da Francesco Moles per la somma di 65.000 ducati.

Al momento dell'acquisto del feudo da parte di Francesco Moles, il Palazzo seicentesco appariva così come viene descritto alcuni importanti documenti dell'epoca. Il più importante è una cartografia, opera di uno dei più famosi cartografi napoletani del seicento, l'abate Giovanbattista Pacichelli.<sup>i</sup> In tale disegno, il Pacichelli, riporta la pianta (sezionata a piano terra) dell'intero centro abitato con la dedica <<All'III. et Ecc. Sig. Regente D. Francesco Moles Duca di Parete>>, e in basso la legenda degli edifici principali, il Palazzo e la parrocchia, di alcune strade e di altre località dei dintorni del casale. Per quanto riguarda il Palazzo Ducale esso è rappresentato sia in pianta che in veduta prospettica e ci appare così come doveva essere dopo le trasformazioni dei Caracciolo: al centro svetta la possente torre, a pianta rettangolare e con copertura a falde, ai quattro lati vi sono quattro torri merlate a pianta romboidale. La morfologia del Palazzo si rifà, certamente, ai modelli dell'architettura militare della fine del quattrocento e dell'inizio del cinquecento, anche se la funzione principale dell'edificio non era certo quella di costituire una fortezza ma, appunto, quella di essere un <<...Palazzo molto magnifico...>>. L'intenzione del progettista di ispirarsi alla tipologia della fortezza fu dettata, probabilmente, più da una questione di gusto, da un'intenzione estetica e simbolica, che da una reale necessità difensiva.

Probabilmente, nella prima metà del Settecento, vennero realizzati una serie di lavori che trasformarono il palazzo dandogli sostanzialmente l'aspetto attuale. I lavori dell'epoca consistettero, innanzitutto, nella costruzione della nuova facciata principale, quella est, che fu realizzata in linea con le due torri angolari, le quali avendo pianta romboidale, diedero al prospetto un andamento concavo. La facciata risultò divisa in tre campate per mezzo di paraste giganti doriche: le campate laterali corrisposero alle torri d'angolo; in quella centrale venne realizzato il grande portale di piperno; le paraste vennero sormontate da un grande cornicione fortemente aggettante. La severità del prospetto, dovuta alla dimensione degli elementi architettonici, all'ordine dorico delle paraste e all'andamento concavo del prospetto stesso, venne mitigata con l'uso di una vivace colorazione. Venne usato il giallo vivo per gli elementi decorativi e un rosso-arancio per il fondo, una scelta, questa, poco comune rispetto ai canoni dell'epoca.<sup>ii</sup> Anche le altre facciate furono ridefinite con nuove aperture, chiudendo o trasformando le precedenti e che, a differenza del prospetto principale, non furono colorate.

Fu, poi, realizzato il nuovo scalone, con volte a crociera, collocandolo nella torre nord-est, mentre fu demolita la scala seicentesca, posta nella torre sud-est. A piano terra fu, quindi, realizzato il grande atrio voltato e i due corridoi esistenti furono anch'essi voltati. Nel piano nobile fu realizzato il grande salone (in corrispondenza dell'atrio sottostante) e diverse sale furono decorate con affreschi o con soffitti di incartata dipinta.

Non sappiamo chi fu l'architetto autore di tali lavori; ciò che risulta chiaro è che il Palazzo Ducale di Parete rappresenta un caso anomalo nel panorama dell'architettura del tempo, difficilmente classificabile secondo le leggi e i canoni del Settecento: l'ordine dorico delle paraste, i rapporti dimensionali degli elementi decorativi del prospetto principale, il colore della facciata ne fanno un monumento molto diverso rispetto ai palazzi signorili che si andavano realizzando sia nell'agro aversano che nella stessa Napoli.<sup>iii</sup> Ed è proprio questa sua anomalia a rendere il Palazzo Ducale di Parete un caso unico e, quindi, di grande interesse storico ed architettonico.

Le trasformazioni seicentesche furono, probabilmente, dettate dalle esigenze e dalle aspirazioni dei Moles di rendere il Palazzo Ducale non solo più funzionale ma architettonicamente più ricco ed elaborato, quale simbolo della loro potenza e del loro prestigio.

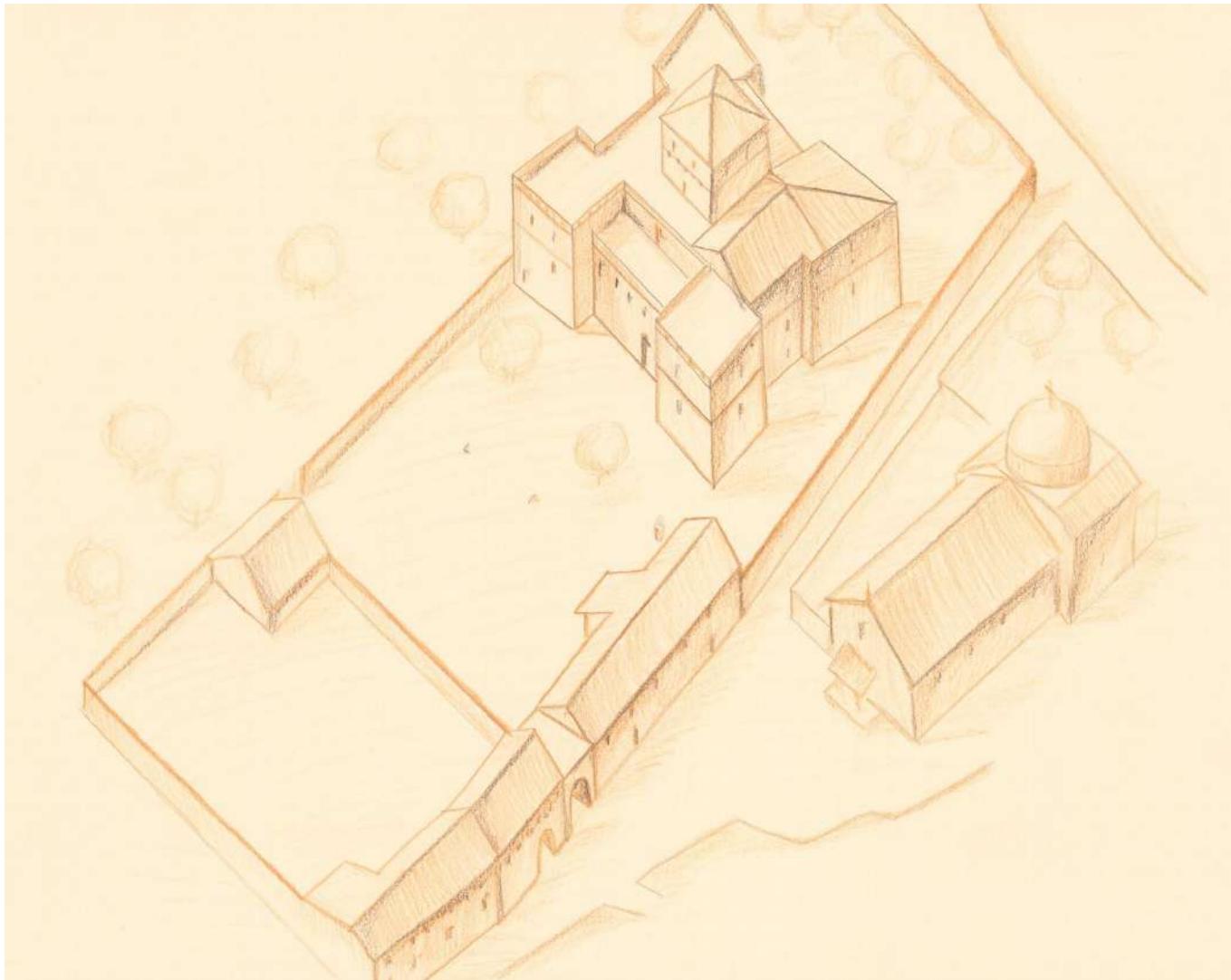
Alla fine del Settecento cominciò, però, il declino del Palazzo Ducale che non essendo più residenza stabile dei duchi, veniva degradato ad una delle tante residenze di campagna.

Nell'Ottocento, con il passaggio del titolo di duca di Parete alla nobile famiglia dei Caracciolo di San Teodoro, il legame fra i Duchi e il palazzo si allentò sempre di più.

Alla fine dell'Ottocento il Palazzo era, oramai, adibito a funzioni varie e questo è un chiaro segno del disinteresse dei Caracciolo di San Teodoro per l'edificio. Infatti, il piano nobile era adibito a scuola elementare, e tale funzione rimarrà, mista ad altre, anche dopo il 1917, anno della vendita del Palazzo. Sempre nell'Ottocento, i due cortili del Palazzo erano stati unificati in un'unica grande corte e ciò si evince da alcune cartografie dell'epoca.

Con il terremoto del 1980, l'edificio venne abbandonato dai residenti e successivamente fu acquistato dal Comune di Parete. Attualmente, l'edificio si presenta in completo stato di abbandono e versa in condizioni precarie. Tra breve dovrebbero partire il primo intervento di recupero.

La nota storica relativa al palazzo è tratta dal lavoro dell'arch. M. Cante “Il Palazzo Ducale di Parete”.



**Fig. 8 – Il complesso del Palazzo Ducale nella sua fase all'inizio del XVIII sec. da M. Cante**

### 2.2.3 Tessuti urbani e preesistenze storiche

Il contesto territoriale del comune di Parete conserva emergenze monumentali, comprese quelle relative all'assetto urbano, che si configurano come espressione della cultura rurale e materiale appartenenti ad un vasto orizzonte cronologico. Per valorizzare questo patrimonio è opportuno attuare una strategia che privilegi

innanzitutto processi di conoscenza e catalogazione e uno sviluppo del territorio coerente e in armonia con le risorse ambientali, culturali e produttive presenti in esso. Particolare attenzione va dedicata al recupero dell'edilizia storica e all'individuazione degli itinerari tematici di visita, integrandoli con idonei supporti didattici utili a fornire il maggiore livello d'informazione culturale ai visitatori esterni e agli abitanti del posto.

Gli edifici ed i contesti compresi all'interno del centro di antica e prima formazione, se conservati nella loro essenza architettonica, strutturale e materica, devono essere considerati in generale come elementi da salvaguardare, non solo se ci si trova in presenza di edifici di tono progettuale colto o monumentale, ma anche nel caso dell'edilizia di base. Tutta l'edilizia infatti, prodotto della cultura locale dell'abitare e del lavoro, costituisce il tessuto sul quale si fonda il concetto di centro storico e attraverso il quale si tutelano i suoi valori.

#### **2.2.4 Assetto storico ed uso dei territori extraurbani**

Il contesto territoriale in cui si colloca il comune di Parete costituisce una significativa esemplificazione di un sistema ambientale complesso, stratificatosi come esito del processo storico di interazione fra naturalità e cultura. La costruzione del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza di colture intensive moderne, come quelle prevalenti ortofrutticole si affianca a tracce di colture tradizionali come le “alberate” di pioppo per la coltivazione dei vigneti di asprinio, che con il passare dei secoli hanno assunto carattere di dominanza ambientale, ha dato origine a forme di forte compenetrazione tra elementi naturali e fattori di antropizzazione rurale, connotando i luoghi con una propria identità e producendo al tempo stesso nuove forme di complessità territoriale.

### **2.3 STATO DELL'AMBIENTE**

#### **2.3.1 Inquadramento geologico generale**

Il territorio del Comune di Parete (CE) ricade dal punto di vista Geologico-Strutturale nella Pianura Campana.

Questa è caratterizzata dalla presenza di depositi piroclastici ascrivibili all'attività eruttiva dei Campi Flegrei verificatasi negli ultimi 35.000 anni.

L'attività vulcanica dei Campi Flegrei, a carattere prevalentemente esplosivo, ha prodotto numerose eruzioni talora di grossa “magnitudo”.

In particolare si possono schematizzare le seguenti fasi:

I° periodo Flegreo – eruzione dell'ignimbrite Campana (circa 36000 anni fa), alla quale è connessa la calderizzazione della parte centrale dei Campi Flegrei;

II° periodo Flegreo – eruzione che ha prodotto il tufo giallo Napoletano (avvenuta circa 12.000 anni fa) che ha uniformato il sottosuolo della zona oggetto di studio;

III° periodo Flegreo – molteplici eruzioni recenti avvenute negli ultimi 10.000 che hanno prodotto l'attuale morfologia caratterizzata da numerosi coni vulcani e forme crateriche ben conservate o relitte.

Il Tufo Giallo Napoletano è la formazione piroclastica più importante dei Campi Flegrei.

Questa formazione si presenta sotto forma di due Facies: una Facies litoide dal tipico colore giallo e una Facies incoerente conosciuta come Pozzolana dal tipico colore grigio.

Quest'ultima rappresenta l'aspetto originario di tutta la formazione, in quanto la Facies litoide è il risultato della Zeolitizzazione, un processo secondario dovuto alla presenza di fluidi idrotermali nel deposito ancora caldo dopo la sua messa in posto. Allontanandosi dai Campi Flegrei la Facies litoide diminuisce di spessore, lasciando il posto alla Facies incoerente, che aumenta di spessore fino a sostituire la Facies litoide. La Piana Campana, di cui l'area di interesse è parte, è delimitata a nord-est dalle strutture dei monti di Caserta, a nord dal Monte Maggiore e dal gruppo vulcanico del Roccamontfina, a nord-ovest dal Monte Massico, a ovest dal mar Tirreno, a sud dal Vesuvio a dagli edifici vulcanici Flegrei. Quest'area presenta in superficie nella parte medio-settentrionale depositi alluvionali del Fiume Volturno e del Clanio (sedimenti limosi, sabbiosi e argillosi) mentre sui lati settentrionali e meridionali si estendono materiali piroclastici. La quasi totalità dei terreni superficiali è da attribuire al Pleistocene e al Olocene.

Nel Terziario marcate linee di faglia con direzione Ovest-Est, quindi trasversali alla Catena Appenninica, e successivamente in direzione Nord-Sud, hanno favorito lo scivolamento dei grossi blocchi calcarei appartenenti a due unità tettoniche: una derivante dalla deformazione della piattaforma Campana-Lucana e l'altra dalla piattaforma Campana-Abruzzese.

In base a prospezioni geoelettriche profonde e da indagini gravimetriche e magnetiche, la Pianura Campana risulta essere un grande GRABEN (zona di ribassamento), in cui le rocce carbonatiche vanno progressivamente abbassandosi dai rilievi circostanti verso l'area centrale di essa e a profondità superiori ai 5000 metri al di sotto dei Campi Flegrei.

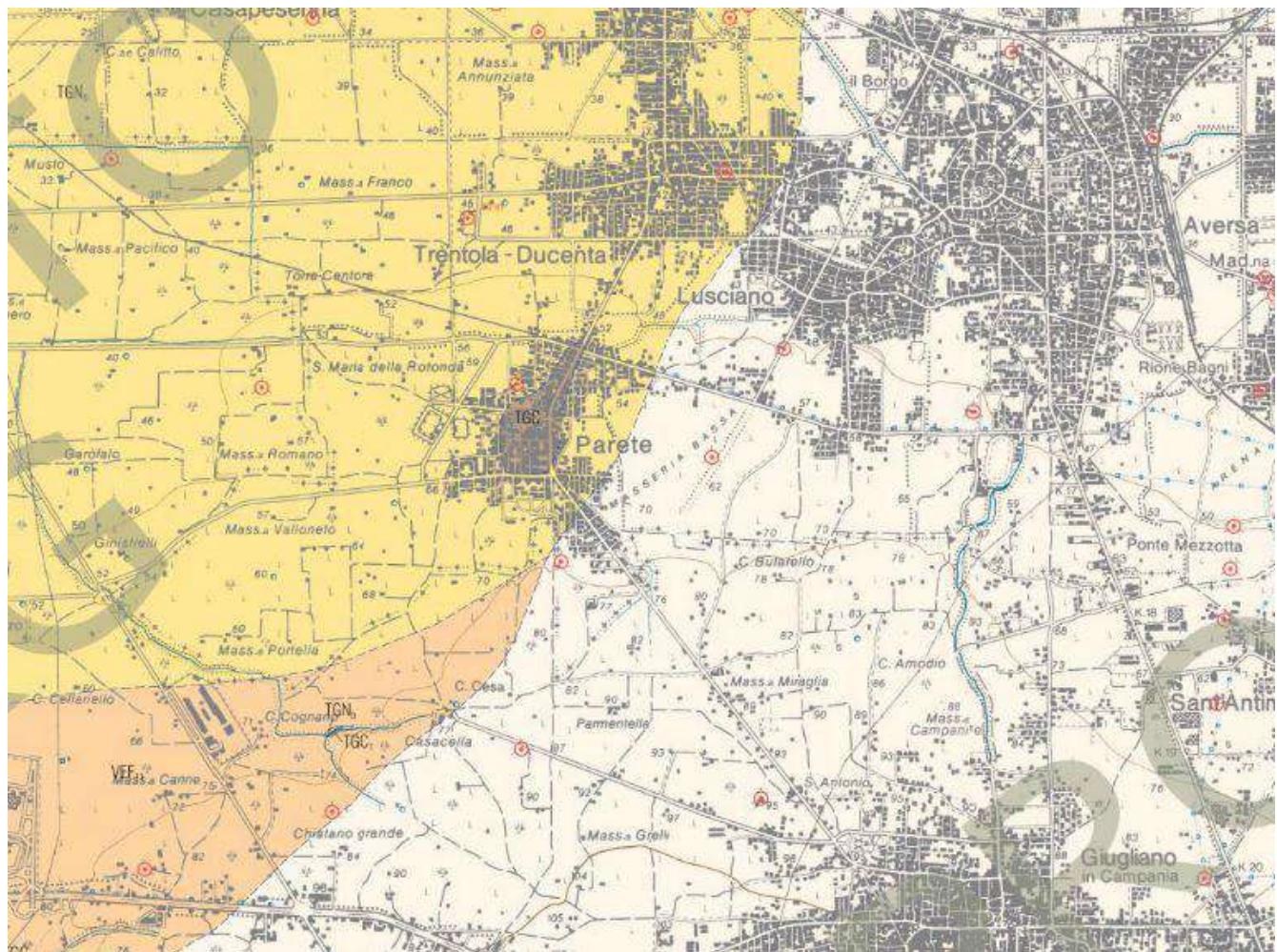
Nel tardo Miocene probabilmente l'attuale Pianura era un golfo, al quale facevano da cornice il Monte Massico, il Monte Maggiore, i Monti di Caserta, i Monti dell'Irpinia ad est e i Monti della penisola Sorrentina che rappresentavano il bordo meridionale del golfo.

Il Fiume Volturno penetra nella Piana Campana attraverso la stretta di Triflisco e, prima che le attività antropiche intervenissero significativamente sul suo corso, le sue acque trascinavano grandi quantità di materiale solido in genere di dimensione assai ridotte essendosi già depositati quelli più grossolani (sabbie grosse) nelle piane ad est di Triflisco (BIGGIERO et alii, 1994).

### 2.3.1.1 *Rilevamento geologico dell'area comunale*

Il territorio del Comune di Parete (CE), dal lato cartografico, ricade nel FOGLIO GEOLOGICO n°447 "NAPOLI" in scala 1: 50.000.

Il rilevamento geologico esteso su tutto il territorio comunale evidenzia la presenza di materiali vulcanici dell'area Flegrea in attività nel Pleistocene superiore e nell'Olocene che la Carta Geologica riporta come (vedi di seguito uno stralcio):



Segue LEGENDA delle litologie caratteristiche dell'area oggetto di studio.

#### TUFO GRIGIO CAMPANO ("Ignimbrite Campana" Auctt.)



TGC  
TGC<sub>b</sub>  
TGC<sub>a</sub>

Sequenza piroclastica complessa costituita nella parte basale da un deposito pomiceo da caduta stratificato ampiamente distribuito ad est dei Campi Flegrei, a cui si sovrappongono banchi a differente grado di saldatura, composti da scorie nerastre, grossolane e a differente grado di schiacciamento (fiamme), in abbondante matrice cineritica di colore grigio chiaro (Piperno Auctt, TGC<sub>a</sub>), localmente sormontati da brecce eterometriche, grossolane (Brecchia Museo Auctt, TGC<sub>b</sub>) e depositi ignimbritici a basso grado di litificazione, di colore grigio-rosastro. La Brecchia Museo comprende livelli di brecchia da massiva a debolmente stratificata ricca in clasti litici eterogeni, lapilli e bombe pomicee da afiriche a porfiriche, blocchi densi vitrofirici ricchi in cristalli di feldspato, e clasti di ossidiane. Nella Piana Campana e sui rilievi appenninici circostanti si sviluppa lateralmente alla facies saldata ricca in fiamme la facies cineritica grigia ricca in matrice a vario grado di saldatura (Tufo Grigio Auctt.); questa contiene pomicei e bombe pomicee grigio piombo subafiriche. In queste aree la sequenza comprende anche tufi cineritici quasi totalmente zeolitizzati di colore giallo ricchi in scorie nere appiattite e pomicei grigie, con composizione trachitica. Localmente questi depositi sono attraversati da strutture da degassamento subverticali. L'intera sequenza è stata prodotta prevalentemente da correnti piroclastiche e in subordine da caduta. Spessore massimo visibile nell'area di Soccavo di circa 100m. Età  $^{40}\text{Ar}/^{39}\text{Ar}$  di  $39,28 \pm 0,11$  ka (DE VIVO et alii, 2001).

PLEISTOCENE SUPERIORE p.p. (pre-LGM)

#### TUFO GIALLO NAPOLETANO



TGN<sub>b</sub>  
TGN<sub>a</sub>  
TGN

sommerso

Successione di depositi piroclastici giallastri generalmente litificati nelle zone prossimali (TGN<sub>a</sub>) che variano in verticale e lateralmente a depositi sciolti di colore grigio chiaro (TGN<sub>b</sub>). La sequenza del TGN è suddivisibile in due diversi membri separati da variazioni sedimentologiche e tessitura dei depositi o dalla presenza di una discordanza angolare, ma in questa sede non cartografati singolarmente. Una brecchia grossolana lenticolare ricca in scorie nere, lave e tufi si intercala tra i due membri. Il membro inferiore di spessore massimo circa 20 m è formato da una fitta alternanza di livelli cineritici ricchi in lapilli accrescionali e sottili livelli pomicei grossolani. Il membro superiore di spessore massimo di 100 m, è formato da spessi livelli cineritici generalmente massivi, con lenti pomicee. Le pomicei hanno vescicole molto allungate pochi cristalli di feldspato e composizione da latitica a trachitica. I litici sono tufi verdi e tufi epiclastici e lave. I depositi sono stati messi in posto da correnti piroclastiche e subordinatamente per caduta. Età  $^{40}\text{Ar}/^{39}\text{Ar}$   $14,9 \pm 0,4$  ka (DE VIVO et alii, 2004).

PLEISTOCENE SUPERIORE p.p. (Tardoglaciale)

#### SUBSINTEMA DI AGNANO-SOCCAVO (VEF<sub>11</sub>)



VEF<sub>11</sub>

Successione di depositi confinata a tetto da uno spesso paleosuolo oraceno ampiamente distribuito sia nei settori interni alla caldera flegrea che nelle aree di pianata circostanti. La successione poggia sui depositi di tufo del subsistema di Napoli (VEF 10). I depositi sono composti da alternanze di ceneri grigie e verdastre fini e grossolane con lenti di lapilli pomicei e da cineriti giallastre con livelli e lenti di scorie nere. I depositi delle unità litosomatiche o litostratigrafiche sono separate da superfici erosive, paleosuoli o sedimenti continentali non vulcanici, e talora poggiano su depositi marini. L'unità subsistemica comprende inoltre i relitti di duomi di lava e depositi di tufi giallastri. Il subsistema contiene anche l'unità de "La Starza" che comprende la sequenza dell'omonimo terrazzo marino costituito da alternanze di sedimenti marini e di livelli piroclastici.

