

# COMUNE DI SAN PRISCO

(Prov. CE)

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

L.R. n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/ 2011

Il Sindaco

Il Resp. Uff. Tecn.

TAV.  
3

Relazione  
(assetto del territorio, obiettivi, strategie  
e scelte di pianificazione)

Data: Gennaio 2014

Progettista:  
arch. A. DE SANO

Consulente Pianificaz. Terr.le:  
arch. A. DI PATRIA

Collab./ Resp. Editing:  
arch. A. MARCONE

## **INDICE**

Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale	pag. 02
L'inquadramento territoriale	pag. 04
1. Lo stato di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti	pag. 05
1.1 Il P.R.G. Vigente. Zone Urbanistiche Omogenee allo stato di fatto	pag. 06
1.2 Il Piano P.E.E.P.	pag. 11
1.3 Il Piano P.I.P.	pag. 15
1.4 Il Piano per il recupero del Centro Storico	pag. 20
1.5 Il S.I.A.D.	pag. 22.1
2. Uso e assetto storico del territorio	pag. 23
3. Le condizioni geologiche, idrauliche e ambientali (stato dell'ambiente)	pag. 28
4. Gli assetti fisici, funzionali e produttivi	pag. 32
5. La rete delle infrastrutture	pag. 38
6. Il Patrimonio e beni pubblici	pag. 43
7. Vincoli e tutela	pag. 44
8. Obiettivi generali e scelte di tutela e valorizzazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale	pag. 49
8.1 Trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale. L'adozione di principi e criteri perequativi e compensativi	pag. 53
8.2 Obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali.	pag. 56
8.3 Relazione di coerenza degli obiettivi generali che si intendono perseguire con i contenuti del P.T.R. e del P.T.C.P.	pag. 59
9. Disposizioni strutturali	pag. 65
10. Principali scelte di pianificazione	pag. 71
11. Le tavole della Pianificazione <i>(alla scala 1/5000 ed 1/2000)</i>	pagg. 80 e 81
12. Componente programmatica	pag. 85
13. Dimensionamento del Piano Conclusioni	pag. 89 pag. 95

## **Natura e contenuti del Piano Urbanistico comunale**

La Legge Regionale n. 16 del 2004 attribuisce ai Comuni il processo di pianificazione urbanistica comunale al fine di promuovere, in coerenza con le disposizioni degli strumenti sovraordinati la tutela delle risorse ambientali, lo sviluppo economico, sociale e culturale, il miglioramento complessivo della vita delle comunità.

Ai sensi della L.R. 16/2004, la nuova strumentazione per il governo delle trasformazioni del territorio comunale è costituita da:

- Piano Urbanistico Comunale (PUC) che si configura come lo strumento di pianificazione urbanistica generale che delinea a tempo indeterminato le scelte strategiche e i contenuti strutturali relativi alla tutela e alla valorizzazione ambientale, al riassetto e allo sviluppo del territorio comunale, in coerenza con gli esiti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Atti di programmazione degli Interventi (API) che, in conformità alle previsioni del PUC e senza modificarne i contenuti, disciplinano gli interventi di tutela, valorizzazione, riqualificazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco di tre anni;
- Regolamento Urbanistico Comunale (RUEC) che individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modifica e conservazione delle strutture edilizie.

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto ai sensi del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio, emanato ai sensi dell'art. 43 bis della L.R. n. 16/2004, così come introdotto dalla L.R. n.1/2011, disciplina, attraverso le norme, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie per l'uso e lo sviluppo qualitativo dell'intero territorio Comunale.

Il PUC conformemente alla legge regionale n.16 e successive modifiche ed integrazione è costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. L'insieme delle due parti (PSC e POC) costituisce un unico strumento di governo del territorio.

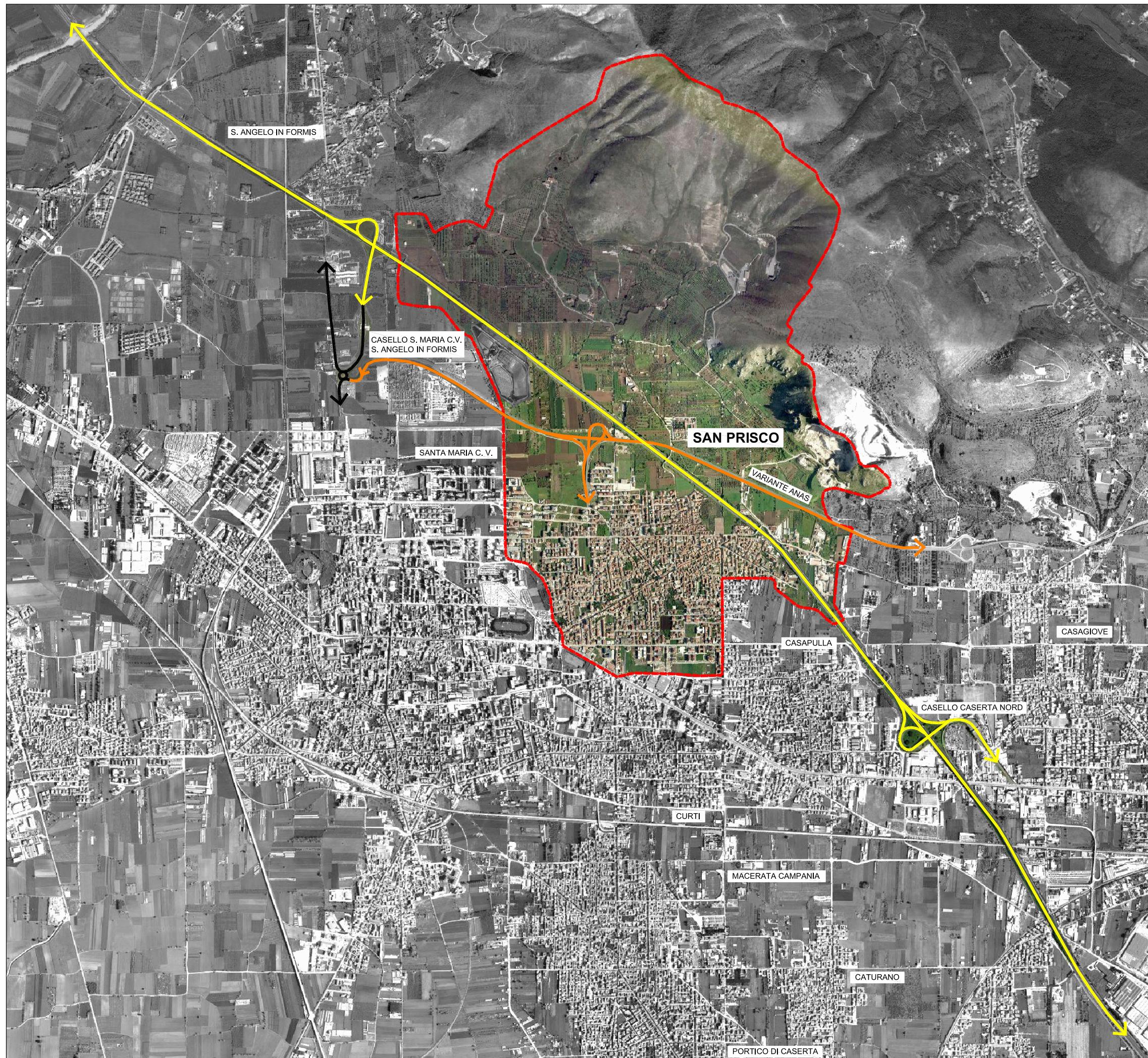
**La Componente Strutturale – *Piano Strutturale Comunale (PSC)* –** è Strumento programmatico, non conformativo dei diritti pubblici e privati, e non prescrittivo, se non per quanto riguarda i vincoli e le condizioni generali di sostenibilità a cui devono sottostare le trasformazioni, strumento nel quale è diretto e immediato il riconoscimento e la connotazione delle condizioni locali: geografiche, ambientali, fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali e socio – economiche. È valido a tempo indeterminato e interessa tutto il territorio comunale.

**La Componente Operativa/Programmatica – *Piano Operativo Comunale (POC)* –** individua i propri orientamenti all'interno del PSC e riguarda le zone da sottoporre a modifiche urbanistiche sostanziali.

Costituisce il fulcro delle scelte di trasformazione da effettuare, definendone le condizioni e le prestazioni. In esso si conformano diritti privati e vincoli pubblici, destinati entrambi a decadere se non attuati dopo cinque anni; a tal fine il POC si coordina con il bilancio del Comune e con il piano triennale delle opere pubbliche.

Il piano programmatico 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:

- a) destinazione d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici,
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

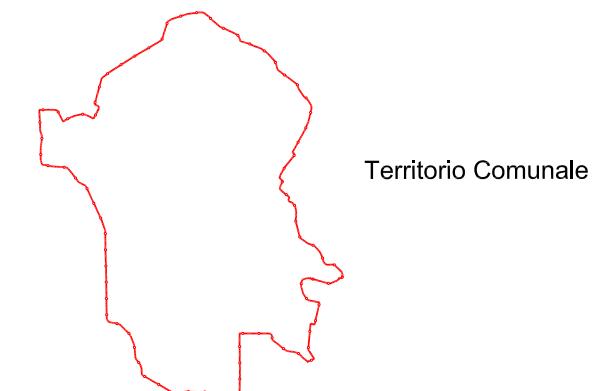


Il Comune di San Prisco è situato in una privilegiata posizione geografica:

il centro abitato è situato in pianura a 48 m. s.l.m, ai piedi del Monte Tifata (603 m.).

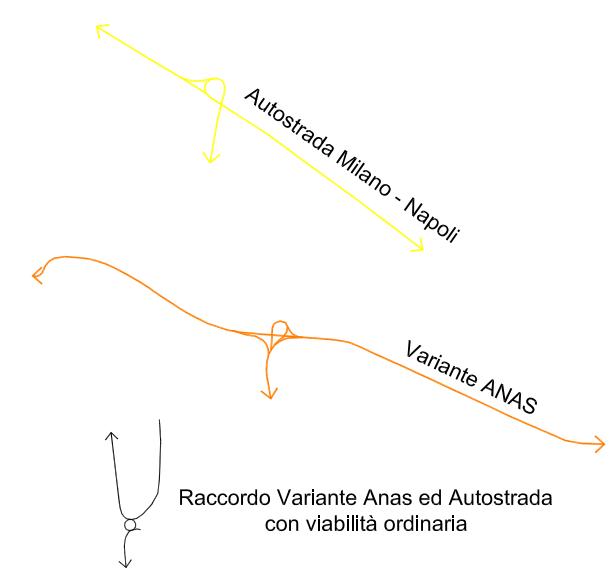
E' un Comune campano della provincia di Caserta, sito tra il capoluogo, da cui dista circa 7 km., e Santa Maria Capua Vetere, con la quale c'è contiguità territoriale.

Ad esso si arriva: attraverso l'autostrada A1 Roma - Napoli, uscita Santa Maria C.V. oppure Caserta Nord, passando attraverso la rinomata via Appia, oppure attraverso la ferrovia, scendendo alla stazione più vicina che è quella di S. Maria Capua Vetere, a circa 2 km. di distanza, posta sulla linea ferroviaria Napoli - Cassino - Roma.



Territorio Comunale

Grandi reti di comunicazione ed infrastrutture



## Raccordo Variante Anas ed Autostrada con viabilità ordinaria

Fig. 1 - Inquadramento territoriale

## **1. LO STATO DI ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI**

Gli strumenti di pianificazione attualmente vigenti sono:

- il PRG (variante generale) redatto nel 1988 ed approvato con decreto della Regione Campania n. 11342/90 ed A.P. n. 602/90;
- il Piano PEEP reso vigente con visto di conformità ai sensi della L.R. 14/1982, dall'A.P. di Caserta n. 1473/1993, ed oggi completamente attuato;
- il Piano PIP reso vigente con visto di conformità, ai sensi della L.R. 14/1982, dall'A.P. di Caserta n. 427/2000, parzialmente attuato, per cui, resta ancora vigente la destinazione a zona produttiva;
- il Piano di Recupero del Centro Storico, redatto nel 1992, reso vigente con visto di conformità, ai sensi della L.R. 14/1982, dall'A.P. di Caserta n. 15715/02.11.1999;
- il Piano del S.I.A.D. elaborato nel corso dell'anno 2006 dall'A.C. di San Prisco.

## **1.1 IL P.R.G. VIGENTE**

### **ZONE URBANISTICHE OMOGENEE ALLO STATO DI FATTO**

Lo sviluppo dell'aggregato urbano di San Prisco è ubicato quasi totalmente nella porzione del territorio comunale compresa tra la Via Appia ed il rilevato dell'autostrada, la quale peraltro costituisce un limite invalicabile all'espansione verso nord e verso nord-est; infatti, le modestissime consistenze urbanistiche al di là di questa, hanno carattere di alcune presenze agro-turistiche (*cfr.: fig. 1*).

L'espansione urbanistica verificatasi tutt'intorno al Centro Storico in tempi recenti ha progredito fino ai confini comunali e ha, quindi, portato alla fusione dell'aggregato urbano di San Prisco ad ovest con i quartieri più esterni di S. Maria C.V., e ad est con quelli di Casapulla, dando luogo ad una conurbazione senza soluzione di continuità.

Nel territorio comunale di San Prisco, pertanto, non resta altro spazio urbanizzabile al di qua dell'autostrada, se non quello della campagna ubicata a nord – ovest, alle località Santella e Stanzone, peraltro oggi divise dal tracciato della Variante ANAS che scavalca l'autostrada all'estremo nord dell'abitato e si riconnette, mediante uno svincolo a più livelli ed un'asta di collegamento nord – sud, alla viabilità locale secondo una direttrice mediana.

Il suddetto spazio, peraltro, è già stato oggetto di una previsione di P.I.P. che il P.R.G. dell'87 fece propria confermandola come zona "D" nel quadro complessivo della pianificazione territoriale comunale.

L'intera estensione dell'aggregato urbano residenziale (*zone "A", "B", "C"*) attualmente ha già un'estensione di circa 130 ha, nel quale la popolazione residente pari a circa 12.000 abitanti, risulta insediata ad una densità di circa 90 ab/ha. (*cfr.: fig. 2 -PRG vigente*).



ZONE OMogenee	DESTINAZIONE DI ZONA	SIMBOLOGIA
A1	RESIDENZIALE A TUTELA DI INTERESSE STORICO da salvaguardare a piano di riserva L. 457, 5/8/78	
A2	RESIDENZIALE A TUTELA DI INTERESSE AMBIENTALE	
B1	RESIDENZIALE ATTUALE INTENSAMENTE EDIFICATA	
B2	RESIDENZIALE ATTUALE PARZIALMENTE EDIFICATA	
C1	RESIDENZIALE DI PROGETTO EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	
C2	RESIDENZIALE DI PROGETTO	
C3	RESIDENZIALE DI PROGETTO ***DELIMITAZIONI COMPARTI	
C4	RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE DI LOTIZZAZIONE DEL P.R.G.	
D	ATTIVITA' PRODUTTIVE	
E	AGRICOLA	
sp	PER SPAZI PUBBLICI D.L. 2-4-60, N°1444, ART.3	
G	COMMERCIALE ED ALBERGHIERA	

Fig. 2: Comune di San Prisco. PRG vigente (variante generale 1988)

E ciò deriva da una consistente edificazione volumetrica procapite media, che oscilla tra i 170 ed i 180 mc/abitante insediato.

Con il vecchio P.d.F. (*cfr.*: *fig. 3*) prevale nettamente lo spazio “privato” su quello “pubblico” o comunque di uso collettivo e la stessa estensione della rete della pubblica viabilità ha avuto uno scarso sviluppo superficiale, oltre a risultare impostata secondo una trama non regolare che rende alquanto difficile la circolazione, anche per ovvie derivazioni storico - urbanistiche.

Ciò rende incompatibile la coesistenza degli spazi di sosta lungo le strade con la circolazione stessa: alla sosta occorre riservare spazi propri, fuori delle strade, se si vuole migliorare la circolazione nella zona “A” e nelle zone più compatte di tipo “B”.

Nelle zone “B” più esterne e nelle zone “C” del vigente P.R.G. è stato avviato un uso più razionale del suolo, in quanto sono state previste e realizzate strade più larghe, mentre le cubature si sono concentrate sui fondi edificabili ridimensionati: ciò ha comportato una densità edilizia fonciaria meno dispersiva. Peraltro, nelle zone “C” P.E.E.P. risulta notevolmente ridimensionata anche la dotazione volumetrica procapite di edilizia residenziale che scende a 100 mc/abitante.

Inoltre, nelle suddette zone “C” si è totalmente evitata la commistione di piccole attività produttive artigianali ed agricole che invece, talora, è ancora presente nei tessuti delle zone “B”.

Com’è stato accennato, al di là della barriera autostradale e la variante ANAS sono presenti solo alcuni brandelli di edilizia abitativa, che vanno considerati come zone “B”, ed alcune preesistenze artigianali, che vanno riconfermate in una circoscritta zona “DP” (*come da P.P. vigente*), all’interno della quale occorre comunque provvedere ad una riorganizzazione degli impianti e alla dotazione di un minimo di attrezzature standard.



**Fig. 3:** Comune di San Prisco. P.d.F.

All'estremo confine est è presente una cava in disuso che interessa l'intero fronte di un versante collinare dei Tifatini, ed il cui piazzale a valle è occupato parzialmente da impianti meccanici e silos connessi con la ex attività estrattiva.

Il resto del territorio a nord dell'autostrada è agricolo (*zona omogenea "E"*), la zona sub-pianeggiante è una fascia frastagliata della larghezza media compresa tra i 750 m e i 1250 m; dopodiché comincia la vera e propria zona collinare soggetta alla tutela del vincolo idrogeologico.

A meno di 500 m dall'autostrada, però, comincia una fascia speciale compresa tra la prima campagna ed il vincolo idrogeologico: questa fascia è ricca di presenze agrituristiche, testimonianze di un favorevole uso dell'ambiente; essa, pertanto, pur essendo classificabile ancora come zona territoriale omogenea "E", richiede nel presente P.U.C. una specifica normativa urbanistica, come già fu fatto dal P.R.G./87.

La zonizzazione del PRG può essere letta nel quadro riassuntivo seguente:

<b>Zone</b>	<b>Estensione (≈ ha)</b>
A	7,00
B <sub>1</sub>	22,00
B <sub>2</sub>	52,00
C <sub>1</sub> (PEEP)	13,70
C <sub>2</sub>	4,05
C <sub>3</sub>	10,00
C <sub>4</sub>	3,50
D	50,50
S <sub>p</sub>	25,00
E (*)	520,00
Viabilità	36,00

Note:

(\*) tutta l'area a Nord dell'Autostrada

## **1.2 IL PIANO PEEP**

Estratto dalla relazione del Piano PEEP

*“Il Piano di Edilizia Economica e Popolare fu elaborato, inquadrandolo in una ragionata politica urbanistica dell’Amministrazione Comunale, per dare una risposta positiva al problema sociale della casa (cfr.: figg. 4 e 5).*

*Problema particolarmente sentito nel Comune di San Prisco, essendo caratterizzato da un patrimonio edilizio con circa il 26% di vani non recuperabili, di proprietà delle famiglie socialmente meno abbienti.*

*Il PRG del Comune di San Prisco aveva previsto, per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare, due aree che sono parte integrante del territorio comunale già a vacazione residenziale, e quindi, idonee, sotto l’aspetto generale alla :*

- razionalità ed alla coerenza dello sviluppo urbano;
- “raccordabilità” (strade e trasporti pubblici) al centro urbano, alle infrastrutture sociali ed alle zone di lavoro;
- Economicità ed alla possibilità di una compiuta urbanizzazione;

*Inoltre le aree in oggetto soddisfano taluni requisiti tecnici quali la salubrità del suolo, la portanza del territorio e la piacevolezza dell’ambiente.*

*In particolare poi, tali zone venivano a collegarsi ad una viabilità intercomunale (esistente ed in attuazione) di ampio respiro, che ne avrebbe favorito l’integrazione sociale e geografica.*

*I lotti residenziali e quelli delle varie attrezzature pubbliche erano stati delimitati in modo da creare varietà di occasioni ricreative e sociali.*

*Le aree di pertinenza degli edifici andavano adibite a verde privato e in generale, a servizi residenziali, come è indicato nelle norme di attuazione.*

*La viabilità è integrata dagli spazi per il parcheggio, i quali sono accessibili a mezzo di brevissimi percorsi da ogni punto del quartiere.*

*Le strade costituiscono anche il supporto per la sistemazione ad alloggiamento degli altri servizi pubblici (rete idrica, fognature, rete elettrica, gas).*

*Il P.E.E.P. è stato dimensionato sulla base:*

- *Perimetrazione del P.R.G. vigente (2 zone omogenee “C1” destinate al Edilizia Economica e Popolare).*
- *Indici, territoriale e fondiario desunti dalle norme di attuazione del PRG.*
- *D.L. 2 aprile 1968 n° 1444 – standard urbanistici.*
- *L. 11 giugno 1971 n° 426 art. 13 – Infrastrutture Commerciali.*

*Sulla scorta dei dati di progetto il P.E.E.P. risulta così proporzionato:*

- <i>Superficie territoriale</i>	<i>ha</i>	<i>13,700</i>
- <i>Indice territoriale</i>	<i>mc/mq</i>	<i>1,720</i>
- <i>Indice fondiario</i>	<i>mc/mq</i>	<i>3,000</i>
- <i>Superficie fondiaria</i>	<i>ha</i>	<i>7,856</i>
- <i>Vani insediati</i>	<i>n.</i>	<i>2356</i>
- <i>Aree di uso pubblico:</i>		
• <i>Istruzione</i>	<i>mq</i>	<i>16.602</i>
• <i>Interesse generale</i>	<i>mq</i>	<i>4.712</i>
• <i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i>	<i>21.204</i>
• <i>Parcheggi</i>	<i>mq</i>	<i>5.890</i>
<i>Totale</i>	<i>mq</i>	<i>42.408</i>
- <i>Centro commerciale</i>	<i>mq</i>	<i>1.800</i>

Attualmente il Piano P.E.E.P. è attuato per l’edificabilità residenziale, il centro commerciale, parcheggi, aree verdi e viabilità; restano da realizzare le strutture scolastiche e quelle di interesse comune (*cfr.*: fig. 6).