#### area dei Campi Flegrei

##### SUBSINTEMA DI CONTRADA ROMANO (VEF<sub>12</sub>)

(cfr. - CCU - unità di Casalnuovo - Casoria p.p. del F. 448 "Ercolano")



VEF<sub>12</sub>

Successione di depositi prevalentemente cineritici finemente stratificati con intercalati livelli di lapilli pomicei da caduta. I depositi poggiano su di uno spesso paleosuolo oraceno ampiamente diffuso sia nei settori interni che esterni alla caldera flegrea, nelle aree di pianata circostanti, fino ai contrafforti appenninici o, a luoghi, su depositi marini. Nell'area orientale del foglio tra la città di Napoli e Casoria-Afragola, la parte alta della sequenza comprende depositi piroclastici dell'eruzione vesuviana di Avellino. Tutte le sequenze delle unità litosomatiche o litostratigrafiche sono separate da superfici erosive o paleosuoli. Porzioni di duomi di lava sono riconoscibili nel settore centrale della caldera. Tra le sequenze piroclastiche sono talora visibili depositi epiclastici legati a sedimentazione marina o lacustre-palustre.

OLOCENE p.p. (parte media) - ATTUALE

### **2.3.1.2 *Morfologia e stabilità delle aree comunali***

Il territorio del Comune di Parete (CE) è pressoché pianeggiante (pendenza <1%); la quota topografica varia dai 76,00 metri s.l.m. (area Sud-Est) ai 45,00 metri s.l.m. (area Nord-Ovest).

Le numerose indagini eseguite per la redazione del PRG, Lottizzazioni e lavori privati hanno messo in evidenza l'assenza di particolari problemi geologici e geotecnici collegati alle caratteristiche morfologiche, geolitologiche e idrogeologiche dei terreni dell'area comunale; difatti i litotipi ivi presenti (sabbie pozzoliche, pomici, lapilli, scorie, ecc. negli spessori più superficiali e il banco di tufo grigio e cineriti negli strati sottostanti) sono caratterizzati da buone caratteristiche geotecniche già a partire da piccole profondità rispetto al piano campagna ed inoltre la falda acquifera si rinviene ad una profondità tale (variabile tra i 60 e i 40 m dal p.c.) da non influenzare i volumi sotterranei dei manufatti esistenti e/o da realizzare.

Da quanto esposto è possibile affermare che in linea generale il territorio comunale si presenta stabile per le buone condizioni di giacitura, primaria e secondaria, delle formazioni geologiche presenti nel sottosuolo e per il grado di acclività dei terreni.

Gli unici elementi di potenziale “instabilità” sono rappresentati dalla presenza di cavità (grotte) soprattutto nel centro storico e da vistosi riempimenti delle antiche via d’acqua i cosiddetti **cavoncelli**.

### **2.3.1.3 *Cenni sulle cavità***

In generale su quasi tutto il territorio dell’Agro-aversano si ritrovano, a ridosso dei centri urbani numerose cavità antropiche (grotte) non sempre facilmente individuabili dalla superficie.

Molte di queste cavità venivano sfruttate per scopi edilizi col metodo “a campana” cioè per camere successive, il cui accesso detto in zona “occhio di monte” era situato alla sommità, in modo da attaccare la bancata tufacea direttamente dall’alto, dopo aver attraversato depositi terrigeni e piroclastici incoerenti, posti al di sopra di essa, con pozzi, che nella maggior parte dei casi, non erano rivestiti.

La presenza di queste cavità nel passato era legata all’esigenza di usufruire di materiale da costruzione, quale appunto il tufo, facilmente rinvenibile, ricavabile e lavorabile e con discrete caratteristiche meccaniche e di isolamento termo-igrometrico; che ciò sia vero è testimoniato dal fatto che dall’epoca romana fino a poche decine di anni fa, il tufo è stata la pietra da costruzione per antonomasia; nel corso dei secoli è nata l’esigenza di utilizzare tali grotte anche come ricoveri antiaerei (periodo bellico) e come depositi di vino e di derrate alimentari.

Spesso queste cavità, dopo lo sfruttamento, venivano abbandonate, senza alcun tipo di precauzione, per cui si sono verificati più volte processi di subsidenza (crolli delle volte), per l'aumento del grado di fessurazione della bancata tufacea interessata dalle cavità.

In particolare, per l'area che strettamente interessa il centro storico del Comune di Parete (CE), data la presenza del banco di tufo grigio a pochi metri di profondità dal piano campagna e in alcuni casi in affioramento (via Garibaldi) e la consistenza del litotipo tufaceo, sono state ricavate in passato numerose grotte rinvenute oggi in quasi tutti i cortili e la maggior parte di esse munite di pozzi di servizio e accesso mediante scale realizzate nel banco di tufo stesso.

Attualmente quasi tutte le grotte si trovano in uno stato di abbandono e di degrado, in condizioni igienico-sanitarie molto precarie per l'accumulo di rifiuti di ogni genere e a ciò si aggiunge anche l'infiltrazione delle acque sia antropiche che naturali, le quali trovano spesso nelle grotte delle vie di deflusso e di richiamo preferenziali con la conseguenza di uno scadimento delle proprietà geomeccaniche del tufo determinando subsidenze o veri e propri sprofondamenti in superficie interessando in alcuni casi anche i fabbricati sovrastanti o contigui con conseguenze quasi sempre disastrose.

Inoltre c'è da sottolineare che trovandoci in una Zona a medio Rischio Sismico, a seguito di una sollecitazione dinamica potrebbe aumentare l'instabilità della volta tufacea e conseguente crollo.

Il fatto che queste cavità artificiali vengano utilizzate per scaricare rifiuti, rappresenta un chiaro segno di inciviltà e di mancanza di sensibilità verso le problematiche di salvaguardia dell'ambiente in cui si vive, oltre che rappresentare un serio fattore di inquinamento idrogeologico.

Quindi la difesa del suolo e del sottosuolo e la prevenzione delle numerose forme di dissesto sono alla base per una corretta politica del territorio da realizzare attraverso un'attenta pianificazione.

Il problema delle cavità sotterranee di Parete e non solo, non può restare solo una visione scientifica, ma deve essere un problema del quale la comunità politica se ne deve far carico, soprattutto per quanto riguarda la difesa dell'ambiente e delle persone.

E' auspicabile infine che l'Amministrazione locale programmi studi di dettaglio al fine di procedere a rilievi e censimento di tutte le cavità esistenti nel sottosuolo del centro urbano al solo fine di evitare reali pericoli di dissesto e conseguente perdite di vite umane.

#### **2.3.1.4 *Cenni sui cavoncelli***

Come precedentemente detto, l'altro elemento degno di nota che costituisce fattore di potenziale instabilità del territorio comunale, specialmente in concomitanza di eccezionali eventi atmosferici (pioggia), è rappresentato dalla presenza di vistosi riempimenti di fossi, effettuati con materiali alloctoni, delle allora antiche vie d'acqua meglio conosciute con il nome di "cavoncelli".

Dalla consultazione di antiche mappe topografiche si evidenziano a monte dell'abitato di Parete significative depressioni morfologiche (fossi) in parte di origine naturale e in parte antropica entro le quali si immettevano le acque meteoriche provenienti dai terreni limitrofi del Comune di Giugliano in Campania (NA) così da proteggere il centro urbano da violente alluvioni che si sono manifestate nel tempo.

Purtroppo, nel corso degli anni, con la modifica dello stato dei luoghi e la “scomparsa” dei cavoncelli si registrano sempre di più alluvioni che interessano alcune arterie principali di collegamento con notevoli disagi per i cittadini.

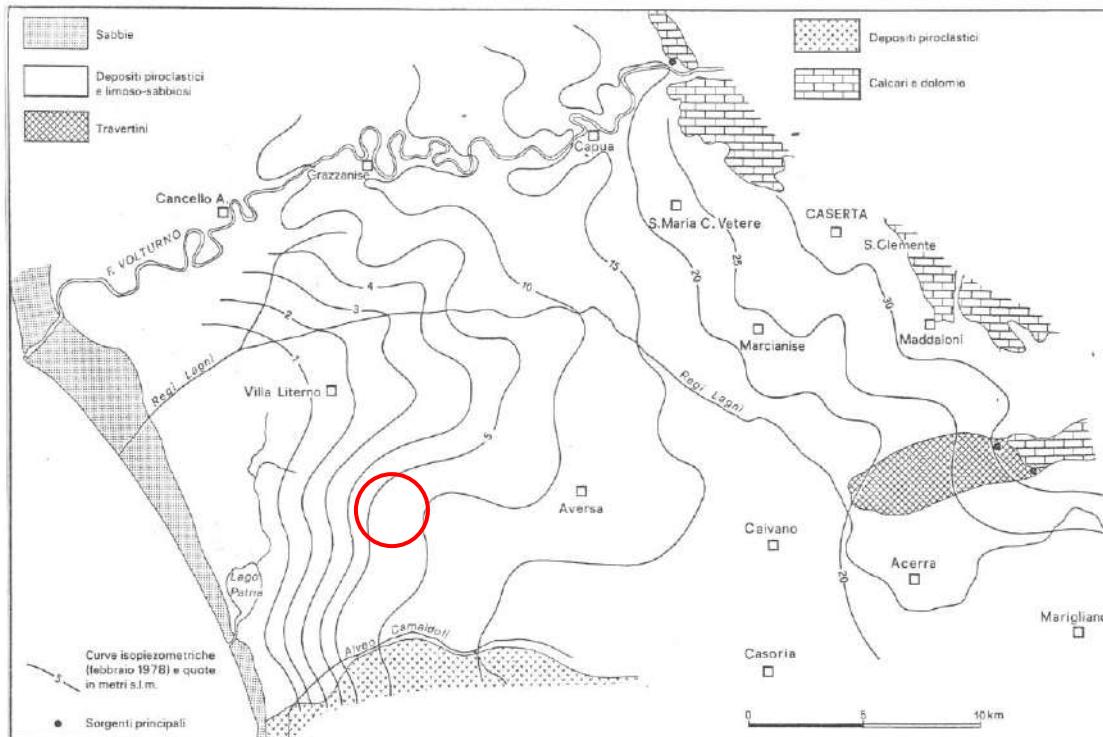
Si precisa che gli elementi di potenziale instabilità sopra descritti sono già stati menzionati nella Relazione Geologica (anno 1994) redatta per la stesura del PRG comunale e riportati nella Carta della Stabilità contraddistinti come area B e area C.

### **2.3.2 Condizioni idrauliche del territorio comunale**

#### **2.3.2.1 Aspetti idrogeologici**

Per quanto riguarda l'assetto Idrogeologico, il bacino idrico dell'intero territorio comunale deve considerarsi come porzione dell'enorme bacino delimitato dalle propaggini dell'Appennino e che interessa tutta la Piana Campana con una circolazione idrica che dai Massicci Carbonatici defluisce verso il mare.

Come si evince dalla Fig.1 (Schema Idrogeologico della Piana Campana, settore a Sud del Fiume Volturno-Regi Lagni), l'alimentazione della falda è dovuta principalmente alle acque provenienti dai complessi Carbonatici dei Monti Tifatini, i quali sono tamponati alla base da materiali relativamente impermeabili e, pertanto, riversano i loro flussi idrici nel complesso dei sedimenti alluvionali e piroclastici della Piana per poi defluire verso il mare; apporti idrici supplementari sono dovuti alle acque zenithali di infiltrazione, che vanno ad alimentare soprattutto la falda superficiale.



**Fig. 10 – Schema dei deflussi idrici sotterranei connessi all'Unità Idrogeologica della Piana Campana (Celico, 1979)**

 **Area in esame**

Al fine di schematizzare e rendere più semplice l'interpretazione del Modello Idrogeologico dell'area, si possono distinguere alternanze di livelli a varia litologia e granulometria, quindi con una permeabilità relativa estremamente variabile, il cui andamento è spesso lenticolare.

Come già detto i terreni in esame sono di origine vulcanica caratterizzati da un grado di permeabilità per porosità molto variabile, sia in senso verticale che orizzontale, in funzione della giacitura, della granulometria e del grado di diagenizzazione dei litotipi presenti.

Il grado di permeabilità risulta medio-alto nei banchi, tasche e lenti di pomice, scorie, lapilli, ecc. ma è bassissimo nelle cineriti e tufi comunque in tutti i materiali a prevalente matrice cineritica; ne consegue quindi una circolazione idrica a falde sovrapposte contenute nei livelli più grossolani.

In generale, però, tali falde si possono ricondurre ad un'unica circolazione idrica sotterranea, in quanto sia la struttura lenticolare che la non perfetta impermeabilità dei depositi, lascia molte soluzioni di continuità.

A queste falde attingono i numerosi pozzi presenti sul territorio comunale; l'andamento generale della superficie piezometrica segue pressoché la morfologia del territorio (Sud-Est, Nord-Ovest); circa la portata, indagini specifiche (Nicotera et Al.) indicano una potenzialità di 20-25 l/s delle falde della Piana Campana presenti entro i 150 m di profondità.

Le misure del livello piezometrico effettuate in alcuni pozzi presenti nell'area comunale hanno individuato la falda ad una profondità variabile dai 60 metri circa dal p.c. (area Sud-Est) ai 40 metri circa dal p.c. (area Nord-Ovest); il livello idrico è, comunque, suscettibile di piccole oscillazioni stagionali tra il periodo estivo e quello invernale ma la profondità della falda è tale da risultare ininfluente sulle strutture fondali dei manufatti presenti e/o da realizzare per cui, come stabilito dall'OPCM3274/03 e D.M. 14/01/2008 si omette la verifica della suscettibilità dei terreni alla liquefazione in quanto il pericolo è trascurabile.

Riguardo l'assetto idrografico, si precisa che sul territorio comunale NON sono presenti canali di deflusso delle acque superficiali (fiumi, torrenti, ecc.) per cui non sono presenti situazioni di "Rischio Idraulico" e di vincoli di salvaguardia così come si evince anche dalla Cartografia del PSAI "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico riguardante il Rischio Idraulico e Rischio da Frana" redatta dall'Autorità di Bacino Regionale della Campania Centrale con approvazione della Delibera del Comitato Istituzionale n.1 del 23 Febbraio 2015.

### **2.3.2.1 Aspetti sulla caratterizzazione sismica**

Gli aspetti inerenti la sismicità del territorio comunale saranno ampiamente trattati dopo aver acquisito i risultati di indagini sismiche secondo quanto definito negli "Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica ICMS 2008".

### 2.3.3 Condizioni naturalistiche ed ambientali del territorio

Il Comune di Parete, in virtù della Determina Dirigenziale Area Urbanistica – Ufficio Comunale di Protezione Civile N. 21 del 2 agosto 2017 e successive integrazioni, ha conferito al sottoscritto dottore agronomo Luigi DE VITTO, con studio professionale in Parete (CE) l'incarico di stilare la carta dell'uso agricolo del suolo e delle attività colturali in atto, ai sensi della Legge Regionale del 20.3.1982 n° 14 e successive integrazioni e modificazioni, ai fini della redazione de Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

La citata legge regionale recita gli indirizzi programmatici e le direttive fondamentali per l'esercizio delle funzioni in materia urbanistica e prevede, tra gli altri elaborati tecnici, la carta dell'utilizzazione del suolo ai fini agricoli e forestali, con specificazione delle colture in atto (titolo II°, 1,2, n. 3/d).

Sempre nella stessa legge è contemplato che le eventuali aree da destinare ad insediamenti extragricoli, vadano localizzate su terreni improduttivi o scarsamente produttivi tutelando, in tal modo, le aree particolarmente produttive (titolo II°, 1.6, 1° Comma).

La carta dell'uso del suolo costituisce un prezioso strumento per la conoscenza del territorio ai fini della pianificazione e della gestione. L'informatizzazione dei dati consentirà valutazioni qualitative e quantitative, comparazioni con edizioni tematiche precedenti ed altre banche dati, nonché un prodotto utile per l'aggiornamento ed il monitoraggio del territorio.

#### 2.3.3.1 Note geografiche

Il territorio comunale di Parete ha una forma pressoché rettangolare con disposizione est-ovest e si estende su una superficie di circa 5,6 Kmq.

Rientra nell'Ambito Territoriale Ottimale n° 2 (ATO 2), denominato "Napoli – Volturno" che è costituito dall'ampia fascia nord occidentale della regione Campania che, partendo dalle catene montagnose al confine con le Regioni Lazio e Molise, si estende verso sud sino alle falde del Vesuvio, che ne costituiscono il limite meridionale. Parete fa parte insieme a tutti i Comuni della provincia di Caserta che ricadono nell'area suburbana nord occidentale del capoluogo campano. Sull'ATO si esercita la competenza di dell'autorità di Bacino.

#### 2.3.3.2 Note climatiche

Il **clima mediterraneo**, secondo la classificazione climatica, è il meno esteso dei climi temperati. Esso risulta caratterizzato da lunghi periodi di siccità estiva, da inverni piovosi e temperature miti. L'associazione di estati secche con inverni piovosi rappresenta un carattere peculiare del clima mediterraneo. Esso ha determinato vari ecosistemi, tra cui il più famoso è la macchia mediterranea. In California prevale un simile tipo chiamato chaparral mentre nella zona del capo si chiama fynbos ed è particolarmente ricco in biodiversità.

Il mare contribuisce alla determinazione del clima, il quale è temperato caldo, con escursioni termiche giornaliere ed annue modeste (inferiori a 20 °C). Il mare infatti trattiene il calore estivo e lo rilascia durante l'inverno. La condizione climatica appena descritta è alquanto favorevole alle coltivazioni. Le *zone climatiche*, presentando teoricamente lo stesso clima sono aree del territorio italiano per le quali è possibile immaginare condizioni di clima uguali o simili tra loro.

In generale le zone climatiche sono classificate secondo diversi metodi, in particolare faremo riferimento per il territorio di Parete alla *classificazione climatica di Köppen-Geiger* e alla *classificazione fitoclimatica del Pavari*.

### 2.3.3.3 Le caratteristiche climatiche

La **classificazione di Köppen-Geiger** fu creata nel 1900 dallo scienziato russo di origine tedesca *Wladimir Peter Köppen* e successivamente modificata nel 1918 e nel 1936. Consiste in una classificazione climatica mondiale che identifica ogni tipo di clima con una serie di lettere che indicano l'andamento delle temperature e delle precipitazioni di ogni specifico tipo di clima; fa riferimento alla media annua della temperatura, a quella del mese più freddo ed all'escursione annua.

La Campania ricade secondo la classificazione climatica di Köppen (1936) nelle zone temperate ed in particolare nelle aree mediterranee, caratterizzate da estati asciutte e molto calde, con piovosità invernale uguale o superiore al triplo delle piogge estive ( $R_i \geq 3R_e$ ) sui valori climatici; questa definizione è valida per l'intero bacino del Mediterraneo. Tipiche temperature medie mensili sono di solito tra 25 e 30 °C d'estate e tra 11 e 17 °C d'inverno. La piovosità annua, da leggera a moderata, varia tra 400 e 1000 mm. ed ha luogo soprattutto d'inverno. Le piogge sono di breve durata, di sovente il tempo è sereno e assolato e persino d'inverno sono piuttosto rari i giorni completamente privi di sole. Le gelate occasionali che avvengono d'inverno sono per lo più il risultato del raffreddamento radiativo notturno, che segue l'arrivo d'aria fredda polare. Un certo numero di venti caratteristici sono collegati con i climi mediterranei quali: scirocco, mistral o maestrale, tramontana.

Sulla base dei dati della temperatura, seguendo la classificazione climatica di Köppen, il Comune di Qualiano è ascrivibile tra le aree della fascia costiera della Campania (temperato-calido), con un clima temperato marittimo mediterraneo caratterizzato da una temperatura media annua compresa tra i 14,5 °C e 16,9 °C, con la media del mese più freddo fra i 4-6 °C e 9-9,9 °C, con almeno 4 mesi con temperatura media mensile superiore ai 20 °C ed una escursione annua fra i 15 °C e 17 °C.

Il Comune di Parete (CE), unitamente ad altri comuni del casertani hanno le temperature massime annue più alte ( $>30$  °C) della provincia, che non di rado, durante l'estate, possono superare i 40 °C, anche per più giorni consecutivi.

La precipitazione cumulata annua varia in Campania tra gli 900 e i 1100 mm di pioggia. La distribuzione annua delle piogge non è uniforme sul territorio regionale e varia anche nell'arco dell'anno; infatti le precipitazioni autunno-vernine sono particolarmente abbondanti, mentre si presentano scarse nel periodo primaverile estivo. Il tratto comune del clima del territorio regionale riguarda la distribuzione irregolare delle piogge, che

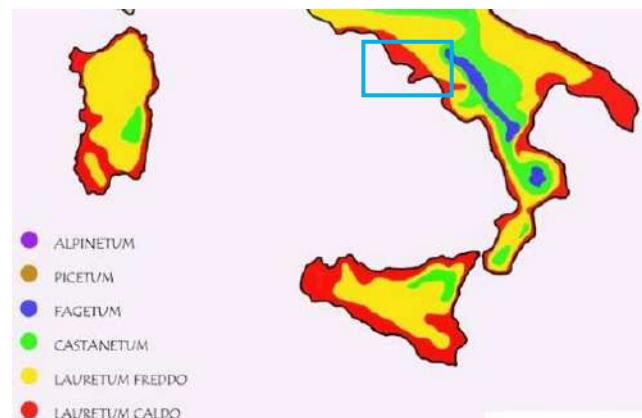
mostrano infatti un massimo autunno-invernale e un minimo estivo, quest'ultimo mitigato dal fattore altitudinale. Si tratta di una distribuzione delle piogge peculiare del clima mediterraneo.

#### 2.3.3.4 Le caratteristiche fitoclimatiche

Dalla elaborazione dei dati termo-pluviometrici è risultato possibile fare un inquadramento della zona secondo la classificazione fitoclimatica di Pavari. Questo metodo, che è quello più usato per l'Italia, è il modello elaborato dall'ecologo forestale Aldo Pavari nel 1916. Questo modello è un adattamento al contesto italiano dello schema proposto da Heinrich Mayr (botanico tedesco 1906) e successivamente fu integrato dal già presidente dell'Accademia Italiana di Scienze Forestali, Alessandro De Philippis nel 1937. *La classificazione compara il clima al tipo di alberi che allignano spontaneamente.* Si parla in questo caso di "zone fitoclimatiche" associate a "zone geografiche".

Per zona fitoclimatica s'intende la distribuzione geografica, associata a parametri climatici, di un'associazione vegetale rappresentativa composta da specie omogenee per quanto riguarda le esigenze climatiche. In altri termini il presupposto su cui si basa la suddivisione del territorio in zone fitoclimatiche è l'analogia fra associazioni vegetali simili nel regime termico e pluviometrico, ma dislocate in aree geografiche differenti per altitudine e latitudine.

Quindi la classificazione fitoclimatica di Pavari suddivide il territorio italiano in 5 zone, ciascuna associata al nome di una specie vegetale rappresentativa (*lauretum*, *castanetum*, *fagetum*, *picetum* e *alpinetum*).



La classificazione usa come parametri climatici di riferimento le temperature medie dell'anno, del mese più caldo, del mese più freddo e le medie di minimi. Ogni zona in base alla temperatura e, per alcune zone, alla piovosità si suddivide in più *tipi* e *sottozone*.

Il territorio del Comune di Parete rientra nella zona del *Lauretum* che prende il nome dall'alloro (*laurus nobilis*). In base al regime pluviometrico, questa zona è suddivisa in tre tipi:

- *lauretum* del 1º tipo con piogge uniformi;
- *lauretum* del 2º tipo con siccità estiva;
- *lauretum* del 3º tipo senza siccità estiva.

In base al regime termico si suddivide in tre sottozone:

- **Sottozona Calda**

Temperature medie di riferimento			
media dell'anno	media del mese più freddo	media del mese più caldo	media dei minimi
15-23 °C	> di 7 °C		> di -4 °C

- **Sottozona Media**

Temperature medie di riferimento			
media dell'anno	media del mese più freddo	media del mese più caldo	media dei minimi
14-18 °C	> di 5 °C		> di -7 °C

- **Sottozona Fredda**

Temperature medie di riferimento			
media dell'anno	media del mese più freddo	media del mese più caldo	media dei minimi
12-17 °C	> di 3 °C		> di -9 °C

Da quanto sopra, abbiamo:

Tab. 6 – Zone climatica di appartenenza del territorio di Qualiano secondo il Pavari

zona fitoclimatica	zona geografica	altitudine (m.s.l.m.)		specie più rappresentative (nelle zone geografiche classificate con il metodo Pavari)	foto
		limite inferiore	limite superiore		
LAURETUM CALDO	Italia centromeridionale Zone costiere	0	600-800	alloro, olivo, vigneto leccio, pino domestico, pino marittimo, cipresso	

La vegetazione originaria di questa sottozona è stata massicciamente sostituita da coltivazioni di frutteti, agrumi, ortaggi, etc. L'agricoltura nel territorio è praticata da secoli e in relazione all'aridità estiva gli agricoltori usano per le loro coltivazioni sistemi d'irrigazione capaci di sfruttare in prevalenza le falde acquifere.

In generale, i fenomeni eolici non risultano mai particolarmente dannosi, mentre il grado di umidità, in special modo nel periodo estivo, raggiunge valori notevoli, data la limitata altimetria e modesta ventosità.

### 2.3.4 CENNI PEDOLOGICI

In Campania la zona pianeggiante (con altitudine inferiore ai 100 metri), costituita prevalentemente da depositi di materiali alluvionali e vulcanici, occupa più del di un quarto del territorio della Regione Campania; ben coltivata e fertile, sede di insediamenti fin da tempi antichissimi, costituisce la Campania Felix degli Autori classici.

Dal punto di vista geologico i terreni del comprensorio, come quelli della maggior parte della pianura "Campania Felix", hanno avuto origine dall'attività vulcanica dell'area flegrea. Essi sono profondi, su *facies* incoerenti del tufo giallo ricoperto da pozzolana e terreno di medio impasto, per una altezza di 14 - 20 metri; quindi, il substrato pedogenetico è costituito da depositi piroclastici da caduta e da depositi vulcanoclastici.



Il terreno, particolarmente fertile, unitamente alle peculiari e gradevoli condizioni climatiche di tipo spiccatamente mediterraneo, ha conferito nel passato al territorio caratteristiche vocazionali agricole per eccellenza, idoneo a ricevere colture di qualsiasi tipo, il tutto ancor più valorizzato dalla continua ed assidua opera dell'uomo nel corso dei secoli. La reazione è generalmente neutra, mantenendosi nella maggior parte dei casi tra un pH pari a 6,7 e 7,8 con ritenzione dei fosfati moderata, tessitura franca o franca sabbiosa. Alcuni terreni possono presentare valori del pH al di sotto del 6,0 e sono logicamente dovuti a particolari condizioni della sostanza organica.

Le caratteristiche paesaggistiche e dei suoli del territorio di Parete sono identificati, secondo la classificazione della **carta dei suoli dell'agro aversano** redatta dalla Regione Campania Assessorato all'Agricoltura.

PAESAGGIO			
SISTEMA	UNITA'		
	FORMAZIONE GEOLITOLOGICA	UNITA' FISIOGRAFICA	ELEMENTI AMBIENTALI
PIANURA PIEDIMONTANA FLEGREA (PPM)	Depositi piroclastici con intercalazioni di paleosuoli	Aree della pianura pedemontana con pendenze comprese tra 1% e 2%	Aree sud-occidentali della pianura pedemontana, a quote comprese tra 40e 60 ms.l.m. Presenza nel profilo di un orizzonte cineritico indurito ( <i>surge</i> delle pomice di Avellino) entro 100 cm di profondità. Presenza di suoli sepolti eneoiticio oltre il metro di profondità. Uso agricolo prevalente: vigneti e frutteti.

SUOLI				VALUTAZIONE INTERPRETATIVE		
UNITA' CARTOGRAFICA		SUOLI	CLASSIFICAZIONE			
N.	Sigla	Nome	USDA (8 <sup>th</sup> ed. 1998)	LCC	FCC	
15	SNCO	<i>Consociazione dei suoli San Nicola</i>	Consociazione di suoli molto profondi, piuttosto eccessivamente drenati, da franchi a franco sabbiosi; moderatamente acidi in superficie; neutri in profondità non calcarei. Hanno proprietà andiche debolmente espresse.	Haplustepts Vitrandici fanco grossolani, misti, superattivi, termici	Variabile da I a IIIIs in funzione della profondità del suolo	Ld;h

### 2.3.5 DEMOGRAFIA ED OCCUPAZIONE AGRICOLA

L'area dell'intero territorio si estende per 5,6 Km<sup>2</sup> pari allo 0,2 % circa di quella provinciale e registra una popolazione al 2011 di 11.02 abitanti, pari al 1,2 % di quella provinciale, con una di densità di 1.963,5 abitanti per Km<sup>2</sup>. Totale maschi 5.466 pari al 49,6 della % sul totale comunale. Totale femmine 5.546 pari al 50,4 della % sul totale comunale.

(dati ISTAT)

La popolazione impegnata nell'**Industria Agroalimentare**, risultata costituita:

- Imprese industriali totali operanti nell'agroalimentare 2
  - Imprese industriali operanti in agricoltura, silvicoltura e pesca 1
  - Imprese che operano in silvicoltura e/o svolgono attività forestale 1
- Imprese totali operanti nelle industrie alimentari 1
  - Imprese operanti nella produzione di prodotti da forno 1

Occupati per sezione di **Attività Economica**, risulta costituita:

- Totali occupati 3.184 Tasso di occupazione 41,7
  - Occupati in agricoltura, silvicoltura e pesca 566 % del totale occupati 17,8
  - Occupati in industria 695 % del totale occupati 21,8
  - Occupati in altre attività 1.923 % del totale occupati 60,4

### **2.3.6 STRUTTURA PRODUTTIVA AGRICOLA UTILIZZAZIONE DEL TERRITORIO**

I dati ufficiali relativi ai censimenti generali dell' agricoltura ISTAT 2010 mostrano una struttura produttiva agricola profondamente mutata nell'arco degli ultimi 10 anni, con una forte urbanizzazione del territorio comunale.

#### **Censimento ISTAT del 2010:**

- la superficie agricola totale era di ettari 262,01 pari allo 46,7 % di quella provinciale;
- la superficie agricola utilizzata (S.A.U.) era di ettari 239,29 pari allo 0,2 % di quella provinciale;
- il numero di aziende agricole era 245 pari allo 1,0 % del totale provinciale

I dati ufficiali ISTAT 2010 indicavano che il territorio agricolo del Comune di Parete era come di seguito coltivato.

a) seminativi	Ha 107,2	pari al 44,7 della SAU
b) superfici a legnose agrarie		
escluso vite	Ha 126,21	pari al 52,7 della SAU
c) superfici a vite	Ha 6,04	pari al 2,5 della SAU
d) superfici a orti familiari	Ha 0,02	pari al 0,0 della SAU
e) altra superficie	Ha 22,72	pari al 8,7 della SAU

Di seguito verranno riportati i dettagli delle colture:

**Seminativi**

		Cereali											
		Frumento tenero e spelta		Frumento duro		Segale		Orzo					
Totale Cereali	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende				
	0	0,0	1	3,3	0	0,0	1	1,6					
		Avena		Mais		Sorgo		Altri cereali					
Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie				
3	5,9	1	1,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0				
		Ortive											
		Ortive in coltivazione di pieno campo											
Totale ortive	Pomodoro mensa		Pomodoro		Altre ortive								
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie							
	1	1,4	0	0,0	33	31,7							
		Ortive in serra				Ortive in tunnel, campane, ecc.							
	Pomodoro mensa		Altre ortive										
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	37	101,4							
		Ortive in piena aria in orti stabili ed											
		Pomodoro mensa		Altre ortive									
Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie								
141	320,3	0	0,0	9	9,2								

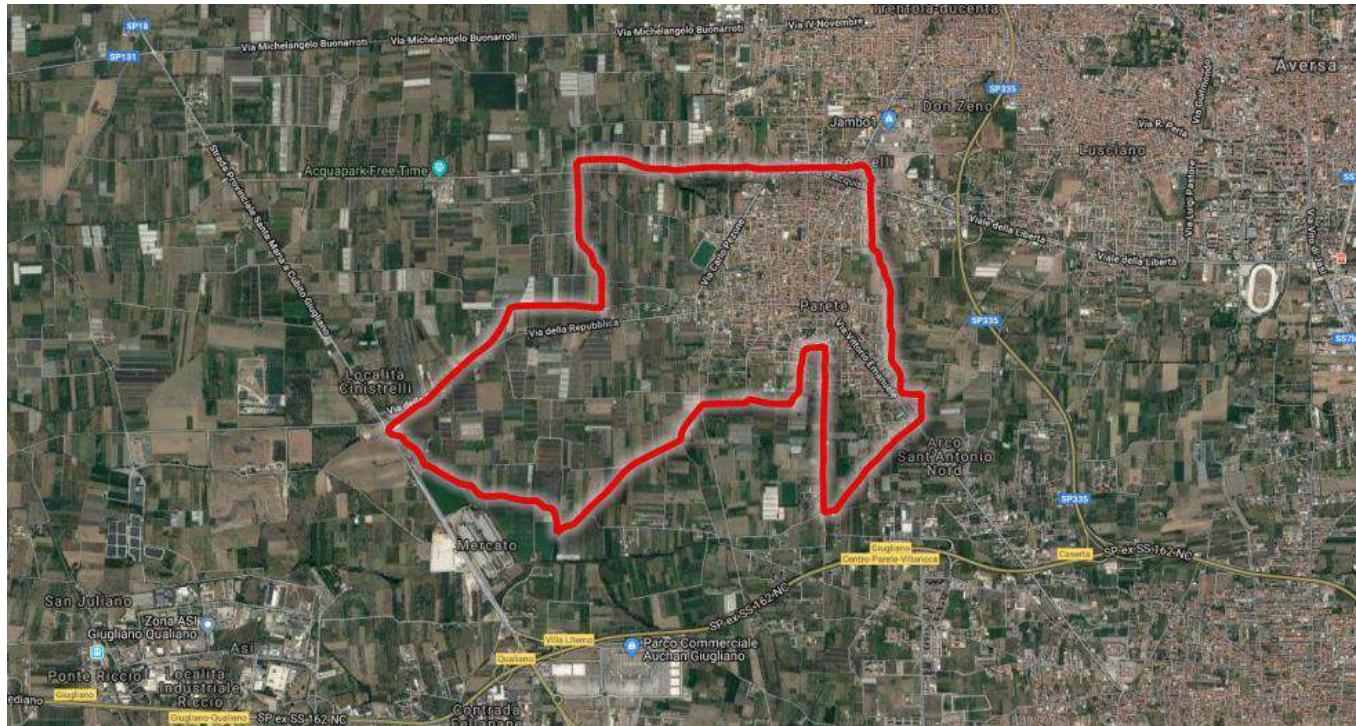
		Foraggere avvicendate									
		Erbai									
Totale Foraggere avvicendate	Mais in erba		Mais a		Altri erbai		Altri erbai				
	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie			
	0	0,0	0	0,0	1	1,0	1	0,5			
		Prati avvicendati									
Aziende	Superficie	Erba medica		Altri prati							
		Aziende	Superficie	Aziende	Superficie						
4	3,7	0	0,0	2	2,2						

		Legumi									
		Pisello		Fagiolo secco		Fava		Lupino dolce		Altri legumi secchi	
Totale legumi secchi	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende
	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0

<b>Totale piantine</b>	<b>Piantine</b>							
	<b>orticole</b>		<b>floricole</b>		<b>altre piantine</b>			
Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	Aziende	Superficie	
1	0,7	0	0,0	1	0,7	0	0,0	

## 2.4 ASSETTI FISICI, FUNZIONALI E PRODUTTIVI DEL TERRITORIO.

### 2.4.1 Inquadramento territoriale



Con una superficie complessiva di circa 5,72 Km<sup>2</sup>. (572,56 Ha), il territorio comunale di Parete è in posizione baricentrica nell'ambito dell'area della Pianura campana aversana. Confina a Nord con il territorio comunale di Trentola Ducenta, ad Est con quello di Lusciano, ad Est e Sud con il comune di Giugliano in Campania e con la Provincia di Napoli – Città Metropolitana. Si tratta di un territorio pianeggiante, con altitudine media pari all'incirca a ca. 65 m slm.

Il territorio comunale non è direttamente attraversato da direttrici di traffico ad alta densità; le due principali strade, parallele tra di esse, sono costituite dalle strade provinciali di competenza della Provincia di Caserta: SP 33 – Aversa-Qualiano tratto in uscita dal centro urbano per 1.621 m. ca; SP 109, tratto in uscita dal centro urbano per 1.937 m. ca.

A sud, il territorio comunale è interessato dalla S.P. ex SS 162 NC; ad Est a circa 650 m, nel territorio di Lusciano si colloca lo svincolo per l'accesso alla S.P. 335 verso Aversa, Caserta; mentre ad Ovest il territorio è servito dalla S.P. Santa Maria a Cubito – Giugliano.

## 2.4.2 Le sezioni censuarie e i dati ISTAT

### 2.4.2.1 Struttura e dinamica demografica

Le norme per il dimensionamento del PUC contenute nel PTCP di Caserta, per le quali si rinvia al § successivo, rendono sostanzialmente indipendente il fabbisogno di alloggi dalla proiezione demografica e modificano il tradizionale aggancio del calcolo del numero di alloggi da prevedere a quello della popolazione obiettivo.

E' però ugualmente necessario, ai fini del dimensionamento delle aree da destinare ai servizi pubblici di rilevanza locale (standard urbanistici), eseguire il calcolo per la proiezione demografica decennale (al 2027) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente dell'ultimo decennio (tra il 2008 e il 2017), utilizzando i metodi della statistica matematica.

Si tratta di metodi approssimati in quanto, appunto, "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi, come una crisi locale, o attrattivi, come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso.

Vengono nel seguito utilizzati due metodi di interpolazione: il primo interpreta l'andamento della crescita demografica secondo una funzione di tipo lineare (retta di regressione); il secondo mediante una funzione esponenziale. Per ciascuno dei due procedimenti si riportano sia i valori in forma tabellare che il diagramma della funzione riportata nella figura successiva.

Il metodo della regressione lineare si basa sulla ricerca della retta approssimante determinata con i "minimi quadrati", che è il luogo dei punti dal quale è minima la somma dei quadrati – sempre positivi, per evitare che valori di segno opposto si elidano tra loro – delle distanze dai punti del diagramma a dispersione.

Il metodo della curva esponenziale opera attraverso una regressione logaritmica; esso è adatto all'interpretazione di una tendenza pregressa secondo la quale la popolazione ha un grado di variabilità più forte rispetto al tempo e tende ad esaltare l'effetto di valori di crescita o di decremento anche puntuali, in quanto assume un tasso di crescita "r" costante, calcolato come incremento medio annuo del periodo pregresso considerato. L'espressione è del tipo

n

$$P_n = P_0 (1+r)$$

dove **P<sub>n</sub>** è la popolazione futura; **P<sub>0</sub>** è l'ultimo dato certo della popolazione; **r** è il tasso medio annuo di crescita e **n** è il numero di anni corrispondenti all'arco futuro di riferimento.

I due procedimenti danno, rispettivamente, il valore di **12.575** e di **12.671**, distanziati di 180 unità. In relazione al primo metodo, va osservato che il coefficiente di correlazione corrisponde a un grado di affidabilità della proiezione accettabile<sup>5</sup>.

In relazione al secondo procedimento, occorre dire che il metodo esponenziale tende ad esaltare il peso dei valori anomali, crescenti o decrescenti, della variabile dipendente rispetto al trend del periodo esaminato.

I metodi matematici tengono conto del tempo come variabile indipendente e della popolazione come variabile dipendente, mentre ignorano altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi, come una crisi locale, o attrattivi, come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso, le quali potrebbero determinare anomalie nei processi di dinamica demografica.

La “**proiezione**”, in quanto risultato di algoritmi, ha infatti un significato del tutto neutrale. Essa rappresenta un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto. La proiezione, invece, si differenzia dalla “**previsione**”, che può essere formulata modificando la tendenza spontanea per effetto di politiche o di interventi volti a cambiare la direzione assunta dalle dinamiche in atto.

E' noto che l'estrapolazione delle dinamiche demografiche tendenziali è assai arduo se perseguito al livello comunale, essendo quasi sempre il comune parte di un comprensorio con dinamiche specifiche. Pertanto sia l'analisi e l'interpretazione della tendenza che le politiche di incentivazione risultano più agevoli se riferite all'intero bacino nel quale avvengono gli scambi.

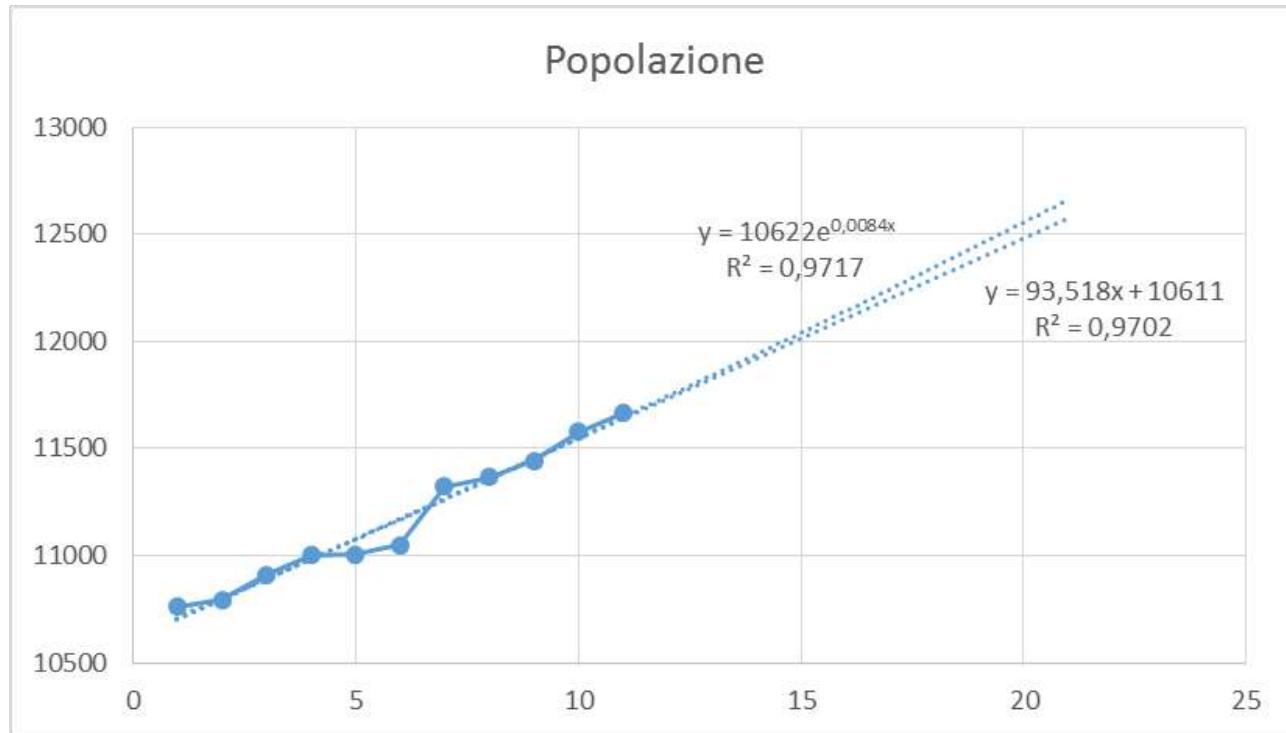
In via prudente appare ragionevole una mediazione verso il basso tra i risultati delle due proiezioni illustrate, che si attesti sul ragionevole valore di **12.623 unità**. Tale dato può essere posto a base del dimensionamento del PUC per quanto attiene alla dotazione di aree per i servizi pubblici di standard.

---

<sup>5</sup> La proiezione è pienamente affidabile per valori di r compresi tra - 0,7 e 1 e tra 0,7 e 1; è mediamente affidabile per valori di r compresi tra - 0,7 e - 0,4 e tra 0,7 e 0,4; è inaffidabile per valori compresi tra - 0,4 e 0,4.

**TABELLA 4 : CALCOLO DELLA POPOLAZIONE AL 2018 CON IL  
METODO DELLA REGRESSIONE LINEARE**

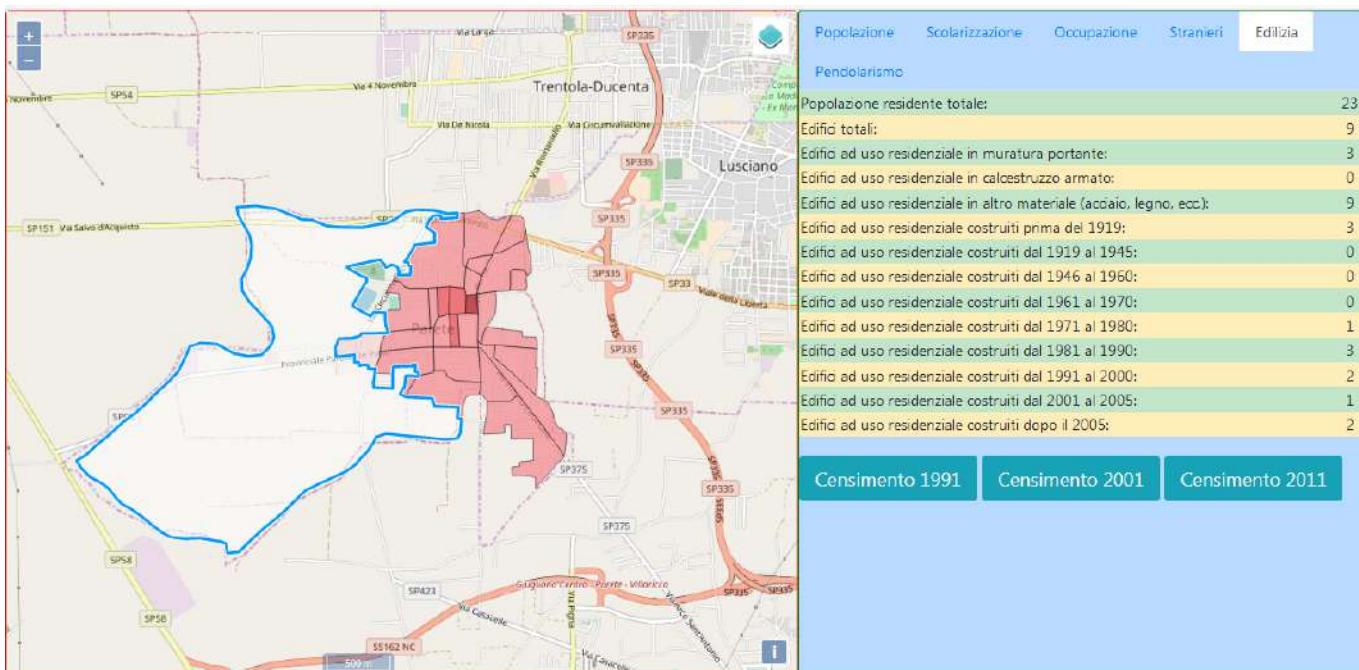
<b>Anno</b>	<b>Anno n</b>	<b>Pop. Regressione lineare</b>	<b>Pop. Regressione esponenziale</b>
2007	1	10761	10761
2008	2	10796	10796
2009	3	10912	10912
2010	4	11001	11001
2011	5	11006	11006
2012	6	11048	11048
2013	7	11322	11322
2014	8	11365	11365
2015	9	11442	11442
2016	10	11578	11578
2017	11	11666	11666
2018	12	11733	11749
2019	13	11827	11848
2020	14	11920	11948
2021	15	12014	12048
2022	16	12107	12150
2023	17	12201	12252
2024	18	12294	12356
2025	19	12388	12460
2026	20	12481	12565
2027	21	12575	12671



#### **2.4.2.2 Il patrimonio edilizio**

La struttura del patrimonio edilizio è ben documentata dai censimenti generali della popolazione realizzati da ISTAT di cui l'ultimo del 2011.