NORD

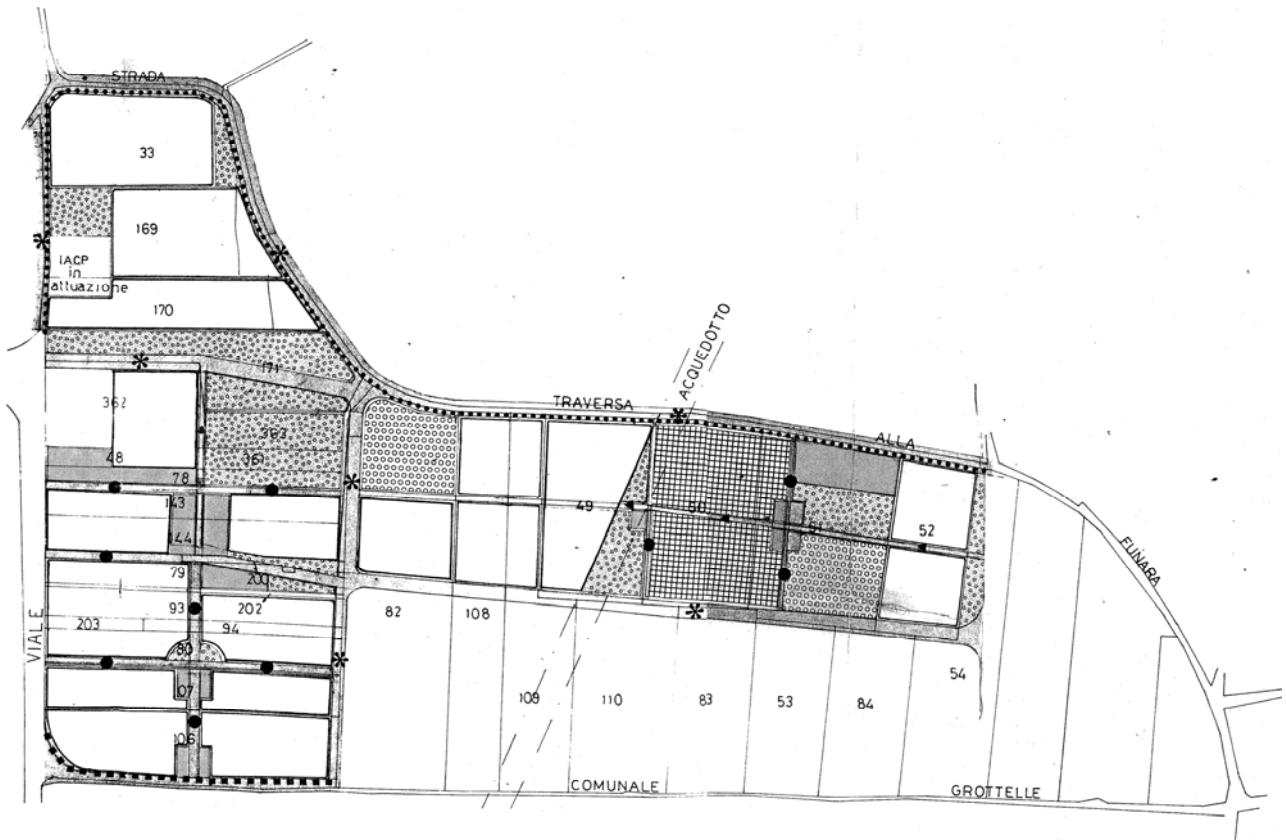


Fig. 4 - Piano PEEP – Zona Nord

SUD

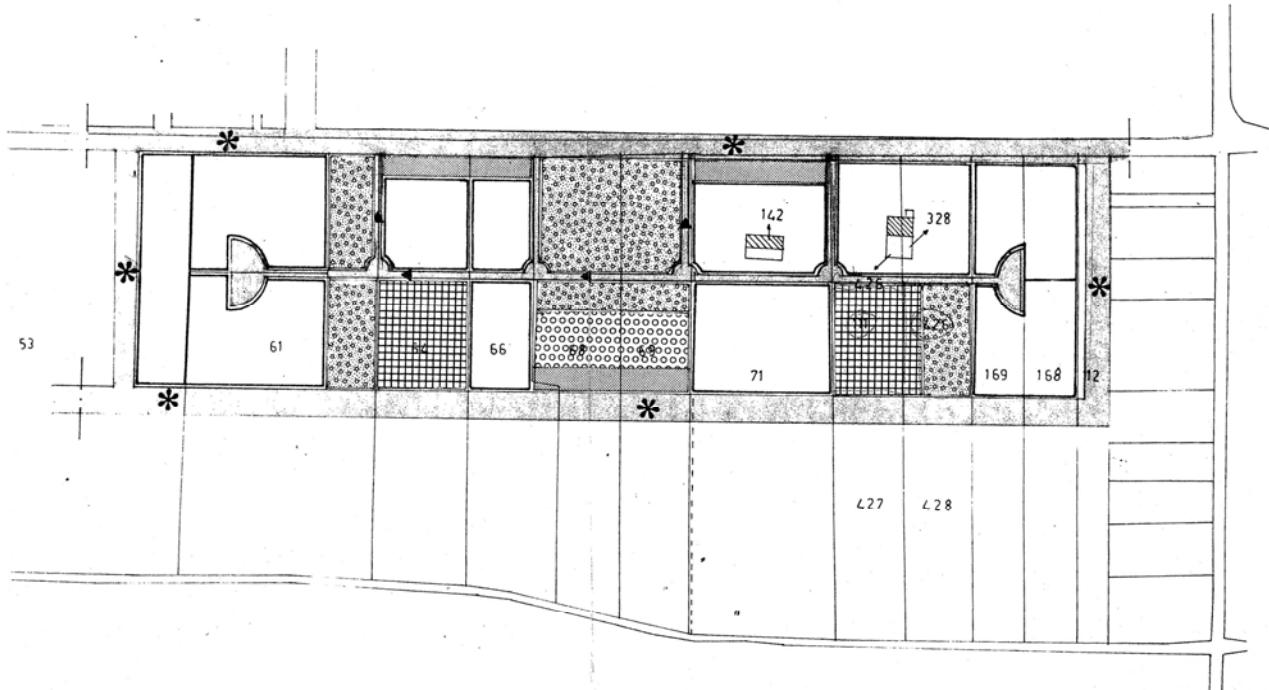
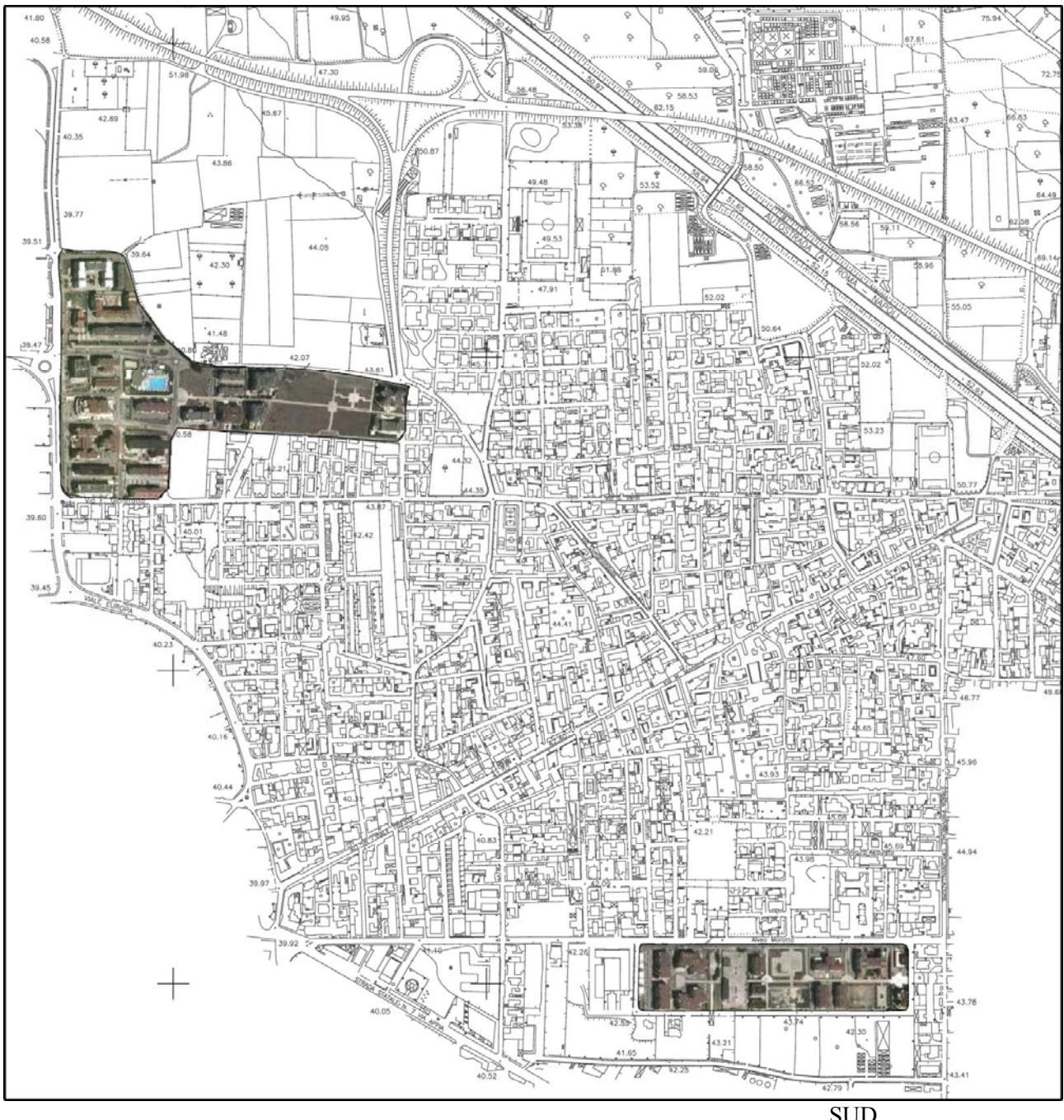


Fig. 5 - Piano PEEP – Zona Sud

NORD



**Fig. 6 – Quartieri PEEP**

### **1.3 IL PIANO P.I.P.**

Estratto dalla relazione del Piano P.I.P.

*“Nel vigente strumento urbanistico (P.R.G.) del Comune di San Prisco sono state individuate tre subzone territoriali omogenee, destinate ad insediamenti di natura esclusivamente produttive, e denominate, nelle tavole di progetto riportate in allegato alla presente, con la dicitura ambito “A”, ambito “B” e ambito “C” (cfr.: fig. 7 – 7.1).*

*La prima area, denominata “A”, molto vasta per estensione territoriale ed ubicata in posizione nord all’agglomerato urbano esistente, è attraversata dalla variante a scorrimento veloce alla strada statale n. 7 Appia ed è situata inoltre a ridosso dello svincolo autostradale di S. Maria Capua Vetere, via Galatina.*

*In virtù di tali prerogative e per la sua specifica destinazione d’uso non si poteva che scegliere un’area la quale avesse requisiti urbanistici/ territoriali più ottimali.*

*Le altre due subzone, denominate ambito “B” e ambito “C”, con una estensione territoriale molto ridotta rispetto alla prima area, sono ubicate, invece, in posizione sud/ est all’agglomerato urbano preesistente, lungo la provinciale che da San Prisco conduce a Casagiove (importante polo residenziale a ridosso del Comune di Caserta).*

*Tutte le subzone “D” presentano una facile raccordabilità al tessuto viario.*

*I lotti individuati in tale P.I.P. sono riservati esclusivamente ad edifici ed impianti di carattere industriale, artigianale e turistico.*

*Il Piano P.I.P., comprende la viabilità interna alle subzone, gli spazi per parcheggi pubblici, le zone a verde elementare, centro culturale e sociale (relativamente all’ambito “A”), attrezzature per attività collettive nonché l’articolazione in lotti fabbricabili.*

*Il dimensionamento è in osservanza delle norme del D.M. 02/04/1968 n. 1444 art. 5 e dalla normativa attuativa del P.R.G.*

*In particolare i vari ambiti di intervento sono atti così articolati:*

#### **AMBITO “A”**

<i>Superficie di intervento</i>	<i>mq 458.074</i>
<i>Attrezz. di interesse collettivo</i>	<i>mq 8.220</i>
<i>Parcheggi</i>	<i>mq 11.800 D.I. n. 1444/68</i>

<i>Verde attrezzato</i>	<i>mq</i> 18.800
<i>Centro culturale e sociale</i>	<i>mq</i> 6.800
<i>Viabilità di piano</i>	<i>mq</i> 73.122
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq</i> 336.787
<i>Cabina enel</i>	<i>mq</i> 1.950
<i>Cabina rete gas/ metano</i>	<i>mq</i> 1.215

*L'intera superficie fondiaria dell'ambito "A" è stata suddivisa in n. 73 lotti su cui si potrà edificare, con un indice di fabbricabilità fondiario pari a 2,5 mc/mq, una volumetria complessiva di mc. 841.967 ed una superficie coperta di mq 117.875 scaturita dall'indice di copertura di 0,35 mq/mq.*

*Nelle tavole apposite sono riportati esaurientemente tutti i dati tecnici sia relativamente alla superficie fondiaria che alle superfici per attrezzature pubbliche.*

#### *AMBITI "B" e "C"*

	<i>Ambito "B"</i>	<i>Ambito "C"</i>
<i>Superficie di intervento</i>	<i>mq</i> 9.141	<i>mq</i> 19.475
<i>Parcheggi</i>	<i>mq</i> 980	<i>mq</i> 3.079
<i>Viabilità di piano</i>	<i>mq</i> 1.577	<i>mq</i> 2.404
<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq</i> 6.406	<i>mq</i> 13.792
<i>Cabina Enel</i>	<i>mq</i> 178	<i>mq</i> 200

*L'intera superficie fondiaria dell'ambito "B" è stata suddivisa in n. 02 lotti su cui si potrà edificare, con un indice di fabbricabilità fondiario di 2,5 mc/mq una volumetria complessiva di mc 16.015 ed una superficie coperta di mq 2.242 scaturita dall'indice di copertura pari a 0,35 mq/mq.*

*La superficie fondiaria dell'ambito "C" è stata suddivisa, invece, in 3 lotti su cui, sempre con l'indice fondiario di 2,5 mc/mq si potrà edificare una volumetria complessiva di 34.480 mc ed una superficie coperta di 4.827 mq scaturita dall'indice di copertura di 0,35 mq/mq."*

Attualmente nell'ambito "A" è in fase di avanzata realizzazione un centro commerciale che impegna una superficie di circa 9,6 Ha (cfr.: fig. 7.2).

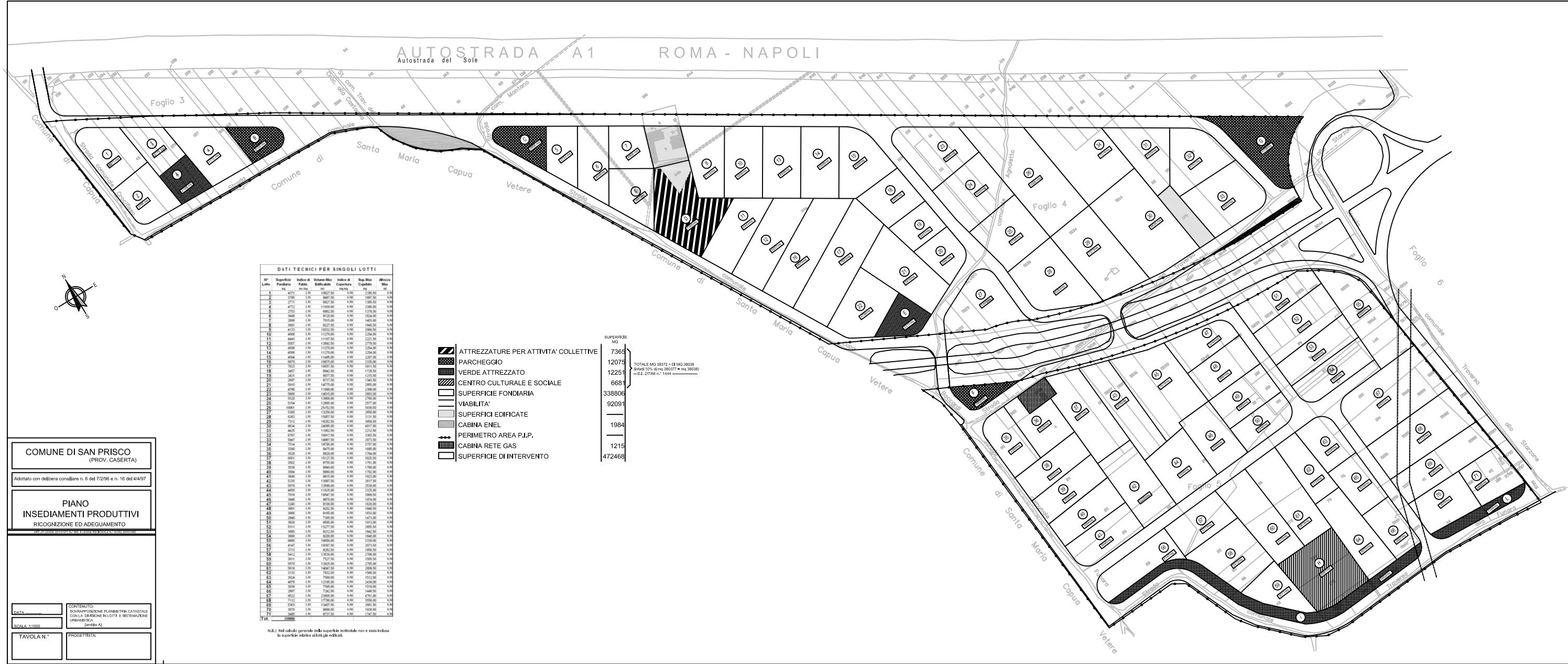
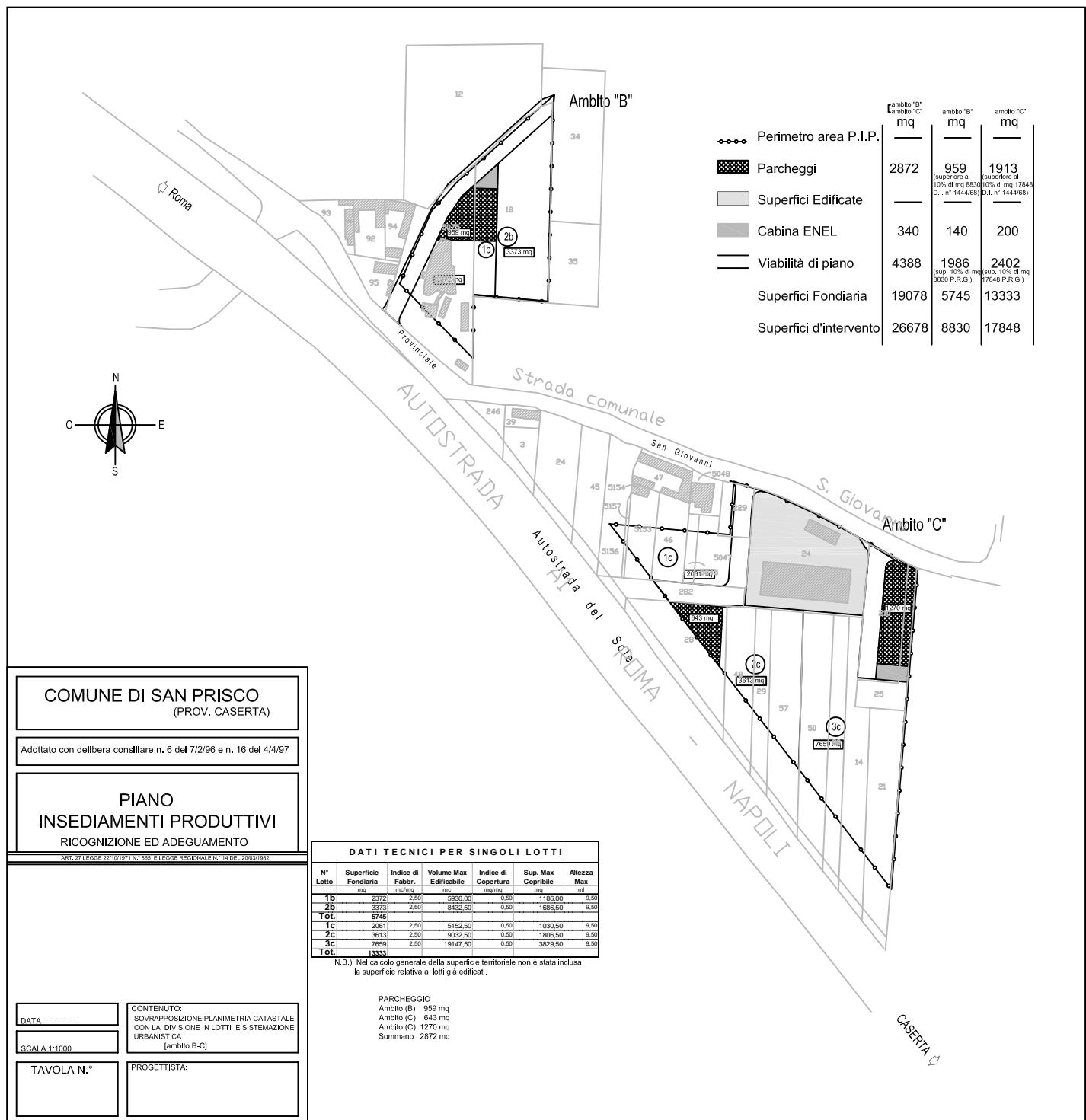


Fig. 7 - Piano PIP





**Fig. 7.2 –Area con centro commerciale in fase di realizzazione**

## **1.4 IL PIANO PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO**

### **Estratto dalla relazione del Piano:**

*“Il Piano di Recupero interessa le aree individuate nel PRG come zona A/1 (cfr.: fig. 8).*

*Il tessuto edilizio, carente per manifeste condizioni di degrado e fatiscenza, ha subito col sisma del 1980-1981 e 1984 un ulteriore aggravamento delle condizioni statiche e strutturali.*

*I provvedimenti del Commissario straordinario per le zone terremotate, tempestivamente attivati dal Comune, hanno consentito di definire ed avviare gli interventi più urgenti.*

*L’obiettivo è principalmente quello della qualificazione del tessuto urbano che versa in condizioni di degrado, e può rappresentare una valida risposta al fabbisogno abitativo insoddisfatto.*

*Infatti, sono previsti interventi che non si limitano al recupero del patrimonio edilizio esistente, ma prevedono il suo potenziamento, la realizzazione di spazi attrezzati, l’eliminazione di funzioni incompatibili, la precisazione di superfici ed interventi necessari per migliorare le condizioni di traffico veicolare e pedonale, l’eliminazione di parti inutili.*

*La linea ispiratrice del piano è stata la collaborazione tra ente pubblico e privato, in cui l’Ente pubblico ha svolto il ruolo di promozione, di guida, di incentivazione e di cooperazione con l’attività dei privati, che dovranno esplicare un’azione non speculativa con fini di utile salvaguardia di un capitale immobile in deperimento e nel perseguimento di scopi socialmente positivi.*

*Il piano, quindi, non può essere generalizzato, non un piano normativo, ma uno strumento conoscitivo ed organizzativo, che corrisponde alla realtà dei fatti.*

### **DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELL’AREA DI RECUPERO**

*L’area oggetto del Piano di Recupero occupa una superficie territoriale pari a mq 80.890, suddivisa come di seguito indicato:*

<i>Superficie fondiaria</i>	<i>mq 72.300</i>
<i>Superficie attrezzature</i>	<i>mq 1.257</i>
<i>Superficie strada</i>	<i>mq 7.423</i>

*Il volume indicato è pari a mc 300.000. Il numero degli abitanti è di circa 850 unità. I vani totali sono n. 1.397 di cui a piano terra num. 611. I vani non abitati e diroccati sono num. 42. I vani adibiti a negozi, uffici, circoli sono num. 43. I vani adibiti a depositi sono num. 119. I vani totali abitati sono circa num. 1.193.*

*E' da considerare che gran parte di tali vani sono in condizione di degrado, alcuni già ristrutturati grazie agli interventi dei contributi della Legge 219/81.*

*Gli edifici di maggiore interesse architettonico e con tipologia nobiliare prospettano su via Pola e via Michele Monaco. Normalmente a questa strada si articolano una serie di vicoli, in gran parte a fondo cieco, su cui prospettano gli edifici che versano in più gravi condizioni di degrado, dovute sia alla vetustà che ai danni provocati dal sisma del novembre 1980.*

*Il patrimonio edilizio è costituito quasi interamente da abitazioni private. Di carattere pubblico, esistono solo edifici religiosi tra cui la chiesa madre che prospetta su piazza S. Croce e via Pola, e due cappelle gentilizie di proprietà delle suore Pallottine e Immacolatine.*

*Le zone di verde esistenti sono di tipo privato.”*

## ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il Piano di Recupero è stato reso vigente nel 1999 ed a distanza di circa tredici anni risulta attuato solo in parte. Quasi tutte le opere pubbliche previste sono state realizzate e sono tuttora a servizio dell'intera comunità del centro antico.

Per quanto riguarda la ristrutturazione del patrimonio privato, purtroppo poco è stato fatto; sono ancora parecchi gli immobili che necessitano di radicali interventi di ristrutturazione e di risanamento. Tale stato di cosa ha portato, purtroppo, all'abbandono del centro storico non solo da parte dei residenti ma anche da parte delle piccole attività commerciali che hanno dovuto migrare verso i nuovi quartieri rendendo sempre meno vivibile e più disagiata la quotidianità per i pochi residenti del centro.

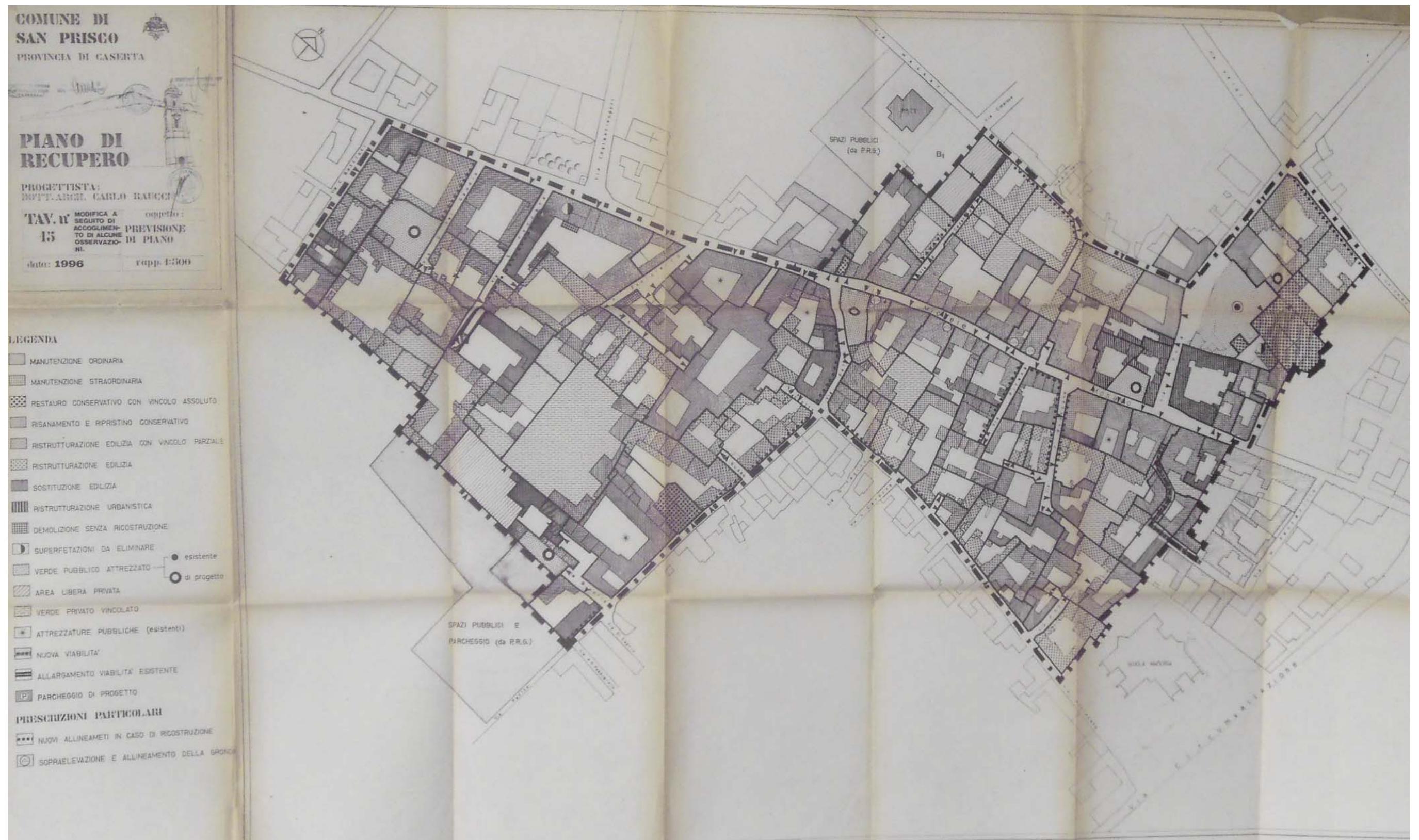


Fig. 8: Comune di San Prisco. Piano di Recupero

## **1.5 IL S.I.A.D.**

### ***STRUMENTO D'INTERVENTO DELL'APPARATO DISTRIBUTIVO***

Il S.I.A.D. in vigore è stato elaborato nel corso dell'anno 2006 dall'A.C. di San Prisco. Esso fornisce analisi e prospettive di sviluppo del settore commercio di estrema utilità anche ai fini di una rinnovata disciplina dell'uso del suolo.