I dati generali ISTAT sono stati mappati per il comune di Parete attraverso un servizio specifico sul portale dell'Urbanistica del Comune al seguente indirizzo web: <http://urbanistica.parete.org/cartografia/istat/>



**Patrimonio edilizio caratteristiche e dimensioni**

sezione	edif tot	muratura	c.a.	altro	al 1919	1945	1960	1970	1980	1990	2000	2005	2011
	9	3	0	9	3	0	0	0	1	3	2	1	1
	4	1	4	0	1	0	0	0	1	3	0	0	0
179	15	173	3	12	2	5	29	29	44	50	18	2	0
114	32	21	63	2	0	2	5	60	41	5	1	0	0
51	25	22	10	6	1	0	1	25	18	5	1	0	0
31	36	0	0	5	1	6	6	10	5	3	0	0	0
153	152	3	2	4	2	21	36	21	30	35	7	1	1
18	1	17	0	0	0	0	0	0	0	18	0	0	0
40	40	0	0	1	5	8	6	9	10	1	0	0	0
54	5	2	54	7	0	6	4	8	7	23	2	4	4
24	9	1	15	1	4	15	4	0	0	1	0	0	0
69	18	51	2	2	0	5	21	22	14	5	0	2	2
104	29	22	58	5	11	19	11	35	16	8	4	0	0
39	39	1	6	8	17	6	3	3	4	3	0	2	2
104	63	12	34	5	1	11	44	22	8	7	7	4	4
87	57	18	13	1	0	9	41	15	12	6	3	1	1
83	50	4	34	5	1	5	19	28	26	4	0	0	0
44	12	0	37	5	9	11	4	10	6	3	0	1	1
27	12	1	23	9	3	6	5	4	7	0	1	1	1
88	67	18	4	1	1	1	45	24	4	5	6	2	2
78	51	24	8	5	0	3	18	29	8	2	6	12	12
51	6	7	39	1	0	0	5	14	21	4	0	7	7
55	39	18	4	6	0	0	6	29	15	3	2	0	0
145	33	51	71	10	9	9	22	33	28	26	11	7	7
131	55	25	55	4	4	15	43	25	23	12	4	5	5
74	63	11	8	8	0	0	1	7	28	28	3	7	7
42	15	2	36	11	1	0	1	1	21	17	0	1	1
<b>TOTALI</b>	<b>1.898</b>	<b>928</b>	<b>508</b>	<b>588</b>	<b>128</b>	<b>72</b>	<b>163</b>	<b>380</b>	<b>465</b>	<b>402</b>	<b>276</b>	<b>77</b>	<b>60</b>

La statistica generale relativa alle caratteristiche del patrimonio edilizio evidenzia che oltre la metà di esso è costituito da edifici tradizionali in muratura portante, 928 edifici che costituiscono il 49% del totale. Una tecnica in uso sul territorio quasi sino alla soglia del XXI secolo. Significativa è la presenza di edifici con strutture diverse dal C.A. in particolare realizzate in legno o ferro, esse costituiscono ca. il 31% del totale. Le strutture in c.a. costituiscono il rimanente 20% del patrimonio.

#### 2.4.2.3 Il sistema economico

L'area dell'intero territorio si estende per 5,6 Kmq pari allo 0,2 % circa di quella provinciale e registra una popolazione al 2011 di 11.02 abitanti, pari al 1,2 % di quella provinciale, con una di densità di 1.963,5 abitanti per Kmq. Totale maschi 5.466 pari al 49,6 della % sul totale comunale. Totale femmine 5.546 pari al 50,4 della % sul totale comunale.

(dati ISTAT)

Occupati per sezione di **Attività Economica**, risulta costituita:

- Totali occupati
    - Occupati in agricoltura, silvicoltura e pesca
    - Occupati in industria
    - Occupati in altre attività
- |       |                       |      |
|-------|-----------------------|------|
| 3.184 | Tasso di occupazione  | 41,7 |
| 566   | % del totale occupati | 17,8 |
| 695   | % del totale occupati | 21,8 |
| 1.923 | % del totale occupati | 60,4 |

Dal punto di vista delle imprese, il comune di Parete nel 2011 registra un numero di unità attive pari a 529, un numero di addetti pari a 1.069, con un numero di lavoratori esterni pari a 5. Di seguito il confronto con i dati relativi al censimento 2001.

Forze lavoro	Non forze lavoro	Totale
4.115	4.910	9.025

	N° unità attive		N° addetti	
	2001	2011	2001	2011
<b>Settore primario</b>	4	0	13	0
<b>Settore secondario</b>	118	151	361	356
<b>Settore terziario</b>	274	378	432	713

### 2.4.3 Centro abitato

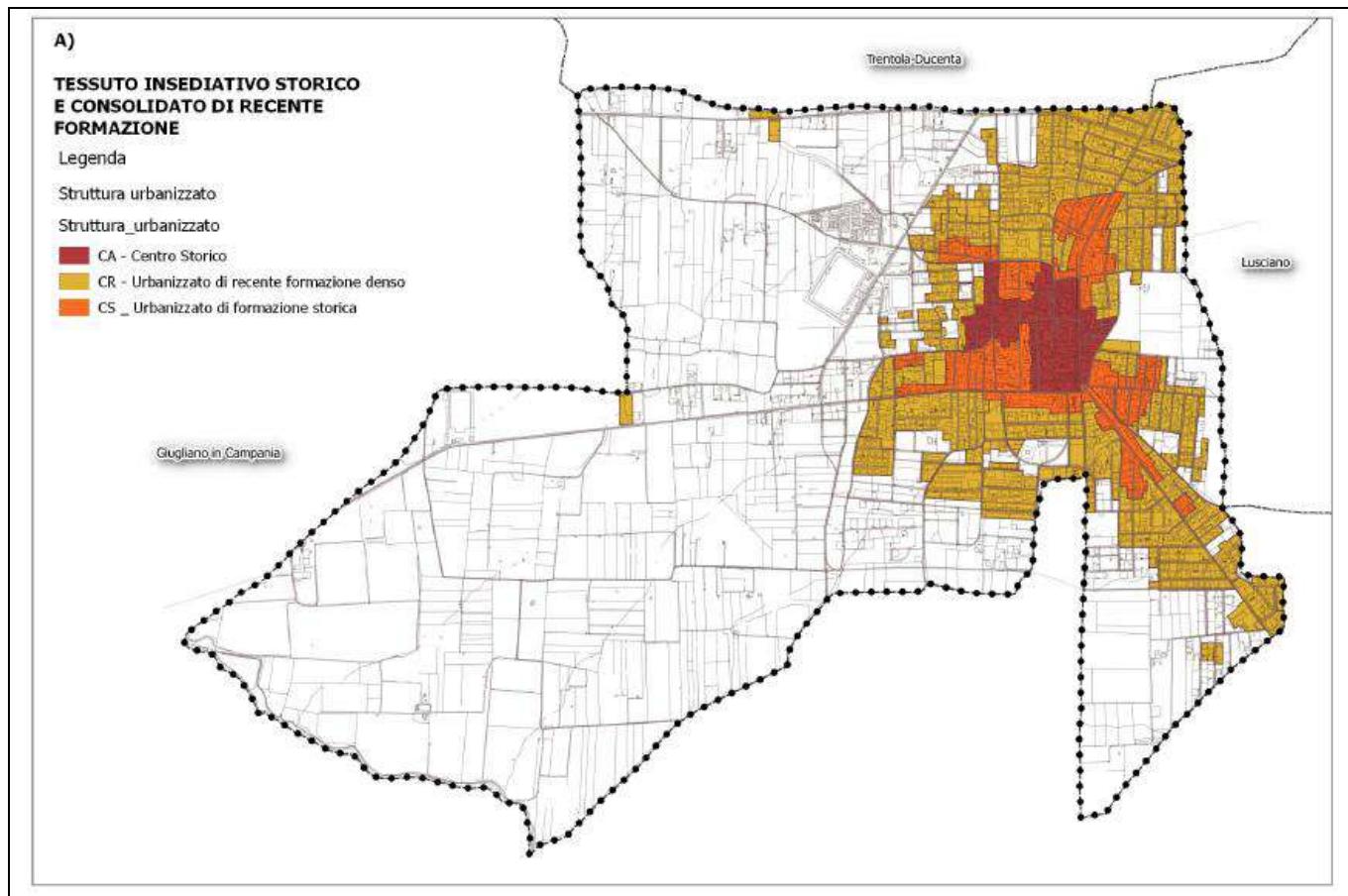
La struttura del centro abitato presenta una articolazione del tipo compatto partendo dal suo centro storico, formatosi sin del periodo medioevale, XI secolo, con l'impianto della torre normanna. Esso comprende la fascia edificata compatta realizzata nella prima metà del secolo scorso e quella successiva edificata fino all'epoca attuale.

L'area periurbana ad Est, Sud ed Ovest del centro è interessata dai Piani di Lottizzazione ancora in corso di completamento. Le caratteristiche della struttura urbana del territorio sono riepilogate nella tabella di seguito riportata.

P.U.C. PARETE - ANALISI STATISTICA					
Tab. 01 - Superfici in trasformazione del territorio					
		Descrizione	sup. Ha	Perc. A	Perc. B
	<b>A</b>	<b>Sup territoriale</b>	<b>572,56</b>		
	<b>B</b>	<b>Sup. totale aree trasformazioni</b>	<b>214,4</b>	<b>37,45%</b>	
1	<b>CA</b>	Centro Antico	12,54	2,19%	5,85%
2	<b>CS</b>	Centro Storico formazione	13,54	2,36%	6,32%
3	<b>CR</b>	Centro Recente formazione	96,79	16,90%	45,14%
<i>Valori complessivi aree consolidate urbane</i>				<b>21,46%</b>	<b>57,31%</b>
4	<b>AUR</b>	Urbanizzato recente formazione rado	7,13	1,25%	3,33%
5	<b>ATR</b>	Trasformazione non urb, rec. Residenziale	36,55	6,38%	17,05%
6	<b>ATI</b>	Trasformazione non urb, rec. Produttivo	9,47	1,65%	4,42%
<i>Valori complessivi aree in trasformazione rade</i>				<b>9,28%</b>	<b>24,79%</b>
7	<b>PIP</b>		10,16	<b>1,77%</b>	<b>4,74%</b>
8	<b>SI</b>	Superfici intercluse	6,06	1,06%	2,83%
9	<b>SN</b>	Supercifici in assenza di piano	10,53	1,84%	4,91%
<i>Valori complessivi aree intercluse o trasformate in assenza di pianificazione</i>				<b>2,90%</b>	<b>7,74%</b>

#### 2.4.3.1 Centro storico

Il centro storico (**CA**) di Parete comprende una superficie di ca 12,54 Ha pari al 2,19% del territorio comunale, una dimensione che si è conservata dalla sua origine sino alle soglie del XX secolo. Un nucleo compatto con ancora al suo interno larghi spazi costituiti dalle pertinenze del Palazzo Ducale.



Il tessuto urbano consolidato è costituito dal Centro storico (CA), individuato dal colore rosso scuro nella immagine, dalla espansione fino alla metà del secolo scorso (CR), in colore arancio nell'immagine. Quest'area copre una superficie complessiva di ulteriori 13,54Ha per un ulteriore 2,36% della superficie comunale. Il tessuto storico risulta quindi pari a 26,8 Ha corrispondenti al 4,55% del territorio.

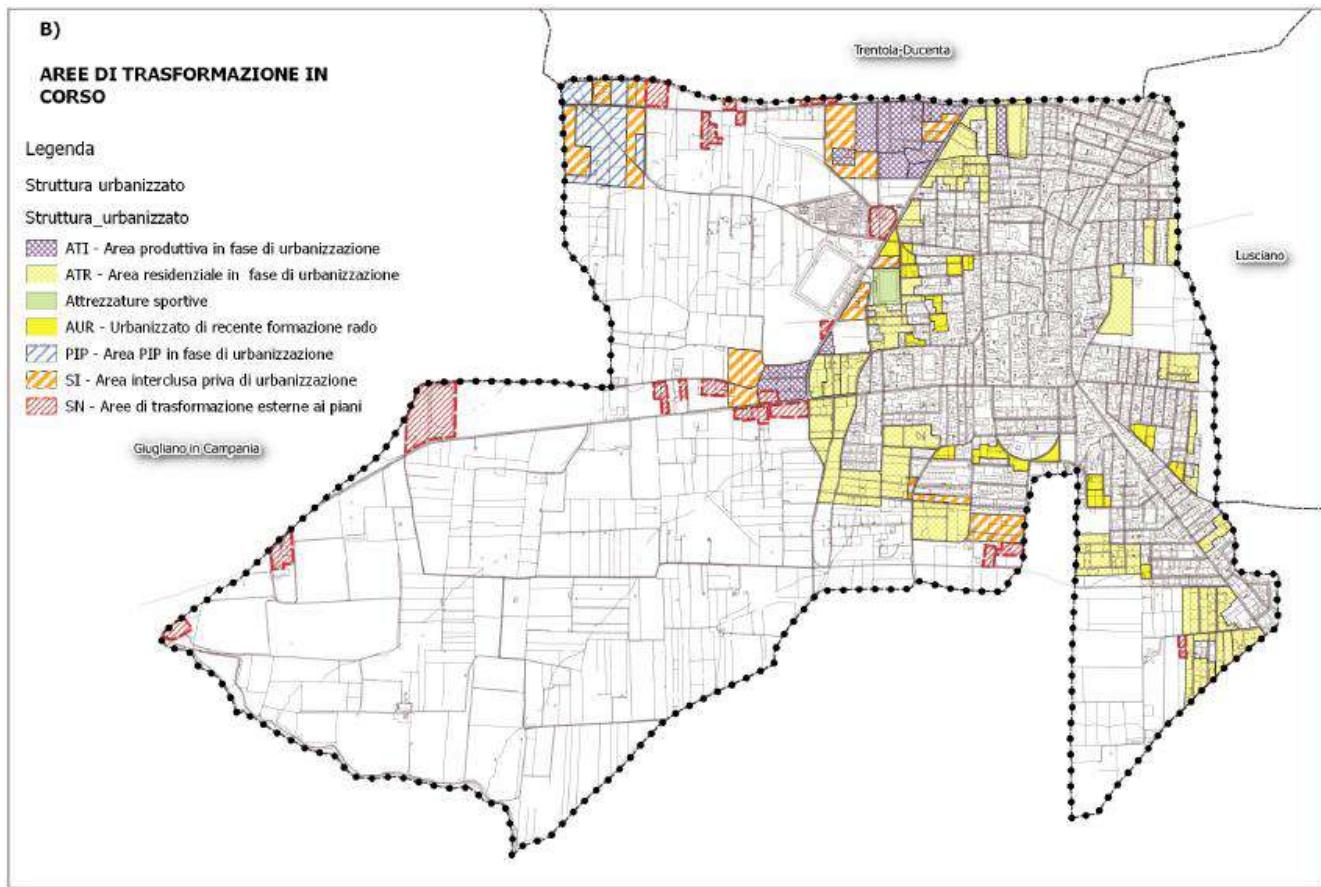
Una crescita contenuta che inverte la tendenza dopo gli anni '70 del secolo scorso, a partire da quella data, in circa cinquanta anni si assiste ad una crescita dell'abitato pari a ca. 96,79 Ha corrispondente a quasi il 17% del territorio comunale. Una crescita diffusa sostenuta anche dalla tipologia edilizia basata su case monofamiliare od al massimo bifamiliari.

**Attualmente l'area urbana, cioè la superficie territoriale con un indice di copertura superiore al 20%, assomma a 122,87 Ha e corrisponde al 21,46% del territorio comunale.**

#### 2.4.3.2 Aree di trasformabilità urbana

Le aree di trasformazioni urbane sono attualmente costituite da tre specifici ambiti:

- 1) Piani di Lottizzazione in ZTO tipo "C";
- 2) Piani di Attuazione in ZTO tipo "B";
- 3) Piani di Lottizzazione industriale in ZTO tipo "D"



4	<b>AUR</b>	Urbanizzato recente formazione rado	7,13	1,25%	3,33%
5	<b>ATR</b>	Trasformazione non urb, rec. Residenziale	36,55	6,38%	17,05%
6	<b>ATI</b>	Trasformazione non urb, rec. Produttivo	9,47	1,65%	4,42%
<i>Valori complessivi aree in trasformazione rado</i>				<b>9,28%</b>	<b>24,79%</b>
7	<b>PIP</b>		10,16	1,77%	4,74%

Le zone di trasformazione di tipo residenziale sono costituite da:

- a) **ATR** Piani di Lottizzazione in zona “C” – 36,55 Ha pari al 6,38% del territorio comunale;
- b) **AUR** Piani di dettaglio in zona “B” – 7,13 Ha pari al 1,25% del territorio comunale;
- c) **ATI** Piani di Lottizzazione in zona “D” - 9,47 Ha pari al 1,65% del territorio comunale;
- d) **PIP** Zona PIP – 10,16 Ha pari al 1,77% del territorio comunale;
- e) **SI** Zone prive di piani in zona “C” e “D” - 6,06 Ha pari al 1,06% del territorio comunale

Il totale delle superfici in trasformazione assomma quindi a **69,37 Ha** corrispondente a ca. il **12%** del territorio comunale.

Inoltre sono presenti numerosi nuclei di abitazioni miste ad attività produttive e commerciali sorte in zona agricola oppure interessate da condono edilizio ai sensi della 47/85 e successive norme sul condono.

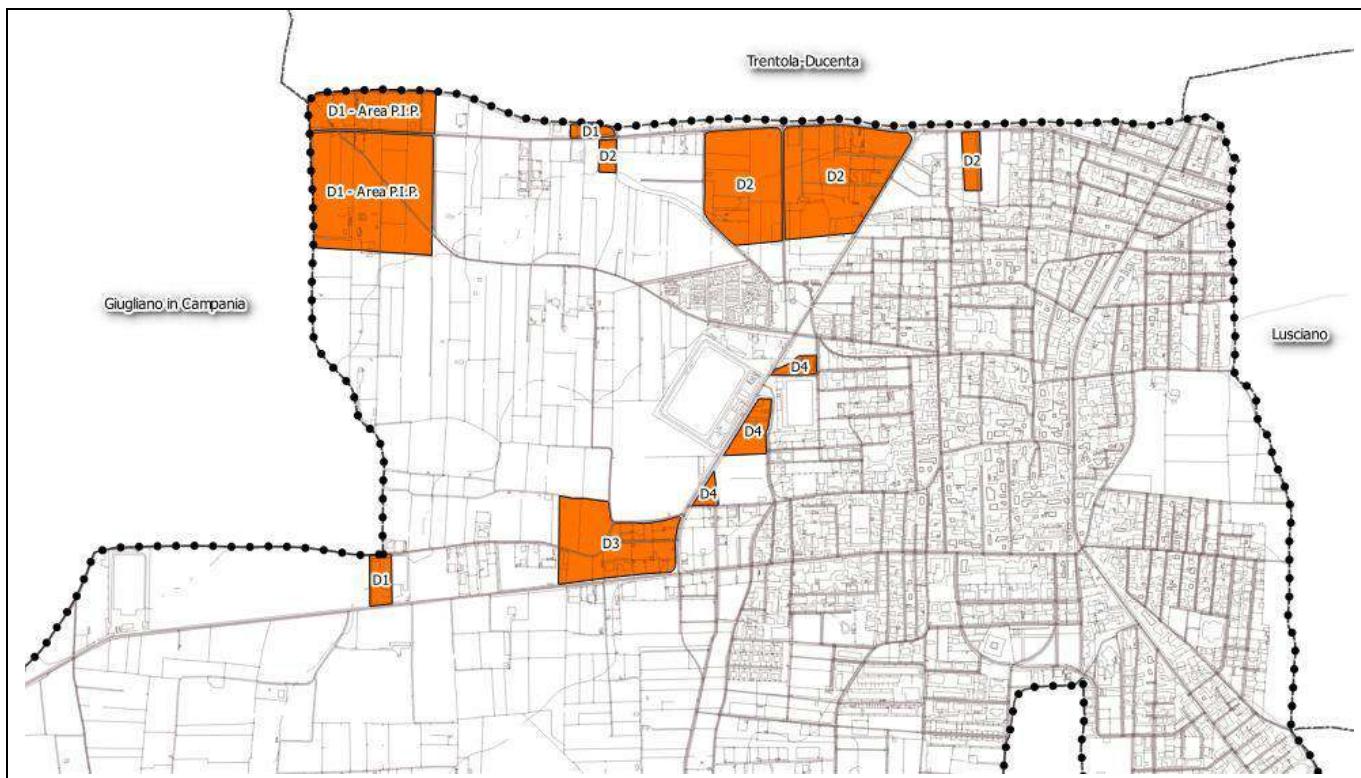
Nella mappa sono individuate con il codice **SN** e corrispondono a ca 6,06 HA, corrispondenti a ca. il 1,06% del territorio comunale.

## 2.4.4 Zone produttive

### 2.4.4.1 Caratteristiche e distribuzione delle Zone produttive

All'interno delle zone produttive troviamo:

1. Zona omogenea industriale D1: destinata ad ospitare edifici ed attrezzature per attività industriali;
2. Zona omogenea artigianale D2: comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso e al dettaglio e servizi privati terziari;
3. Zona omogenea commerciale D3: comprende le aree per l'espansione delle iniziative economiche ed imprenditoriali di carattere commerciale e di servizi privati terziari;
4. Zona omogenea per servizi terziari D4: comprende le attrezzature private per lo spettacolo e lo svago, commerciali sia di dettaglio specializzato che di grande distribuzione, garage privati di uso pubblico, studi professionali, istituti di credito, sale espositive, pubblici esercizi, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso e simili.
5. Zona PIP D1:

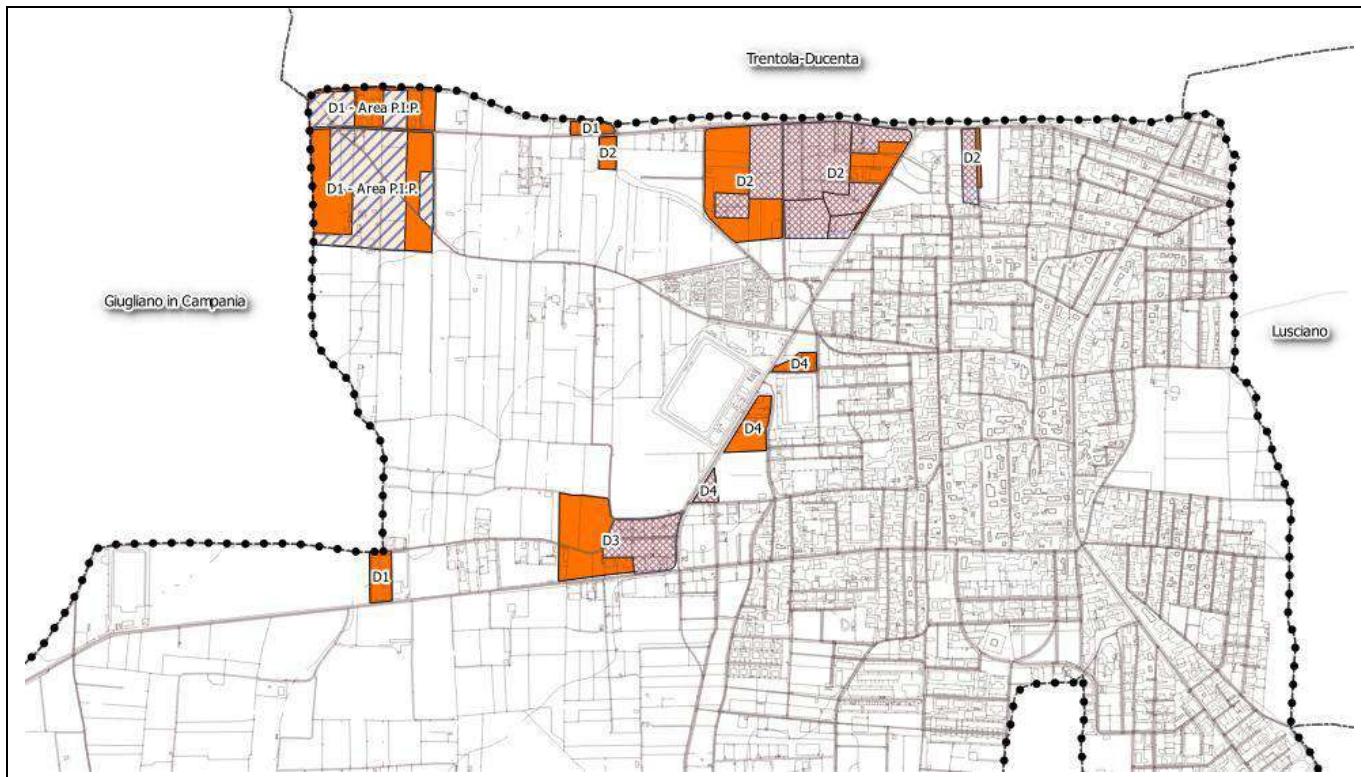


Individuazione delle ZTO di tipo “D”

Le superfici complessive interessate dalle ZTO di tipo “D” assommano a **27,86 Ha**, di cui:

- |          |             |
|----------|-------------|
| D1       | - 0,88Ha;   |
| D1 (PIP) | - 10,29 Ha; |
| D2       | - 11,23 Ha; |
| D3       | - 4,08 Ha;  |
| D4       | - 1,37 Ha.  |

Non tutte le ZTO di tipo “D” sono state attuate attraverso la progettazione ed approvazione di Piani di Lottizzazione; le aree effettivamente attuate assommano complessivamente ad Ha **15,62** dove solo l’area PIP compresa nel primo lotto di attuazione corrisponde a **6,07** Ha.