Il presente Piano Urbanistico Comunale ingloba ed armonizza le previsioni del S.I.A.D. all'interno del suo impianto generale, curando le necessarie correlazioni non solo alle destinazioni dei suoli, ma anche alle disposizioni del Piano dell'accessibilità.

La rete distributiva al dettaglio del Comune di San Prisco rilevata al 2006 si compone di n.º 162 punti vendita, di cui:

n.º 51 alimentari; n.º 92 extralimentari; n.º 19 misti; n.º 34 esercizi pubblici di somministrazione di alimenti e bevande.

Dei n.º 162 punti vendita suddetti solo n.º 04 sono classificabili come “medie strutture”, con superficie di vendita compresa tra i 250 ed i 1.500 mq.; tutti gli altri sono “esercizio di vicinato”; è presente una “grande struttura di vendita”.

Le attività esistenti si sono prevalentemente andate ubicando nel tempo, spontaneamente, lungo la direttrice di viale Trieste - via M. Monaco: trattasi di esercizi medio-piccoli del settore “non alimentare” e qualche esercizio del settore “alimentare”.

Altre direttive lungo le quali si sono recentemente insediati prevalentemente pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (*bar, ristoranti, pizzerie*) e qualche “alimentare”, sono quelle di via Gianfrotta e di via Agostino Stellato.

Si rileva comunque una non omogenea distribuzione anche degli esercizi di vicinato nell'ambito del tessuto urbano residenziale; restano infatti alquanto carenti di punti vendita le zone urbane settentrionali ed orientali.

Le medie strutture già esistenti risultano ben servite dalla viabilità, ma alquanto sfornite di commisurate aree di parcheggio.

L'orientamento progettuale del S.I.A.D. punta al riequilibrio e all'ammodernamento della rete distributiva ed alla valorizzazione delle aree periferiche.

Dalla rilevazione della rete commerciale esistente emerge, infatti, la netta preponderanza di numero degli esercizi commerciali di piccole dimensioni, e la carenza di medie e grandi strutture di vendita.

Si sottolinea che la caratteristica propria degli esercizi di vicinato è quella di rispondere alla domanda proveniente dal bacino di utenza immediatamente circostante, con una offerta di categorie merceologiche varia ma pur sempre limitata ai beni essenziali, mentre per le esigenze speciali l'utenza si vede costretta a spostarsi all'esterno del territorio di San Prisco.

Gli esercizi di vicinato, in quanto dotati di limitata superficie di vendita, scontano altresì limitazioni anche alla possibilità di immagazzinaggio ed esposizione della merce. D'altra parte gli esercizi di vicinato sono l'unica forma di commercio insediabile nelle zone centrali e più congestionate dell'abitato, per il loro minore impatto urbanistico e la loro diffusione capillare.

Diversamente però la concentrazione dei punti vendita in strutture comuni di maggiori dimensioni e le medie e grandi strutture di vendita fanno ormai parte della prassi consolidata delle realtà urbanistico - commerciali più evolute e determinano la coincidenza dei luoghi adibiti alla funzione commerciale con dei veri e propri poli di aggregazione sociale, con raggi di influenza talora anche molto estesi.

Il S.I.A.D. propone allora innanzitutto il potenziamento della “media distribuzione” in zone circoscritte del territorio comunale, localizzate all'esterno ed ai margini delle zone maggiormente coperte dall'urbanizzazione e caratterizzate da una trama della viabilità più stretta ed irregolare: ciò non dovrebbe né configgere con la morfologia urbana, né comportare la penalizzazione della piccola distribuzione già insediata nel Centro Storico e nelle zone “B” consolidate e satute, la quale conserverebbe la propria utenza di vicinato, mentre riceverebbe comunque beneficio dall'auspicata vivacità economica portata proprio dalle medie strutture circostanti.

Le attività minute già insediate lungo l'asse di Viale Trieste/Via M. Monaco dovrebbero però essere oggetto di una riqualificazione, da attuarsi magari anche mediante la costituzione di un “centro commerciale naturale” risultante dall'aggregazione degli esercizi in un organismo di gestione consortile dei servizi comuni.

Quanto alla “grande distribuzione”, il cui bacino d'utenza è di dimensione sovracomunale, essa viene ritenuta “compatibile” con l'assetto del territorio soltanto nelle aree più esterne già destinate dal precedente P.R.G. ad impianti produttivi (Zone D-PIP).

L’insediamento delle “grandi strutture di vendita” viene visto favorevolmente nell’ottica di ridurre quella “evasione” dell’utenza sanprischese verso centri commerciali esterni al territorio comunale, nonché di promozione di uno sviluppo economico locale foriero di un ampliamento anche dell’offerta occupazionale, di cui attualmente la comunità residente avverte particolare bisogno; in tale ottica è stata avviata la realizzazione del centro commerciale tra Variante Anas e l’Autostrada A1 *ROMA-NAPOLI*.

Il dimensionamento complessivo dell’apparato distributivo è stato fatto in conformità del D. Lvo n.º 144/31.03.1998 e della L.R. n.º 01/07.01.2000.

La L.R. n.º 01 ha suddiviso il territorio della Regione Campania in n.º 14 aree funzionali sovracomunali omogenee configurabili come un unico bacino d’utenza, con l’elencazione dei Comuni appartenenti a ciascuna delle stesse, suddivisi in 5 classi dimensionali economiche.

Il Comune di San Prisco è incluso nell’area n.º 5 - Area Casertana - come comune di classe 3<sup>a</sup>, con popolazione compresa tra i 10.001 ed i 30.000 abitanti; in base a tale classificazione è possibile nel Comune oggetto prevedere “medie strutture di vendita” M<sub>1</sub> (250÷1500 mq di sup. vendita) ed M<sub>2</sub> (1500÷2500 mq) e “grandi strutture di vendita” di tipo G<sub>1</sub>A/M, G<sub>1</sub>E, G<sub>2</sub>CQ, G<sub>2</sub>C<sub>1</sub> e GACP.

L’apertura di esercizi di vicinato, com’è noto, ormai è stata del tutto liberalizzata, ed è subordinata soltanto al rispetto delle Norme Tecniche del S.I.A.D. e del Regolamento Comunale di polizia e di disciplina per l’esercizio del commercio.

Le previsioni del S.I.A.D. sono da intendersi come i “massimi di compatibilità”: di fatto la riduzione della zona D-Produttiva a nord-ovest del centro abitato, a vantaggio del completamento del quartiere di edilizia residenziale di via Funara, rende tali previsioni ampiamente compatibili. In ogni caso le ubicazioni del S.I.A.D. sono compatibili con la zonizzazione omogenea del presente P.U.C.

## **2. USO ED ASSETTO STORICO DEL TERRITORIO**

Le origini urbanistiche di San Prisco risalgono almeno al VI sec. a.C., epoca alla quale sono stati datati i resti di un villaggio sannitico ubicato a nord – est della Capua Antica osco – sannitica. Questo originario insediamento abitativo si venne a trovare “fuori le mura” della città regina del Basso Volturno già tra il 480 e il 470 a. C. : con ogni probabilità esso fu abbandonato già intorno al 400 a. C. dai suoi abitanti, che trovarono posto entro il perimetro del ridefinito spazio urbano, diventando necropoli, prima ancora osco–sannitica e successivamente romana.

L’attuale Corso Trieste ricalca il tracciato della via che da Capua andava verso Benevento e lungo il suo percorso sono stati rinvenuti appunto i resti di tombe sia di epoca sannitica sia di epoca romana. L’estensione della necropoli doveva essere notevole, ed arrivare fino alla strada diretta verso il santuario di Diana Tifatina, il cui basolato è stato recentemente scoperto in prossimità della Masseria degli Spiriti, nel corso dei lavori per il raddoppio dell’autostrada; lungo il tracciato di questa via sacra, infatti, sono stati rinvenuti altri resti di tombe romane accostate a piccoli gruppi le une alle altre, simili a quelle ritrovate già in passato nel territorio dell’attuale Comune di S. Maria C.V. e di S. Angelo in Formis.

Ancora, in territorio di San Prisco nel 1995 sono tornate alla luce consistenze murarie di tre mausolei in “opus reticulatum” con camere funerarie le cui pareti sono articolate in nicchiette.

Risalendo verso il Monte Tifata, la presenza romana, già di epoca repubblicana, ma ancor più di epoca imperiale, è testimoniata dal ritrovamento dei resti di impianti di ville agricole, di acquedotti, di postazioni difensive e di altri monumenti funerari.

Nella “Tenuta Tifata” si sono rinvenuti i resti di un complesso abitativo di grandi dimensioni, forse interamente chiuso in un recinto murario: doveva trattarsi di una delle ville rustiche patrizie ubicate sulle pendici collinari del proprietario del fondo, ma anche tutte le pertinenze agricole (*depositi, cisterne, abitazioni degli addetti al lavoro dei campi, stalle, ..., etc.*) e le attrezzature utili alle diverse attività produttive (*fornaci per la produzione di mattoni, tegole, vasellame, ..., etc.*).

Nei pressi della Masseria del Colonnello poteva esservi compreso il monumento funerario di quella stessa famiglia patrizia; tale sembra essere, infatti, i resti della costruzione a pianta quadrangolare con camera funeraria, coperta a volta e con due nicchie nella parete di fondo che fu ritrovata in quel luogo.

Alla famiglia dei Vetii appartenne l’altro monumento sepolcrale ubicato a quota più elevata a poca distanza dal primo, con le caratteristiche di tempio parzialmente scavato nella parete calcarea del rilievo collinare, l’edicola di fondo direttamente scolpita nella roccia e la chiusura del vano mediante parete a frontone triangolare sorretto da due pilastrini recanti fasci littori.

Questo dettaglio decorativo testimonia l’importanza dei Vetii che avevano diritto ad essere scortati dai littori. (*notizie storiche locali*)

Lucius Vetius Felix dovette essere proprietario di tenute poste nelle vicinanze e rivestire, tra l’altro, la carica di “*Servi Augustalis*”.

Anche in località Bersaglio sono stati rinvenuti i resti di una villa patrizia dotata addirittura di ambienti termali.

Risalendo verso la vetta, in località Pianoro, si incontrano le strutture di un acquedotto romano in “opus incertum” ed anche antiche cisterne.

Con queste veniva raccolta acqua piovana che poi, nei periodi di siccità, veniva portata a valle nella città di Capua Antica, per approvvigionare la popolazione ivi concentrata in gran numero (*decine di migliaia di abitanti già nel III sec. a. C.*).

Il territorio di San Prisco, in effetti, è parte integrante di quella fascia collinare tifatina che va da S. Angelo in Formis fino a Caserta (*Monte Virgo*), affacciata in origine sull’acquitinosa valle del Clanio bonificata dagli antichi romani e ricca di santuari dedicati alle divinità dell’Olimpo romano (*Giove, Apollo, Ercole, oltre alla più antica Diana Tifatina*).

A valle, lungo la Via Appia, e con accesso da questa, proprio in prossimità dell’ingresso da est in Capua Antica, è presente, ancora abbastanza ben conservato, il mausoleo risalente al I sec. d.C. denominato “Carceri Vecchie”, a pianta centrale, con copertura a calotta, che fu poi reimpiegato in epoca tardo – imperiale come luogo di culto paleocristiano.

Con il declino della Capua Antica e la sua definitiva distruzione da parte delle orde di Hafun nell’842 d.C., il territorio attualmente incluso nella giurisdizione amministrativa di San Prisco minuscolo centro abitato abbarbicato all’area dell’antica basilica paleocristiana contenente la piccola cappella con il sacello di Santa Matrona, ancor oggi “patrona religiosa” della comunità dei sanprischesi.

In tutto il periodo medioevale, San Prisco non ha avuto rilevanza autonoma, bensì ha seguito le sorti dei tenimenti agricoli circostanti l’Antica Capua.

Quest'ultima, peraltro, si era ridotta a tre minuscoli centri abitati a breve distanza l'uno dall'altro: uno costituito dal “castello Angioino”, l'altro raccolto intorno alla basilica paleocristiana di S. Simmaco, ed il terzo gravitante su di una basilica germaniana (*S. Pietro*).

Nel disegno di riassetto insediativo-produttivo della Piana Casertana promosso dai Borboni, invece San Prisco riacquista il ruolo di nodo territoriale, baricentro di attività e sede amministrativamente autonoma di una piccola ma importante comunità, al pari di tutti gli altri centri abitati dislocati lungo la Via Appia, da S. Maria C. V. al Palazzo Reale Casertano (*Curti, Portico, Recale, Casapulla, Casagiove, Marcianise*).

In epoca risorgimentale il centro abitato di “*Casale Priscus*” era ancora ben distanziato da S. Maria C. V. e sostanzialmente impostato sull'antica Via M. Monaco (*il cui attuale prolungamento verso sud-ovest, fino al Ponte di San Prisco” al confine con S. Maria C.V., porta oggi il nome di Viale Trieste*), Via Circumvallazione (*cioè la provinciale da Piazza Varazzo fino a Via Pontesano, con le sue varie traverse Via Volpicelli, Via Pezzella, Via Sbordone*), Via Parito, Via Verdi (*il cui prolungamento è l'attuale Via Gianfrotta*) e via Costantinopoli, dall'incrocio con Via Verdi fino all'incrocio con Via M. Monaco.

Ed è nel triangolo Via verdi/Via Monaco/Via Costantinopoli che risultava compreso il nucleo propriamente urbano, mentre gli isolati al contorno (*fino all'attuale Via Pasquariello e Via Cavacone*) dovevano avere caratteri semirurali.

Tutti gli sviluppi successivi Tardo Ottocenteschi e della prima metà del Novecento completano la configurazione della “*città storica*”, la cui estensione risulta ben rappresentata e riconoscibile nella Tav. dell'IGM del 1957 (*cfr.: fig. 9*).

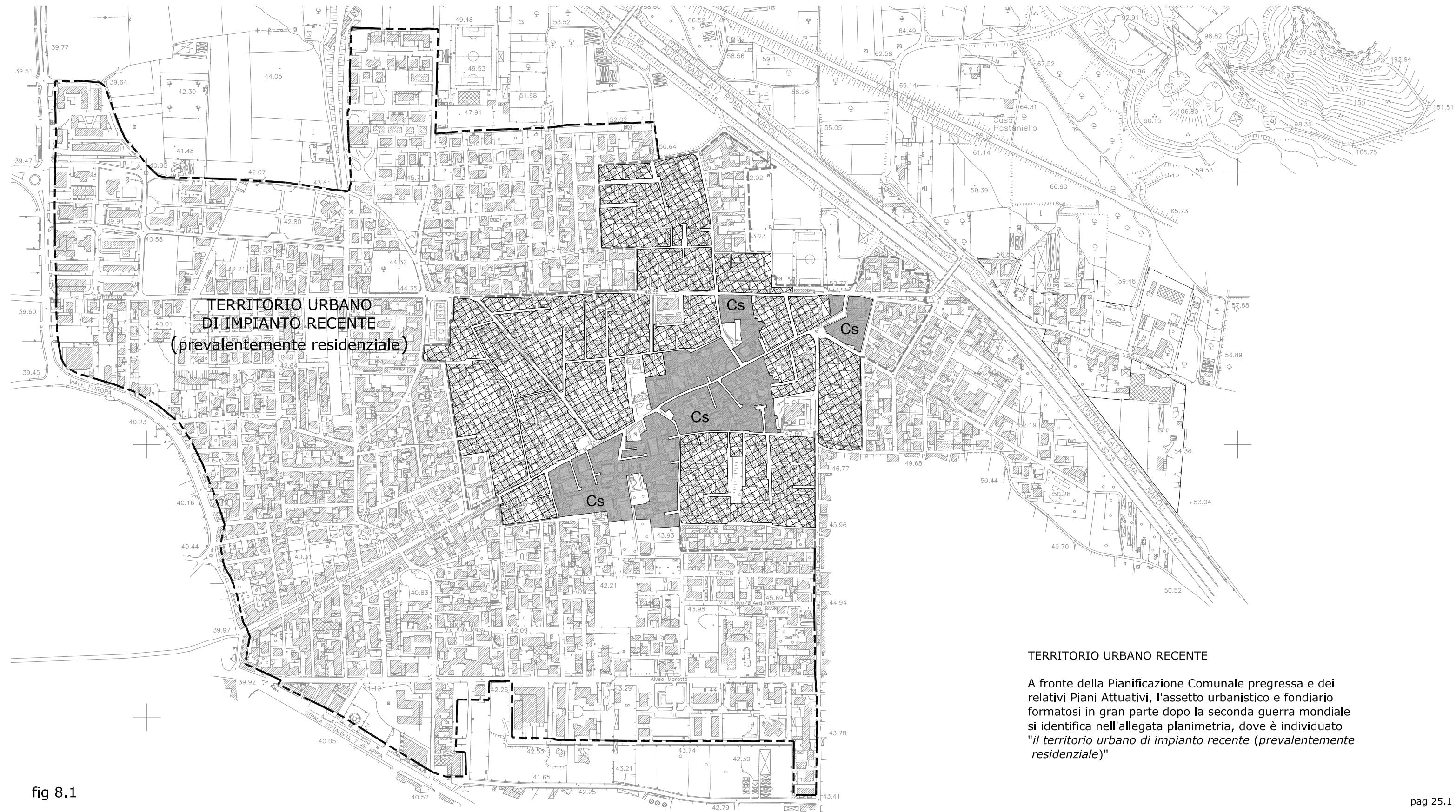
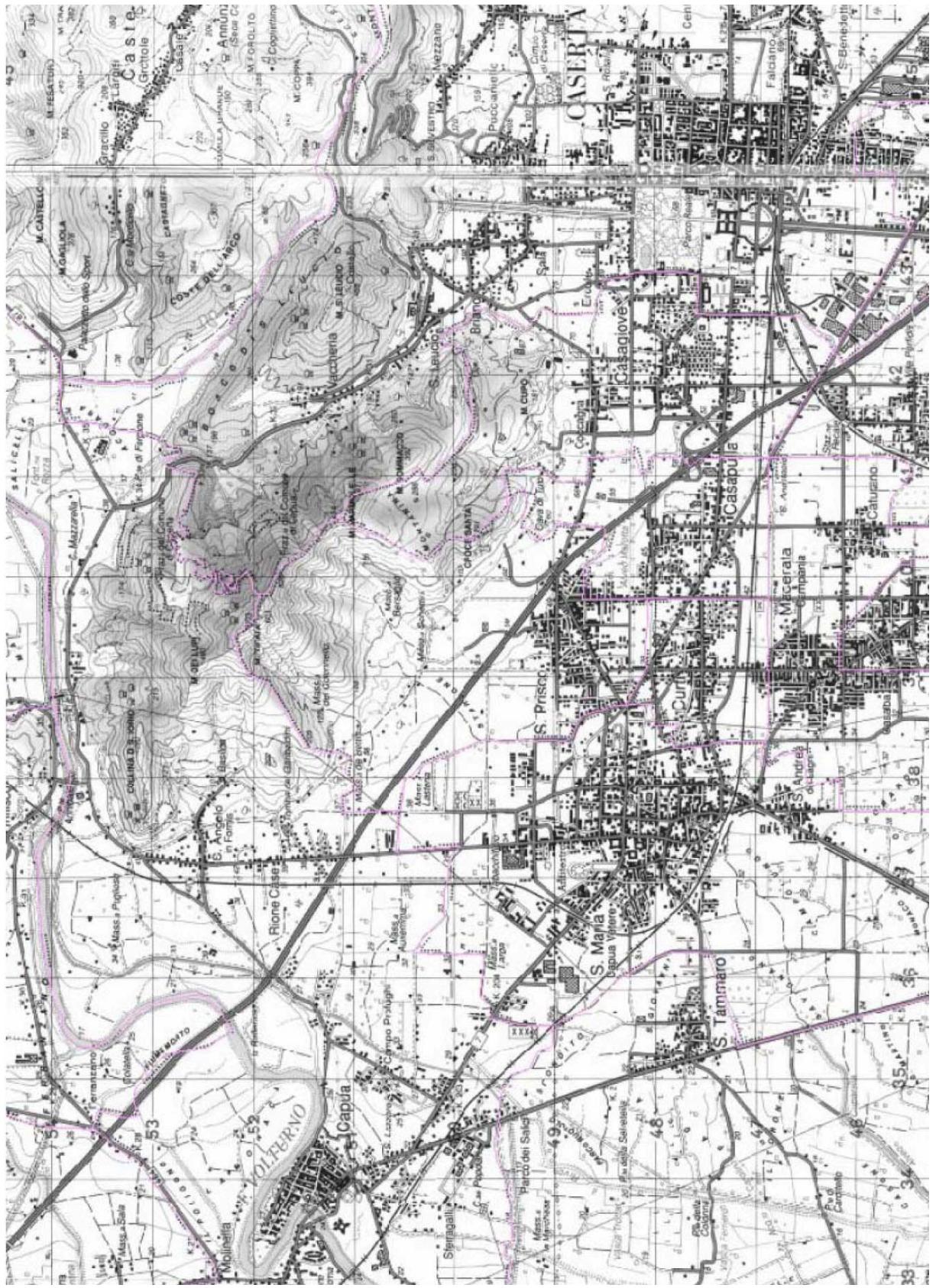


fig 8.1



**Fig. 9:** *IGM 1957*

In seguito, brandelli di tessuti hanno preso a svilupparsi in parte presso il nodo di viabilità all'ingresso di S. Maria C.V. in località Ponte San Prisco, a partire da qualche casamento (*ville semiurbane*) già presenti dalla fine dell'Ottocento (*Via Trieste, Via Petraia, Via Appia fino alla chiesa Madonna della Libera – Mausoleo delle Carceri Vecchie*); in parte in posizione intermedia tra Via Costantinopoli e Viale Trieste, dove si è consolidato un vero e proprio ispessimento urbano (*Via Trento, Via Gorizia, Via Forlì, Via Pietro Nenni*). Tutta la fascia a cavallo dell'alveo Marotta (oggi *Via Stellato*) restava agricola.

Le edificazioni più vicine a S. Maria C.V. hanno trovato ragione anche nello sviluppo di attività commerciali all'ingrosso, favorite dalla terziarizzazione di S. Maria C.V. e dalla sua capacità di finanziare iniziative imprenditoriali in questo come in altri settori.

La frammentaria impostazione urbanistica post-risorgimentale e Novecentesca però, non guidata da un'efficace pianificazione e non inquadrata in un preordinato disegno urbano, è all'origine del formarsi, dagli anni cinquanta in poi, di macroisolati densamente edificati che hanno riempito i vuoti tra i tessuti originari. Il perimetro di tali edificazioni ha, in un primo tempo, seguito l'antico tracciato viario e i limiti delle proprietà; per cui ancor oggi si penetra in questi tessuti percorrendo talora dei vicoli a fondo cieco o delle stradine che non si corrispondono agli incroci.

Con le lottizzazioni che negli anni sessanta/settanta si sono aggiunte esternamente, ampliando l'aggregato urbano, sono state realizzate alcune strade un po' più larghe e dritte per accordo tra i proprietari frontisti. Si è rinnovata la tipologia edilizia e costruttiva passando dalle costruzioni a corte realizzate in muratura portante, alle case a blocco ed alle case a schiera, con ossatura portante in cemento armato, e con la dotazione di servizi abitativi più conformi alle moderne esigenze dell'abitare in zona urbana.

Con il P.R.G./87 si è progettato due complessi abitativi strutturati finalmente in forma di quartieri compiuti (P.E.E.P. comparto Nord e P.E.E.P. comparto Sud), dotati di un disegno organico ed integrati almeno allo standard per attrezzature collettive e pubblici servizi previsti dal D.M. 1444/ 68.

### **3. LE CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDRAULICHE E AMBIENTALI (STATO DELL'AMBIENTE)**

Gli studi e le prove effettuate per lo studio del territorio ai fini dell'approvazione del PUC unitamente alle indagini disponibili eseguite sul territorio comunale portano a concludere che il territorio del comune di San Prisco può in generale essere utilizzato ai fini edilizi in generale.

Tutte le indicazioni concernenti le caratteristiche dei terreni fornite nella relazione geologica sono utilizzabili per la programmazione urbanistica del territorio in quanto così come previsto dal DM 11.03.88 e dalla L.R. n. 9/83 e, pertanto, prima della realizzazione di un qualsiasi manufatto si dovrà procedere ad accurate indagini geognostiche, geotecniche e geofisiche volte ad evidenziare le caratteristiche tra terreno e struttura.

Nella parte più antica del nucleo abitato è stata accertata la presenza di cavità ipogee per l'estrazione del tufo. L'area interessata, individuata nella carta geomorfologica e della stabilità, peraltro, storicamente è interessata da dissesti riconducibili a cavità.

L'indagine sismica ha consentito la divisione del territorio comunale in tre aree:

- 1) Aree di versante carbonatico con copertura modesta (max 1 metro) e discontinua di piroclastici sciolte rimaneggiare: Categorie di sottosuolo di riferimento “A”;
- 2) Aree pedemontane comprese tra i versanti carbonatici e la faglia bordiera in cui è presente una coltre detritica costituita da elementi carbonatici a spigoli vivi e/o leggermente arrotondati e da un'alternanza di livelli detritici eterometri e sub arrotondati a cui si alternano livelli di materiale piroplastico: Categorie di sottosuolo di riferimento “B” e/o “C” e subordinatamente “E”;
- 3) Aree di piana di aggradazione prevalentemente piroplastica costituite essenzialmente da terreni riconducibili al tufo grigio campano con a tetto, e separato da esso da un modesto paleo suolo, livelli discontinui di terreni riconducibili alla facies distale del tufo giallo napoletano: Categorie di sottosuolo di riferimento “C” e/o “B”.

Sulla carta della micro zonazione sismica, inoltre, a cavallo della linea di foglie bordiera sepolta, è stata individuata una fascia di transizione tra le categorie B, C, E e quelle B, C della piana in cui la pericolosità sismica dovrà essere definita puntualmente mediante studi di maggiore dettaglio.

Si ricorda, infine, che sulla carta geomorfologica e della stabilità sono state evidenziate soggette a vari gradi di instabilità e in particolare:

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| a) Aree instabili                | cornice morfostrutturale;<br>coperture e depositi detritici di asse drenante e da trasporto torrentizio rimobilizzante;<br>piazzale e fronte di cava;<br>detrito ad elementi carbonatici a spigoli vivi o sub arrotondati |
| b) Aree potenzialmente instabili | impluvi;<br>spartiacque principali e secondari;<br>aree di conoide;   |
| c) Aree mediamente instabili     | versanti strutturali regolarizzati;<br>faccette triangolari;<br>coni detritici  |

Le considerazioni sullo stato dell'ambiente e sulle sue necessarie e/o possibili trasformazioni risultano finalizzate alla pianificazione del PUC, costituendo, a fianco agli obiettivi socio economici di sviluppo, le motivazioni di fondo dalle quali ha preso le mosse la pianificazione.

In questa sede però vanno quantomeno richiamati gli aspetti che seguono.

Complessivamente lo stato dell'ambiente è risultato non compromesso da fenomeni degenerativi gravi e/o da forme di inquinamento preoccupanti.

Ciò non toglie però che nella programmazione del PUC si dovranno affrontare e risolvere alcune problematiche ambientali che si sono venute a creare in un passato più o meno recente e che condizionano all'attualità un assetto ed uno sviluppo ordinato del territorio, in armonia con i fondamentali principi della tutela ambientale e della salvaguardia della salute della popolazione insediata.

Si richiama innanzitutto la presenza di una cava con annessa centralina di betonaggio in disuso, a breve distanza dai tessuti urbanistici abitativi e produttivi orientali della cittadina.

La scelta del PUC, a prescindere dalle disposizioni del PRAE, e comunque in coerenza con le stesse, è stata quella di proporne la definitiva eliminazione e di individuare nella “ricomposizione ambientale” l'unica forma di attività di trasformazione della relativa area.

Si richiama inoltre che il comune del territorio di San Prisco alle pendici del Tifata rientra in un'area dichiarata Sito d'Importanza Comunitaria (Fig. 10).

La classificazione urbanistica più appropriata per quest'area è parsa essere quella di Parco Urbano di interesse regionale, onde favorire al contempo la tutela e la valorizzazione a fini turistici; anche se con l'incongruenza del “poligono di tiro”, dell'Esercito Italiano, presente all'interno dell'area SIC.

La relativa normativa d'intervento è rigorosamente improntata alla tutela dell'habitat naturale in conformità delle relative disposizioni regionali. Anche al di fuori dell'Area S.I.C. il presente P.U.C. si uniforma al complesso regime vincolistico (*aree boschive, vincolo idrogeologico, aree archeologiche, usi civici*).

Nel formulare la disciplina dell'uso del suolo si è sempre tenuto conto degli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale, comunitario, e degli stati membri.

L'obiettivo centrale sul quale sarà impeniato il P.U.C. è quello dello “sviluppo sostenibile”, e conseguentemente: minimo consumo di suolo in termini di urbanizzazioni , minimo impiego di risorse energetiche non rinnovabili, promozione dell'impiego delle risorse rinnovabili e delle tecnologie volte al risparmio energetico nell'edilizia, riequilibrio territoriale ed urbanistico, miglioramento delle qualità dell'ambiente urbano.

Ed infatti:

l'espansione del perimetro urbano sarà limitata a quelle parti di territorio, ubicate tutte al di qua della barriera autostradale, strettamente necessarie a realizzare riammagli e completamenti urbani commisurati ad una rigorosa ipotesi demografica; l'area al di là della barriera autostradale è stata riservata all'agricoltura e ad uno sviluppo turistico integrato e compatibile con l'uso agricolo e rispettoso dell'ambiente naturale e storico-archeologico;

tutti gli ambiti urbani sono stati dotati di una adeguata previsione di attrezzature collettive; il rinnovo del patrimonio edilizio esistente sarà disciplinato da articoli di N.T.A. e del R.U.E.C. che favoriscono l'impiego di tecnologie volte sia al consolidamento statico che all'adeguamento igienico-funzionale-impiantistico, con particolare riguardo per quelle finalizzate al conseguimento dei risparmi energetici.

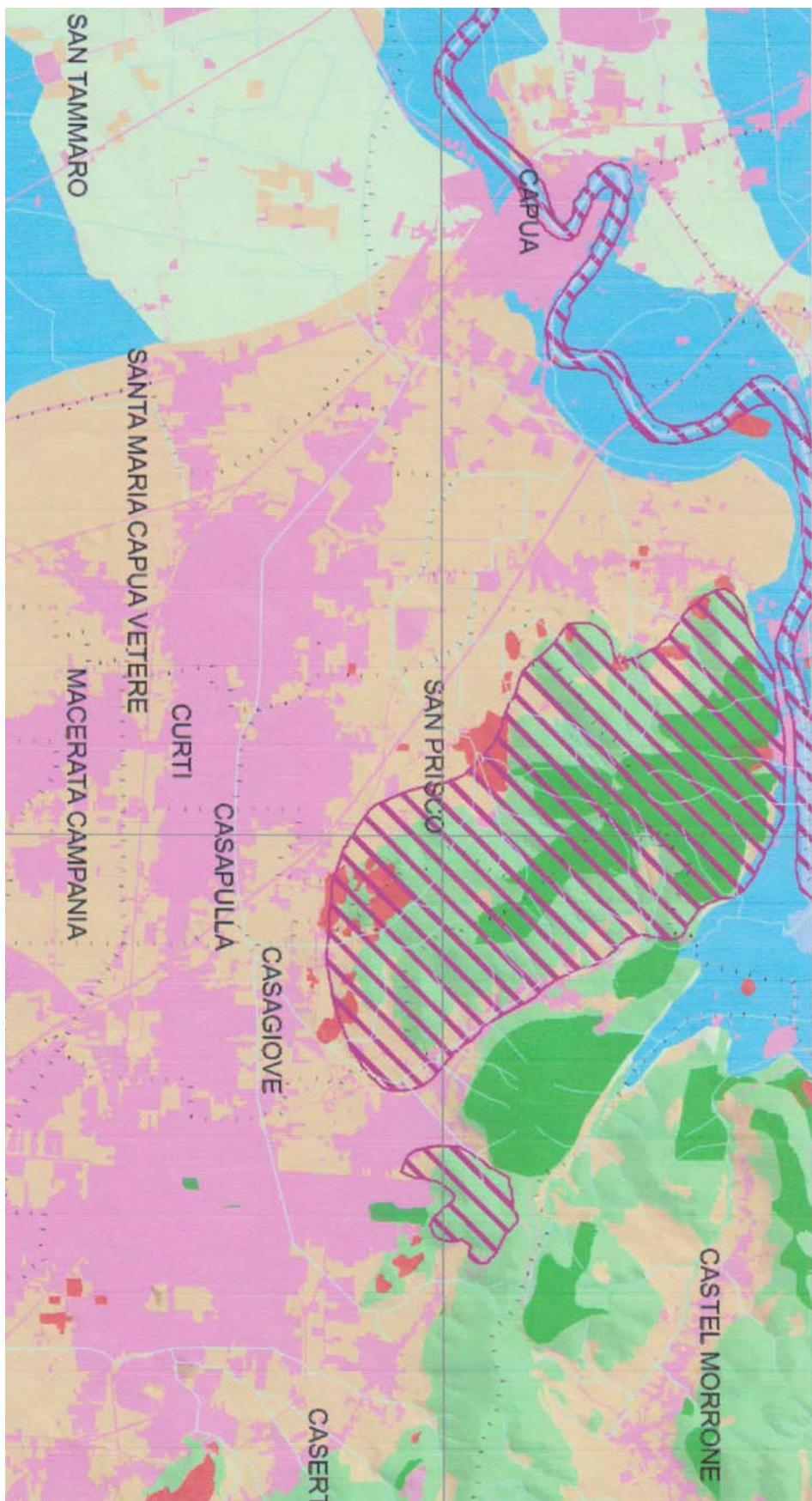
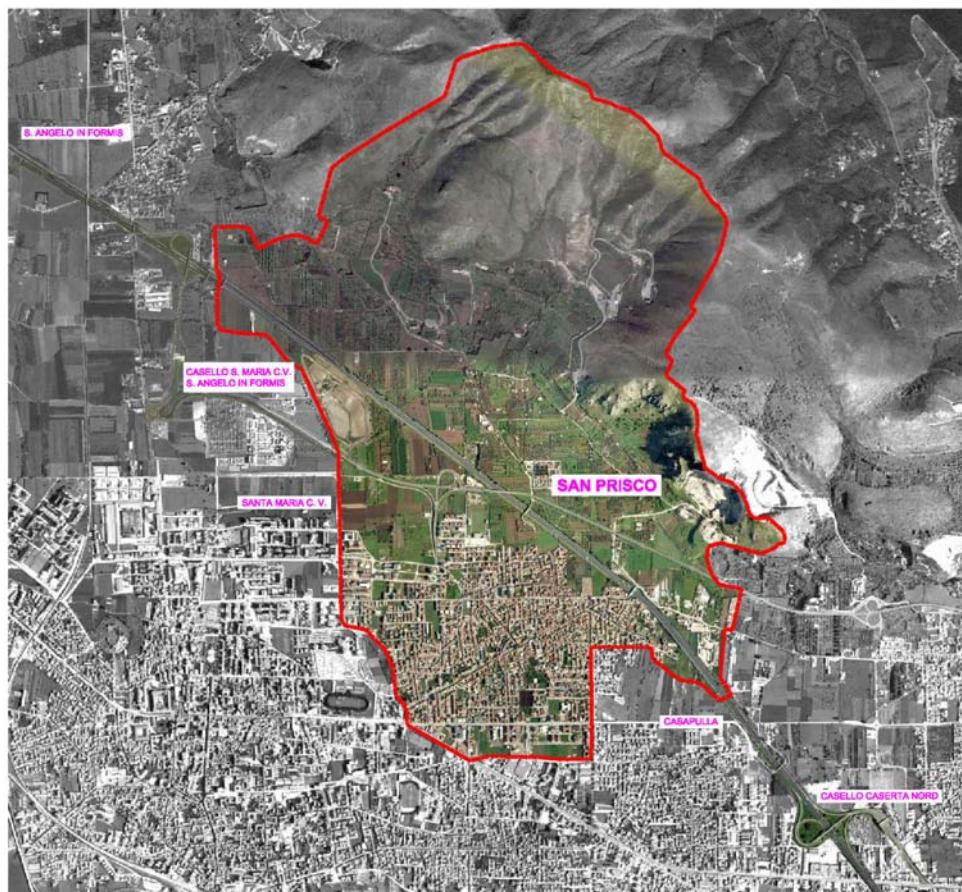


Fig. 10

#### 4. GLI ASSETTI FISICI, FUNZIONALI E PRODUTTIVI



<b>Superficie:</b>	767 hm <sup>2</sup>
<b>Altitudine:</b>	casa comunale 48 m
<b>Altitudine minima:</b>	37 m slm
<b>Altitudine massima:</b>	603 m slm
<b>Popolazione:</b>	al 31/2009 - 12.145 ab.
<b>Popolazione:</b>	1991 8.646 ab.
<b>Densità:</b>	1.786 ab/Kmq
<b>Distanza:</b>	dal capoluogo 7 Km
<b>Classe sismica:</b>	zona 2 – sismicità media
<b>Class. climatica:</b>	zona C, 928 GG

Il Comune di San Prisco è situato in una privilegiata posizione geografica: il centro abitato è situato in pianura a 48 m.s.l.m., ai piedi del Monte Tifata (603 m.). Esso è un Comune campano della provincia di Caserta, sito tra il capoluogo, da cui dista circa 7 km., e Santa Maria Capua Vetere, con la quale c'è contiguità territoriale. Ad esso si arriva: attraverso l'autostrada A1 Roma - Napoli, uscita Santa Maria C.V. oppure Caserta Nord, in territorio di Casagiove, passando attraverso la rinomata via Appia, oppure attraverso la ferrovia, scendendo alla stazione più vicina che è quella di S. Maria Capua Vetere, a circa 2 km. di distanza, posta sulla linea ferroviaria Napoli - Cassino - Roma.

La sua economia, già prevalentemente agricola, è andata nel tempo trasformandosi in economia mista: accanto alla tradizionale agricoltura e al commercio dei suoi prodotti (olive, grano, frutta, vino) infatti si è andato sviluppando sempre di più l'attività produttiva di tipo commerciale, turistico e in generale nei servizi.

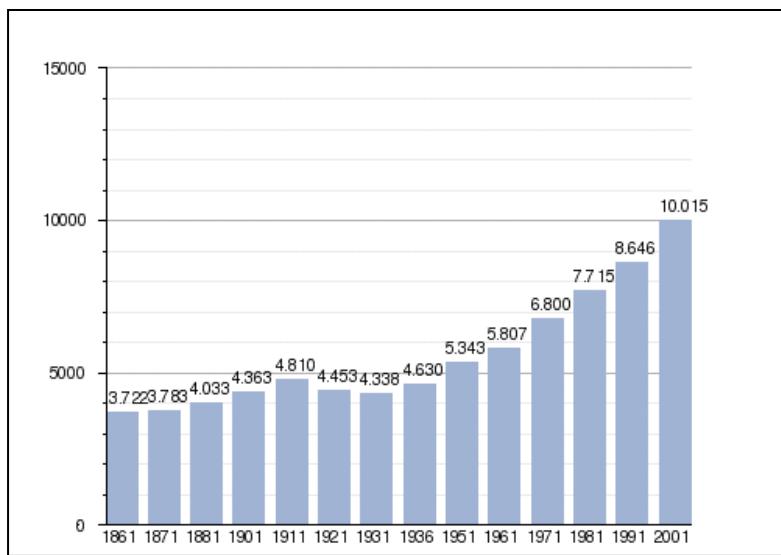
Una parte del territorio ha rilevanza sia per motivi storici/artistici che ambientali.

La cittadina di San Prisco è da sempre legata alla presenza del monte Tifata, che oltre a presentare alti valori naturalistici, viene identificato come “sito storico” per la presenza del Tempio di Diana e di quello di Giove.

Il monte Tifata è composto da un massiccio principale alto 603 metri e da una serie di colline più basse. Negli anni 70, il monte Tifata è stato oggetto di speculazioni che hanno portato attraverso l'apertura di cave alla deturpazione e depauperamento delle risorse ambientali azzerando in gran parte il versante roccioso, posto sul lato sud. Il versante nord è stato in parte preservato e tutt'ora è ricoperto da una boscaglia. Un po' più in alto, verso nord ovest, vi è un'ampia radura che partendo dai due - trecento metri d'altezza si estende quasi sino alla sommità della montagna principale, trasformandosi, poi, in due canaloni fin sopra alla vetta, dove attualmente insiste il poligono di tiro dell'esercito. In paese tale sito è conosciuto come “località bersaglio”.

E' da sottolineare che il monte Tifata ai sensi della direttiva 92/43/CEE ricade in area SIC che prevede la tutela della fauna e della flora. Tale sito “SIC IT8010016” denominato Monte Tifata che investe un'area di 1420,00 (ha) e presenta un'altezza media di 450 m.s.l.m. con terreni aridi, con tratti boschivi.

## **Analisi Demografica**



**Fig. 15:** Fonte ISTAT – Andamento demografico 1861-2001

La popolazione residente nel Comune di San Prisco al Censimento 2012 è all'incirca di 12.000 abitanti, distribuiti sul territorio comunale di 7,7 kmq con una densità di 1.786 ab./Kmq, che risulta superiore alla media provinciale di 318 ab./kmq.

## **Attività economiche**

L'economia di San Prisco attualmente si fonda su:

- l'agricoltura, con 203 aziende medio piccole - dati Istat 2001- che operano (interessando anche circa altri 250 ha dei comuni vicini) su di una superficie agricola utilizzata nel territorio comunale di circa 272,89 ha.
- l'attività manifatturiera (243 unità) e l'industria delle costruzioni (51 unità) sono presenti con imprese medio piccole ed una pluralità di piccole imprese, spesso individuali e artigiane, alle quali si cerca di fornire il massimo sostegno per promuovere lo sviluppo;
- l'attività commerciale, di servizi alle imprese e pubblica amministrazione anche essa caratterizzata da modeste realtà imprenditoriali e professionali occupa circa il 60% del totale delle imprese locali.

Cenni occupazionali: Risultano insistere sul territorio del comune 114 attività industriali con 352 addetti pari al 24,01% della forza lavoro occupata, 285 attività di servizio con 396 addetti pari al 27,01% della forza lavoro occupata, altre 125 attività di servizio con 305 addetti pari al 20,80% della forza lavoro occupata e 22 attività amministrative con 413 addetti pari al 28,17% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 1.466 individui, pari al 14,64% del numero complessivo di abitanti del comune.

### **Agricoltura**

Le analisi svolte dimostrano che ormai l'agricoltura ha una modesta rilevanza per l'economia di San Prisco: il Prodotto Lordo Vendibile dell'intero comparto supera € 1.700.000 /anno, suddiviso tra un paio di centinaia di aziende. Tra l'anno 1960 e l'anno 2000 si è registrata una contrazione della Superficie Agricola Utilizzata da 817,18 Ha a 439,01 Ha (*pari al 46,27%*) ed una diminuzione del numero delle aziende da n.<sup>o</sup> 270 a n.<sup>o</sup> 203 (*pari al 24,81%*): attualmente prevalgono aziende di dimensione piccola e piccolissima, a conduzione familiare, con modesto impiego di salariati part-time. Tra l'altro, l'area delle aziende è ubicata in buona parte fuori dal territorio comunale di San Prisco, mentre nell'ambito di questo restano coltivati soltanto 215,06 Ha (*la metà della superficie aziendale coltivata delle aziende di San Prisco*) di cui: 42,0 Ha risultano a foraggere e cereali; 6,57 Ha ad orti; 17,0 Ha circa ad agrumeti e frutteti; 21,3 Ha a vite e 128 Ha, circa, ad olivo; la produzione olivicola concorre attualmente alla formazione del PLV nella misura di oltre il 44% ed occupa il 63% della superficie agricola comunale; in relazione alle caratteristiche climatiche, pedologiche ed agrarie del territorio comunale risulta l'unica a possedere notevoli prospettive di successo anche in futuro.

La condizione attuale e le prospettive del comparto agricolo sono dettagliatamente descritte ed analizzate nella Carta dell'Uso Agricolo del Suolo.

Si richiamano i dati più significativi:

- Superficie Agricola Utilizzata (*dalle Aziende*) = Ha 439,01
- Superficie Agricola (*inclusa nel territorio di San Prisco*) = Ha 215,06
- Num. di Aziende in totale = n.<sup>o</sup> 203

#### Classificazione Aziende per Dimensione

<i>Fino a 0,99 Ha</i>		<i>1,00 ÷ 1,99 Ha</i>		<i>2,00 ÷ 4,99 Ha</i>		<i>5,00 ÷ 9,99 Ha</i>		<i>10,00 ÷ 19,99 Ha</i>		<i>20,00 ÷ 49,99 Ha</i>		<i>&gt; 50,00 Ha</i>		<b>TOTALE</b>	
<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>	<b>n.<sup>o</sup></b>	<b>HA</b>
<b>130</b>	<b>67,06</b>	<b>35</b>	<b>52,50</b>	<b>29</b>	<b>103</b>	<b>6</b>	<b>48</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>152</b>	<b>203</b>	<b>439,01</b>

Classificazione Aziende per Forma di Conduzione

CONDUZIONE DIRETTA E PREVALENTE MANODOPERA FAMILIARE		CON SALARIATI E/O COMPARTECIPANTI		COLONIA, MEZZADRIA, ..., ETC.		<b>TOTALE</b>	
n.º	HA	n.º	HA	n.º	HA	n.º	HA
<b>202</b>	438,35	<b>1</b>	0,66	<b>0</b>	0	<b>203</b>	439,01

Classificazione Aziende per Colture Praticate

<i>CEREALI</i>		<i>COLTIVAZ. ORTIVE</i>		<i>FORAGGERE AVVICENDATE</i>		<i>VITE</i>		<i>AGRUMI E FRUTTIFERI</i>		<i>OLIVO</i>	
n.º	Sup.	n.º	Sup.	n.º	Sup.	n.º	Sup.	n.º	Sup.	n.º	Sup.
<b>87</b>	8,77	<b>37</b>	6,57	<b>16</b>	33,33	<b>114</b>	21,30	<b>76</b>	17,22	<b>177</b>	127,91

La viticoltura e la produzione di agrumi e frutta è destinata quasi esclusivamente all'autoconsumo. La produzione olivicola invece è destinata prevalentemente al mercato sia nella forma di consumo da tavola che nella forma di materia prima per la estrazione di un buon olio alimentare.

**Attività non agricole**

La condizione occupazionale attualmente non è del tutto soddisfacente. Dati riferiti al quinquennio precedente confermano una certa arretratezza dello sviluppo.

Risulta infatti:

- num. individui occupati, in totale, in tutte le attività extragricole: n.º 1466
- percentuale degli individui occupati rispetto alla popolazione: 14,64%

<i>Numero Industrie: (artigianali)</i>	<b>114</b> <b>43</b>	Numero occupati: <b>352</b>	Perc. sul Tot. forza lavoro: <b>24,01%</b>
<i>Numero Imprese Servizi:</i>	<b>285</b>	Numero occupati: <b>396</b>	Perc. sul Tot. forza lavoro: <b>27,01%</b>
<i>P. Ammin. e Uffici Ammin.:</i>	<b>22</b>	Numero occupati: <b>413</b>	Perc. sul Tot. forza lavoro: <b>28,17%</b>
<i>Altro:</i>	<b>125</b>	Numero occupati: <b>305</b>	Perc. sul Tot. forza lavoro: <b>20,80%</b>

**L'industria**

Non tutti gli occupati delle industrie hanno lavoro in unità aziendali locali ubicate nel territorio comunale: una parte infatti lavora per ditte con sede operativa nei comuni vicini. Le industrie locali sono del tipo e livello artigianale, prevalgono l'artigianato di servizio e le imprese di costruzioni edilizie; è presente qualche rara fabbrica manifatturiera.

Le imprese artigianali e le imprese edili, peraltro, nel comune di San Prisco, fanno capo ad autorizzazioni all'esercizio rilasciate dall'Ufficio Commercio.

### ***Il Commercio e l'artigianato di servizio alle famiglie***

I dati aggiornati forniti dall'Ufficio Commercio si riferiscono sia alle attività artigianali di tipo “*servizi alle persone ed alle famiglie*”, sia alle attività propriamente commerciali ed ai pubblici esercizi. Dall'elenco delle Licenze rilasciate non si può risalire al numero degli addetti che, presumibilmente è maggiore del numero dei titolari; pertanto si può con certezza fornire solo il dato numerico delle licenze stesse, distinte in “licenze per attività” commerciali e licenze per pubblici esercizi (*si escludono le attività artigianali già considerate tra le industrie*) risulta:

- numero pubblici esercizi = n.<sup>o</sup> 31
- num. attività commerciali = n.<sup>o</sup> 103

dall'analisi dei tabulati risultano in generale attività di dimensione modesta che raramente impegnano superfici inferiori ai 100 ÷ 150 mq.

### ***Prospettive ed obiettivi di pianificazione***

San Prisco, che non vanta una tradizione industriale manifatturiera, difficilmente può aspirare ad avviarsi proprio nell'attuale congiuntura economica generale italiana, obiettivamente in controtendenza.

Buone invece sono le prospettive a breve ed a media scadenza di un sostenuto sviluppo nel ramo dell'attività di servizi, come dimostra l'interesse di operatori all'insediamento di nuove attività di questo tipo nel territorio di San Prisco, a condizione che l'A.C. assicuri l'esistenza dei presupposti di disciplina urbanistica.

Strettamente connessa alla produzione di servizi è l'attività propriamente commerciale, nell'ambito della quale già in passato la comunità locale ha raggiunto risultati economici di rilievo.

Va a questo punto favorito l'insediamento di nuove imprese commerciali, affinché la concorrenza stimoli il rinnovamento anche delle realtà già esistenti, che saranno indotte a trovare forme di cooperazione e cogestione di servizi comuni, tali da rendere complessivamente più efficiente il loro “sistema”.

## **5. LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE**

La rete delle infrastrutture esistenti ha individuato quattro fondamentali classi di strade che interessano il territorio comunale di San Prisco.

- 1) Strade di grande comunicazione e tangenziali esterne alla Conurbazione Casertana.**
  - 1.1) l'autostrada A1 Napoli - Roma, i cui svincoli più vicini al centro abitato di San Prisco sono ubicati l'uno ad est (*Caserta Nord, Casapulla a 4 Km di distanza*), l'altro ad ovest (*S. Maria C.V., a meno di 1 Km*);
  - 1.2) la Variante Anas Maddaloni - Capua, il cui tracciato distribuisce il traffico tangenziale agli accessi settentrionali dei comuni serviti, incluso l'accesso diretto al centro abitato del Comune di San Prisco.
- 2) Strade di comunicazione intercomunale interne all'ambito della Conurbazione.**
  - 2.1) la Via Appia, da Caserta a Capua, che passa a meridione del centro abitato di San Prisco, con andamento ovest-sud-ovest/est-nord-est fino a S. Maria C.V. e poi, praticamente ad est-ovest, dentro il centro abitato di S. Maria C.V.;
  - 2.2) la strada di scorrimento tra i due confini comunali, che prende avvio dalla via Appia proprio all'ingresso di S. Maria C.V., e con andamento prima tortuoso e poi più regolare collega la via Appia alla via Galatina, uscente da S. Maria C.V. in direzione nord, verso i comuni del medio Volturno.