**Individuazione delle ZTO di tipo “D” attuate al 31.12.2017**

Nella tabella seguente si riportano le principali caratteristiche dei Piani di Lottizzazione approvati per le Zone di tipo “D”:

Comp.	Lottizzazione	Sup CAT	Sup Real	Sup STRA	Sup STAN	Sup VERDE	Sup PAR
D2	Localit... Centore	19069,3			1906,93	1800	110
D2	Loc. San Secondino	7756	7756	0	775,6	387,8	387,8
D2	Loc. San Secondino	6355	6355	0	689	316,75	316,75
D2	Loc. San Secondino	4462	4346		434,6	217,3	217,3
D2	Localit... Ventignano	4306	4306	0	430,6	215,3	215,3
D2	Orchidea	24293	24293	2648		2429,3	
D3	Santoiani Variante Piano di	16388	16388	1540	4260	2130	2130
D4	Lottizzazione	5160					2075,32
<b>TOTALI</b>		<b>87.789,30</b>	<b>63.444,00</b>	<b>4.188,00</b>	<b>8.496,73</b>	<b>7.496,45</b>	<b>5.452,47</b>

#### **2.4.4.2 *Sistema delle protezioni***

##### **La Rete Ecologica Provinciale**

La rete ecologica provinciale comprende gli ecosistemi e gli habitat a più elevata naturalità, dei quali è necessario preservare l'integrità e la connessione, allo scopo di mantenere la più elevata biodiversità del territorio provinciale, oltre che di garantire lo svolgimento dei processi ecologici di base e la conservazione attiva dei paesaggi.

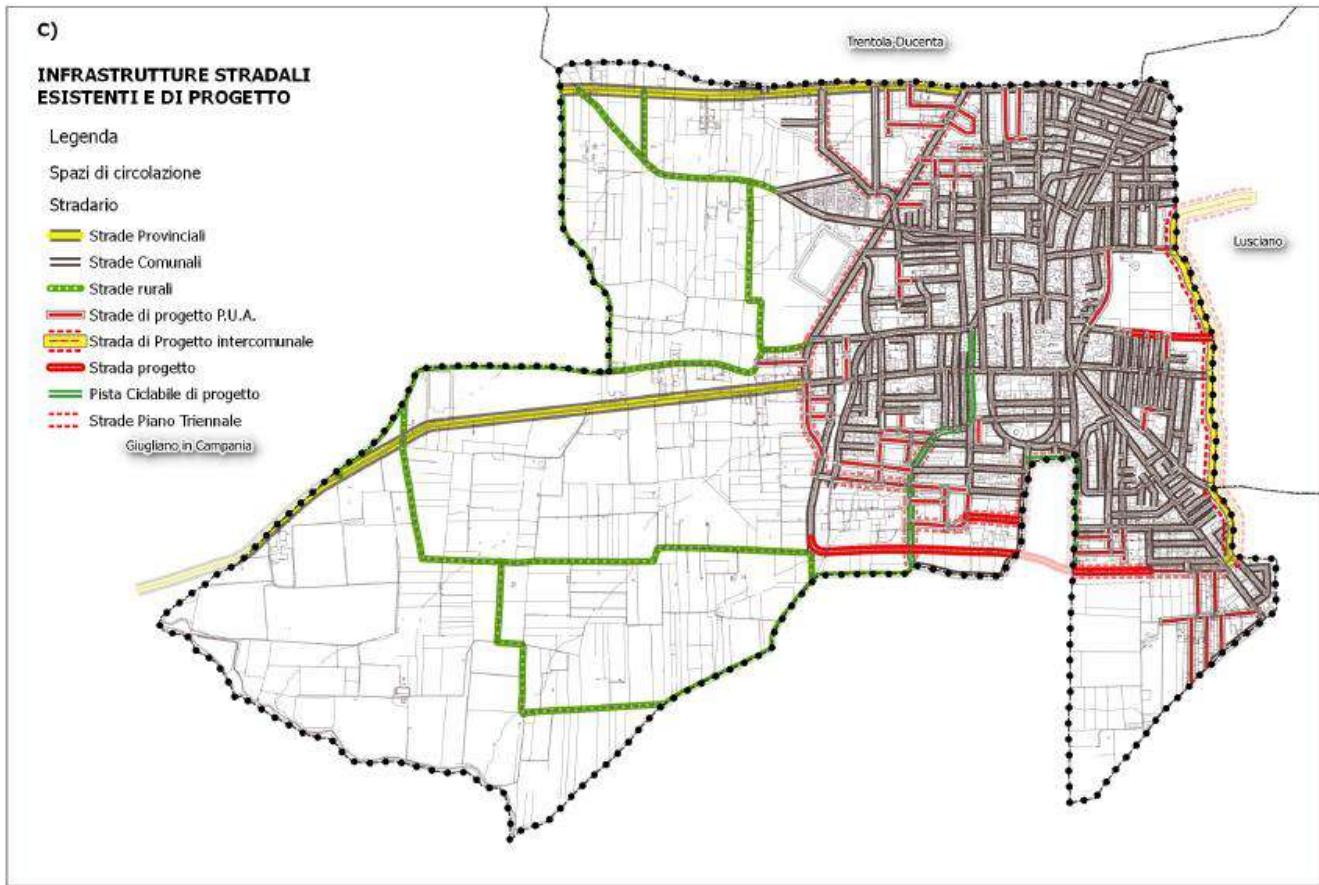
##### **Il PTCP:**

- individua le aree facenti parte della rete ecologica, le quali costituiscono un complesso di ecosistemi che interagiscono funzionalmente in relazione alla loro reciproca collocazione;
- inserisce nella rete ecologica provinciale sia le aree protette già istituite sia nuovi ambiti meritevoli di tutela per le loro caratteristiche intrinseche;
- riconosce il valore sistematico e funzionale delle aree comprese nella rete ecologica provinciale al fine di conservare l'ecomosaico territoriale, così da assicurare la conservazione del paesaggio naturale, rurale e l'incremento dei livelli di biodiversità.

Del progetto di rete ecologica provinciale è obbligatorio tener conto:

- nella localizzazione di infrastrutture, lineari o puntuali, di interesse provinciale, regionale o nazionale;
- nella progettazione e/o nell'attuazione delle previsioni dei piani regionali, attuativi e di settore di qualsiasi livello.

## 2.5 RETE DELLE INFRASTRUTTURE



### 2.5.1 Reti esistenti

Le reti infrastrutturali di proprietà del comune esistenti sono costituite da:

- Reti stradali;
- Reti di sottoservizi, acquedotto e fognatura;

**La rete stradale si sviluppa per ca. 61 km complessivi**, considerando anche le strade di progetto.

Le strade comunali esistenti, tutte e a carattere di quartiere, con larghezza inferiore ai 10 m complessivi e solo parzialmente dotati di marciapiede, assommano a ca **41 Km**.

Le strade provinciali si limitano a due tratti di lunghezza complessiva di ca. **3,72 km**.

Le strade di progetto incluse nei Piani di Lottizzazione assommano a ca. **5,1 Km**,

Le strade di progetto interessate dal piano triennale assommano a ca. **5,7 km**

Le strade di progetto ipotizzate nel nuovo PUC assommano a ca. **5,0 km**

**Sono previste, nel piano triennale, ca 6,9 km di piste ciclabili.**

## 2.5.2 Reti previste

### 2.5.2.1 *Potenziamento delle reti e dei servizi locali*

Il potenziamento e miglioramento della rete esistente è certamente necessario per rendere funzionale ed efficiente lo schema complessivo della mobilità interna al territorio comunale.

Per una valutazione dettagliata dello stato della viabilità interna si rinvia allo studio specifico per la predisposizione del “Piano della Mobilità” in previsione di predisposizione successivamente alla redazione del nuovo PUC.

La viabilità attuale, soprattutto quella interna al tessuto urbano risulta assolutamente insufficiente e congestionata anche dalla assenza di spazi di parcheggio, in fase di realizzazione solo in questi ultimi mesi legati alla realizzazione delle infrastrutture nelle aree interessate dai PUA.

Il piano triennale si è concentrato, in merito alla viabilità, nella realizzazione di un asse stradale esterno intercomunale al confine Est con il confinante comune di Lusciano. Nel potenziamento di alcuni assi viari principali, come via C. Pezone o “Circumvallazione EST”.

Il Piano prevede di completar la viabilità periferica all’abitato a carattere intercomunale con una “circumvallazione SUD” in modo da creare una circolazione intercomunale esterna al tessuto urbano con maglie di circolazione interna esclusivamente a senso unico; questa condizione è dettata dalla inadeguatezza del tessuto viari comunale a sostenere efficientemente doppi sensi di circolazione.



#### Stradario

- Strade Provinciali
- Strade Comunali
- Strade di progetto P.U.A.
- Strada di Progetto intercomunale
- Strada progetto
- Strade rurali
- Pista Ciclabile di progetto
- Superfici di circolazione
- Fascia di rispetto stradale 10m
- Parcheggi
- Scuole

## 2.6 RICONOSCIMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

### 2.6.1 Elenco dei beni pubblici o a carattere pubblico

Entro ciascuna categoria sono riconducibili differenti sottocategorie di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Categorie e sottocategorie di servizi presenti a Parete vengono schematizzate nella tabella seguente

Categoria	Struttura
Culto	Chiesa SS. trinità Chiesa Maria Santissima della Rotonda Chiesa di San Pietro Apostolo Chiesa della Pietà
Impianti tecnologici	Bacino idrico – Consorzio Bonifica Basso Volturno
Interesse comune	Area mercato Cimitero Ufficio postale Palazzo Ducale
Attrezzature civiche	Municipio Biblioteca comunale
Istruzione	Scuola primaria – Via Cavour Scuola dell'infanzia – La favola Scuola dell'infanzia – La piccola Reggia Scuola primaria – Via Forno Scuola dell'infanzia – Maria Addolorata Scuola secondaria I° grado – G. Basile – via Cedrale Scuola primaria – Decroly Scuola primaria – Vivaio dello Spirito Santo Scuola dell'infanzia – via Brodolini Scuola primaria – La Piccola Reggia Scuola dell'infanzia – Basile Don Milani via Forno Scuola primaria – Basile Don Milani via Forno Asilo nido (progetto)
Mobilità	Superfici di circolazione parcheggi
Sanità	ASL Farmacia comunale

	n. 2 farmacie private
Sicurezza	Stazione Carabinieri Comando Polizia Municipale
Verde pubblico e attrezzature sportive	Campo sportivo via Basile Campo sportivo via Pastore Campo sportivo via di Vittorio Piazza G. Rossa Villa comunale via Amendola

## 2.7 STANDARD - BILANCIO GENERALE DEI SERVIZI PRESENTI DESTINATI ALLA RESIDENZA

Le quantità totali di aree a servizi esistenti (esclusi quelli in itinere) per ogni categoria sono riassunte nella tabella seguente, assieme al totale generale:

CATEGORIA	SUPERFICIE
CULTURA	1.845 mq
CULTO	19.313 mq
IMPIANTI TECNOLOGICI	34.238 mq
INTERESSE COMUNE	32.241 mq
ATTREZZATURE CIVICHE	4.247 mq
ISTRUZIONE	28.566 mq
MOBILITÀ	1.159 mq
SANITÀ	1.653 mq
SICUREZZA	2.033 mq
VERDE E ATTREZZATURE SPORTIVE	21.965 mq
<b>TOTALE</b>	<b>103.922 mq</b>

Alle superfici corrispondenti ai servizi esistenti vanno sommate le superfici destinate a standard comprese nei Piani effettivamente attuati; in particolare avremo:

- a) Piani di Lottizzazione attuati, ZTO tipo "C", sup. destinata a standard: mq. **52.799,02**
- b) Piani di dettaglio (Aree a determinazione degli standard), sup. destinata a standard: mq **29.366,31**
- c) Piani di Lottizzazione attuati, ZTO tipo "D", sup. destinata a standard: mq. **10.926,03**

La superficie complessiva destinata a standard assomma quindi a mq: **201.013,36**

- 1) Considerando la popolazione al 2018, di 11.733 abitanti, avremo un indice di 17,13 mq/ab. Abbastanza vicino al minimo di 18 mq/ab.
- 2) Considerando la popolazione prevista al 2027, pari a 12.575 abitanti, avremo un indice pari a 15,98 mq/ab. Con un significativo deficit. **Tale deficit corrisponde a ca. 25.336 mq**

Vanno pertanto previste in sede di definizione del PUC aree specifiche da destinare al soddisfacimento degli standard.

## 2.8 CARTA UNICA DEL TERRITORIO (VINCOLI, TUTELE, VULNERABILITÀ).



### **3 DOCUMENTO STRATEGICO**

Il documento strategico definisce gli obiettivi del PUC per il governo del territorio, delinea le strategie e le opzioni volte a delineare il futuro del territorio comunale, in coerenza con le indicazioni strutturali preliminari concernenti l'integrità e la sicurezza del territorio e la salvaguardia delle risorse paesaggistico-ambientali nonché le esigenze della comunità locale, e traccia il percorso da compiere per realizzarlo. Esso, inoltre, esprime la verifica della coerenza degli obiettivi e delle strategie proposte con le disposizioni del Piano territoriale regionale e del Piano territoriale di coordinamento provinciale approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 26 del 26/04/12 ed, ai sensi della L. R. n. 16/04, art. 20, comma 14°, è entrato in vigore ed ha acquistato efficacia a tempo indeterminato a far data dal 24/07/12. L'articolazione di tali contenuti, descritti nel seguito di questa relazione, sono coerenti con quelli indicati nel Regolamento n. 5/2011 e nel Manuale operativo.

#### **3.1 CRITERI METODOLOGICI**

La legge regionale 16/2004, aderendo agli indirizzi proposti dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) ed allineandosi ai criteri innovativi di sostenibilità introdotti già da tempo in molte leggi regionali, disciplina l'uso, la tutela e i processi di trasformazione del territorio in modalità coerenti e coordinate tra gli enti preposti al governo del territorio, con particolare attenzione alle istanze economiche e sociali delle comunità locali.

All'Articolo 3 la legge prevede che la pianificazione provinciale e comunale si attui, in coerenza con le linee e gli indirizzi del Piano Regionale, mediante disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. Le prime con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio; le seconde atte a definire gli interventi sulle aree di trasformazione, ovvero di modifica fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati.

La parte strutturale del piano evidenzia i sistemi, i siti e le risorse che, per il carattere permanente o almeno di lunga durata del loro assetto, rivestono maggiore importanza territoriale, ambientale e paesistica ed indica gli obiettivi generali in termini di prestazioni urbane e ambientali ed i criteri per la valutazione dei fabbisogni territoriali o urbani.

In altri termini i caratteri strutturali, le cosiddette «permanenze strutturali» non negoziabili del territorio, proprio per la loro relativa stabilità e durata nel tempo, rappresentano i punti fermi entro i quali ogni scelta di trasformazione va comunque calata, e pertanto sono il quadro di riferimento imprescindibile anche per le attività di valutazione, di controllo e di monitoraggio che collegano il piano ai processi attuativi.

Tra l'altro le disposizioni strutturali, sono la parte di programmazione generale a cui spetta l'individuazione di un progetto strategico in termini territoriali, ovvero il compito di definire sia gli obiettivi da perseguire nel lungo periodo che le azioni per conseguirli, attuando in questa fase la concertazione con gli attori (pubblici e privati) dello sviluppo territoriale.

Senza questa ossatura portante, che è certamente legata ad aree vaste del territorio, non è possibile attuare processi di sviluppo significativi. L'assetto strutturale della pianificazione, consente l'identificazione delle aree più idonee a sostenere le trasformazioni territoriali previsti dai programmi di sviluppo, comprese quelle legate ai fondi strutturali.

Il rispetto di questi principi, e l'applicazione corretta delle norme dovrà consentire di trasferire all'ordinarietà dei processi di pianificazione quella elasticità e velocità di attuabilità, che con il vecchio ordinamento venivano risolte attraverso la straordinarietà delle conferenze di servizio e degli accordi di programma.

La finalità della pianificazione, secondo il disegno strategico della legge urbanistica regionale, stabilisce che l'organizzazione del territorio debba avere come obiettivo lo sviluppo socio-economico, in coerenza con i modelli di sostenibilità, di concertazione e di partecipazione.

Il concetto di sostenibilità non va quindi associata esclusivamente ai principi di compatibilità, di tutela, di salvaguardia e di valorizzazione delle azioni indirizzate ai soli valori ambientali, paesaggistici e culturali e alla mitigazione del rischio; al concetto di sostenibilità va associata l'obiettivo generale di uno sviluppo armonico e condiviso, raggiunto attraverso l'applicazione rigorosa dei principi innovativi previsti dalle norme sul governo del territorio.

L'azione pubblica, in una visione strategica, ha da un lato lo scopo di salvaguardare e riqualificare gli elementi di qualità del territorio mitigandone gli eventuali rischi, dall'altro svolge un ruolo di sussidiarietà, ossia quello di predisporre e potenziare le infrastrutture territoriali in grado d'innescare i processi economici che convogliano investimenti privati nelle aree di trasformazione.

Un patto strategico razionalizza la parte pubblica degli interventi con la parte privata avendo come riferimento i vari livelli di pianificazione e programmazione degli Enti di governo del territorio, mediante una fase di partenariato e di concertazione. Questo consente all'intervento d'iniziativa privata di promuovere opportunità ed investimenti in linea con quanto definito da le regole e dagli indirizzi pubblici.

In una visione evoluta dei processi di trasformazione del territorio, il ruolo dell'Ente pubblico non è più solo quello tradizionale di redattore dei programmi e dei piani alla base dell'azione di controllo e governo territoriale, ma si pone anche come promotore, facilitatore, coordinatore, valutatore delle compatibilità dell'azione privata, anche se a volte è necessario, applicando i principi comunitari, intervenire con le risorse pubbliche come realizzatore delle iniziative di valorizzazione e trasformazione territoriale.

In quest'ottica di razionalizzazione va tenuto presente che le risorse su cui si fonda una trasformazione del territorio, strutturale o di concentrazione, non sono solo quelle del bilancio dell'Amministrazione, ma derivano dalla convergenza di risorse pubbliche e di risorse private di tutti i soggetti coinvolti e impegnati nella costruzione del piano. In tale processo l'Amministrazione locale, in un programma sinergico con gli Enti territoriali sovracomunali e le associazioni di categoria, svolge compiti di animazione e di comunicazione sociale, con un'azione propositiva di sostegno che bene s'integra con i tradizionali ruoli di garante delle regole e dell'interesse collettivo.

L'Ente locale ha un ruolo essenziale nella rigenerazione economica e sociale del territorio, ponendosi come leadership del processo di mobilitazione e coordinamento degli attori locali, nella costruzione e realizzazione di una visione di sviluppo condiviso.

Secondo quanto definito dal documento *“La pianificazione strategica per lo sviluppo dei territori - Analisi e strumenti per l’innovazione”* redatto dal Dipartimento della funzione pubblica della Presidenza del Consiglio dei ministri, le azioni strategiche di *“terza generazione”*, sono orientate alla costruzione di una visione condivisa del futuro e al suo perseguitamento attraverso reti di cooperazione: fra attori pubblici, fra attori privati, fra pubblico e privato, ma anche fra realtà locali diverse, unite dal perseguitamento di possibili sinergie e complementarità.

L'approccio strategico alla visione e costruzione del piano può essere così definito:

- costruzione collettiva di una visione condivisa del futuro di un dato territorio, attraverso processi di partecipazione, discussione, ascolto;
- un patto fra amministratori, attori, cittadini e partner diversi per realizzare tale visione attraverso una strategia e una serie conseguente di progetti, variamente interconnessi, giustificati, valutati e condivisi;
- il coordinamento delle assunzioni di responsabilità dei differenti attori nella realizzazione di tali progetti.

Si tratta di un metodo e di un processo di trasformazione che:

- privilegia le analisi prospettive e di scenario;
- riconduce la complessità e la specificità locale a un unico disegno strategico;
- opera in una dimensione apertamente pragmatica, consapevole di agire in un contesto di razionalità limitata, e assume di conseguenza un comportamento dinamico e flessibile nei confronti della definizione degli obiettivi e delle azioni;
- si affida a processi di apprendimento e di revisione iterativi;
- promuove la consultazione e la partecipazione allargata degli interessi e della società civile;
- valuta i progetti sulla base della loro coerenza con la strategia generale e di principi di compatibilità urbanistica e di sostenibilità;
- attribuisce rilevanza strategica alle fasi attuative dei piani;
- affida ai documenti di piano una funzione eminentemente persuasiva, comunicativa e promozionale.

Con questa linea d'azione si vuole concretamente orientarsi verso logiche integrate di equilibrio e compatibilità delle attività previste sul territorio, con un disegno di programmazione generale, armonico e condiviso .

Questo significa l'abbandono del ricorso ad un uso esteso di interventi eccezionali dettati esclusivamente dall'emergenza e dalla pubblica utilità basati solo sulle risorse pubbliche, a favore di una razionale ed attenta pianificazione che dia gli indirizzi di un assetto del territorio basato sul recupero e la valorizzazione delle risorse

naturali in un orizzonte di sostenibilità economica e sociale, con una logica di compatibilità e valorizzazione dei processi socio-economici e culturali che la collettività locale può esprimere.

## 3.2 OBIETTIVI GENERALI

### 3.2.1 Scelte di tutela e valorizzazione

### 3.2.2 Strategie di valorizzazione

#### 3.2.2.1 *Elementi di identità culturale del territorio urbano*

Più specificamente, perseguito dell'integrazione della struttura urbana e conferimento di sostenibilità al territorio urbanizzato e trasformabile significa:

- rafforzare l'identità urbana e sociale del centro urbano creando luoghi ed occasioni di attrattività e di socializzazione;
- recuperare contenitori urbani di valenza storico-architettonica ai fini turistici ed ambientali;
- restaurare e recuperare gli edifici abbandonati o in degrado e/o gli edifici dismessi;
- rifunzionalizzare i vuoti urbani;
- integrare il tessuto abitativo con spazi pubblici.

Tali obiettivi specifici sono perseguiti attraverso le seguenti azioni:

- salvaguardia e recupero funzionale del centro antico e dell'area del Palazzo Ducale;
- valorizzazione del centro storico otto-novecentesco rigenerando e riqualificando l'attuale impianto urbano per rafforzarne il ruolo;
- riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano recente integrando funzioni ed iniziative coerenti con il quadro strategico generale;
- realizzazione di attrezzature pubbliche nei vuoti urbani

Incentivare la crescita socio-economica attraverso maggiore dinamicità dell'economia locale e dell'identità sociale significa:

- contrastare i fenomeni di degrado economico e sociale favorendo l'integrazione sociale e funzionale;
- aumentare la coesione sociale incentivando eventi ed occasioni d'incontro e socializzazione;
- promuovere le attività socio-culturali;
- produrre effetti sociali rigenerativi;

Tali obiettivi specifici sono perseguiti attraverso le seguenti azioni:

- prevedere attrezzature ricettive;
- pianificazione delle attività produttive;
- gestione consortile dei servizi;
- incentivazione delle iniziative imprenditoriali;
- incentivazione delle attività legate al settore turistico;
- Favorire la partecipazione e l'imprenditoria giovanile.