Questa strada prende prima il nome di viale Europa, nel tratto a confine con San Prisco e poi si disgiunge in un ramo che prosegue verso nord, tra i due confini comunali, ed in un ramo ortogonale che costituisce il viale Giovanni Paolo I°, interamente in S. Maria C.V., passante tra popolosi quartieri di edilizia residenziale estesi fino a via Galatina.

Il Comune di San Prisco affaccia solo per un tratto di poche centinaia di metri sulla via Appia, e viceversa per un tratto molto più lungo sul suddetto raccordo tra la via Appia e la via Galatina, a confine tra i due Comuni.
  - 2.3) La provinciale interna proveniente da Casapulla, che accede da est al centro abitato di San Prisco, ed al suo interno procede in direzione ortogonale in direzione sud, come strada urbana che segna il confine tra San Prisco e Casapulla e distribuisce il traffico alle due rispettive viabilità urbane.

**3) Distributori principali urbani.**

- 3.1) La provinciale a confine con Casapulla, di fatto, è una strada urbana sulla quale si confrontano i due aggregati;
- 3.2) via Gianfrotta taglia tutta San Prisco da est ad ovest, in direzione S. Maria C.V., in prosieguo della provinciale da Casapulla, subito dopo il suo scavalcamento dell'Autostrada Napoli - Roma;
- 3.3) la diagonale di Via Trieste - via Monaco - via Rimembranza, che costituisce l'asse portante del primitivo insediamento di San Prisco e congiunge la via Appia dalla località Ponte di San Prisco, alla provinciale da Casapulla nel punto del suo sovrappasso all'Autostrada.

Altre strade di più recente realizzazione svolgono ormai una funzione di distributori principali:

- 3.4) via Agostino Stellato, la cui piattaforma è la copertura dell'Alveo Marotta, in direzione est-ovest, asse portante degli sviluppi urbanistici recenti ubicati nel settore meridionale del territorio di San Prisco;
- 3.5) viale dello Sport, che si origina quasi nel baricentro geometrico dell'attuale centro abitato e con andamento verso nord sorregge i nuovi sviluppi urbanistici settentrionali;
- 3.6) via Funara, strada fino a poco tempo fa del tutto secondaria, tangenziale di un quartiere di edilizia economica e popolare ancora in via di realizzazione, nella quale però si è venuta ad innestare l'asta di accesso allo svincolo della Variante ANAS, e pertanto oggi è chiamata a svolgere una fondamentale funzione di distribuzione del traffico tra San Prisco e S. Maria C.V.

**4) Strade di importanza locale.**

Tutte le altre strade urbane ed extraurbane, anche se di larghezza, densità di traffico variabile e con funzione di collegamento tra destinazioni diverse.

-----

Primo obiettivo del Piano sarà quello di assicurare il collegamento tra le principali direttrici di traffico riannodandole nei punti di convergenza.

Si osserva immediatamente che all'ingresso/uscita dello svincolo della Variante occorre distribuire il traffico sia da/verso S. Maria C.V., sia da/verso la via Galatina, sia da/verso il Centro Storico di San Prisco, sia da/verso la via Appia.

È essenziale allora la funzione di via Funara, di cui viene previsto l'allargamento proprio a partire dal suddetto punto e deviata verso la tangenziale intercomunale che prolunga viale Europa; in tal modo si crea un canale preferenziale verso S. Maria Nord e verso la via Galatina.

L'accesso/uscita verso S. Maria Centro risulta più complicata data la non corrispondenza delle due viabilità comunali; e pertanto la questione è stata risolta proponendo una strada a senso unico in ingresso a San Prisco, a sud dell'incrocio con viale Giovanni Paolo I°, ed una strada a senso unico in uscita da San Prisco, a nord dello stesso.

A via Pio XII°, in asse con l'asta di accesso allo svincolo ANAS, verrà data la funzione di accesso privilegiato al centro abitato di San Prisco; in prosieguo viene individuata una successione di strade (*via delle Magnolie, via Palermo, della quale ultima si propone l'eliminazione del dislivello che ostacola attualmente il flusso veicolare verso sud, dopo l'incrocio con via Torino*) che, sempre in direzione nord-sud, canalizzano il traffico diretto verso la via Appia.

Viceversa la stretta strada, primo tratto di via S. Maria delle Grazie, che ricongiunge via Carceri Vecchie, dopo l'incrocio con viale Trieste, all'inizio di via Torino, sarà proposta a senso unico inverso a quello di via Palermo, in funzione dello smaltimento del traffico che via Carceri Vecchie canalizza a partire dall'incrocio con la via Appia e diretto verso l'accesso alla Variante ANAS. Anche nel tratto successivo, si propone che il traffico proveniente dalla Variante ANAS e diretto verso l'Appia, risulti separato da quello che fa il tragitto inverso (*vedi prosieguo di via Madonna delle Grazie e primo tratto di via Funara a partire dall'incrocio con via Gianfrotta e viale dello Sport, piazzetta Padre Pio*). Sempre per lo stesso motivo, tutta via Carceri Vecchie viene proposta a senso unico dall'incrocio con la via Appia fino all'incrocio con viale Trieste.

Sostanzialmente si realizza in tal modo che nel collegamento tra la via Appia e la Variante ANAS, il cui flusso taglia in due il centro abitato di San Prisco, il percorso di andata e quello di ritorno avvengano su linee parallele.

In direzione est-ovest un contributo importantissimo nella distribuzione del traffico sarà dato dalla nuova strada via A. Stellato, di larghezza sufficiente.

Nei quadranti centrosettentrionali la stretta ed irregolare viabilità del Centro Storico induce a canalizzare il traffico a senso unico a salire su corso M. Monaco (*secondo e più antico tratto di viale Trieste*), e a senso unico scendere su via Verdi (*in asse con via Gianfrotta*).

Per via Costantinopoli viene proposto il senso unico dall'incrocio con via Verdi all'incrocio con via Monaco: il complesso degli isolati del Centro Storico racchiusi nel suddetto triangolo stradale è, pertanto, lambito da un traffico a “rotatoria” in senso antiorario.

Il nodo di convergenza della provinciale sud-nord (*confine orientale del territorio comunale di San Prisco*), che collega la via Appia con la provinciale proveniente da Casapulla, risulta appesantito anche dal traffico dell'intero quartiere gravitante su via Dante. In questo punto non resta nient'altro da fare che disciplinare a senso unico la “rotatoria” via Rimembranza - via Dante - via Garibaldi.

Sul confine opposto del territorio comunale, la problematica concernente il collegamento della via Appia con viale Europa, che attualmente avviene secondo un andamento tortuoso e attraverso strettoie, in futuro potrà esser definitivamente risolto solo con un radicale intervento sulla viabilità coordinato con l'A.C. di S. Maria C.V.

Il secondo obiettivo perseguito è quello della fluidificazione del traffico che interessa una viabilità locale, di interquartiere e di quartiere, alquanto complicata e non propriamente razionale. Innanzitutto si scontano le difficoltà opposte della compattezza del Centro Storico originario; ma anche le difficoltà dovuta alla mancata corrispondenza di settori distinti della trama della viabilità sviluppatisi al di fuori di una logica unitaria anche negli anni del dopoguerra.

- - - -

Nell'affrontare la problematica dei parcheggi, strettamente correlata a quella della circolazione, si terrà conto dell'ubicazione delle principali funzioni nell'ambito dei tessuti urbanizzati, delle densità abitative, dei corrispondenti volumi di traffico, nonché della disponibilità in determinati punti di spazi idonei alla creazione di adeguate aree di sosta.

Le funzioni a più forte richiamo di traffico motorizzato, come le attrezzature sportive e le attrezzature collettive di interesse comune di nuova istituzione saranno dotate di parcheggi commisurati alla probabile quantità di utenza afferente.

Alcune difficoltà si scontano nel servire adeguatamente le scuole più interne al Centro Storico.

Dovunque sarà possibile, saranno diffuse piccole aree di sosta accoppiate a nuclei di verde minimo di quartiere, anche nell'ambito della trama di viabilità più intricata, onde favorire i percorsi pedonali nei raggi di percorrenza dei 400 ÷ 500 mt.

Nella grande area ancora libera affacciata su via Gianfrotta e lambita da via Funara, sarà predisposto un grande parcheggio, a servizio del traffico uscente dalla Variante ANAS: la sua posizione baricentrica è strategica in quanto consente la sosta dell'auto ed il prosieguo a piedi nel Centro Storico a gran parte della utenza forestiera.

-----

Si sottolinea che, per motivi di incompatibilità ambientale, nella zona territoriale omogenea “A” (*Centro Storico*) non è consentita l’installazione di nuovi impianti, né il potenziamento di quelli esistenti. In prospettiva vi è la delocalizzazione dei suddetti impianti prevalentemente nelle strade incluse nelle zone “D”.

## **6. IL PATRIMONIO E BENI PUBBLICI**

Il patrimonio comunale immobiliare del Comune di San Prisco è costituito prevalentemente da immobili scolastici, dalla sede Comunale e dagli impianti sportivi.

Il patrimonio scolastico consta di n. 02 scuole elementari, di n. 02 scuole materne e di una scuola media. Sono tutte localizzate nel centro urbano del paese e pertanto facilmente fruibili dalla maggior parte dei cittadini.

La sede comunale è composta da tre strutture separate: la sede destinata agli uffici comunali, ristrutturata da alcuni anni; la sede Consiliare e la sede destinata ad Area di Vigilanza, occupata dal comando vigili urbani.

Il patrimonio sportivo, invece, è costituito dallo stadio comunale, dove sono aggregate una palestra gestita dalla società locale di pugilato, dal bocciodromo utilizzato prevalentemente dagli anziani locali e dallo stadio destinato ad ospitare incontri di calcio dilettantistico. A questi vanno aggiunte una piscina comunale ed una piccola struttura sportiva polivalente di Via Pietro Nenni, entrambi gestite in concessione a società sportive locali.

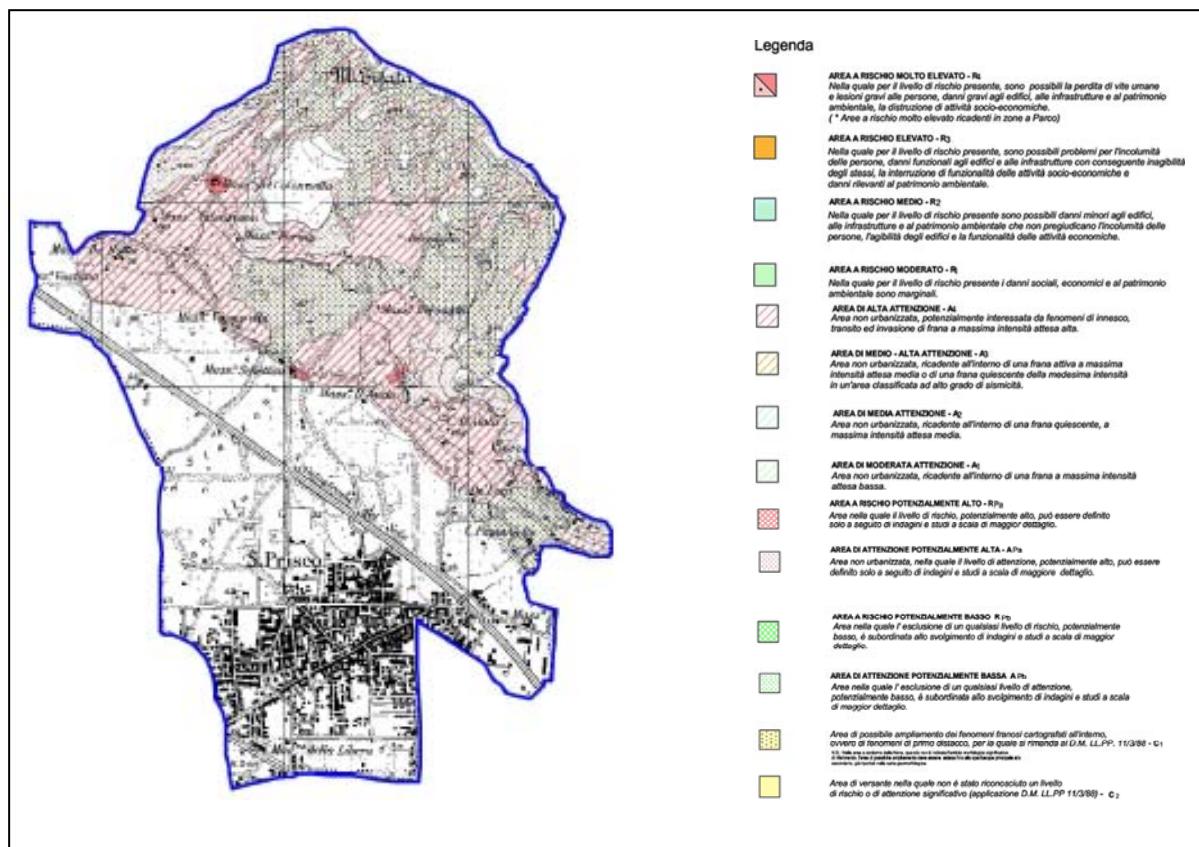
Tutti i predetti beni sono stati realizzati in epoca non troppo recente; non bastano più i soliti e puntuali interventi di manutenzione, necessiterebbero interventi di ristrutturazione più incisiva (*vedi le scuole che purtroppo, tranne quelle destinate a scuola materna costruite circa un decennio fa, risalgono tra gli anni Sessanta e Settanta*) e che pertanto non sono nemmeno più atte a soddisfare le moderne esigenze sociali.

Al descritto patrimonio immobiliare vanno aggiunte le aree destinate a parchi gioco ed a verde pubblico attrezzato, ubicate a macchia su tutto il territorio comunale ed a servizio dei vari aggregati urbani che col passare degli anni hanno dato veri e propri quartieri urbani.

## 7. VINCOLI E TUTELA

Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – Rischio di Frana per il bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno ha valore di piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso del territorio relative all'assetto idrogeologico del bacino idrografico.

Nel Piano, redatto ai sensi del comma 6 ter, art. 17 della L. 18 maggio 1989, n. 183 come modificato dall'art.12 della Legge 493/93, sono individuate sulla base di elementi quali l'intensità, la probabilità di accadimento dell'evento, il danno e la vulnerabilità, le aree a rischio idrogeologico, le norme di attuazione e le aree da sottoporre a misure di salvaguardia e le relative misure.



Piano Stralcio per l'assetto Idrogeologico, RISCHIO FRANE (Autorità di Bacino fiumi Liri Garigliano e Volturno)

Esaminando gli stralci delle tavole degli studi relativi al rischio frane, al rischio idraulico e aree inondabili elaborate dall'Autorità di Bacino Liri-Garigliano e Volturno emerge che territorio del Comune di San Prisco ricade in un'area classificata a vincolo idrogeologico e che le aree individuate sono state così suddivise:

- Aree a rischio idrogeologico molto elevato (R4)

nelle quali per il livello di rischio presente, sono possibili la perdita di vite umane, e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici, alle infrastrutture ed al patrimonio ambientale, la distruzione di attività socio economiche;

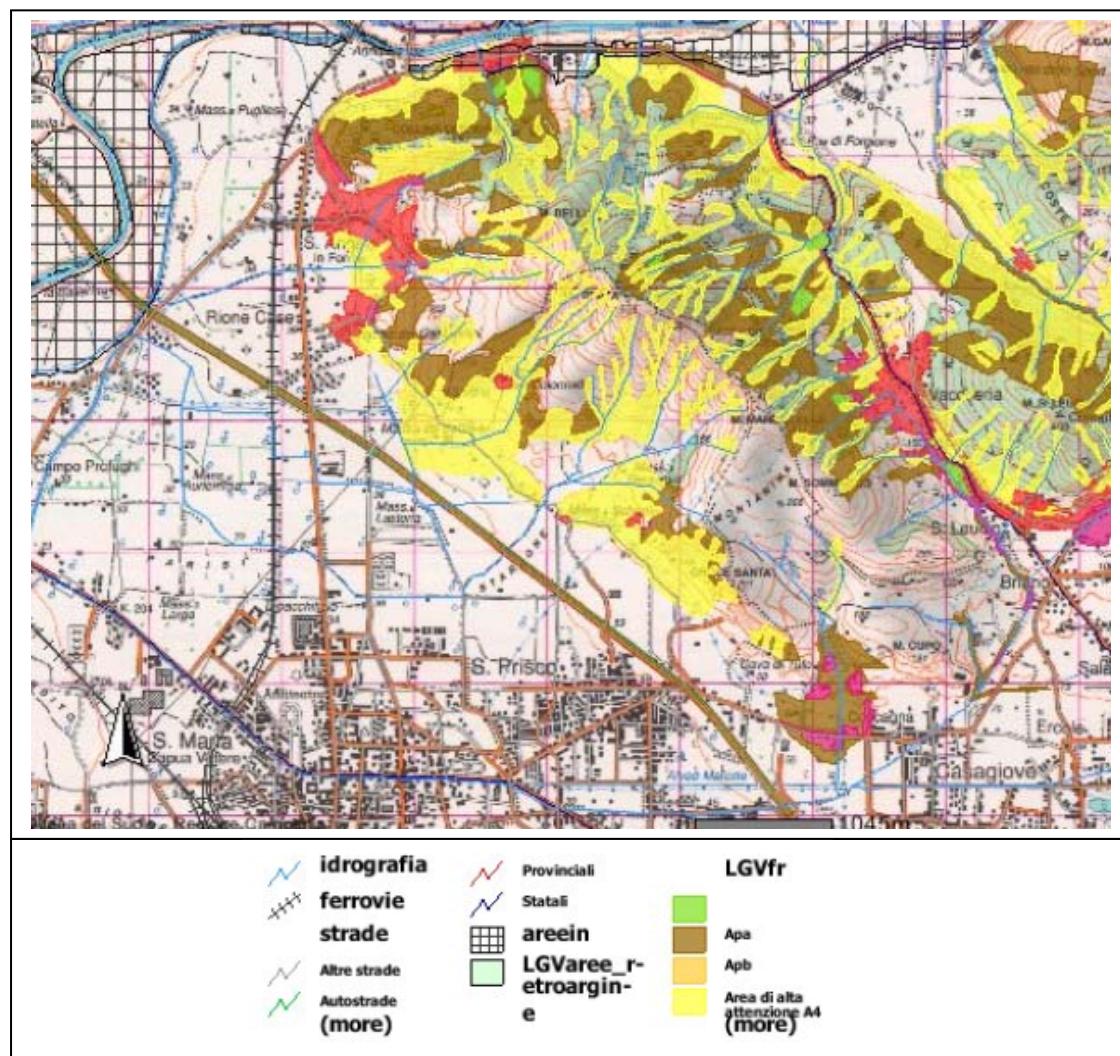
- Aree di alta attenzione (A4)

potenzialmente interessate da fenomeni di innesci, transito ed invasione di frana a massima intensità attesa alta ma non urbanizzate;

- Aree di attenzione potenzialmente alta (Apa)

non urbanizzate e nelle quali il livello di attenzione, potenzialmente alto, può essere definito solo a seguito di indagini e studi a scala di maggior dettaglio;

- Aree di possibile ampliamento (C1) dei fenomeni franosi cartografati all'interno, ovvero di fenomeni di primo distacco.



Pericolosità Frane e Pericolosità Idraulica. ( Fonte: Difesa Suolo. Regione Campania)

Il Comune di San Prisco non rientra nell'elenco dei Comuni per il quale il PSAI resta adottato con relative misure di salvaguardia (ex art. 17 comma 6 bis L. 183/89 e smi), in quanto le osservazioni da essi prodotti in sede di conferenza programmatica necessitano di approfondimenti e integrazioni, di studi e indagini, mentre rientra nell'elenco dei comuni per i quali il piano stralcio per l'assetto idrogeologico – rischio frana (PSAIRF), viene approvato ai sensi dell'art4, comma 1 lettera c) della L. n.<sup>o</sup>183/89.

Il vincolo idrogeologico segue sostanzialmente l'andamento di base della collina Tifata tra le quote 100÷120 mt s.l.m., ma con due insenature profonde, l'una in corrispondenza del Campo Pozzi (impianti di captazione delle acque di falda profonda che vengono ad alimentare un ramo dell'Acquedotto Occidentale della Campania) posto a quota 140 m.s.l.m., l'altra in corrispondenza della Masseria del Colonnello, posta a quota 120 m.s.l.m. e la relativa area pertinenziale retrostante che risale fino a quota 180 m.s.l.m. circa.

Con chiara evidenza il limite del vincolo idrogeologico perimetra esattamente l'area montuosa nella quale, per motivi di equilibrio idrogeologico, sono vietate tutte le attività costruttive, e sono peraltro fortemente limitate tutte le altre forme di attività comportanti modifica dello stato naturale dei luoghi.

Più generico ed approssimativo risulta viceversa il limite dell'"area boschiva" perimetrata ai sensi della L. n.<sup>o</sup> 431/85; esso peraltro ha un andamento simile, anche se meno articolato, del limite idrogeologico; trattasi di un'area "percorsa dal fuoco " Più volte.

Peraltro va richiamato che il termine "boschivo" (*vedi anche Uso Agricolo*) non va inteso in senso letterale, in quanto le pendici meridionali del Tifata sono quasi totalmente privi di vegetazione e dotate di uno scarso strato di humus, dal quale a tratti affiora il sottostante scheletro di roccia calcarea.

Quasi parallelo è anche il vincolo militare che riguarda il poligono di tiro.

Un po' più largo il limite dell'area S.I.C. (Sito di Importanza Comunitaria) che va a comprendere nella fascia interessata anche brandelli alquanto insignificanti della piana pedemontana.

In effetti quella rappresentata nella planimetria del territorio comunale di San Prisco è solo una parte di un molto più vasto ambito territoriale che comprende tutta la catena dei Colli Tifatini, da Maddaloni ad est, a S. Angelo in Formis ad ovest, che include emergenze notevolissime come il Parco della Reggia di Caserta, l'Oasi del WWF casertano, le colline boscose estese a nord fino a Castel Morrone, lo stesso bosco di S. Vito a S. Angelo, e che si ricongiunge con l'ambiente fluviale del Medio Volturno.

Il Tifata in sé, per quanto suggestivo rilievo che concorre a delimitare la Piana Casertana, è quasi del tutto spoglio di vegetazione e non si configura come habitat specifico di qualche specie animale, ma semplicemente rientra nel suddetto corridoio ecologico.

Esso ha anche un rilevante interesse storico-archeologico, in quanto costituì fin dalle origini luogo elettivo di insediamenti ai margini dell'acquitinosa Valle del Clanio, successivamente bonificata prima dai Romani ed infine dai Borboni.

Il percorso tra S. Angelo in Formis a Casa Hirta (borgo della Caserta Vecchia longobardo-normanna) era punteggiato di santuari consacrati alle divinità preromane e romane; in epoca imperiale ospitò ville patrizie; in epoca borbonica costituì un itinerario di collegamento tra la Reggia di Caserta e le aeree goleali del Volturno a nord di Capua frequentato dal sovrano e dalla sua corte.

Le risorse ancora presenti in questa fascia andranno individuate e catalogate, per arrivare alla definizione della Zona Protetta, e alla progettazione di un Piano di Gestione delle suddette risorse (naturalistiche, storico-culturali), anche nel territorio ricadente nell'ambito dell'A. C. di San Prisco, con la responsabilità di un preciso Ente Gestore.

Al momento il limite dell'area S.I.C., come individuata in sede regionale, è chiaramente affetta da un'approssimazione per eccesso, in quanto include anche brandelli di territorio pianeggiante estranei all'interesse ecologico – ambientale - culturale.

Cautelativamente però il presente P.U.C. assumerà tale limite come quello al di là del quale tutte le eventuali operazioni di trasformazioni urbanistiche ammesse devono comunque, prima di essere assentite dall'A.C., essere precedute da una accurata analisi pre - progettuale convenientemente estesa al contesto, volta ad individuare le speciali risorse locali da preservare. La valorizzazione del patrimonio ambientale - culturale rientra tra i principali obiettivi strategici di pianificazione del P.U.C. che, all'uopo, istituirà una zona territoriale di Valorizzazione Turistica del patrimonio ambientale ed archeologico.

Si allega la carta dei vincoli con l'individuazione puntuale di tutte le aree vincolate.

## LEGENDA delle ZONE VINCOLATE

- (V<sub>B</sub>) AREE BOSCHIVE (ex LEGGE 431)
- (V<sub>F</sub>) AREE PERCORSE DAL FUOCO
- (V<sub>H</sub>) AREA MILITARE (Poligono fi tiro)
- (V<sub>Uc</sub>) USI CIVICI
- (V<sub>i</sub>) VINCOLO IDROGEOLOGICO
- LIMITE AREA S.I.C. - MONTE TIFATA
- VINCOLO ARCHEOLOGICO
  - AREA ARCHEOLOGICA
  - RESTI ANTICHI (perimetri non definiti)
- AREA RISPETTO CIMITERIALE
- FASCIA RISPETTO STRADALE (Autostrada, Comunali, Variante Anas, etc.)
- (V<sub>s</sub>) AREA RISPETTO SERBATOI
- (V<sub>p</sub>) AREA RISPETTO POZZI (Eniacqua Campania)
- (V<sub>ac</sub>) RISPETTO ACQUEDOTTO

per le "AREE A RISCHIO FRANA"  
(Autorità di Bacino del Flum. Urf - Garigliano - Volturno)  
si riporta alla "CARTA degli SCENARI DI RISCHIO"  
della stessa Autorità di Bacino vedi Tav. 06.1)

NOTA: derivando i suddetti vincoli dalla trasposizione di cartografie con diverso dettaglio di scala e di rappresentazione, nonché da mappe catastali, si è comunque dovuta addottare una approssimazione nella perimetrazione degli stessi. Pertanto per l'esatta perimetrazione dei Vincoli sono di riferimento le cartografie di apposizione vincoli originarie.

## COMUNE DI SAN PRISCO (Prov. CE)

### PIANO URBANISTICO COMUNALE L.R. n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/2011

Il Sindaco                      II Resp. Uff. Tecn.