Potenziamento della viabilità con il miglioramento dell'accessibilità in dimensione di area vasta e della mobilità interna significa:

- riqualificare la viabilità, creando percorsi alternativi extraurbani al traffico pesante di attraversamento;
- assicurare la fruibilità del tessuto urbano consolidato;
- rendere accessibili le aree rurali;
- dotare le residenze di spazi a verde attrezzato e parcheggi;
- garantire fruibilità e sicurezza degli spazi pubblici pedonali;
- fornire riconoscibilità all'ambiente urbano

Tali obiettivi specifici sono perseguiti attraverso le seguenti azioni:

- potenziare la viabilità di connessione a carattere di circolazione sovra comunale, attraverso anche la realizzazione di nuova viabilità di progetto;
- Sollecitare la realizzazione delle opere di infrastrutturazione standard primaria nelle aree interessate dalla pianificazione convenzionata;
- realizzazione di parcheggi;
- realizzazione di verde primario;
- adeguamento della disciplina idrica per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- potenziamento della rete fognaria
- arredo urbano e cartellonistica.

### **3.2.2.2 Elementi di identità culturale del territorio extraurbano rurale**

Salvaguardia e valorizzazione delle valenze ambientali, del patrimonio storico-artistico e archeologico significa:

- rendere fruibili le risorse naturalistico-ambientali;
- gestione e salvaguardia delle risorse;
- connettere le risorse storico-culturali con le risorse naturalistico-ambientali;
- promuovere le risorse ambientali e culturali.

Tali obiettivi specifici sono perseguiti attraverso le seguenti azioni:

- valorizzazione dell'area del Parco agricolo urbano per migliorarne la fruibilità;
- promozione e valorizzazione delle iniziative del Palazzo ducale e degli itinerari storico-archeologici;
- sviluppo del turismo e dell'agriturismo
- 

Per il territorio extraurbano rurale si considera prioritariamente il **Parco Agricolo Urbano – PAU** il quale è finalizzato principalmente verso il raggiungimento di tale obiettivo.

### **3.3 CRITERI DI TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO COMUNALE**

I caratteri, le qualità e le criticità del territorio comunale emerse dalle analisi degli elementi che compongono il quadro conoscitivo orientano alla formulazione di alcune preliminari **indicazioni strutturali** per la definizione dei contenuti del PUC sono articolate in:

- indicazioni che hanno valore strutturale in quanto riguardano risorse e caratteri fondamentali del territorio (integrità fisica, identità storico-culturale, paesaggio, difesa dai rischi naturali) e sono conseguenti a vincoli e limiti alla trasformabilità del territorio imposti attraverso specifici provvedimenti legislativi e/o atti normativi sovraordinati e/o studi specialistici; attengono ad obiettivi prioritari ed al sistema di scelte di tutela che il PUC opererà con il piano strutturale attribuendo loro validità a tempo indeterminato ed assumendole come riferimenti primari per la definizione degli altri contenuti;
- indicazioni attinenti a ulteriori tipologie di aree oggetto di specifici dispositivi di legge;
- indicazioni che attengono a temi diversi da quelli sopra menzionati e riguardano criteri ed indirizzi che hanno comunque un ruolo determinante per orientare il riaspetto fisico e funzionale del territorio in una logica di qualità ed equità insediativa e sociale.

### **3.3.1 Indicazioni preliminari di salvaguardia e trasformabilità del territorio**

#### **3.3.1.1 Difesa dai rischi naturali**

L'analisi delle caratteristiche idro-grologiche del territorio, a cui si rimanda, redatto nell'ambito della valutazioni preliminari, basate sull'approfondimento della documentazione relativa al Ptr, Ptcp e al piano dell'autorità di Bacino, non ha fatto emergere, per il territorio comunale, alcuna situazione di criticità che, in via preliminare, come evidenziato in "Indicazioni strutturali preliminari (vincoli, tutele e vulnerabilità)".

Per quanto riguarda il rischio sismico, il comune rientra nei territori classificati nella fascia 2 della classificazione regionale .

Nell'ambito della predisposizione del PUC, per le componenti strutturali (Psc) ed operative (Poc), si procederà alla specificazione cartografica e normativa con riferimento anche agli studi specialistici integrativi, individuati in questa fase d'analisi, riguardanti in particolare la caratterizzazione sismica del sottosuolo per le aree suscettibili di trasformazioni insediative, in particolare si procederà alla redazione della "Carta della Microzonazione sismica" per il territorio comunale.

#### **3.3.1.2 Regimi di tutela storico-culturali, ambientali, paesaggistici**

In questa fase preliminare si considerano le aree e gli edifici che sono sottoposti a specifici vincoli o regimi di tutela e che di seguito si riportano sinteticamente:

1. edifici di interesse storico-architettonico vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 (ed ex L. 1089/39);
2. aree soggette a regimi di vincolo e/o tutela in materia paesaggistica e ambientale:
  - corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (lett. c dell' art.142 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.);
  - territori coperti da boschi (lett. g dell'art.142 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.)
  - territori percorsi e/o danneggiati dal fuoco (lett. g dell'art.142 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i. - Legge Quadro n° 353/2000)
  - zone gravate da usi civici (lett. h dell'art.142 del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.)
  - aree SIC - Siti di Importanza Comunitaria(Direttiva 92/43/CEE "Habitat" recepita con D.P.R. n° 357/97 e ss.mm.ii.)
  - pozzi e sorgenti con protezioni secondo la normativa vigente (Art. 94 del D.Lgs 152/2006).

Nell'elaborato cartografico Tav. URB QS1 "Quadro strategico – Strategie per il territorio comunale" tali aree sono classificate complessivamente come "Aree la cui potenziale edificabilità e/o trasformabilità è impedita o condizionata da dispositivi di legge in materia di tutela paesaggistica, ambientale e storico-culturale".

Nell’ambito della predisposizione del “piano strutturale” si procederà alla definizione della relativa disciplina di tutela, riqualificazione e valorizzazione articolata in rapporto ai caratteri delle singole componenti.

### **3.3.1.3 *Arearie di rispetto delle infrastrutture***

Le indicazioni riguardano le aree limitrofe ad infrastrutture che sono oggetto di specifici dispositivi di leggi che fissano fasce o aree di rispetto.

Tali aree sono indicate dettagliatamente nella tavola “Reti infrastrutturali ed impianti speciali e tecnologici e relative fasce di rispetto” che individua quelle relative ad impianti speciali e tecnologici (cimitero e impianti di depurazione e impianti fissi delle telecomunicazioni e radio televisivi, per quelli tecnologici), rete infrastrutturale energetica (elettrodotti, stazione elettrica e metanodotto), rete infrastrutturale della mobilità (strada extraurbana secondaria e strada locale extraurbana), riportando le relative fasce o aree di rispetto secondo i parametri definiti dai pertinenti dispositivi legislativi quando essi sono univocamente definiti oppure in modo indicativo (rinviano alle specifiche prescrizioni normative) quando i parametri variano in rapporto alle caratteristiche tecniche o di esercizio dell’infrastruttura.

Nell’elaborato cartografico “Quadro strategico – Strategie per il territorio comunale” tali aree sono classificate complessivamente come “Aree la cui potenziale edificabilità e/o trasformabilità è impedita o condizionata da dispositivi di legge che fissano, per gli impianti tecnologici e speciali e per le reti infrastrutturali, precise distanze e/o fasce di rispetto”.

## **3.3.2 Criteri d’identificazione delle aree di trasformazione insediativa**

### **3.3.2.1 *Beni di interesse storico-culturale e documentale esterni ai tessuti urbani***

Comprendono complessi monumentali di particolare valore storico-culturale ed altri beni di valore documentale. Le indicazioni strutturali per tali beni sono:

- per il Santuario della Madonna della Rotonda tutela e valorizzazione prevedendo anche utilizzazioni compatibili con la conservazione delle loro caratteristiche strutturali, tipologiche e formali; definizione di idonee aree di pertinenza/rispetto anche al fine di salvaguardarne la percezione e le relazioni spaziali e visive con il contesto paesaggistico-ambientale. Attorno al Santuario è prevista un’area destinata a standard per il tempo libero e la fruizione degli spazi del Santuario;
- per i beni diffusi di interesse storico-culturale o documentale, in prevalenza costituiti dagli edifici rurali (masserie) all’interno del Parco Agricolo Urbano: tutela o recupero dei caratteri strutturali, tipologici e morfologici in rapporto allo stato attuale di conservazione; salvaguardia delle relazioni spaziali e visive con il contesto paesaggistico-ambientale; eventuali utilizzazioni compatibili con la loro conservazione e la valorizzazione del territorio agricolo.

### **3.3.2.2 *Centro storico***

Insediamento di impianto medioevale cresciuto attorno alla torre normanna del XI secolo e poi sino all'attuale Palazzo Ducale. L'insediamento si caratterizza per la permanenza e la riconoscibilità dell'impianto urbanistico prodotto dalla stratificazione storica e delle tipologie edilizie originarie, esso pertanto costituisce componente primaria dell'identità culturale del territorio che va salvaguardata e valorizzata.

Il Puc di Parete dovrà dettare le misure di tutela e di valorizzazione del centro e del nucleo storico distinguendo:

- le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione spaziale e dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro formazione;
- le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

I criteri fondamentali per una gestione a tali fini orientata comprendono:

- la conservazione dei caratteri strutturali dell'impianto urbanistico nonché delle caratteristiche tipologiche e formali dei manufatti edilizi e degli spazi scoperti che conservano o ripropongono la conformazione originaria; nei casi in cui i caratteri strutturali dell'impianto urbanistico nonché le caratteristiche tipologiche dell'edilizia siano stati alterati va previsto il loro ripristino, ove possibile;
- la salvaguardia degli elementi di relazione storica e paesaggistica con il contesto, anche individuando aree di pertinenza/rispetto, o il loro ripristino qualora essi siano stati compromessi; nel caso in cui non fosse possibile il ripristino, va prevista la mitigazione degli effetti prodotti dagli elementi incongrui;
- la rivitalizzazione dell'insediamento promuovendovi funzioni terziarie compatibili con i caratteri tipologici degli edifici e del sistema viario.

Gli interventi edilizi e le funzioni consentiti saranno definiti nelle norme tecniche di attuazione del Puc e nel Ruec (RET).

Il Centro Storico è interessato dal "Piano di Rigenerazione Urbana" finalizzato al recupero e riqualificazione dell'area al fine di sostenerne un re insediamento qualificato. Elemento centrale della rigenerazione del Centro Storico è costituito dal complesso di Palazzo Ducale e dalla sua evoluzione verso un polo culturale.

### **3.3.2.3 *Tessuti urbani di recente formazione***

La ricostituzione della morfologia insediativa dovrà realizzarsi attraverso un insieme di interventi volti a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, grazie all'applicazione delle regole caratterizzanti la vicenda storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla

lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

Il PUC dovrà definire il territorio urbano d'impianto recente, prevalentemente residenziale, formatosi in tutto o in parte dopo la seconda guerra mondiale, nei quali l'uso residenziale si estende a oltre il 50% delle superfici.

In tali impianto urbanistico sono compresi i tessuti urbani e le aree edificate adiacenti e contigui con il Centro Storico caratterizzati da impianti urbanistici non compiutamente definiti per la insufficiente strutturazione dei rapporti tra spazi privati e spazi pubblici e tra edificato e spazi liberi, per la casuale eterogeneità dei caratteri tipomorfologici e, in alcune parti, per la disordinata discontinuità del tessuto e l'assenza di complessità funzionale, condizioni che determinano spesso un'insufficiente qualità urbana.

Le indicazioni strutturali per tali tessuti riguardano criteri generali volti ad orientare il consolidamento dell'impianto urbanistico complessivo e la riqualificazione morfologica, funzionale e paesaggistico-ambientale. In particolare:

- ricomposizione delle relazioni tra le diverse zone edificate e ricucitura dei margini orientando la realizzazione di attrezzature e servizi e dell'eventuale edificazione abitativa al riammagliamento ed all'integrazione spaziale e funzionale;
- organizzazione del sistema degli spazi pubblici (rete dei percorsi e delle piazze e delle attrezzature) come componente strutturante dei tessuti urbani sotto il profilo spaziale e quello funzionale;
- strutturazione delle relazioni tra viabilità, spazi edificati e sistema delle attrezzature e dei servizi anche prevedendo un'organizzata rete di percorsi pedonali, incrementando l'accessibilità e fruibilità dei servizi;
- adeguate dotazione e distribuzione localizzativa delle attrezzature pubbliche e delle attività terziarie private, in particolare quelle di servizio alla residenza, ed equilibrato rapporto con la funzione abitativa al fine di incrementare la complessità funzionale dei tessuti urbani carenti realizzando una rete di centralità locali;
- qualificazione delle relazioni tra zone edificate e contesto paesaggistico-ambientale;
- eventuale ristrutturazione urbanistica degli aggregati urbani incoerenti volta a realizzare forme insediative compatte ed un'organizzazione coerente con gli altri criteri qui formulati;
- localizzazione della eventuale nuova edificazione in aree contigue al tessuto insediativo esistente realizzando forme compatte, margini urbani riconoscibili ed un'organizzazione coerente con gli altri criteri qui formulati;
- definizione di criteri specifici e standard ecologici volti ad incrementare la sostenibilità ambientale degli insediamenti e dell'edilizia, come ad esempio, rapporto tra aree edificate ed aree verdi, e tra aree impermeabilizzate ed aree permeabili, idoneo trattamento dei suoli scoperti pavimentati ecc., mantenimento o ripristino degli elementi della rete ecologica, utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili negli interventi di sostituzione edilizia e di nuova edificazione, sostenibilità energetica.

Nell'ambito della predisposizione del PUC tali criteri saranno specificati ed integrati in rapporto al livello di incompiutezza, alle morfologie ed alla varietà e quantità delle prestazioni che caratterizzano le diverse zone del contesto urbano.

#### **3.3.2.4 *Aggregati edilizi con impianto prevalentemente posteriore alla seconda metà del '900 presenti in contesto agricolo***

Nell'ambito della predisposizione del PUC saranno individuati gli aggregati edilizi residenziali con consistente dimensione urbanistica e demografica, con morfologia compatta o lineare lungo la viabilità territoriale e locale, per i quali si valuterà la necessità di interventi volti a soddisfare le eventuali esigenze di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli del contesto, nonché di sedi per servizi privati per la residenza e la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza; per tali interventi il PUC fisserà parametri quantitativi e qualitativi. Gli altri aggregati e comunque il restante edificato residenziale presenti in zona agricola saranno disciplinati secondo le norme che si definiranno per la zona agricola in cui ricadono.

Nell'ambito della predisposizione del PUC tali criteri saranno specificati ed integrati in rapporto al livello di incompiutezza degli aggregati, alle morfologie ed alla varietà e quantità delle prestazioni che caratterizzano le diverse zone del contesto agricolo.

#### **3.3.2.5 *Dotazioni territoriali***

Il perseguitamento degli obiettivi quantitativi relativi alla dotazione di attrezzature pubbliche, abitazioni e servizi sarà orientato da alcuni criteri generali consistenti:

- nella definizione dei criteri per la stima dei fabbisogni relativa ad un decennio e per il conseguente dimensionamento che sarà effettuata nell'ambito della predisposizione del "piano strutturale" e guiderà la redazione dei "piani programmatico-operativi" anche successivi al primo;
- nella progressività del soddisfacimento dei fabbisogni attraverso i "piani programmatico-operativi" che ne definiranno le rispettive quote secondo criteri di priorità (esigenze collettive emergenti) e di fattibilità degli interventi (in primo luogo disponibilità di risorse finanziarie per gli interventi pubblici e manifestazione di interesse all'investimento per quelli privati);
- nell'assunzione dei parametri definiti dalla legislazione nazionale e regionale per le attrezzature pubbliche e, per quanto riguarda il fabbisogno abitativo, nell'assumere quale riferimento il rapporto 1 nucleo familiare / 1 abitazione.

Per quanto riguarda gli obiettivi qualitativi, essi sono orientati dai criteri generali relativi al rapporto tra realizzazione degli interventi e riassetto insediativo già delineati in precedenza e dai seguenti ulteriori indirizzi:

- riuso prioritario di aree ed immobili dismessi;
- massimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici;
- cospicua presenza di aree verdi e di alberi anche di alto fusto;

- adeguatezza della distribuzione territoriale, dei caratteri prestazionali e della efficienza funzionale delle attrezzature pubbliche;
- sistemazioni qualificate degli spazi scoperti pubblici e privati;
- controllo della qualità architettonica;
- qualità delle relazioni con il contesto paesaggistico-ambientale.

Il PUC di Parete dovrà promuovere interventi di mitigazione ambientale, di razionalizzazione dell'uso dello spazio insediato evitando la saldatura dello spazio urbano.

Nel caso venga previsto l'adeguamento normativo-funzionale, dovrà essere incentivato il migliore utilizzo, con la previsione di interventi di inserimento paesaggistico e contrasto della tendenza alla diffusione insediativa lungo i principali assi di collegamento territoriale.

In affiancamento al PUC dovrà prevedersi il **Piano Urbano dell'Accessibilità** valutando la sostenibilità del carico urbanistico sulla rete viaria, verificando la capacità delle strade in esercizio e di progetto rispetto ai flussi di traffico esistenti e indotti dai nuovi insediamenti.

Il PUC dovrà definire il limite fisico del centro abitato, ai fini dell'applicazione delle fasce di rispetto, in rapporto alla classificazione gerarchica della rete viaria provinciale.

Il PUC, nella localizzazione delle aree per i nuovi insediamenti dovrà stabilirne la perimetrazione avendo cura di evitare o, almeno, di contenere lo sviluppo parallelo e direttamente connesso ai tracciati della viabilità principale. Dovrà essere realizzata o incrementata la rete dei percorsi ciclopedinali urbani ed extraurbani separati e protetti dalla viabilità ordinaria. La rete dei percorsi ciclo-pedonali, di livello urbano, dovrà tenere conto dei percorsi extraurbani già realizzati o in progetto, assicurandone la connessione.

All'interno del comune di Parete sono presenti zone di **"territorio negato"**, definite dal PTCP, ossia porzioni di spazio appartenenti sia al sistema urbano che al sistema dello spazio rurale e aperto, prive di una funzione univocamente definita e contrassegnate da evidenti segni di degradazione. Il territorio negato comprende altresì gli aggregati urbani malsani o insicuri nel territorio urbano d'impianto recente.

Il sistema relazionale del PUC dovrà privilegiare la circolazione pedonale, prevedendo interventi per aumentare la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti e provvedendo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il PUC dovrà favorire l'integrazione e la specificazione degli elementi paesaggistici (ad esempio la vite maritata al pioppo) e obiettivi di qualità disciplinando gli elementi paesaggistici a matrice naturale e antropica ed assicurando il perseguitamento degli obiettivi paesaggistici previsti dal PTCP di Caserta.

Il PUC di Parete, in accordo con il PTCP di Caserta, dovrà perseguitare l'obiettivo di incentivare il ritrovamento, la tutela e la valorizzazione dei **beni di interesse storico-archeologico**, costituiti sia dalle presenze archeologiche accertate e/o vincolate ai sensi della legislazione vigente, sia dalle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti o comunque ritenute strategiche ai fini della valorizzazione dei beni stessi.

Nelle aree di interesse archeologico, ancorché non tutelate, ogni intervento edilizio e infrastrutturale e ogni lavorazione non superficiale, compresi gli interventi di bonifica e per scoli di acque e canali, dovranno essere autorizzati dalle competenti Soprintendenze, a meno di interventi da realizzare in condizioni di emergenza per la incolumità pubblica.

Le aree cui è attribuibile un valore archeologico potenziale ipotizzato sulla base di ritrovamenti diffusi, andranno verificate e riportate negli elaborati del PUC, d'intesa con la Soprintendenza ai beni archeologici competente, la quale provvederà ad assicurarne anche la supervisione in caso di scavi.

Dovrà essere predisposta specifica norma per assicurare la migliore contestualizzazione possibile dei siti archeologici, anche ripristinando sistemazioni al contorno esistenti all'epoca cui i siti sono riconducibili.

Per i beni d'importanza storico-culturale il Puc dovrà provvedere a verificare, ed eventualmente a integrare, le individuazioni compiute in sede di Ptcp e a recepirne la disciplina di tutela e di valorizzazione.

Inoltre il PUC dovrà provvedere sia alla tutela che alla valorizzazione dei singoli elementi di interesse sovracomunale che a quella dell'organizzazione complessiva del territorio storicamente pertinente al bene individuato nell'ambito del sistema di relazioni spaziali storicamente documentate.

### **3.3.3 Principi e criteri perequativi e compensativi da implementare ed attuare nel piano programmatico/operativo**

Nell'ambito della predisposizione del “piano strutturale” Psc verranno definiti gli ambiti in cui si applicheranno criteri perequativi e compensativi in rapporto all'attuazione di specifici interventi o tipologie di intervento. Tali ambiti saranno sia quelli di concentrazione dei diritti edificatori che quelli di cessione, in cui potranno collocarsi le attrezzature e i servizi pubblici previsti dal piano per il rispetto degli standards urbanistici di norma e per le iniziative pubbliche di rigenerazione urbana e territoriale. Tali ambiti sono identificati sulla tavola URB QS1 con la sigla **ARS**.

### **3.3.4 Principali criteri di intervento sul territorio rurale aperto**

Il Comune di Parete è interessato, per quanto riguarda il territorio rurale e aperto, dai sottosistemi a **preminente valore agronomico-produttivo e complementare alla città**.

Nel *territorio rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo* la multifunzionalità agricola è principalmente imperniata sulla funzione produttiva. In queste aree l'obiettivo delle politiche rurali del PUC è quello di sostenere un mosaico di aziende agricole, orientate a produzioni di filiera lunga (**la produzione di fragole riconoscimento del marchio DE.CO**), con il ricorso a tecniche produttive sostenibili.

Le politiche del PUC dovranno essere orientate al contenimento dei consumi di suolo e ai processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale.

All'interno del territorio *rurale e aperto a preminente valore agronomico-produttivo* il PUC, in linea con il PTCP, dovrà perseguire l'obiettivo di **tutelare** la condizione di apertura del paesaggio rurale; di **conservare** e

**rafforzare** la capacità delle terre di sostenere i processi produttivi agricoli e zootecnici, mantenendo una elevata qualità delle matrici ambientali: acqua, aria, suoli; di rafforzare gli elementi di diversità culturale e biologica delle aree agricole (filari arborei, alberi isolati, lembi di vegetazione seminaturale associati ai corsi d'acqua minori) mediante il ricorso alle misure contenute nel piano di sviluppo rurale.

Nel **territorio rurale e aperto complementare alla città** intorno all'attuale territorio urbano e delimitato all'esterno dalle tracce della centuriazione il PUC dovrà:

- Evitare la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati;
- Conservare gli elementi del paesaggio rurale storico (filari, strade e sentieri, canali) e le permanenti attività produttive agricole.

Il PUC dovrà prevedere attività rurali coerenti con le previsioni del PTCP e previsti nei Piani di Sviluppo Aziendale delle Imprese agricole, dando priorità al recupero dell'edilizia esistente, anche al fine di dotare tale territorio delle attrezzature essenziali.

Nelle aree interessate dal costituendo Parco Agricolo Urbano previsto ai sensi dalla legge della Regione Campania 17/2003, , si potranno prevedere l'organizzazione di spazi per attività ricreative e ludico - sportive senza nuova edificazione legate alla diversificazione dell'attività agricola .