TAV.

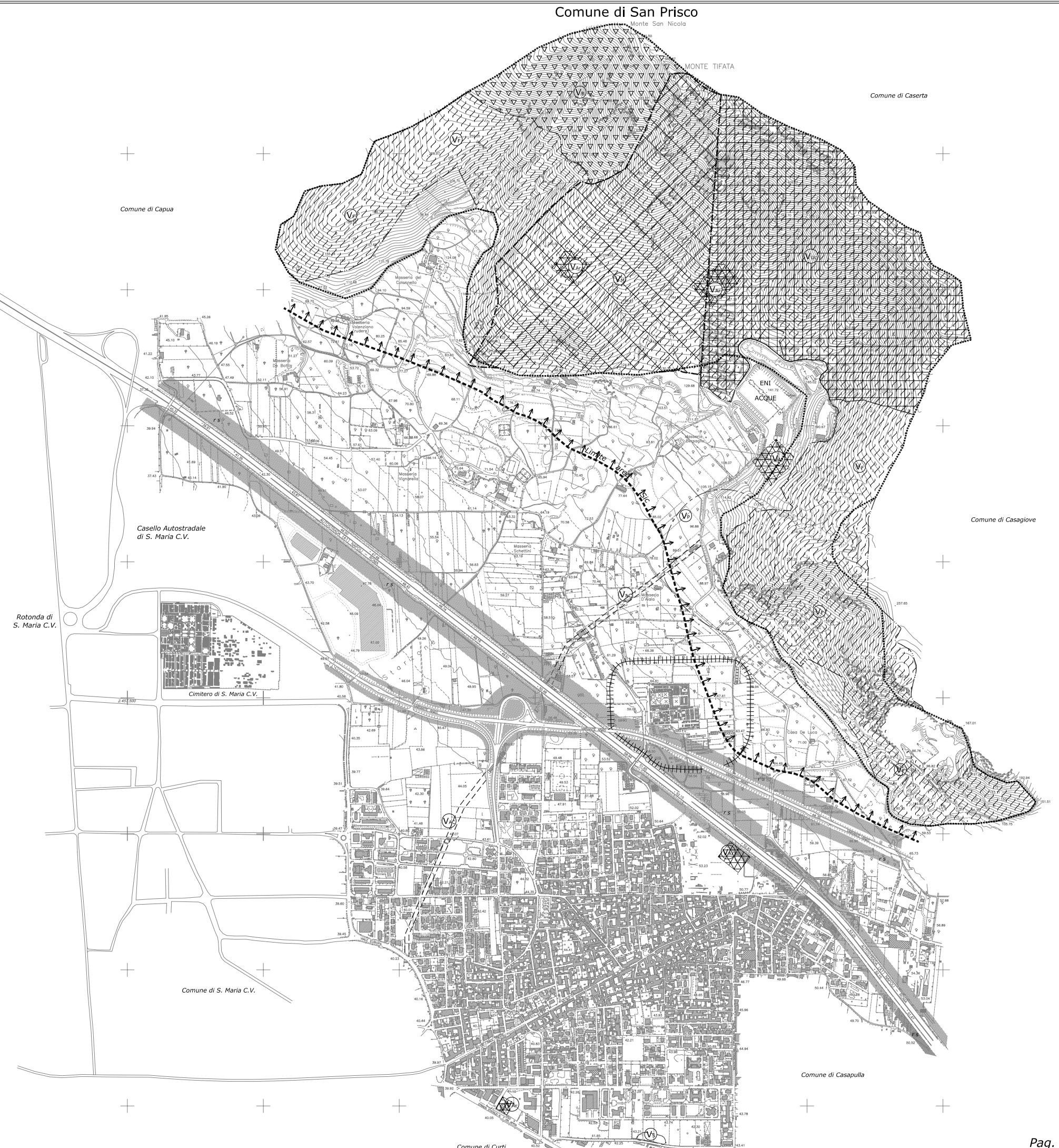
6                      Vincoli

Scale 1/5000 Data: Gennaio 2014

Progettista:  
Arch. Angelo DE SANTO

Consultante Planificaz. Territoriale:  
Arch. Michele DE PAOLA

Collab./Resp. Editing:  
Arch. Amelio MARCONE



## **8. OBIETTIVI GENERALI E SCELTE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEGLI ELEMENTI DI IDENTITÀ CULTURALE DEL TERRITORIO URBANO E RURALE**

Gli elementi in cui si manifesta l'identità culturale del territorio urbano e rurale di San Prisco sono elencati e descritti nel capitolo (Assetto del territorio) della Relazione.

Quanto ai beni archeologici, va preso atto che trattasi di reperti diffusi frammentariamente nell'intero territorio sia urbanizzato che rurale, e che ancor oggi il loro elenco può arricchirsi in seguito ad ulteriori rinvenimenti in occasione di scavi per la realizzazione, integrazione o modifica di opere pubbliche e private (*cfr.*: Tav. “Risorse Archeologiche”).

La relativa tutela e valorizzazione pertanto non può essere assicurata mediante la istituzione di un generalizzato vincolo di inedificabilità (che dovrebbe praticamente essere esteso su intere aree territoriali), bensì mediante specifiche norme dettanti le procedure da osservare caso per caso, volte non soltanto alla conservazione passiva, ma anche alla ricontestualizzazione (quando praticabile) e alla esposizione alla pubblica fruizione dei medesimi beni.

Le suddette norme, da includere come parte integrante delle NTA del PUC, vengono acquisite recependo le prescrizioni a suo tempo dettate dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici di Salerno Avellino Benevento Caserta (*cfr.* nota MBAC – SBA – SA SBA – SA 00112904 del 22/10/2012 Cl. 34.19.01/ 440.2, sulla prima proposta di Piano Urbanistico Comunale).

Quanto al Centro Storico di epoca pre-risorgimentale, conservatosi praticamente inalterato fino all'inizio del novecento, va innanzitutto considerato che esso successivamente è stato contaminato da ristrutturazioni e sostituzioni edilizie che, pur rispettando la maglia della viabilità di impianto originario ed alcuni monumenti singoli, hanno irreversibilmente alterato il carattere originario dei luoghi.

Ciononostante va perseguita la tutela sia della predetta trama della viabilità, sia la conservazione quantomeno dell'equilibrio dimensionale/ambientale e della integrità dello skyline delle cortine che fanno da scenario ai monumenti, adottando ancora una volta specifiche norme di piano che prescrivono per tutti i fabbricati costruiti da oltre 70 anni, prospettanti sulla viabilità comunale delle zone A e parzialmente B contigue come prima, come unico intervento ammissibile quello del risanamento conservativo, e pre tutte le costruzioni di anzianità inferiore ai 70 anni l'obbligo di mantenere, anche nelle eventuali modificazioni, l'allineamento sul filo stradale ed il divieto di sopraelevazione tranne nel caso in cui ciò costituisca uniformizzazione alle altezze dei fabbricati storici latistanti.

E' in ogni caso obiettivo strategico di pianificazione promuovere il risanamento conservativo delle parti del tessuto urbano senza modifica di destinazione e preservando tutti gli elementi caratteristici della tradizione figurativa e costruttiva locale (*archi, cornici, scale esterne, ringhiere, inferriate, coperture a coppi, lastricati*).

Quanto infine al resto della cittadina, va preso atto che negli ultimi decenni la espansione dell'agglomerato urbano intorno al Centro Storico è risultata di tale dimensione da ridurre il nucleo originario ad una parte modestissima della sua intera estensione.

Si deve senz'altro concludere che l'identità originaria dell'insediamento rurale ottocentesco si è definitivamente dissolta soprattutto a partire dal primo decennio del dopoguerra, quando in San Prisco si sono sviluppate attività commerciali (*e relative costruzioni*) che hanno dapprima affiancato e poi in larga misura sostituito le attività agricole ormai meno redditizie (*seminativo, seminativo arborato*) lasciando in vita soltanto quelle specializzate (*olivicoltura*).

Queste colture, ancor oggi praticate nella fascia rurale pedemontana, e gravitanti intorno a storiche masserie che si sono in qualche modo conservate nel tempo, costituiscono un tratto non solo da conservare, ma anche da rilanciare e valorizzare sotto il profilo economico, aprendole anche alla pratica di un evoluto agriturismo rispettoso dell'ambiente ma capace al tempo stesso di promuovere la conoscenza di questo aspetto dell'identità locale, oltre i confini comunali.

L'identità urbana delle parti nuove dell'agglomerato risente di una crescita affrettata, avvenuta sotto la spinta di una forte pressione demografica, che non ha avuto il modo ed il tempo di sedimentare nuovi valori civici e comunitari, integrativi e/o sostitutivi di quelli originari.

San Prisco ad est fronteggia l'aggregato urbano del comune di Casapulla, ad ovest si presenta in continuità con la ben più importante cittadina di S. Maria C.V. (*la città del Foro, la città universitaria, la città degli affari, delle banche e delle professioni liberali*), inevitabilmente San Prisco gravita su questo polo, anche in considerazione che, l'importante snodo autostradale A1/Variante ANAS, pur essendo situato nel Comune di Capua, in prossimità di S. Maria C.V., di fatto si ramifica con una maggiore accessibilità proprio sul territorio di San Prisco.

A differenza però di S. Maria C.V., il cui sviluppo urbanistico ha ormai espulso dal suo territorio comunale le aree agricole in tutta la parte settentrionale, occidentale ed orientale, conservandone un brandello nel triangolo meridionale (*S. Andrea*), e non possiede aree di valore naturalistico ambientale, il Comune di San Prisco possiede invece ancora un pressoché intatto spazio agricolo pedemontano, al di là della barriera autostradale, ed un ambito naturalistico-ambientale costituito dalle pendici del Monte S. Croce, versante meridionale del Tifata affacciato sulla Piana Casertana. La configurazione geografico-tipologico-insediativa della San Prisco attuale si sostanzia allora nel preciso rapporto di contrapposizione complementare tra la compatta urbanizzazione del centro abitato, ormai saldato a quello di Casapulla e a quello di S. Maria C.V., e la vasta area praticamente del tutto inedificata, anche se parzialmente semiantropizzata nella sua prima fascia, che dalla base risale le pendici del Tifata.

Questo aspetto essenziale va salvaguardato non solo per ovvi motivi di tutela dei beni ambientali ancora presenti a ridosso della Conurbazione Casertana, ma anche nell'interesse stesso della comunità sanprischese che, vantando il possesso amministrativo e territoriale della suddetta risorsa di spazio rurale aperto e di spazio con valore naturalistico ambientale, può rivendicare che la cittadina di San Prisco giochi un ruolo essenziale nell'ambito dei comuni allineati lungo la via Appia.

Peraltro la continuità del centro abitato di San Prisco con quello di S. Maria C.V., a ben vedere, non costituisce di per sé un aspetto negativo in assoluto, bensì conferma, a distanza di due millenni, il rapporto simbiotico tra la città di Capua Antica e gli stessi tessuti edificati “*fuori le mura*” (edifici religiosi, sepolcreti e necropoli) distribuiti al di là della Porta di Giove, ai lati della via Appia ed ai lati dell'itinerario a questa convergente, diretto verso le colline tifatine, ai templi pagani delle divinità dell'olimpo preromano e romano.

E' evidente però che in questa zona di transizione tra la periferia di S. Maria C.V. ed il centro storico di San Prisco, attualmente si sconta la carenza di funzioni civiche significative ed una qualità urbana non progettata, per cui nel suddetto tessuto edilizio recente vanno al più presto introdotte funzioni pubbliche qualificate capaci di riscattarne l'aspetto.

Ciò risulta concretamente possibile in quanto, proprio nella zona P.E.E.P. – Comparto C1 nord di cui al precedente P.R.G., mediante l'attuazione del piano particolareggiato e le relative convenzioni stipulate con gli operatori privati, sono state acquisite al patrimonio comunale vaste aree vincolate alla pubblica destinazione.

Ne consegue l'impegno che l'A.C. si assume, (compatibilmente con la disponibilità di bilancio), nelle forme previste dalla L.R. n.°16/04 (atti di programmazione degli interventi da realizzare nell'arco temporale dei primi tre anni di efficacia del P.U.C., di cui all'art. 25 LR 16/04), per la realizzazione delle più urgenti opere pubbliche, che saranno elencate nelle disposizioni programmatiche del presente P.U.C.

Per completare il quadro degli obiettivi strategici riguardanti la valorizzazione degli elementi di identità culturale locale, va detto anche che l'amministrazione di San Prisco ha ben chiaro la necessità di integrare la realtà comunale nel più ampio contesto della cooperazione con i comuni capofila della Conurbazione Casertana nell'attuazione di programmi di sviluppo locale.

San Prisco infatti ha già aderito al Progetto Integrato “Capua Antica”, insieme ai comuni di S. Maria C.V. e Curti, allineati sulla via Appia ed ai comuni di Calvi Risorta e Teano, allineati sulla antica via latina. Il P.I.T. “Capua Antica” mira alla costituzione di un itinerario di visita archeologico-paesistica che abbracci le ricchezze archeologiche presenti nei comuni sopra elencati, nella prospettiva della lettura dell'area come un “unicum”, cioè il contesto ambientale sul quale creare un “ecomuseo”. La “messa a sistema” dei monumenti, attraverso l'infrastrutturazione di un “itinerario”, mira a creare condizioni favorevoli all'innesto di processi di sviluppo socio-economico locale nel settore della ricettività, dell'artigianato e del turismo nonché del restauro, creando le condizioni, nei comuni maggiormente dotati, per l'attrazione di capitali privati nel ciclo del recupero e della valorizzazione e gestione dei beni culturali, e nei comuni meno dotati, quantomeno per una valorizzazione dell'agriturismo.

In termini strategici pertanto la finalità che si pone San Prisco non è di promuovere la sua specificità locale in termini campanilistici, bensì come parte integrante di un contesto chiaramente gravitante intorno alla Capua Antica.

Il P.U.C. pertanto opera la sua scelta di istituire il “Parco Urbano” che andrà integrato con un progetto di Aree Archeologiche, e la fascia di transizione agricola, con interventi agrituristici perché

San Prisco, per quanto rientra nella sua competenza territoriale, fornisca un essenziale contributo al raggiungimento dei più ampi obiettivi strategici sovra comunali, e per rinsaldare la sua appartenenza al sistema urbano territoriale della Capua Antica.

Infine considera la riqualificazione urbanistica della vasta agglomerazione recente come fattore essenziale alla costituzione di uno scenario urbano che renda possibile la partecipazione di San Prisco al suddetto circuito turistico culturale.

## **8.1 - TRASFORMABILITÀ AMBIENTALE ED INSEDIATIVA DEL TERRITORIO COMUNALE L'ADOZIONE DI PRINCIPI E CRITERI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI**

I limiti della trasformabilità ambientale ed insediativa scaturiscono dalle risultanze medesime delle analisi dei caratteri e delle qualità delle varie parti del territorio comunale, nonché dell'efficacia dei vari vincoli, dalla necessità di assicurare la carenza delle scelte di pianificazione comunale con gli obiettivi strategici della pianificazione sovra comunale provinciale e regionale, e dalle scelte generali di tutela dell'identità culturale locale.

Per quanto concerne lo spazio rurale e aperto di valore naturalistico ambientale già tutelato ope – legis dal vincolo idrogeologico e dal vincolo ambientale, il presente P.U.C. ovviamente esclude programmaticamente la previsione di ogni trasformazione dell'assetto del suolo ed ogni alterazione anche dei dettagli della fisionomia dei luoghi; ammette altresì che l'area S.I.C. possa essere valorizzata nella forma di Parco Urbano reso accessibile e sicuro anche al largo pubblico mediante la sistemazione di sentieri pedonali per il tracking e la creazione di aree di sosta attrezzata all'aperto dotate di arredi di fattura appropriata e in materiali naturali (*panche di legno, tavoli di pic-nic in legno, poggi in pietra, modeste tettoie a struttura lignea di coppi in laterizio per il riparo da piogge improvvise, ..., ecc.*).

Si ritiene che nella realizzazione del suddetto Parco possano essere coinvolti gli operatori agrituristici ai quali viene parallelamente data opportunità di realizzare nella fascia pedemontana, cioè nell'area rurale aperta di preminente valore agronomico-produttivo, l'adeguamento delle masserie esistenti, nel rispetto dei caratteri originari ed in armonia con quelli ambientali circostanti, per integrare con forme di accoglienza di un turismo culturale evoluto le permanenti attività produttive di colture specializzate, relativa raccolta e commercializzazione in situ (filiera corta).

La trasformabilità del territorio urbano e periurbano è ovviamente più ampia, tenuto conto che nello stesso, a parte il minuscolo centro storico originario e le frammentarie testimonianze storico-archeologiche, non si evidenziano valori ambientali culturali e sociali di rilievo tale da richiedere una particolare tutela.

Si stabilisce però che vadano osservati limiti inderogabili di densità edilizia, distanze tra fabbricati ed altezze degli stessi compatibili con una trama della viabilità alquanto intricata e non dotata né di ampie sezioni carrabili né di marciapiedi e franchi laterali adeguati alla tranquilla sosta dei pedoni.

Si reputa che questa estesa “città consolidata”, in particolar modo nelle zone “B” cresciute intorno al centro storico fino agli anni 80, non sia complessivamente modificabile e che pertanto la sua configurazione, a prescindere dall’intrinseco valore urbanistico modesto, condiziona le operazioni di ristrutturazione e/o sostitutive delle costruzioni esistenti, e comunque esclude che i residui spazi scoperti possano essere occupati da nuove costruzioni.

Nelle zone più esterne dell’agglomerato il P.U.C. deve, reperire e vincolare innanzitutto le aree indispensabile alla realizzazione di attrezzature collettive, e solo dopo aver dedotto questo, può individuare un limitato insieme di aree ancora disponibili alla edificazione di completamento, sempre nei limiti di densità che garantiscono la vivibilità urbana.

Nelle zone di espansione, necessarie a soddisfare il fabbisogno insorgente dall’incremento demografico previsto (*attenuato rispetto al recente passato, ma ancora significativo*) le trasformazioni devono riguardare frange di territorio comprese tra gli attuali sviluppi della periferia e le grandi infrastrutture di contorno che rappresentano il definitivo limite all’espansione dell’aggregato urbano.

In queste zone l’urbanizzazione va perseguita con modalità di coinvolgimento diretto degli operatori nella realizzazione delle opere pubbliche.

Tenuto conto dei buoni risultati già ottenuti con la imposizione dell’obbligo di formazione di piani attuativi organici (*per compatti edificatori*), attraverso i quali il Comune di San Prisco ha acquisito preventivamente estese aree destinate ad attrezzature collettive ed opere di urbanizzazione primaria, proprio dagli operatori privati, si ritiene di dover confermare la suddetta procedura.

I piani particolareggiati possono essere proposti dai medesimi privati proprietari dei suoli, e consistere in “PP. UU. AA.” di approvazione comunale, in conformità di specifiche prestazionali e di parametri di dotazioni standard stabiliti dallo strumento urbanistico comunale generale.

Si tratta della più classica e collaudata forma di “perequazione” tra interessi pubblici e privati, che non richiede laboriose “trattative”, ma soltanto un attento controllo della sua attuazione da parte dell’A.C.

Non si ritengono appropriate viceversa alla realtà locale, né facilmente applicabile e gestibili altre e più complesse forme di “perequazione” e “compensazione pubblico/ privato” che prevedono commerciabilità e trasferibilità di diritti immobiliari da una parte all’altra di una stessa zona territoriale omogenea, o tra zone territoriali omogenee diverse, premialità in termini di cubature in cambio di attrezzature collettive ecc.

In generale, in tutte le zone di edificabilità urbana, ma soprattutto nelle zone già edificate, per la finalità di promuovere l’adeguamento strutturale, funzionale ed impiantistico del patrimonio edilizio più invecchiato ed inadeguato, si ritiene che il miglior incentivo ai privati consista nel non porre vincoli tipologico-formali eccessivamente ed inutilmente limitanti l’iniziativa privata con riferimento alla attività di ristrutturazione/adeguamento ed anche di sostituzione edilizia, a condizione che vengano rigorosamente rispettati i limiti piano volumetrici di edificabilità e la prescrizione relativa alla dotazione di autorimesse e/o spazi di parcheggio integrati agli interventi e correttamente dimensionati in relazione alla loro entità e capacità ricettiva di abitanti ed attività commerciali.

## **8.2 - OBIETTIVI QUANTITATIVI E QUALITATIVI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI**

Per il P.U.C. di San Prisco il criterio di dimensionamento delle dotazioni territoriali è coerente con gli “Indirizzi Strategici per il Dimensionamento dei Carichi Insediativi” allegati al Piano Territoriale Regionale della Campania, il quale stabilisce sostanzialmente che: “... *il passaggio dal metodo di calcolo del fabbisogno residenziale basato sul rapporto vano/abitante, verso un metodo basato sul rapporto alloggio/nucleo familiare*”.

Il comune di San Prisco è provvisto attualmente di un P.R.G. redatto nel 1987 - *approvato con D.P.G.R.C. n°11342 del 1990* - e dimensionato su una previsione demografica di 11.140 abitanti alla scadenza dell’anno 1997.

All’epoca della redazione del suddetto strumento risultava un movimento della popolazione, nei dieci anni antecedenti all’87, caratterizzato da una crescita demografica mediamente attestata intorno all’1,825% annuo, che presumibilmente avrebbe portato, nel decennio di validità del piano, la popolazione residente da 8.455 ab. a 10.240 ab.

Oltre tale previsione veniva, altresì, valutata una quota di crescita demografica aggiuntiva in parte consequenziale alla promozione dello sviluppo turistico-archeologico ed in parte allo sviluppo di attività artigianali, per un totale di circa altri 900 nuovi abitanti da accogliere nel comune di San Prisco. La suddetta previsione demografica (da 8.455 ab. a 10.240 ab + 900 ab = 11.140 ab) si è rivelata sostanzialmente corretta nella sua dimensione, anche se attuatisi con uno sfasamento temporale di qualche anno in avanti.

Al 2007 riscontrando i dati comunali con le indagini sul territorio, si è valutata una consistenza edilizia totale pari a circa 3.500 alloggi utili (alloggi al 2001 + alloggi realizzati dal 2001 al 2007) a fronte di 3.949 famiglie presenti, con una carenza pregressa, all’attualità, di circa 449 alloggi.

La Tav. 8 riporta una prima valutazione dello “stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente” e della dotazione di “attrezzature esistenti”.

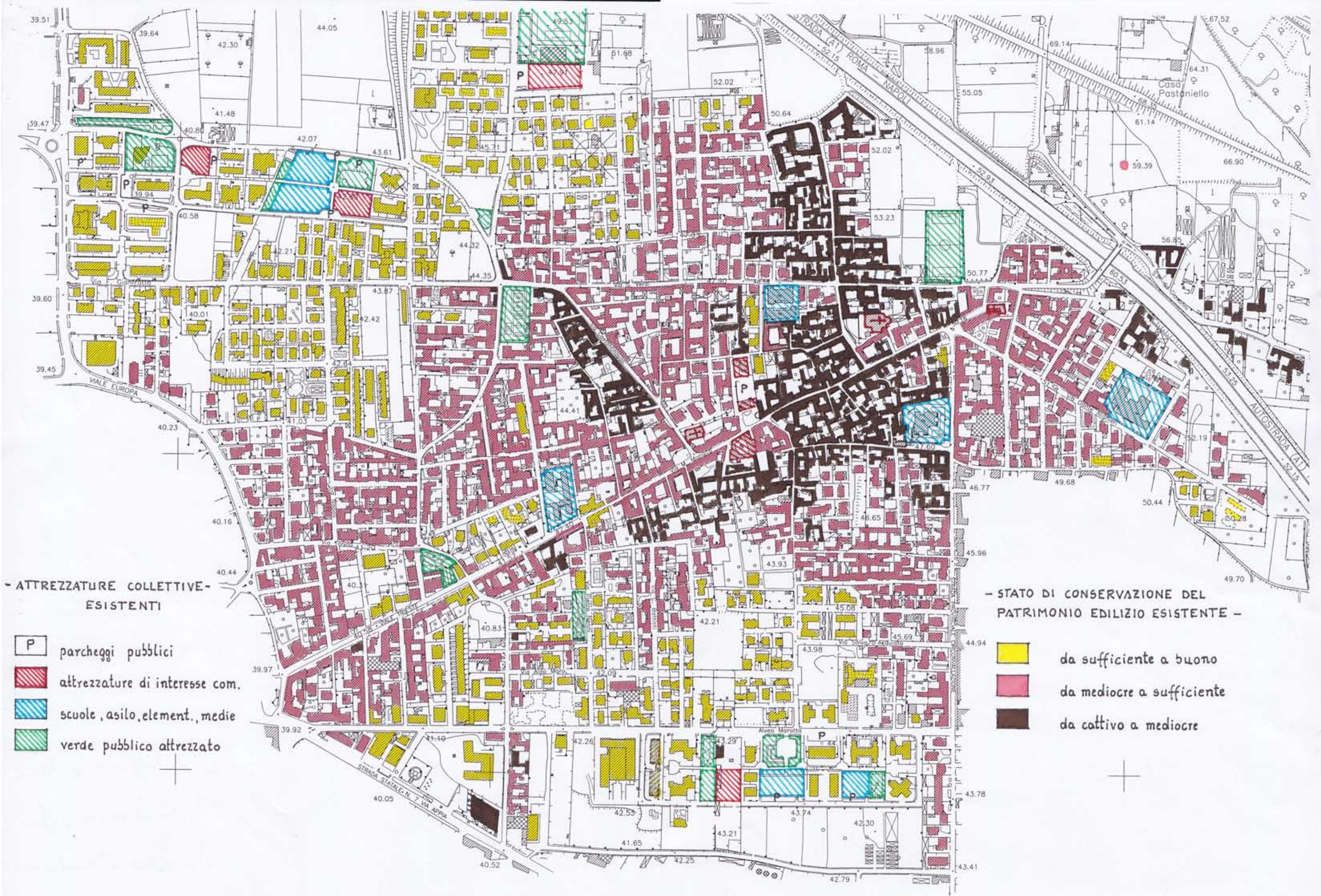
Quanto alle densità abitativa e densità territoriale, gli Indirizzi regionali prevedono che le “*alee*” possano determinarsi differenziando le concentrazioni assecondando i modelli di sviluppo corrispondenti alle indicazioni della politica del P.T.R., mantenendo il minimo in ragione dei 100/150 abitanti/ettaro, trasformato in abitazioni/ettaro.

Nel P.R.G. vigente furono pertanto previste (*sia per sanare le carenze pregresse, sia per far fronte all’incremento pari a 2.600 abitanti*), aree pubbliche integrative di estensione pari a 46.800 mq per un ammontare complessivo delle aree da vincolare ad attrezzature collettive di mq 128.020.

Ad oggi va riscontrato che lo standard di dotazione effettiva è ancora carente. Ne consegue che la dotazione attuale di attrezzature collettive, tra quelle esistenti e quelle in corso di completamento, è pari a circa 100.000 mq; ma a fronte della popolazione attualmente già residente in San Prisco (12.242 ab. a Febbraio 2013) lo standard resta ancora a circa 8 mq/ab.

Particolarmente avvertita risulta anche la carenza di attrezzature scolastiche: in particolare occorrerebbe almeno un altro istituto di scuola media, da ubicarsi nel settore ovest dell'aggregato urbano, considerato che l'unica scuola media attualmente esistente è quella ubicata all'estremo est.

Si richiama che allo standard di 18 mq/ab, stabilito dal D.I. 02/04/68 n° 1444, occorrerebbero già alla popolazione attualmente insediata “aree per attrezzature collettive” complessivamente estese mq 220.356; mentre allo stato di fatto ne risultano soltanto circa mq 100.000, ciò comportando una carenza pregressa di mq 120.356.



### **8.3 - RELAZIONI DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI GENERALI CHE SI INTENDONO PERSEGUIRE CON I CONTENUTI DEL P.T.R. E DEL P.T.C.P.**

Gli obiettivi generali del PUC risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

#### **Coerenza con i pertinenti contenuti del PTR**

Il Piano territoriale Regionale della Campania definisce il quadro generale di riferimento per la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, in connessione con la rete ecologica regionale, e fornisce criteri ed indirizzi anche di tutela del paesaggio e dell'ambiente, nonché indirizzi di “sviluppo sostenibile”.

Si richiama che il PTR articola i suoi contenuti in n. 5 Quadri Territoriali di Riferimento:

1. Quadro delle Reti;
2. Quadro degli Ambienti Insediativi;
3. Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo;
4. Quadro dei Campi Territoriali Complessi;
5. Quadro delle modalità per la cooperazione istituzionale tra i comuni minori.

Con riferimento al Quadro delle Reti il PTR fornisce indicazioni e prescrizioni in merito alla:

- rete ecologica – pianificazione paesistica
- rete del Rischio Ambientale
- rete delle Interconnessioni – Pianificazione Regionale dei Trasporti.

Per quanto pertinente a San Prisco, si richiama che la Rete Ecologica del PTR ha individuato nella successione delle colline tifatine la fascia di interesse storico-ambientale che il Progetto Comunitario “Natura 2000” ha classificato Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.).

Il PUC del Comune di San Prisco, con la istituzione del vincolo ambientale e la previsione di Parco Urbano-archeologico-ambientale della parte del SIC di sua competenza territoriale, intende selezionarsi in perfetta coerenza con la Rete Ecologica Regionale, peraltro conforme al Piano Territoriale Provinciale di Caserta.

Il P.U.C. di San Prisco si uniforma anche ai contenuti e alle prescrizioni del P.T.R. per quanto concerne la Rete del Rischio Ambientale: come prescritto infatti, per il proprio territorio di competenza e per ciascun ambiente insediativo ha preliminarmente individuato i rischi ambientali, le fonti inquinanti, le modalità di uso del suolo, al fine di operare una pianificazione consapevole, mirata a definire adeguate politiche preventive.

In nessun caso gli obiettivi generali del P.U.C. risultano in contrasto con la Rete del rischio Ambientale delineato dal P.T.R. e precisata mediante indagini finalizzate alla scala locale.

Gli obiettivi generali del P.U.C. di San Prisco non interferiscono in alcun modo con le previsioni regionali in materia di Interconnessioni-Trasporti, con riferimento alle grandi linee di comunicazione viaria, ferroviaria e marittima, ai nodi d'interscambio modale per merci e persone, a struttura aeroportuale, ad impianti e reti principali per la produzione, trasformazione, trasmissione di energia.

Con riferimento al Quadro degli Ambienti Insediativi, si richiama che il territorio Comunale di San Prisco è incluso nell'Ambiente Insediativo n. 1 -“Piana Campana”.

Il lineamento strategico di fondo della pianificazione regionale si fonda per il futuro della Piana Campana sulla promozione di un nuovo modello di sviluppo impernato sull'alleggerimento della “pressione d'uso” e sull'equilibrato rapporto tra benessere ambientale e benessere economico.

Il P.T.R. raccomanda allora la tutela dei territori agricoli di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico, favorendo modelli di sviluppo locale compatibile con l'ambiente e che nell'ambiente vedano una risorsa di valorizzazione, come quelle riconducibili al sistema agroindustriale ed allo sviluppo dell'agriturismo.

L'obiettivo del P.U.C. di valorizzare le produzioni tipiche locali di olive, tutelando il relativo territorio da incongrue urbanizzazioni si inserisce nella prospettiva regionale di cui sopra, e raccoglie l'incentivo allo sviluppo di un agriturismo evoluto, associato alla fruizione di beni culturali locali, con l'indirizzo programmatico di favorire il recupero e l'adeguamento delle masserie storiche presenti nella fascia pedemontana anche a fini di un'accoglienza dei turisti, nel permanere della preminente attività produttiva agricola.

Il P.T.R. prospetta anche la trasformazione nel tempo della informe e frastagliata conurbazione casertana in una “città policentrica”, i cui quartieri siano proprio le varie cittadine che la compongono, ciascuna recuperata nella sua identità e titolare di un ruolo, affinché non risulti la

contrapposizione tra cittadine di rango elevato (Caserta, Capua, S. Maria C.V.) e cittadine periferiche (San Prisco, Curti, Casapulla, S. Tammaro, ecc...).

Il PUC coerentemente si propone: la tutela e la valorizzazione degli elementi della identità culturale del territorio di San Prisco; la riqualificazione della frettolosa e sciatta espansione urbanistica più recente; la integrazione di San Prisco nella parte della conurbazione che storicamente corrisponde all’ambito della “Antica Capua”.

Con riferimento al Quadro dei Sistemi Territoriali di Sviluppo, va richiamato che il territorio comunale di San Prisco viene compreso dal P.T.R. nel Sistema D4 – Urbano “Caserta - Antica Capua”, assieme a tutti i comuni della Conurbazione Casertana allargata fino ad Arienzo ad est, fino a Capua ad ovest, fino a Castel Morrone a nord e fino a Marcianise / S. Marco Evangelista/ S. Nicola La Strada a sud.

Secondo il P.T.R. pertanto il territorio comunale di San Prisco, pur possedendo ancora aree agricole, non risulta più nei sistemi territoriali di sviluppo a dominante naturalistica e rurale.

Per il Sistema D4 gli indirizzi strategici prioritari del P.T.R. sono innanzitutto:

- il recupero delle aree dismesse;
- l’eliminazione delle attività estrattive;
- la riqualificazione e messa a norma dei tessuti urbanistici;
- lo sviluppo di attività produttive industriali non inquinanti.

Il P.U.C. di San Prisco, con la scelta dell’obiettivo di eliminare l’attività estrattiva della cava ancora presente nel suo territorio e la sua relativa “composizione ambientale”, con la scelta di riqualificare e mettere a norma il tessuto urbanistico esistente, e con la scelta di promuovere l’insediamento nel suo territorio di attività non inquinanti (prevalentemente commerciali/ direzionali) da affiancare alle tradizionali attività agricole di maggior pregio (colture specializzate), si uniforma perfettamente alle indicazioni strategiche del P.T.R.

### **Coerenza con i pertinenti contenuti del P.T.C.P.**

Il PTCP Casertano è essenzialmente piano di tutela ambientale, ecologico naturalistica e paesistica, nonché di distribuzione insediativa che intende concorrere con un coerente disegno di rete ecologica provinciale alla formazione della più ampia rete ecologica regionale campana prefigurata dal Piano Territoriale Regionale.

Esso riprende dal piano regionale e precisa alla scala provinciale non solo le “invarianti” strutturali ed infrastrutturali della pianificazione sovraordinata, ma anche il quadro dei vincoli (idrogeologici, naturalistici, ambientali, archeologici, storico culturali) e la identificazione ed ubicazione degli elementi vincolanti; individua altresì, con una propria metodologia d’indagine, le aree critiche, cioè affette da problematiche di vario genere (aree inquinate, aree di cave incompatibili con i caratteri del territorio, discontinuità territoriali create da infrastrutture ed impianti, aree di insediamenti dismessi ubicati sia nel territorio rurale che nel perimetro dei centri urbani) che vengono complessivamente denominate “aree negative”.

Il primo e più generale obiettivo strategico del P.T.C.P., con riferimento all’analisi dello stato di fatto, è pertanto il risanamento di un territorio ferito, e, coerentemente in prospettiva, la eliminazione delle cause che ne hanno prodotto il degrado.

Alla luce della fondamentale istanza ambientale tradotta in termini di pianificazione territoriale il P.T.C.P. si propone di frenare, generalizzatamente in tutto il territorio provinciale, l’espansione urbanistica ed il conseguente “consumo di suolo” (*risorsa limitata non riproducibile*), e segnatamente avviare il riequilibrio dei pesi insediativi provinciali che attualmente gravano prevalentemente sulla Piana Casertana (*Conurbazioni di Caserta e Aversa*), attenuando lo sviluppo a “macchia d’olio” e la densificazione dei centri abitati ivi agglomerati.

In quest’ottica la risorsa “suolo” di per sé acquista una importanza ed una pregnanza del tutto speciale, se trattasi di suolo non urbanizzato.

Gran parte del contenuto del P.T.C.P. pertanto riguarda la classificazione del “territorio rurale e aperto” nelle sue varie sottoclassi (*a più elevata naturalità, a preminente valore paesaggistico, a preminente valore agronomico- produttivo, di tutela ecologica e difesa del suolo, complementare alla città*) a cui vengono fatti corrispondere criteri e modalità graduati, ma tutti molto limitanti, degli interventi di trasformazione e di uso. Anche quando non del tutto immodificabile per vincoli idrogeologici, ecologico naturalistici ed ambientali, in via del tutto generale, il P.T.C.P. prevede di riservare lo “spazio rurale e aperto” ancora disponibile nel territorio provinciale casertano quasi esclusivamente all’uso agricolo e limitatamente alle pratiche agrituristiche, nella prospettiva dell’avviarsi di un modello di sviluppo economico fondato sulla rivalutazione sostanziale del contributo del ramo economico primario.

In termini di pianificazione territoriale urbanistica il P.T.C.P. tende a promuovere la netta distinzione tra “territorio urbano” e “territorio rurale”, per evitare il disseminarsi in quest’ultimo di una edificazione rada a destinazione incongrua all’agricoltura (*abitativa, artigianale, commerciale, tecnologica*) che ne distrugge l’integrità compromettendone il valore ambientale e/ o agronomico produttivo.

In ciò si esplicita il principio insediativo della “discontinuità urbana nel più generale connettivo naturale e rurale”, in base al quale va perseguito, dove ancora possibile, il contrasto al determinarsi di saldature tra i centri abitati dei comuni contermini; ed il P.T.C.P. ritiene di doverlo adottare anche con riferimento ai comuni della Conurbazione Casertana, dove ai residui spazi di “territorio rurale complementare alla città” (spazi talora di frangia ed interstiziali) viene attribuita una essenziale funzione di “cuscinetto”.

Per la esigenza di spazio necessario alle nuove costruzioni, il P.T.C.P. invita i Comuni a fare un accurato censimento delle “aree negate a potenzialità edificatoria” ancora presenti nel perimetro continuo dell’area già urbanizzata, e ad utilizzare le stesse prima di adottare scelte di ulteriore espansione urbana, da considerarsi opzione del tutto residuale; la direttiva è : «costruire nel costruito, recuperando e razionalizzando l’uso dell’attuale suolo urbano».

Gli obiettivi generali del P.U.C. di San Prisco si armonizzano in generale alla complessiva strategia di riequilibrio degli assetti insediativi provinciali e di risanamento delle criticità della Conurbazione Casertana. San Prisco rientra nell’ambito insediativo di Caserta.

- In concreto, la valutazione del fabbisogno di incremento della capacità ricettiva residenziale locale verrà eseguita in conformità dei criteri di dimensionamento dettati dal PTCP, che prevede la “velleitaria” correzione degli andamenti demografico-insediativi nel comune (in sostanza il P.T.C.P. dimensione ad 1/3 dell’attuale crescita naturale!); i restanti 2/3 della popolazione dovranno trovare collocazioni alternative.

Comunque gli obiettivi del presente piano sono finalizzati all’espansione predeterminata della crescita edilizia programmando di procedere innanzitutto all’adeguamento e messa a norma del tessuto urbanistico esistente, con particolare tutela di quello storico-archeologico, il tutto a supporto dell’economia locale.

- Il recupero di immobili residenziali dismessi e la razionalizzazione dell’uso dello spazio urbano a fini abitativi sposa il principio di “costruire nel costruito” onde limitare il “consumo” di nuovo suolo a fini urbani: ma ciò avverrà innanzitutto con la riserva delle aree comunque necessarie ad assicurare la necessaria dotazione di spazi vincolati alla destinazione di pubblici servizi ed attrezzature collettive.

La messa a norma dello spazio urbano attuale comporterà anche la espulsione dalle zone abitative esistenti di funzioni ed attività non più compatibili con la residenza e la conseguente necessità di reperire spazi esterni all’attuale centro abitato per ospitare le strutture de localizzate,

oltre che un commisurato incremento di nuove strutture produttive, comunque necessarie ad assicurare l'equilibrio tra dimensione demografica e capacità produttiva locale.

- Le nuove costruzioni a destinazione abitativa e quelle a destinazione produttiva, saranno da localizzarsi in compatti distinti e reciprocamente schermati da zone di verde/ filtro, (da attuarsi in sede di P.U.A.) comunque in continuità con i tessuti urbanistici esistenti periferici, al fine di favorire una crescita organica e non dispersiva dell'aggregato urbano complessivo.

Le aree da impiegare pertanto saranno quelle prive di caratteri e valori storico ambientali e sostanziale assenza di valore agronomico produttivo, costituenti il territorio rurale complementare alla urbanizzazione, ma sostanzialmente abbandonate, ovvero già interessate in passato da previsioni urbanistiche inattuate.

- Con riferimento alla tutela e alla valorizzazione dell'area rurale aperta a valore agronomico produttivo, nella prospettiva di promuovere almeno in parte uno sviluppo economico locale con l'essenziale contributo dell'agricoltura, si richiama che un fondamentale obiettivo del P.U.C. risiede appunto nella individuazione della zona agricola pedemontana interessata dalla coltivazione vitiolivicola e da masserie storiche, da disciplinare con una appropriata normativa di divieto di altri usi e destinazioni, e di limitazioni sostanziali alla possibilità di trasformazioni/ adeguamenti delle costruzioni rurali esistenti, ammissibile solo per necessità igienico funzionali connesse ad una modesta e regolamentata attività agrituristica.
- Per quanto attiene alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale riconosciuto a livello comunitario e precisamente individuato nelle planimetrie del P.T.R. e del P.T.C.P., si sottolinea la consapevole partecipazione della pianificazione comunale avviata con il presente P.U.C. alla formazione della rete ecologica provinciale e alla tutela del Sito di Importanza Comunitaria “Tifata”, compreso il suo contenuto storico-archeologico, con la osservanza del suo perimetro e la previsione della istituzione nella medesima zona di un Parco Urbano accessibile esclusivamente ai pedoni.

La circolazione veicolare in avvicinamento deve fermarsi ai parcheggi connessi e/ o offerti dalle strutture agrituristiche insediate nella fascia pedemontana.

Programmaticamente le funzioni incompatibili con le caratteristiche della zona S.I.C. vanno eliminate: in particolare la cava dismessa ivi presente va assoggettata a “ricomposizione ambientale” e restituita al territorio rurale aperto con valore ecologico-naturalistico.

## **9. DISPOSIZIONI STRUTTURALI**

Il quadro degli obiettivi strategici posti alla base della presente proposta di P.U.C. è stato compiutamente definito, ed approvato dall’A.C., sulla base delle risultanze delle analisi svolte nella fase preliminare, nel corso della quale si è conseguita approfondita conoscenza della dinamica demografico-urbana in atto, locale e contestuale, nonché degli aspetti sociali economici ed ambientali caratterizzanti il territorio oggetto della pianificazione comunale, inquadrato nell’ambito dei territori comunali della Conurbazione Casertana.

Tale quadro è stato confrontato con i più generali obiettivi strategici e conseguenti vincoli stabiliti nei confronti della pianificazione comunale, della pianificazione regionale e provinciale vigente, verificandone la compatibilità, come dimostrato, con particolare riferimento al P.T.C.P., nella relazione di confronto allegata agli elaborati del presente P.U.C.

La individuazione degli obiettivi strategici della pianificazione comunale infatti ha tenuto conto non solo della finalità del miglioramento delle specifiche condizioni socio-economiche ed urbanistiche della comunità di San Prisco, ma anche della più generale strategia di recupero e riqualificazione ambientale sulla quale si fonda il P.T.C.P. della provincia di Caserta, con particolare riferimento alla Conurbazione Casertana. Inoltre si è ispirata agli orientamenti e alle indicazioni fornite dalle direttive comunitarie, nazionali e regionali in materia di tutela ambientale:

gli “*obiettivi di sostenibilità ambientale*” stabiliti a livello comunitario, nazionale e regionale, al cui perseguitamento può essere verosimilmente dato un contributo mediante scelte di pianificazione alla scala e di competenza locale, sono stati selezionati nell’ottica della loro corrispondenza con il piano comunale.

Tra gli obiettivi stabiliti a livello internazionale si sono individuati:

1. la protezione del paesaggio, della rete naturalistico-biologico-ecologica, delle resistenze culturali inserite nel paesaggio naturale, fondative degli assetti insediativi originari della realtà territoriale e testimonianze della ricchezza culturale del territorio comunale.

Tra gli obiettivi stabiliti a livello nazionale:

1. il riequilibrio territoriale;
2. il miglioramento della qualità dell'ambiente urbano.

Tra gli obiettivi stabiliti a livello regionale:

1. la promozione regionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano e in particolare extraurbano, mediante il minimo consumo di suolo, onde attuare una efficace tutela dello spazio agricolo – produttivo;
2. il potenziamento dello sviluppo economico locale mediante attività che non comportino spreco di risorse minerarie ed acquisire oltre i limiti di sostenibilità ambientale.

## **RIFERIMENTO AD OBIETTIVI PROVINCIALI**

Il riferimento al quadro degli obiettivi strategici del P.T.C.P. è ancora più stringente in quanto, trattandosi dello strumento di pianificazione immediatamente sovraordinato, la conformità del P.U.C. è essenziale e va dimostrata; ai sensi dell'art. 3 comma 4 delle Norme del P.T.C.P. e nell'ambito di quanto previsto dal comma 05, art. 09 del Regolamento.º 05/2011.

## **IL RIEQUILIBRIO DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

Il lavoro di analisi effettuato nella prima fase della formazione del P.T.C.P. ha evidenziato innanzitutto la gravità degli squilibri socioeconomici e territoriali che caratterizzano la struttura insediativa provinciale:

ad una porzione meridionale e costiera di configurazione metropolitana, dove si concentrano le infrastrutture territoriali ed economiche ma anche le principali criticità ambientali ed insediative, si contrappone una porzione settentrionale ed interna dominata dalla diffusione

degli insediamenti di piccola dimensione, con una naturale presenza di risorse e qualità ambientali, ma un basso livello di specializzazione.

Il P.T.C.P. pertanto innanzitutto si propone l'obiettivo di correggere la pressione insediativa tendenziale che affligge le aree di conurbazione, e definisce un preciso regime di dimensionamento dei piani comunali volto a formare la crescita demografica (*e conseguentemente il congestionamento e/o la crescita dell'area urbanizzata*) dei comuni a densità maggiore.

L'azione di riequilibrio si configura come obiettivo essenziale del P.T.C.P., a partire dal riequilibrio dei pesi insediativi, al quale viene imposto di concorrere a tutti i Comuni della provincia in una determinata misura, indipendentemente dalle reali crescite e tendenze demografiche anche se non vengono valutate le conseguenze reali di tali scelte.

## **LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELL'AGRICOLTURA E DELL'AMBIENTE RURALE**

Il P.T.C.P. documenta altresì che allo squilibrio insediativo si sono accompagnati fenomeni estremamente preoccupanti di disordine urbanistico, degrado ambientale, usura delle risorse territoriali, specificamente conseguenti non soltanto alla entità quanto alla morfologia degli sviluppi insediativi avvenuti in questi ultimi decenni, e alla loro pratica attuazione, spesso approssimativa e fuori controllo.

Ancora una volta trattasi di due contrapposte forme insediative affermatesi nelle due suddette porzioni di territorio provinciale, entrambe responsabili di un ingiustificato consumo di territorio:

nei comuni di minore dimensione demografica ubicati nelle zone interne, centrali e settentrionali della provincia, allo spopolamento dei centri abitati capoluogo si è accompagnato lo sviluppo, con perdita della identitaria fisionomia, delle frazioni, nonché la diffusione a pioggia di abitazioni non agricole che hanno compromesso la integrità del territorio “rurale e aperto”;

nei comuni di maggiore dimensione demografica ubicati nelle zone meridionali della provincia, a ridosso dell’”Area Metropolitana Napoletana”, la espansione a “*macchia d'olio*” dei centri abitati contermini ha prodotto l’agglomerazione totale in due informi “*continuum urbanizzato*” paralleli (Conurbazione Casertana e Conurbazione Aversana) con il rischio della loro definitiva fusione e del loro complessivo assorbimento come periferia nell’ambito di un’unica “*ecumenopoli napoletana*”.

Il P.T.C.P. di contro immagina un modello insediativo ideale policentrico della “*discontinuità dei centri abitati nel verde*”, fondato sulla netta distinzione tra “*territorio urbanizzato*”, da ricompattare e circoscrivere esaltando la gravitazione auto centrata di ciascun comune intorno al suo centro

civico, ed il “*territorio rurale e aperto*”, da sottrarre ad ogni forma di incongruo insediamento urbanistico edilizio.

Il secondo obiettivo essenziale del P.T.C.P. pertanto è quello della tutela e della riqualificazione ambientale del “territorio rurale ed aperto” che nello specifico significa:

- la rigorosa tutela dei residui spazi aperti ancora interposti tra gli agglomerati urbani onde evitarne la definitiva saldatura;
- la conservazione delle aree agricole, al fine di salvaguardare un’attività economica fondamentale per la costruzione fisica ed identitaria della provincia di Caserta;
- la tutela e la accorta valorizzazione delle risorse paesaggistiche e naturali;
- il recupero ambientale delle aree inquinate e delle “*ariee negative*” disseminate nello spazio del territorio rurale ed aperto.

Con riferimento alle aree di valore paesaggistico – ambientale e naturalistico il P.T.C.P. promuove la formazione della “*Rete Ecologica Provinciale*”.

Va precisato inoltre che le “*ariee negative*” del territorio rurale ed aperto sono non soltanto quelle inquinate da discariche abusive, ma anche tutte quelle nelle quali sono insediate attività e costruzioni in evidente contrasto con i valori ambientali di contesto, ed in generale tutte le aree affette da criticità che attendono urgente risoluzione.

## **IL RECUPERO E LA MESSA A NORMA DEGLI AGGLOMERATI URBANI ESISTENTI**

Con preciso riferimento alle attuali condizioni del “sistema insediativo”, le analisi del P.T.C.P. evidenziano e confermano le due ben note problematiche concernenti rispettivamente il degrado funzionale e fisico dei “centri storici” e la mancanza di identità civica, spesso accompagnata da una vera e propria carenza di attrezzature e servizi sociali, che affligge le periferie e più in generale i recenti sviluppi del tessuto urbano di molti comuni della provincia.

Ancora una volta si tratta di due facce della stessa medaglia.

(Probabilmente un effettivo recupero si potrà avere solo quando le condizioni di mercato saranno tali da poter recuperare ad un costo inferiore al nuovo).

Il terzo obiettivo essenziale del PTCP si compendia nei due punti seguenti:

- recupero dei centri storici
- riqualificazione e messa a norma degli insediamenti.

In riferimento al suddetto obiettivo, ma anche in armonia con l’obiettivo di contenere l’espansione urbana, il P.T.C.P. attribuisce un ruolo fondamentale al riutilizzo razionale delle “aree negative” presenti negli agglomerati urbani, che sono l’analogo delle “aree negative” disseminate nello spazio rurale aperto di cui si è detto in precedenza.

“Aree urbane negative” sono tutte quelle che di fatto, pur risultando intercluse nel perimetro continuo dell’urbanizzazione, non hanno una ben definita utilizzazione e funzione o hanno una funzione incompatibile con il contesto abitativo (*perché inquinante, pericolosa, ..., ecc.*), o sono occupate da costruzioni dismesse, fatiscenti, pericolanti.

Il recupero delle suddette aree negative, oltre che essere indispensabili per motivi di carattere generale (*igienico, ambientale, di pubblica sicurezza, ..., ecc.*) è lo strumento attraverso il quale, con appropriata disciplina d’uso delle stesse, si può incrementare la capacità ricettivo/abitativa di taluni quartieri, ovvero si può integrarne la dotazione di attrezzature e servizi, prima di ricorrere all’asservimento di aree esterne all’attuale perimetro degli agglomerati.