Ciò al fine di garantire la difesa dell'ecosistema, il restauro del paesaggio, il ripristino dell'identità storico-culturale, la valorizzazione ambientale anche in chiave economico produttiva ecocompatibile soprattutto attraverso il sostegno all'agricoltura urbana della città di Parete. Esso rivestirà importanza strategica per il riequilibrio ecologico dell'area urbanizzata inserita in un contesto territoriale con elevato impatto antropico.

Qualunque nuova trasformazione di suolo agricolo e aperto dovrà essere consentito esclusivamente a condizione che si dimostri l'impossibilità di soddisfare le nuove esigenze all'interno del territorio già urbanizzato ed insediato, comprensivo delle aree negate con potenzialità insediativa e degli aggregati urbani malsani o insicuri nel territorio urbano d'impianto recente, e non potrà interessare territori e beni sottoposti a vincoli di non trasformabilità.

In tal caso la nuova urbanizzazione dovrà essere prevista in adiacenza al preesistente territorio urbano e configurata in modo da occupare nella minima misura possibile la superficie del territorio rurale e aperto.

### **3.4 OBIETTIVI QUANTITATIVI E QUALIATIVI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

In riferimento alle dotazioni territoriali esse si complementano attraverso la attuazione di una serie di progetti sovra comunali:

1. *In primis*, una rinnovata visione di sviluppo territoriale in relazione al comprensorio di riferimento attraverso la partecipazione all'attuazione del **Masterplan del Litorale Domizio Flegreo** con i comuni di Sessa Aurunca, Celleole, Mondragone, Castel Volturro, Giugliano in Campania, Pozzuoli, Monte di Procida,

Bacoli, Carinola, Falciano del Massico, Cancello ed Arnone, Villa Literno e Francolise. La strategia di attuazione del Masterplan richiede un processo di coinvolgimento degli attori istituzionali e dei soggetti privati interessati a investire sull'area; definirà un numero limitato di progetti pilota di interesse strategico sovra comunale da attuare con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici ed ambientali. Troveranno attuazione, compatibilmente con la disponibilità delle risorse, gli interventi di:

- a) Rigenerazione ambientale finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ed alla bonifica dei territori;
  - b) Sicurezza e legalità finalizzata a potenziare le politiche e le strutture per la riduzione del disagio sociale e per favorire azioni di sicurezza e legalità;
  - c) Accessibilità finalizzata al rafforzamento della mobilità di collegamento con i principali punti di arrivo dei flussi turistici;
  - d) Rigenerazione urbana finalizzata al recupero urbanistico dell'area individuata e promozione di azioni per la valorizzazione e la fruizione del patrimonio naturalistico e storico archeologico;
2. Il comune di Parete ha aderito ai sensi della L.R. n. 106/2011 al **Distretto Turistico** "Aversa Normanna Campania Felix" istituito con Decreto n. 18 del 11 gennaio 2018 del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e Turistiche - MIBACT, assieme ai comuni di: Aversa, Carinaro, Cesa, Lusciano e Sant'Arpino. Obiettivo del distretto è creare lavoro nel settore turistico realizzando un sistema unitario che pianifica l'offerta da proporre al turismo attraverso appositi circuiti già esistenti o di nuova creazione, potendo beneficiare delle agevolazioni previste per le zone franche.
3. Passando a scala comunale: le aree aperte, cioè quelle parti del territorio che conservano ancora, nelle caratteristiche della struttura spaziale le tracce delle stratificazioni che hanno partecipato alla trasformazione storica dell'insediamento, saranno interessate dalla progettazione e realizzazione del **Parco Agricolo Urbano**, come previsto dalla legge della Regione Campania 17/2003. In tale ambito, che interesserà oltre il 70% delle aree agricole, è da considerare anche la promozione l'inserimento di attrezzature e spazi per attività ricreative e sportive, senza nuova edificazione; servizi necessari alla riqualificazione delle aree, delle architetture tradizionali (Masserie) e delle colture protette quali i coltivi di "vite maritata". Attraverso il Parco Agricolo sarà possibile esercitare la tutela e la conservazione anche delle tracce più antiche dell'insediamento archeologico e storico, quali ad esempio i numerosi siti di ritrovamento archeologico e le tracce della centuriazione romana del II° sec. a.C. Attraverso l'intervento del Parco Agricolo Urbano l'Amministrazione intende attuare quelle politiche di tutela, difesa e valorizzazione delle produzioni agricole di pregio ed allo stesso tempo realizzare importanti infrastrutture per la fruizione "turistica" delle aree; in raccordo alla attuazione ed organizzazione del "Masterplan del Litorale Domizio" e del "Distretto Turistico Campania Felix" l'area fornirà, quindi, risposte specifiche e sostenibili all'insediamento di imprese legate al turismo agricolo.
4. A scala urbana particolare importanza e rilevanza acquista la valorizzazione e riqualificazione del tessuto urbano di impianto storico, tale obiettivo sarà perseguito attraverso la progettazione ed attuazione del **Piano di Rigenerazione Urbana per il Centro Storico**. L'Amministrazione comunale ha avviato con il restauro del Palazzo Ducale un percorso incentrato sulla ricostruzione di una identità locale legata alla sua tradizione storica ma anche alle sue peculiarità legate alle coltivazioni agricole di più recente impianto come la produzione di fragole. Per il Palazzo Ducale è già attivato un percorso di valorizzazione del complesso architettonico, fortemente legato al tessuto urbanistico storico, che ne definisce il ruolo di "Polo" per attività culturali: istituzione del "Museo della Fragola", Biblioteca Comunale, spazi di coworking aperti all'associazionismo, mostre d'arte contemporanea, etc. Partendo da questa componente il Progetto di Rigenerazione interviene: sulle infrastrutture di servizio necessarie, come i parcheggi di servizio per l'area; sulla mobilità "dolce" con l'inserimento di percorsi ciclopoidonali che lo collegano al Parco Agricolo

Urbano ed ai servizi in esso previsti; sul recupero del tessuto edilizio esistente ed il reinserimento di attività produttive ed artigianali compatibili con il contesto.

## 3.5 COERENZA DEGLI OBIETTIVI GENERALI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

### 3.5.1 Coerenza con il Ptr

Il Piano territoriale regionale (PTR) è lo strumento di programmazione con il quale la Regione delinea la strategia di sviluppo del territorio regionale definendo gli obiettivi per assicurare la coesione sociale, accrescere la qualità e l'efficienza del sistema territoriale e garantire la qualificazione e la valorizzazione delle risorse sociali ed ambientali.

In fase di analisi di fattibilità va analizzata:

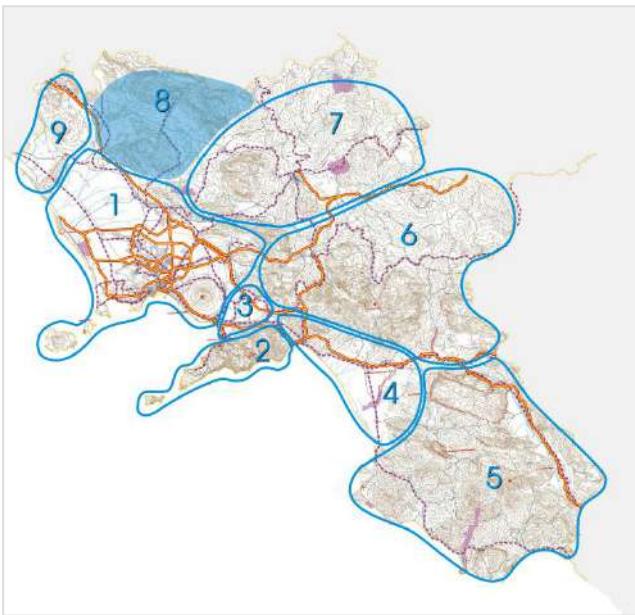
- la carta del paesaggio;
- gli indirizzi strategici di sviluppo;
- i Sistemi Territoriali di Sviluppo STS;
- la matrice delle vocazioni territoriali;
- i criteri inerenti i rischi.

Il Piano Territoriale Regionale della Campania (Ptr) definisce il quadro generale di riferimento per le scelte e per gli indirizzi strategici di sviluppo. Questi costituiscono la base fondante della programmazione e della pianificazione territoriale attuate attraverso i Piani di livello provinciale e comunale individuando:

- gli obiettivi di assetto e le linee principali di organizzazione del territorio regionale, nonché le strategie e le azioni volte alla loro realizzazione;
- i sistemi infrastrutturali e le attrezzature di rilevanza sovraregionale e regionale, nonché gli impianti e gli interventi pubblici dichiarati di rilevanza regionale;
- gli indirizzi e i criteri per la elaborazione degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale e per la cooperazione istituzionale.

In coerenza con il Piano Territoriale Regionale è opportuno ragionare in un'ottica di Ambenti Insediativi e Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS), così come definiti da Piano Territoriale della Regione Campania (PTR), identificando territori che rappresentano eccellenze dal punto di vista naturalistico e storico - culturale.

Gli Ambenti Insediativi identificano scelte strategiche con tratti di lunga durata, e dei conseguenti interventi "strutturanti". In essi saranno promosse relazioni di interdipendenza di natura reticolare per riequilibrare e/o compensare i processi spontanei di polarizzazione. Ciascun Ambiente rappresenta l'ambito di riferimento spaziale nel quale affrontare e avviare a soluzione rilevanti problemi relazionali derivanti da caratteri strutturali. Questi ultimi richiedono la ricerca di lungo periodo e la concertazione di assetti più equilibrati di tipo policentrico e reticolare



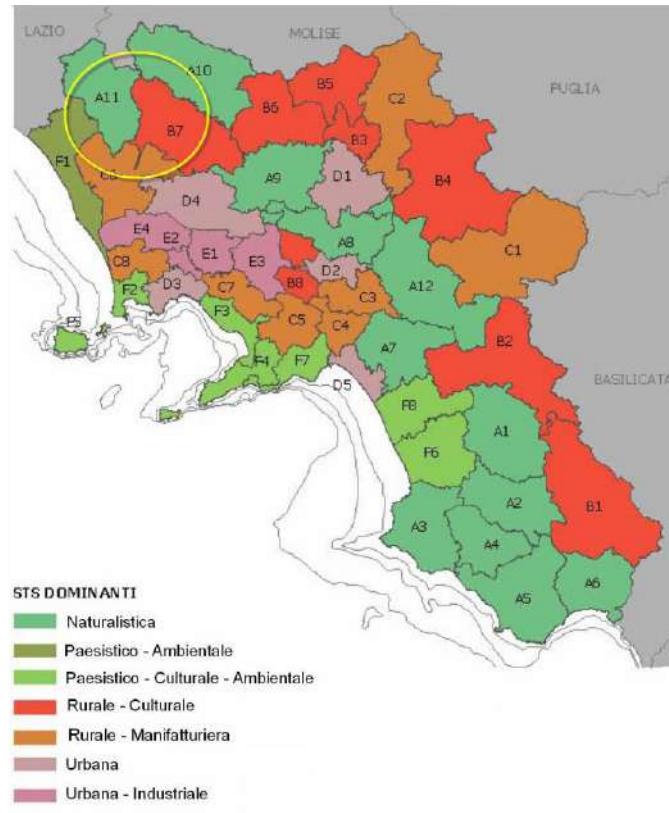
Negli indirizzi della programmazione regionale coerente con il PTR, le principali linee di sviluppo sono le seguenti:

- l'organizzazione della mobilità principale e delle reti impiantistiche in appositi corridoi infrastrutturali, in modo da razionalizzare l'uso del territorio agricolo per evitare sprechi e dare un certo ordine al territorio;
- la promozione ed il sostegno per lo sviluppo delle aree parco già istituite ai sensi della L.R. 33/93 e di quelle che si potranno realizzare a breve a seguito di continue richieste degli enti locali interessati; questo per invertire la tendenza all'abbandono di aree di notevole pregio agricolo e paesistico-ambientale ed evitare, quindi, i danni sul territorio generati dall'abbandono;
- il miglioramento della rete viaria per aumentare gli standard di sicurezza;
- la realizzazione della rete ecologica attraverso un uso sostenibile del territorio con la realizzazione, tra l'altro, di percorsi ciclabili;
- il blocco delle espansioni lineari lungo le strade e la riorganizzazione delle attività imprenditoriali e commerciali in aree funzionali ad evitare lo spreco di terreni di importanza agricola e ridurre gli spazi di percorrenza negli ambiti comunali;

- la promozione della trasformazione del Parco Regionale del Matese in parco interregionale, in modo da poter sfruttare al meglio le potenzialità ambientali, turistiche e produttive di un complesso montuoso diviso nella sua unicità solo da confini amministrativi.

I Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) sono stati individuati, in abito di pianificazione regionale, seguendo la geografia dei processi di autoriconoscimento delle identità locali e di autorganizzazione nello sviluppo (strumenti di programmazione negoziata, distretti industriali, parchi naturali, comunità montane).

Il carattere prevalentemente strategico del PTR individua nelle delimitazioni dei STS uno strumento di articolazione e verifica delle strategie e delle politiche che incidono significativamente sugli assetti territoriali. Da questo punto la definizione di STS accentua in tal senso la natura strategica delle delimitazioni, e la caratterizzazione territoriale dell'approccio.



L'individuazione degli STS non ha valore di vincolo, ma di orientamento per la formulazione di strategie in coerenza con il carattere proprio del PTR inteso come piano in itinere soggetto a continue implementazioni. L'individuazione dei STS diventa la trama di base sulla quale costruire i processi di co-pianificazione.

Le analisi e gli studi effettuati in fase di redazione del piano regionale hanno rilevato la presenza di unità territoriali intermedie costitutesi in base non solo a caratteri sociali o geografici omogenei, ma anche a reti di relazioni che collegano i diversi soggetti coinvolti, o elementi che derivano dalla riproposizione di antiche relazioni ai fini del turismo culturale o di filiere produttive.

Il PTR definisce meccanismi ed intese intorno a grandi tematiche quali quella dello sviluppo sostenibile e delle grandi direttive di interconnessione, da attuare mediante un processo di trasformazione dell'azione amministrativa e pubblica, attraverso il decentramento, il principio di sussidiarietà, le intese e gli accordi ai vari livelli.

Sostanzialmente la linea strategica di sviluppo identificata dal piano e dalla programmazione regionale promuove:

- l'accelerazione dei processi di aggregazione e di associazione specie per i Comuni minori;
- lo sviluppo di attività di pianificazione urbanistica in forma associata, soprattutto in specifici settori

territoriali caratterizzati dalla presenza di Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, caratterizzati da contiguità e reciproca accessibilità, appartenenti allo stesso STS, che possono essere incentivati alla collaborazione;

- auspica un processo di innovazione istituzionale in direzione dell'aggregazione, almeno funzionale, di Comuni per le articolazioni degli strumenti e delle politiche di governo del territorio, anche in rapporto alle novità derivanti dalle concrete vicende dei partenariati locali.

E' proprio il carattere strategico conferito al PTR che postula l'aggancio di politiche di sviluppo a coerenti riferimenti territoriali. Ciò comporta letture del territorio effettuate in rapporto alle possibilità di attrarre investimenti e di misurare la sostenibilità di politiche di sviluppo delle attività produttive e dei loro effetti sugli assetti fisici del territorio. Non si tratta qui di sposare una linea di programmazione dello sviluppo "dal basso" contrapposta a forme di sua pianificazione "dall'alto".

Le forme associative tra Comuni sono poste quali attori preferenziali nella attuazione e gestione della programmazione economica, integrata, negoziata e strategica, con l'obiettivo ambizioso di attribuire coerenza unitaria ai differenti strumenti di programmazione locale come i Progetti Integrati, che entrano come proposte di copianificazione negli strumenti di pianificazione regionali e Provinciali ed hanno il compito di:

- favorire le dinamiche di crescita del territorio;
- promuovere i partenariati economico sociali su base locale;
- sostenere l'incremento dell'occupazione;
- svolgere compiti di assistenza tecnica e progettuale nella definizione delle politiche di sviluppo.

### **3.5.2 Coerenza con il Ptcp**

In coerenza con le direttive emanate dalla Comunità Europea, e secondo gli indirizzi dell'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU), la Regione, le Province ed i Comuni, concorrono a identificare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti e dei nodi infrastrutturali e dei sistemi di mobilità.

I tre livelli della pianificazione, nella logica della legge 16/2004, definiscono l'assetto strutturale del territorio. Questo significa individuare le parti di qualità e pregio del territorio (elementi di valore ambientale, paesaggistico, agricolo, storico-culturale), le parti potenzialmente valorizzabili attraverso interventi di riqualificazione, le aree di degrado e disagio urbanistico e territoriale, le reti di collegamento tra le parti del territorio, i servizi di livello territoriale.

In particolare a norma del comma 2 Art. 9 (Attuazione dell'articolo 3 della legge regionale n.16/2004 - Piano strutturale e piano programmatico) del Reg. regionale n. 5 del 4 agosto 2011, ***Regolamento di attuazione per il governo del territorio***, definisce che il piano strutturale del PTCP ha valenza di piano di valorizzazione paesaggistica, di piano stralcio dell'Autorità di Bacino con le intese di cui all'articolo 8.

Al comma 3. il PTCP definisce, secondo quanto stabilito dall'articolo 9, comma 1 e 3 della legge regionale n. 13 del 2008, oltre agli elementi strutturali a scala provinciale anche le seguenti ulteriori componenti:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) I centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) Individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Al comma 4 stabilisce che il piano programmatico del PTCP contiene i **limiti massimi e minimi dei carichi insediativi per le singole aree** di cui al comma 3 e le azioni rivolte a perseguire gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica, diminuzione dei rischi di cui al primo quadro territoriale di riferimento del PTR, specificando le risorse e gli strumenti finanziari di supporto alle azioni.

Al comma 5 definisce che il piano strutturale del PUC, qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP. Il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3, precisandoli ove necessario. Con delibera di giunta regionale sono stabiliti i criteri di scelta ed i limiti di individuazione dei comuni che utilizzeranno la parte strutturale del PTCP come piano strutturale del rispettivo territorio comunale.

La struttura del territorio è identificata, sulla base degli indirizzi e degli orientamenti del PTR, con modalità coerente e coordinata, **principalmente dai Piani Provinciali**, che creano un disegno organico del territorio in cui valenza paesistica, aree a rischio, ed infrastrutture di rete realizzano l'ossatura portante imprescindibile nell'identificazione dei processi di sviluppo.

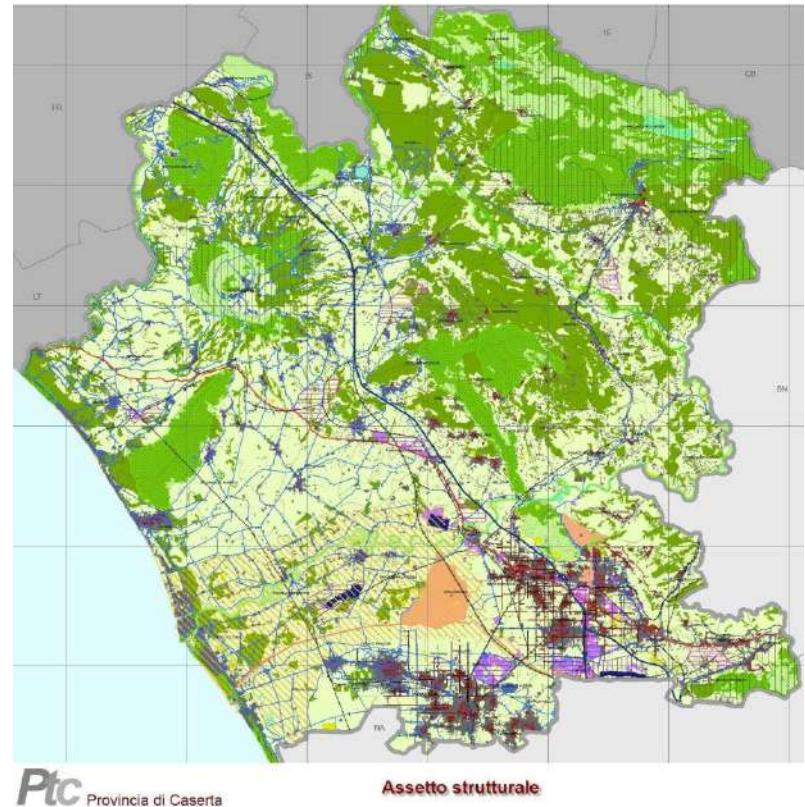
Tra l'altro le disposizioni strutturali, sono la base di programmazione generale a cui spetta l'individuazione di un progetto strategico in termini territoriali, ovvero il compito di definire sia gli obiettivi da perseguire nel lungo periodo che le azioni per conseguirli, attuando in questa fase la concertazione con gli attori (pubblici e privati) dello sviluppo territoriale. L'indirizzo strategico più rilevante riguarda l'interconnessione intesa come connessione complessa, non solo di reti tecniche (materiali ed immateriali), ma anche socio-funzionali (tra servizi di diversa natura), per utenti, investitori e gestori.

Gli indirizzi strategici e la definizione delle componenti strutturali del PUC intendono concretizzare la volontà regionale di governare razionalmente lo sviluppo, in una visione generale, sulla base di vocazioni predominanti attraverso gradi di trasformabilità sostenibile delle singole parti del territorio. In questa logica il documento preliminare di Piano valutala coerenza delle scelte progettuali con l'assetto strutturale definito dal Ptcp di Caserta.

Il Ptcp di Caserta, adottato ai sensi del comma 7° art. 20 L.R. 16/04 con deliberazioni di Giunta Provinciale n. 15 del 27/02/2012 e n. 45 del 20/04/2012, approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 26 del 26/04/2012, è stato pubblicato sul B.U. R. Campania il 9 luglio 2012 ed è entrato in vigore il 24 luglio dello stesso anno.

L'assetto strutturale del Ptcp, per il territorio di Parete è riportato nella tavola B1.1.1

**Inquadramento strutturale. Spazi e reti**, che nell'immagine a fianco vediamo nella visione complessiva dell'intera provincia e nell'immagine successiva quella di dettaglio. Secondo quanto riportato nella Relazione allegata al Ptcp la prima articolazione della tavola d'assetto riguarda i *territori* della provincia: il *territorio rurale e aperto*, il *territorio urbano*. Diversamente da una zonizzazione funzionale o morfologica, la lettura per territori mette in risalto le qualità intrinseche delle diverse parti della provincia. Ogni porzione dello spazio provinciale è stata, infatti, valutata rispetto alle sue prestazioni qualitative in essere o potenziali e l'azione di piano è principalmente rivolta al mantenimento delle risorse o al raggiungimento delle qualità ambientali previste. Questo approccio risulta particolarmente utile in un territorio di qualità e bellezza potenzialmente altissimi che soffre, però, di pressioni ambientali e antropiche devastanti.





## 4 STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANA DELLA LR 16/2004

### 4.1 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

La Lr 16/2004, all'art. 23, definisce i contenuti del *piano urbanistico comunale* (Puc). Il Puc è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale.

Le disposizioni della LR 16/04 integrate con quelle del relativo Regolamento di attuazione n.5/2011 configurano il Puc come uno strumento sostanzialmente differente dal tradizionale PRG, principalmente per l'articolazione dei suoi contenuti in una componente strutturale, con validità a tempo indeterminato, ed una componente programmatico-operativa, la cui validità è riferita ad archi temporali limitati

Al Puc sono allegate le *norme tecniche di attuazione* (Nta), riguardanti la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e la regolamentazione dell'attività edilizia.

L'art. 23 afferma che fanno parte integrante del Puc i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.

## **4.2 DISPOSIZIONI STRUTTURALI E DISPOSIZIONI PROGRAMMATICHE DEL PUC**

La Lr 16/2004, all'art. 3, introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in base alla quale, la pianificazione provinciale e comunale si attua mediante:

- disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

La Lr 16/2004, all'art.23, definisce i contenuti del piano urbanistico comunale (Puc). Il Puc disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà. Alcuni contenuti, desumibili dall'art. 23 come strutturali del Puc, sono:

- la individuazione degli obiettivi da perseguire;
- la definizione delle esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi;
- la individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la tutela e la valorizzazione dei centri storici;
- la tutela e valorizzazione il paesaggio agrario;
- la compatibilità delle previsioni rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Alcuni contenuti, desumibili come programmatici del Puc, anche con riferimento all'art. 25, relativo agli Api, riguardano la definizione degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione con riferimento:

- alle destinazioni d'uso e agli indici edilizi;
- alle modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- alla determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica.

Dalla normativa di regionale e dalla letteratura tecnica in materia, è possibile esemplificare ulteriormente il significato di componente strutturale e componente programmatica o operativa.

#### 4.2.1 Piano strutturale Psc

Il **piano strutturale comunale** (Psc) del Puc ( art. 9 comma 5 del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 della Regione Campania) qualora le componenti sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell'articolo 4 della legge regionale n. 16/2004, coincide con il piano strutturale del PTCP.

Il **Psc** fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3, precisandoli ove necessario, ovvero:

- l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- I centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della legge regionale 18 ottobre 2002, n. 26 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
- la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- Individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Il **Psc** definisce le scelte con validità a tempo indeterminato o di lungo termine, che riguardano il complesso delle azioni di tutela e le scelte di assetto di lungo periodo. Tale componente: contiene il quadro conoscitivo, recepisce gli indirizzi e le direttive del Ptcp, delinea gli scenari, distingue gli ambiti non trasformabili da quelli che possono essere trasformati, stabilisce la disciplina per tutte le risorse ed i caratteri del territorio che attengono alla struttura fisica e all'integrità del territorio nonché ai suoi valori storico-culturali per i quali la disciplina di piano è direttamente cogente, fissa i criteri per ogni atto di trasformazione che sarà definito con la componente operativa .

Il Psc non contiene previsioni che producono effetti sul regime giuridico dei suoli (non è conformativo) e, pertanto, è efficace a tempo indeterminato.

#### 4.2.2 Piano operativo Poc

La componente programmatica del Puc ( art. 9 comma 6 del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 della Regione Campania) si traduce in **piano operativo comunale** (Poc). Il Poc, per la sua natura operativa, contiene, oltre agli elementi di cui all'articolo 3 della legge regionale n. 16/2004, la ulteriore specificazione delle aree indicate al comma 3, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 4, indicando:

- destinazione d'uso;
- indici fondiari e territoriali;
- parametri edilizi e urbanistici;

- standard urbanistici;
- attrezzature e servizi.

Il **Poc**, elaborato anche per porzioni di territorio comunale, contiene altresì gli atti di programmazione degli interventi di cui all'articolo 25 della legge regionale n. 16/2004.

Le disposizioni programmatiche/operative sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Il **Poc** definisce le trasformazioni da realizzare, o avviare, in un determinato intervallo temporale a termine (art. 9 comma 1 del Regolamento del 4 agosto 2011, n. 5 della Regione Campania), in coerenza con le scelte e condizioni contenute nella componente strutturale; recepisce la disciplina relativa agli aspetti ambientali e paesaggistici, definita nell'ambito della componente strutturale. Le disposizioni in essa contenute (conformative) incidono sul regime proprietario ed hanno validità per l'intervallo temporale assunto. Stabilisce le modalità attuative e contiene le previsioni finanziarie per l'attuazione degli interventi previsti.

Le disposizioni della componente operativa del Puc, in particolare, individuano, in coerenza con le disposizioni strutturali e con le previsioni di spesa, le specifiche scelte da attuare nell'arco temporale di riferimento definendo, per gli interventi che si intendono attuare, nell'ambito delle aree trasformabili: la localizzazione, le superfici fondiarie coinvolte nelle trasformazioni, le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici ed edilizi, le modalità di attuazione ed eventuali criteri qualitativi.

Le disposizioni incidono sul regime proprietario ed hanno validità per l'intervallo temporale assunto sia per i vincoli urbanistici preordinati all'acquisizione pubblica delle aree, sia per i diritti edificatori dei privati.

Nell'ambito del Po si verifica, ed eventualmente si adegua e si specifica, l'ipotesi di dimensionamento per l'arco temporale di riferimento. Contiene il programma finanziario per l'attuazione degli interventi previsti.

Gli elaborati cartografici conterranno il disegno delle aree di cui si programma la trasformazione e, quindi, in particolare, l'indicazione delle specifiche destinazioni delle diverse aree coinvolte e di ogni altro intervento programmato nonché eventuali altre prescrizioni progettuali riguardanti l'organizzazione complessiva ed i caratteri qualitativi.

### **4.3 IL REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO (RET)**

La Lr 16/2004, all'art.28 introduce il *regolamento urbanistico edilizio comunale* (Ruec). Il Ruec:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificaione e conservazione delle strutture edilizie;
- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani; in conformità alle previsioni del Puc e delle Nta allo stesso allegate, definisce i

- criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

Con D.G.R. n. 287 del 23/05/2017 la Regione Campania ha recepito il Regolamento Edilizio Tipo /RET) approvato in conferenza unificata il 20 ottobre 2016; i comuni debbono adeguare i propri regolamenti edilizi ed adottare il Regolamento Edilizio Tipo.

#### **4.4 GLI ATTI DI PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI (API)**

La Lr 16/2004, all'art.25 ha introdotto gli *atti di programmazione degli interventi* (Api). Con delibera di consiglio comunale è adottata<sup>1</sup>, in conformità alle previsioni del Puc e senza modificarne i contenuti, la disciplina degli interventi di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale da realizzare nell'arco temporale di tre anni. Gli Api, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione, prevedono:

- le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Api comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente. Gli Api stabiliscono gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Gli Api, ai sensi dell'art.25 della Lr 16/2004, hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione (Ppa) disciplinato dalla legge 10 del 28.1.1977, articolo 13, e dalla Lr 19 del 28.11.2001, articolo 5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale. Il programma triennale per la realizzazione di opere pubbliche, di cui alla legge 109 del 11.2.1994, articolo 14, si coordina con le previsioni degli Api

Si provvederà a redigere gli Api, comunque a valle delle scelte di piano, con riferimento ai contenuti dei *programmi pluriennali di attuazione* (Ppa) e sulla base dei contenuti dell'art.25 della Lr 16/2004.

Dalla discussione del presente documento emergerà, oltre l'accoglimento degli elementi programmatici e le scelte di piano, anche l'ordine di priorità degli interventi cui dare attuazione.

## 4.5 LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

La Valutazione ambientale strategica (VAS), è disciplinata dal decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalle seguenti disposizioni.

L'art. 47 della Lr 16/2004 definisce l'obbligo della redazione della valutazione ambientale dei piani territoriali di settore e dei piani urbanistici, detta anche *valutazione ambientale strategica* (Vas) come previsto dalla direttiva europea, nazionale e regionale in materia, da effettuarsi durante tutto il processo di formazione dei piani stessi. Tale Vas è, infatti, da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani e scaturisce da un *rapporto ambientale* (Ra) in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano.

L'amministrazione precedente avvia contestualmente al procedimento di pianificazione la valutazione ambientale strategica o la verifica di assoggettabilità secondo le disposizioni dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 152/2006 e nel rispetto dei casi di esclusione previsti dal medesimo decreto legislativo, predisponendo il rapporto preliminare (Rp) contestualmente al preliminare di piano composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico e lo trasmette ai **soggetti competenti in materia ambientale** (SCA) da essa individuati.

Sulla base del rapporto preliminare e degli esiti delle consultazioni con gli SCA, l'amministrazione precedente redige il rapporto ambientale che costituisce parte integrante del piano da adottare in Giunta.

Per cui il processo di formazione ed approvazione del Puc comprende sin dalle sue fasi iniziali il procedimento volto a garantire la sostenibilità ambientale delle scelte di piano, integrando la predisposizione del Puc con la procedura di *Valutazione ambientale strategica* (Vas) e, qualora siano presenti sul territorio siti della rete Natura 2000 con la procedura di *Valutazione di incidenza* (Vi).

La procedura di Vas, da concludersi anteriormente all'adozione del Puc, scaturisce dalla elaborazione del Ra e da una relazione ambientale non tecnica, per comunicare ai portatori di interessi i criteri di salvaguardia adottati e le relative soluzioni adottate. Il Ra riferisce circa l'iter di formazione del piano descrivendo i criteri e le motivazioni delle scelte adottate, in ordine allo scenario dei fattori e delle componenti ambientali; illustrando lo svolgimento delle attività di concertazione e di partecipazione. Il Ra individua, descrive e stima gli effetti dell'attuazione del Puc sull'ambiente ed, in generale, sul contesto ambientale ed urbanistico territoriale, evidenzia le alternative possibili alla luce degli obiettivi del piano e dell'ambito territoriale.

La proposta di piano ed il Ra sono messi a disposizione delle autorità interessate e del pubblico mediante apposite procedure di pubblicità. Ai piani è, dunque, allegata una relazione che illustra come le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano e come si è tenuto conto del rapporto ambientale.

## **4.6 IL REGOLAMENTO N. 5 DEL 4 AGOSTO 2011**

Il regolamento disciplina i procedimenti amministrativi di formazione dei piani, territoriali, urbanistici e di settore, previsti dalla legge regionale 16/2004 (Norme sul governo del territorio), ai sensi dell'articolo 43 bis. Come espresso nell'art. 1 di tale regolamento, esso disciplina i procedimenti amministrativi di formazione dei piani, territoriali, urbanistici e di settore.

Con ulteriore regolamento di attuazione in materia edilizia si provvede a disciplinare gli articoli 41 (sportello unico dell'edilizia) commi 2 e 3, e 43 (accertamenti di conformità delle opere abusive) della legge regionale n.16/2004.

Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si applicano ai su menzionati piani le disposizioni della legge statale e regionale in materia di ambiente, urbanistica, edilizia, la legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), e del Regolamento emanato con Dpgrc n. 17/2009.

Al fine di indirizzare e aiutare a risolvere le problematiche concrete con le quali si confrontano le Pubbliche Amministrazioni e gli operatori del settore, nell'ambito della pianificazione urbanistica ed, in generale, della gestione del territorio, la Regione Campania inaugura una nuova modalità di accompagnamento e sostegno agli Enti Locali nell'espletamento delle attività amministrative di loro competenza con la pubblicazione dei Quaderni del Governo del Territorio.

Tra quest'ultimi è stato istituito il "Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della Lr 16/2004 in materia di governo del territorio".

Questo Manuale contiene indicazioni di carattere operativo sull'applicazione delle norme procedurali introdotte dal Regolamento e consente di visualizzare schematicamente le nuove procedure e di individuare agevolmente i tempi, le azioni, i provvedimenti, le competenze ed i contenuti progettuali di ciascuna fase del processo di formazione ed approvazione dei piani urbanistici.

In riferimento all'art. 2 comma IV della Lr 16/2004, il Manuale fornisce specifiche indicazioni sul preliminare di piano, precisando che esso "è composto da un quadro conoscitivo e da un documento strategico", formato con la procedura ritenuta idonea dalla singola Amministrazione precedente; attraverso il preliminare si avvia la verifica di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore.

Il documento strategico prevede linee d'azione, interattive, dedicate al rafforzamento del tessuto urbano e territoriale tramite interventi migliorativi per l'aspetto fisico, funzionale e ambientale della città.

Il documento prevede di rompere condizioni di perifericità territoriale e invertire tendenze di sviluppo duale all'interno della città e dell'area vasta, intervenendo sulla riqualificazione delle aree fisicamente e socialmente degradate.

Inoltre il Manuale dà specifiche indicazioni sulle disposizioni strutturali del Piano (Psc), le quali sono costituite di base da una serie di documenti e cartografie tra loro integrati, quali:

- il quadro degli obiettivi e delle strategie;
- il quadro delle regole;
- il quadro delle scelte pianificatorie.

Infine il Manuale dà descrizioni dettagliate riguardo la componente programmatica/operativa del Puc, che contiene sia l'individuazione delle zone di trasformazione, con l'indicazione delle modalità attuative, sia gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell'arco temporale di tre anni, come previsto dall'art.25 della Lr n. 16/2004.

## 4.7 LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### 4.7.1 Criteri generali

La perequazione urbanistica è uno strumento che attribuisce un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione urbanistica di uno o più ambiti del territorio prescindendo dall'effettiva localizzazione della capacità edificatoria sulle singole proprietà e dalla imposizione di vincoli d'inedificabilità ai fini di dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.

Per ottenere questo risultato la pianificazione riconosce le medesime possibilità edificatorie agli immobili oggetto di trasformazione sulla base di categorie omogenee, sotto il profilo dello stato di fatto e di diritto al momento della formazione del PUC. L'effetto di tale processo è quello di attribuire, con il Poc e gli Api, in maniera equa i diritti edificatori sia alle parti pubbliche che alle parti private della città.

Nel nostro paese, nell'evoluzione della disciplina urbanistica, esso svolge una funzione strategica da quanto la giurisprudenza ha sancito la decadenza dei vincoli urbanistici e l'obbligo del loro indennizzo se reiterati. Questo con il mutare del quadro economico e finanziario degli enti locali ha reso sempre più difficile praticare, per i servizi e per l'edilizia sociale, politiche attive attraverso l'acquisizione delle aree mediante esproprio, anche tenendo conto che le aree da espropriare negli ultimi decenni hanno toccato nelle zone urbane e perturbane prezzi di mercato fuori portata per le finanze comunali.

Quando, con uno strumento urbanistico, si attribuisce a un'area una destinazione ad uso pubblico che ne inibisce l'edificazione privata e implica l'acquisizione da parte del Comune, l'area deve essere acquistata o espropriata entro cinque anni. Scaduti i cinque anni, il vincolo può essere reiterato per una sola volta e sulla base di specifiche motivazioni che rendono necessario il provvedimento. Il proprietario, a partire dal quinto anno, ha diritto a un indennizzo per il protrarsi del vincolo, che va a sommarsi al prezzo di esproprio.

La difficoltà di operare con l'approccio tradizionale e ha reso necessario innovare i metodi con cui si strutturano i piani urbanistici e i meccanismi con cui si acquisiscono le aree che servono alla collettività per sviluppare la "parte pubblica" delle città senza ricorrere ai vincoli e all'esproprio, e senza che la collettività

attraverso l'azione pianificatoria del Comune debba riconoscere al privato per queste aree una rendita fondiaria (l'incremento di valore rispetto al valore agricolo del suolo), che è generata proprio dagli investimenti pubblici e dalle scelte urbanistiche della collettività stessa.

Con l'applicazione della tecnica perequativa a parti di territorio, definite ambiti di trasformazione, identificati con la redazione del piano, non si persegue esclusivamente il fine di disporre gratuitamente di aree pubbliche per servizi o quello della cosiddetta integrazione di funzioni edificatorie, ovvero la possibilità che coesistano nei medesimi spazi diverse forme di utilizzazione del territorio, ma soprattutto il principio di superare la discriminazione degli effetti del piano rispetto ai diritti edificatori.

La perequazione, prevista all'interno del comparto urbanistico definiti sulla base degli ambiti, si attua con il riconoscimento ai proprietari di quote edificatorie e di obblighi verso i soggetti pubblici, espressi in mq o in mc, e viene ripartiti fra tutti i proprietari in funzione dei valori o delle consistenze di tutti gli immobili presenti nel comparto. Le quote edificatorie rappresentano l'indennizzo degli espropri per l'attuazione e gli immobili destinati ad esproprio sono ceduti a titolo gratuito; al cedente resta la quota edificatoria.

Questo significa che i proprietari indistintamente partecipano in misura uguale alla distribuzione dei valori e degli oneri derivanti dalla pianificazione ai fini della trasformazione. In tal modo le amministrazioni possono disporre senza ricorrere all'esproprio (quindi senza oneri) di un cospicuo patrimonio fondiario pubblico come conseguenza diretta dell'attuazione del "piano perequativo".

Su questi presupposti, il metodo della perequazione urbanistica consiste, in estrema sintesi:

- nel classificare le aree potenzialmente interessabili da trasformazioni urbanistiche in categorie caratterizzate da analoghe condizioni di fatto e di diritto, quindi in modo tendenzialmente oggettivo (ad esempio: aree esterne al perimetro urbano prima classificate come agricole, aree esterne al perimetro urbano già in precedenza edificabili, aree non edificate residue interne al perimetro urbano, aree già edificate e ora dismesse e suscettibili di trasformazione, aree soggette a vincoli comportanti inedificabilità e non indennizzabili);
- nell'attribuire diritti edificatori di pari entità a tutti i proprietari delle aree che si trovano in analoghe condizioni di fatto e di diritto, indipendentemente dalla destinazione specifica, pubblica o privata, assegnata loro dal POC (ad es. aree edificabili e aree per verde pubblico o per strade o per edilizia pubblica), in modo da non penalizzare nessuna in particolare delle proprietà coinvolte;
- nel concentrare l'edificazione corrispondente ai diritti edificatori riconosciuti alle proprietà su una parte limitata delle aree costituenti il comparto interessato dalla trasformazione;
- nel prevedere la cessione gratuita al Comune - in aggiunta alle aree (debitamente sistematiche) afferenti alle opere di urbanizzazione e alle dotazioni territoriali ('standard' dei servizi e dotazioni ecologiche) connesse alla concretizzazione del diritto edificatorio privato - di tutte le aree non di pertinenza della capacità insediativa corrispondente a tale diritto edificatorio della proprietà;
- nell'utilizzare le aree aggiuntive così acquisite senza esproprio, per attuare, nelle forme e con le procedure appropriate, le politiche dell'ente locale in campo urbanistico, edilizio, sociale, ambientale.

Il diritto edificatorio assegnato per classi di aree in eguali condizioni di fatto e di diritto sarà concretizzabile direttamente entro la stessa area che lo genera, qualora per essa il disegno urbano previsto dal PUC non preveda una destinazione pubblica (o comunque comportante una diretta inedificabilità privata); diversamente il diritto è trasferito in aree di altre proprietà non interessate da questo tipo di destinazione (le quali aree, per attuare a loro volta le rispettive potenzialità intrinseche, saranno tenute a recepire le potenzialità provenienti dalle proprietà impossibilitate a concretizzare il proprio diritto entro le loro aree).

#### **4.7.2 Legge 16/2004**

Le procedure urbanistiche e quelle del governo del territorio sono, nella Regione Campania, regolamentate della Legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 *“Norme sul governo del territorio”* pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania, Supplemento al Numero 65 del 28 Dicembre 2004 . Le norme relative alla perequazione ed ai compatti edificatori costituiscono con le altre modalità di attuazione il Capo V - *Sistemi di attuazione della pianificazione urbanistica*. In particolare l'art. 32 definisce i principi generali della perequazione:

Articolo 32 - Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo.

Il Puc, gli atti di programmazione degli interventi e i Pua ripartiscono le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante compatti di cui all'articolo 33 indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate.

Il RUEC (RET) individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del Puc.

L'art. 33 regola i Comparti edificatori ed in particolare e le modalità di ripartizione delle quote edificatorie. Di seguito sono riportati i primi due commi che definiscono le norme per la costituzione di compatti perequativi:

Articolo 33 - Comparti edificatori

Le trasformazioni previste dal Puc, dai Pua o dagli atti di programmazione degli interventi possono essere realizzate mediante compatti edificatori, così come individuati dagli stessi Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi.

Il comparto è costituito da uno o più ambiti territoriali, edificati o non, ed è individuato dal Puc, dai Pua e dagli atti di programmazione degli interventi, che indicano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, i tipi di intervento, le funzioni urbane ammissibili, la volumetria complessiva realizzabile e le quote edificatorie attribuite ai proprietari degli immobili inclusi nel comparto, la quantità e la localizzazione degli immobili da cedere gratuitamente al comune o ad altri soggetti pubblici per la realizzazione di infrastrutture, attrezzature e aree verdi.

#### 4.7.3 Ptr - Indirizzi per la perequazione territoriale

Nel rispetto dell'art. 13 della legge 16/2004 la regione Campania nell'ambito del *Pianto Territoriale Regionale (PTR)* , Lr n. 13/ 2008 all. part.1, fornisce gli **Indirizzi per la perequazione territoriale**.

In particolare al paragrafo La nuova domanda di pianificazione e la “riforma urbanistica” ribadisce che:

“L'opzione alternativa all'esproprio dei suoli è la perequazione urbanistica, che attraverso l'istituto del comparto urbanistico consente di coinvolgere i privati nell'attuazione dei piani al contempo eliminando le maggiori disparità di trattamento tra i proprietari fondiari. Il meccanismo è basato su regole generalizzate fissate dalla mano pubblica, che dovranno garantire anche la qualità degli insediamenti, con bassi carichi urbanistici ed elevato livello ambientale, migliorando nel contempo la qualità ecologica del sito in cui si interviene”

Al paragrafo Le regole a cui si ispira la perequazione urbanistica viene detto:

“L'opzione alternativa all'esproprio dei suoli è stata ravvisata nella perequazione urbanistica. Alcuni autori riconducono a cinque regole il modello perequativo già sperimentato:

Gli ambiti delle trasformazioni urbanistiche riguardano tutte le aree passibili di una utilizzazione diversa dall'attuale: le aree già edificate interne ai tessuti urbani, le aree libere marginali necessarie per una crescita fisiologica della città; escludendo solo le aree con accertate incompatibilità ambientali.

La concentrazione delle nuove quote di edificabilità all'interno degli ambiti di trasformazione deve essere indifferente rispetto alla proprietà fondiaria, e basarsi su una valutazione urbanistica qualitativa. I proprietari, delle aree coinvolte, parteciperanno proquota ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla soluzione prevista dal piano.

Gli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione dovranno essere identici per tutte le aree appartenenti alla stessa tipologia, in relazione alla ubicazione dell'area rispetto al contesto urbano. Gli indici saranno inferiori rispetto alla pratica urbanistica corrente, sia perché relativi ad ambiti vasti, sia per garantire la massima qualità urbanistica ed ecologica della trasformazione.

Le modalità attuative degli ambiti di trasformazione prevedono un unico strumento esecutivo, il comparto, integrato da una convenzione che disciplina la partecipazione proquota dei proprietari alle volumetrie consentite, ma anche gli impegni relativi alle aree da cedere con modalità compensativa e agli oneri da sostenere.

Le aree da destinare ad uso pubblico presenti negli ambiti che eccedono gli standard urbanistici relativi agli interventi e destinate a soddisfare bisogni pregressi, dovranno essere obbligatoriamente cedute all'amministrazione comunale o gratuitamente o tramite acquisizione da parte di quest'ultima a bassi valori. Il ricorso all'esproprio sarà limitato solo ai casi di inadempienza da parte dei proprietari e quando il Comune ritiene necessaria la immediata utilizzazione di un'area.”

#### **4.7.4 Perequazione - regolamento di attuazione per il governo del territorio**

Regolamento di attuazione per il governo del territorio (n. 5 del 4 agosto 2011) definisce all' art. 12 (Perequazione urbanistica ed ambiti di trasformazione urbana) le procedure per la perequazione urbanistica. Nei primi quattro comma troviamo elementi utili agli scopi del presente documento:

Il piano urbanistico, nell'ambito delle sue potenzialità edificatorie, può essere attuato anche con sistemi perequativi, compensativi e incentivanti, secondo criteri e modalità definiti dal presente articolo e dettagliati da provvedimenti regionali.

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

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

L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico- ambientale paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. L'incentivazione si realizza prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo.

---

<sup>i</sup>Cfr. G. B. Pacichelli, *Il Regno di Napoli in prospettiva, diviso in dodici province*, Napoli, 1703, parte I, p. 152.

<sup>ii</sup>Sull'argomento cfr. A. Aveta, R. Amore, C. Megna, *Note per il restauro delle cortine edilizie napoletane*, Napoli, 1993; L. Cremonini, *Colore e architettura*, Firenze, 1992.

<sup>iii</sup>Sull'architettura dell'epoca a Napoli cfr.: G. Fiengo, *Architettura napoletana del Settecento*, Napoli, 1993; R. De Fusco, *L'architettura della seconda metà del Settecento*, in <<Storia di Napoli>>, vol. VIII, Cava dei Tirreni, 1970; G. Alisio, G. Doria, *I Palazzi di Napoli*, ivi, 1986; L. Catalani, *I Palazzi di Napoli*, ivi, 1979.