## **Lo SVILUPPO SOSTENIBILE**

Per quanto la tematica delle attività produttive industriali/commerciali/direzionali, il P.T.C.P. ricava dalle sue analisi un quadro complesso e contraddittorio.

Innanzitutto riscontra la esuberanza della estensione delle aree destinate allo sviluppo industriale predisposte dai piani dei consorzi A.S.I., che in taluni casi, benché previste da decenni, risultano inutilizzate o fortemente sottoutilizzate.

Sottolinea inoltre che oggettivamente alcune di queste localizzazioni comportano inaccettabili pressioni sulle componenti dello scenario ambientale circostante (*ed in alcuni casi hanno già introdotto nel territorio impianti ad “alto rischio d’incidente” la cui permanenza va riconsiderata*).

Più in generale rileva difetti e criticità conseguenti ad un’irrazionale utilizzazione dello spazio occupato, ad irrisolti rapporti con il territorio urbano e rurale adiacente, alla tendenza a saldare gli aggregati urbani lungo direttrici di maggiore intensità, lacerando lo spazio rurale aperto.

Esaminate le previsioni di espansione dell’apparato produttivo nello scenario di medio periodo (*foto all’inizio degli anni 2020*), conclude affermando che più di una ulteriore crescita volta a soddisfare una domanda di suolo per nuovi insediamenti, le aree di sviluppo industriale hanno bisogno di una

profonda riorganizzazione territoriale, funzionale e gestionale e che va intanto proposto il ridimensionamento della estensione dei piani ASI contenenti a tutt'oggi aree non utilizzate, restituendone la parte superflua all'agricoltura, che in questa provincia deve tornare ad avere un ruolo economico di prim'ordine.

Il P.T.C.P. prende atto viceversa che lo sviluppo del tessuto produttivo della piccola e media impresa può essere meglio governato mediante piani di insediamenti produttivi gestiti dai singoli comuni o associazione degli stessi, piuttosto che dai consorzi delle A.S.I.

E però ai Comuni viene affidato l'onore della stima attendibile e documentata del fabbisogno di aree per le attività produttive, richiamando che soprattutto quella relativa alle attività manifatturiere dovrebbe assumere valore maggiormente vincolante e costituire preciso riferimento programmatico per la pianificazione comunale.

Maggior flessibilità può essere consentita nella valutazione del fabbisogno correlato allo sviluppo delle attività terziarie, pur nel rispetto di precisi limiti e nel quadro di esplicite indicazioni di natura metodologica e procedurale, oltre che vincolistica, tenendo conto del loro elevato grado di fungibilità da parte della popolazione locale e dei minori costi di riconversione ad altri usi in caso di dismissione.

Correlando la tematica delle attività produttive non agricole con le altre tematiche sviluppate in sede di analisi ed in sede di proposta del P.T.C.P. e considerati gli altri obiettivi posti alla base del prefigurato riassetto territoriale, risulta evidente che il P.T.C.P. punta a riequilibrare il peso delle attività industriali/ commerciali/ direzionali nel sistema produttivo locale, innanzitutto rivalutando il ruolo che un'agricoltura evoluta e specializzata deve avere nelle zone ad elevata suscettibilità diffusamente presenti in tutto il territorio provinciale, ma anche prospettando la espansione di tutte le attività in qualche modo connesse con la valorizzazione accorta del patrimonio ambientale/ culturale.

Conclusivamente si può compendiare il quarto obiettivo essenziale del P.T.C.P. nella formula: promozione dello “sviluppo sostenibile”.

## **10. PRINCIPALI SCELTE DI PIANIFICAZIONE**

Prima di esporre le scelte urbanistiche attuate in relazione alle dinamiche urbane sociali economiche ed ambientali del comune di San Prisco, che stanno alla base degli obiettivi strategici di piano, è opportuno sottolineare che il presente PUC, è stato corredato da cartografia aerofotogrammetrica digitalizzata in scala 1/5000, aggiornata alla data di avvio della formazione dello strumento medesimo, nella quale risultano chiaramente identificati gli elementi fisico-topografici di base del territorio considerato;

ciò al fine di meglio delimitare gli ambiti e gli elementi del territorio che il P.T.C.P. ha posto a base dello stesso, (il P.T.C.P. presenta il limite di essere redatto alla grande scala, 1/ 25.000 - 1/ 50.000, su ortofoto ripresa aerea 2004/ 2005, dati ISTAT 2001, adottato definitivamente nel 2012, e pertanto non adeguato allo stato dei luoghi ed alle scelte di pianificazione effettuate a livello locale negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale. Periodo 2004 -2012).

Anche con riferimento alla individuazione delle aree di territorio negato (con potenzialità ambientale e/o con potenzialità insediativa) va riscontrato che il P.T.C.P. ha effettuato la generale ricognizione del territorio provinciale, operando con strumenti fotogrammetrici e ad una scala di osservazione e di rappresentazione cartografica che non è adeguata alla precisa valutazione e caratterizzazione del reale stato di fatto dei luoghi nei vari territori comunali.

Ciò ha determinato talora errori di lettura, come quelli per i quali aree di cantieri in corso o aree intercluse nell'aggregato urbano, rimaste inedificate per vincolo alla destinazione di attrezzatura collettiva imposto dal precedente P.R.G., ed in attesa o in corso di espropriazione per pubblica utilità, sono state scambiate per «aree negate contrassegnate da evidenti segni di degrado».

Viceversa in sede di redazione del Piano Comunale si è potuta avere la conoscenza “sul campo” del territorio locale, nonché riscontrare la più precisa classificazione urbanistica relativa alla varie aree. Da ciò derivano sostanziali divergenze nella individuazione delle “aree critiche”, tra il P.T.C.P. ed il presente P.U.C. di San Prisco.

Ciò detto, va però rimarcata la coerenza del P.U.C. ai principi stabiliti dal P.T.C.P. in merito al trattamento da riservare ai due principali tipi di “aree critiche ≡ aree negate”: quelle del territorio rurale e aperto e quelle intercluse o di frangia dell’aggregato edilizio.

Le prime infatti (*come l’area della cava*) sono destinate dal P.U.C. al preventivo restauro ambientale (*ricomposizione ambientale*) e alla successiva restituzione alle attività agricole.

Le seconde sono praticamente tutte riservate alle attrezzature collettive, confermando le aree libere già vincolate all’uso pubblico ed integrandole, dove ancora reperibili, per soddisfare i fabbisogni insorgenti di tipo sociale.

Nelle già compatte e congestionate “zone di completamento” (*Ambiti di trasformazione urbana/zone B del P.U.C.*) trova pertanto poco spazio di praticabilità la indicazione programmatica di cui all’art. 78 – comma 2 e di cui all’art. 66 – comma 6 del P.T.C.P., secondo la quale occorrerebbe utilizzare le “aree negate”, libere e non, come aree riservate alle nuove abitazioni residenziali necessarie a soddisfare il fabbisogno insorgente nell’arco temporale di riferimento e di validità del piano.

Pertanto gli elaborati del P.U.C. elencati sono finalizzati alla reale lettura del territorio, sulla base di cartografie di maggiore dettaglio e dei processi di pianificazione comunale in corso.

## **10.1) TERRITORIO URBANO/RURALE E APERTO**

Conseguenzialmente la Tav. 04 “ASSETTO DEL TERRITORIO” individua le due reali unità di paesaggio alla scala locale (*sulla base di accurate indagini in loco, raffronto con le indicazioni cartografiche ed in coerenza con le risultanze degli studi agronomici effettuati espressamente per la formazione del presente P.U.C. e riportati nella Carta dell’Uso Agricolo del Suolo*):

- il territorio urbano/ insediato, include il centro abitato, nell’ambito del quale viene riportato anche il perimetro del Centro Storico come subzona; esso comprende anche l’area ubicata a nord – ovest del territorio comunale di San Prisco, compresa tra l’attuale perimetro del centro abitato e la barriera autostradale, destinata a zona D produttiva dal vigente P.R.G., a territorio “complementare alla città” dal P.T.C.P., priva di suscettività di ripresa di uno sviluppo delle attività agricola e ormai improduttiva.

All’interno del “territorio urbano”, viene anche compresa l’area tra la variante ANAS e l’autostrada A1, classificata dal P.T.C.P. a “preminente valore agronomico-produttivo”, ma che oggi, in gran parte, ospita un centro commerciale in avanzata fase di realizzazione.

In via del tutto generale va osservato che se questa zona agricola non ha interesse prevalente sotto il profilo agronomico-produttivo (*infatti non è classificata tale*) la sua destinazione vincolata all’uso agricolo vuole essere chiaramente strumentale alle reali finalità extraeconomiche, e cioè ad evitare “saldature urbane” e a conservare valori ambientali, e pertanto dovrebbe giustificarsi solo nei casi in cui l’analisi del paesaggio individua effettivamente aree periurbane caratterizzate da un rilevante interesse di “dintorno ambientale”.

E' evidente però che in questo caso specifico la scelta di pianificazione del P.T.C.P. si fonda su di una carente conoscenza dello stato effettivo dei luoghi, dei loro caratteri reali, delle loro vocazioni. Innanzitutto nell'area in oggetto (*area a nord-ovest del centro abitato di San Prisco compresa tra l'autostrada e Viale Europa – via Giovanni Paolo II*) non si rilevano aspetti storico culturali ancora presenti.

In effetti trattasi di un'area che, proprio nella parte vicina al P.E.E.P. C1 – Comparto Nord realizzato in conformità del precedente P.R.G., è da anni in attesa di essere utilizzata a scopo edificatorio, come prefigurato dalla previsione D<sub>PIP</sub> sempre del precedente P.R.G.

L'area nel suo complesso, come chiaramente evidenziato dall'analisi eseguita proprio in sede di formazione del presente P.U.C., e riportata su di una cartografia più dettagliata ed aggiornata di quella impiegata dal P.T.C.P. per le sue elaborazioni e prescrizioni, è già interclusa su tutti i lati da infrastrutture e sviluppi urbanistici che la tagliano fuori dalla continuità e dal rapporto con l'area vasta, effettivamente ed ancora attualmente agricola. Quanto alla "saldatura" paventata, tra gli aggregati urbani di S. Maria C.V. e San Prisco, trattasi di un fenomeno già ampiamente avvenuto sui due lati del Corso Europa; e pertanto oggi è necessario viceversa disciplinare l'urbanizzazione, evitando che la interclusione di uno spazio territoriale senza destinazione (*al di là di una astratta classificazione urbanistica*) venga a costituire solo una ricettacolo di funzioni di fatto ed improprie, o resti abbandonato con il rischio di diventare una discarica illegale, mentre può essere proficuamente recuperato come risorsa utile proprio ad un ordinato completamento del centro urbano di San Prisco.

Nella parte più settentrionale dell'area in oggetto, anch'essa destinata dal precedente P.R.G. ad insediamenti produttivi, è già attualmente in corso di esecuzione il centro commerciale/direzionale di notevoli dimensioni, che ha ottenuto i Permessi di Costruire n.° 34/2010 e n.° 35/2010, ad esito favorevole della Conferenza dei Servizi ex art. 9 del D. Lgvo n.° 114/98, nel corso della quale è stata verificata la compatibilità dell'insediamento suddetto all'interno della zona D<sub>PIP</sub>; zona D<sub>PIP</sub> oggetto di Piano Particolareggiato. Il Centro Commerciale/Direzionale in oggetto rientra nella formazione di un polo di attività commerciali che negli ultimi anni si è andato formando proprio a cavallo del confine comunale tra S. Maria C.V./Capua (*Sant'Angelo in Formis*)/San Prisco, in prossimità del complesso nodo di svincolo tra l'accesso all'Autostrada, l'accesso alla Variante ANAS, la via Galatina (nel Comune di S. Maria C.V.), il prolungamento della via Giovanni Paolo/Corso Europa fino al cimitero di S. Maria C.V., il prolungamento della comunale Vignarella (nel Comune di San Prisco) fino al predetto nodo.

Si tratta di un processo in corso, irreversibile, del quale il PTCP non ha tenuto conto.

**Viceversa è del tutto ovvio che il cuneo di territorio comunale di San Prisco, compreso tra le predette direttive di viabilità sovracomunale e comunale è parte integrante dell'area di sviluppo commerciale/ direzionale che si raccoglie intorno al nodo di viabilità di importanza primaria di cui si è detto, non può in alcun modo essere considerato agricolo, né nei fatti né in prospettiva.**

Pertanto nell'attuale proposta di P.U.C. le aree vengono classificate con la destinazione d'uso di “territorio insediato”.

- Il territorio rurale e aperto, come individuato anche dalla Carta dell'Uso Agricolo del Suolo, è il territorio compreso tra le muraglie dell'Autostrada, della Variante ANAS e la sommità del Monte Tifata.

Di fatto l'Autostrada e la Variante ANAS dividono nettamente il territorio comunale in due parti, separando l'ambito urbano da quello agricolo.

Nel territorio urbano/rurale e aperto viene evidenziato il limite dell'area S.I.C. comprendente non solo la fascia di paesaggio, ma anche parte della fascia intermedia agricola pedemontana; L'area montuosa è radamente arborata nella parte settentrionale ed orientale del Monte Tifata. Vengono distinte le aree arboree destinate a colture olivicole estese a mezza costa della collina fino alla barriera dell'autostrada, inframmezzate da più modeste aree di seminativo arborato (*ormai peraltro in disuso*). Sono precisamente delimitati gli ambiti dell'insediamento Campo Pozzi (ENI acque)/Acquedotto occidentale della Campania, l'area della cava dismessa, l'area cimiteriale, il poligono militare, ..., ecc.

Altro aspetto fondamentale è l'ampia presenza di strutture agrituristiche che rappresentano un aspetto fondamentale della pianificazione e della programmazione anche del P.T.C.P., basandosi su di una rinnovata concezione del rapporto tra ambiente/ paesaggio e attività di trasformazione nelle zone rurali, in virtù del quale la permanenza del territorio rurale degli operatori economici va incentivata e sostenuta, in quanto sostanzia una funzione di “presidio” di tale territorio.

Da quanto esposto pertanto risulta che il P.U.C., in conformità della disposizione dettata all'art. 36 delle N.T.A. del P.T.C.P. ha presentato una dettagliata lettura del territorio “urbanizzato” e “rurale aperto”, con preciso riferimento agli elementi oggettivi e di fatto ed ha compiutamente articolato nei vari sottosistemi (*naturalistico, paesaggio, agronomico produttivo, ecologico ed idrogeologico, complementare alla città*).

Viceversa il P.T.C.P. ha dedotto gli elementi conoscitivi del territorio di San Prisco da una cartografia alla grande scala (1/25.000 – 1/50.000) e peraltro non aggiornata all’attualità, né riportante notizie in merito ad iniziative già debitamente approvate, e finanche in corso di attuazione;

conseguentemente è stata eseguita una schematica ed astratta individuazione del territorio rurale e aperto, soprattutto per le parti più vicine al centro abitato: la prima, classificata di valore “agronomico produttivo”, posta a nord di un asse della storica “centuratio romana”, tangente ad ovest il muro di cinta del cimitero comunale di Santa Maria C.V., e ad est l’analogo confine del cimitero comunale di San Prisco; la seconda, classificata “territorio rurale complementare alla città”, posta a sud di questo asse e comprendente pertanto i più immediati dintorni dell’attuale centro abitato di San Prisco.

Sostanzialmente vi è una obiettiva diversificazione, tra le scelte strutturali del P.U.C. e quelle del P.T.C.P.; tale diversificazione è prevista dallo stesso Regolamento n.º 05/2011, il quale prevede al comma 05 dell’art. 09, che solo *“qualora le componenti strutturali del P.U.C. sono condivise in sede di copianificazione, in attuazione dell’art. 04 della L.R. n.º 16/2004, si ha coincidenza con il piano strutturale”*;

Pertanto le scelte strutturali del P.U.C., relative al territorio URBANO/RURALE e APERTO ai sensi dell’art. 03, comma 04, delle Norme del P.T.C.P., sono quelle che effettivamente definiscono la reale analisi e conseguente Pianificazione del Territorio.

## **Parco Urbano nell’area S.I.C.**

In relazione all’obiettivo di partecipare concretamente e fattivamente con il presente P.U.C. alla formazione della “rete ecologica provinciale”, ed in particolare alla tutela attiva del Sito di Importanza Comunitaria “Tifata”, per la parte che ricade nel territorio comunale di San Prisco e nella misura e tipo di intervento corrispondente alla competenza di un’amministrazione comunale, la scelta di pianificazione più opportuna è apparsa quella di introdurre nella pianificazione del territorio comunale la previsione della istituzione di un Parco Urbano (ex legge n.º 17/2003 L.R. Campania) interamente pedonalizzato, il cui confine meridionale coincide esattamente con il limite meridionale del vincolo idrogeologico, e quindi comprendente interamente la suddetta area S.I.C.

La formazione del suddetto Parco Urbano, da intendersi essenzialmente come “ambito naturalistico-ambientale” e di “interesse archeologico” liberamente aperto al pubblico, corrisponde alla volontà dell’A.C. di San Prisco di non limitare la portata della pianificazione territoriale di

propria competenza alla sola disciplina dell’uso del suolo ricompreso nel S.I.C. in termini di tutela passiva, bensì di arrivare ad una efficace promozione della fruizione dei beni ambientali ivi contenuti da parte di un quanto più vasto pubblico di turisti, proveniente anche da altri comuni. Si richiama che l’area in oggetto è già attualmente interessata da un moderato flusso di escursionisti che percorrendo viottoli e sentieri pubblici ed addentrandosi in aree di usi civici a libero accesso, nell’esercitare attività di tracking e di passeggiate all’aperto, di fatto visitano questi luoghi, seppur in assenza di guide, di indicazioni cartellonistiche, e comunque senza il conforto di attrezzature minime di soccorso e/o ristoro.

Occorre pertanto un “progetto” che, individuati i punti focali di interesse culturale, li colleghi in rete sistemandone e rendendo sicuri i percorsi esistenti, dotandoli di attrezzature minime compatibili con i caratteri ambientali; concordi con i proprietari di suoli privati, in cui eventualmente sono compresi i suddetti beni, gli interventi di sistemazione, restauro, manutenzione occorrenti e le modalità di custodia nonché di apertura degli accessi al pubblico, pervenendo, se del caso, a prevedere espropri indennizzati dei suoli che sia opportuno trasferire alla pubblica proprietà per meglio conseguire la suddetta pubblica finalità.

Con un successivo programma operativo, da sottoporre a tutte le varie Autorità preposte alla tutela dell’area nel suo complesso ed in particolare dei beni storico-archeologico-culturali ed ambientali nella stessa disseminati, si individueranno i soggetti privati e pubblici (*e tra questi il medesimo Comune di San Prisco*) che, nell’ambito delle rispettive competenze, ma all’interno di un organico ed unitario progetto, interverranno per realizzare gli interventi necessari.

Frattanto si reputa che la “Valorizzazione Culturale” dell’area S.I.C. possa essere già favorita con appropriate scelte di pianificazione operabili direttamente con il presente P.U.C., e riguardanti la disciplina urbanistica della fascia territoriale immediatamente a valle del Tifata, confinanti con il limite del vincolo idrogeologico.

### **Agriturismo nella fascia agricola confinante con l’area S.I.C.**

Strettamente connessa e congruente con la scelta di pianificazione di cui al punto precedente, oltreché in armonia con gli obiettivi socioeconomici importanti, è la scelta di assegnare alla fascia agricola più vicina all’area S.I.C., accanto alla preminente funzione produttiva nell’ambito delle colture specializzate tipiche locali (*olivicoltura*), anche una destinazione agritouristica, resa possibile dalla preesistenza di masserie nella medesima zona, già punto di raccolta e prima lavorazione del prodotto agricolo, compatibilmente con le Norme del P.T.C.P.

Ciò in virtù di considerazioni già svolte, che qui si ricapitolano:

- a) l'agriturismo, favorendo l'approccio diretto tra consumatore e produttore, accorcia la "filiera" della distribuzione del prodotto agricolo con vantaggio economico reciproco;
- b) il reddito complementare da attività di ristoro, accoglienza pensionistica etc... è un sostegno al reddito principale dell'imprenditore agricolo, migliorando la convenienza economica della sua attività e favorendone la permanenza;
- c) nel caso specifico, il servizio offerto dagli operatori agrituristicci nelle masserie prossime all'area naturalistico – culturale del S.I.C., è, al momento, lo strumento più efficace per promuovere la visita e la fruizione.

### **Tutela dell'agricoltura nella fascia agronomico produttiva intermedia e contenimento dell'espansione urbana a sud dell'Autostrada**

Altra scelta di fondamentale importanza, connessa sia agli obiettivi ambientali che economici, è quella di considerare la "barriera A1-ANAS" come limite ultimo della espansione della urbanizzazione. Conseguentemente la fascia territoriale compresa tra questa e l'area agricola a suscettività agrituristicca viene riservata all'agricoltura.

Si richiama che ormai le attività agricole hanno un peso modesto nell'occupazione e nel reddito complessivo della comunità locale, che pure ha origine e storia prevalentemente contadina.

Si ritiene però che per l'equilibrio, anche economico, del sistema produttivo locale, non possa e non debba mancare comunque l'apporto dell'agricoltura.

Un argomento ancor più forte per la scelta di cui trattasi è quella di non voler in alcun modo innescare un sia pur minimo sviluppo urbanistico al di là della principale infrastruttura di comunicazione territoriale, onde evitare di creare i presupposti per una "città squarciata" in due parti dalla medesima infrastruttura.

L'area di Trasformabilità Urbana prevista nel presente P.U.C. a nord – est del centro abitato, e compresa tra l'autostrada e la Variante ANAS, ha un valore strategico urbano particolare: quello di completare e dotare altresì di servizi, da realizzare contestualmente ai nuovi fabbricati, la restante parte di città.

### **Conferma di destinazioni produttive, per favorire lo sviluppo economico locale, nelle aree più prossime alle infrastrutture di grande comunicazione.**

L’obiettivo strategico di promuovere uno sviluppo economico locale che renda meno dipendente la comunità di San Prisco dai sistemi economici di altri comuni, e meno subalterna questa cittadina ai grandi centri della Conurbazione Casertana, bensì capace di scambiare con questi flussi di attività complementari e di reddito, sta alla base della scelta di confermare la destinazione produttiva delle zone D comprese nello spicchio territoriale estremo a nord-ovest.

Questa scelta peraltro è del tutto congruente proprio con le trasformazioni urbanistiche recenti e/o in atto nel territorio gravitante sulla via Giovanni Paolo II e sulla via Galatina, nonché intorno al casello autostradale di Santa Maria C.V.

Un complesso ed articolato snodo di viabilità raccoglie e ridistribuisce traffico locale e traffico passante: intorno ad esso si sta sviluppando un importante complesso di centri commerciali, al quale dà il suo contributo anche un grande centro commerciale-direzionale in corso di costruzione proprio nel territorio di San Prisco (*già menzionato*).

A sud di questo vi è ancora un ampio bacino territoriale, ad agricoltura dismessa, che già nel precedente piano regolatore era stato riconfermato come zona D<sub>PIP</sub>.

L’uso di quest’area va riservato alla attività che, con il tramontare della tradizione agricola di San Prisco, si è imposta come prevalente a livello locale: l’attività commerciale.

La medesima area peraltro, per la sua posizione ed il suo diretto collegamento alle infrastrutture di viabilità e comunicazione alla scala territoriale, è particolarmente adatta all’insediamento di laboratori e centri-studio per la ricerca nel settore delle tecnologie innovative.

### **Completamento di quartieri residenziali integrati ad attività di servizio, studi professionali ed uffici pubblici e privati**

L’obiettivo di confermare, e ove necessario aumentare, la dotazione di aree per attrezzature collettive nella città consolidata, unitamente all’obiettivo di non aumentare oltre misura la densità delle costruzioni nelle zone di completamento, comportano la scelta di cercare fuori del perimetro dell’attuale urbanizzazione nuove aree di trasformabilità urbana occorrenti al sia pur moderato incremento demografico previsto.

È intenzione deliberata però di non creare “quartieri” esclusivamente residenziali i quali, anche quando dotati delle attrezzature collettive di importanza locale e dei servizi di prossimità, di fatto risultano privi di significato civico e rimangono emarginati dal contesto urbano più vitale e ricco di attività.

Pertanto è una scelta fondamentale del presente P.U.C. la previsione che nelle suddette Aree di Trasformazione Urbana trovino posto, integrate alla residenza, attività produttive compatibili,

attività artigianali di servizio alle famiglie e alle persone, negozi ed uffici pubblici e privati e studi professionali che forniscano consulenza e servizi alle imprese.

Per il raggiungimento del suddetto scopo è necessario che la realizzazione degli interventi pubblici e privati sia inquadrata in una organica ed unitaria progettazione preliminare urbanistica attuativa, preferibilmente di iniziativa dell’A.C., ovvero, nel caso di piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata, che la acquisizione al patrimonio pubblico delle aree necessarie alla formazione della viabilità e alla realizzazione delle attrezzature collettive, venga preventivamente garantita in virtù di precise disposizioni da introdursi nelle “convenzioni”, che canonicamente devono essere state approvate e sottoscritte prima del rilascio delle autorizzazioni alle varie lottizzazioni private.

### **Appropriata delimitazione del centro storico e delle aree di interesse archeologico**

Con riferimento all’obiettivo di tutelare i caratteri identitari (*storico-culturali, archeologici, ambientali*) ancora presenti nella “città consolidata”, preso atto di uno stato di fatto attuale conseguente alla intensa attività di trasformazione urbanistica avvenuta negli ultimi decenni, che ha affievolito e talora del tutto cancellato la fisionomia originaria del centro abitato e dei suoi dintorni, come conservatasi fino agli anni del dopoguerra, la scelta fondamentale del presente P.U.C. è quella di limitare la classificazione di “Centro Storico” alla porzione dell’agglomerato urbano che effettivamente ancora possiede qualche valore storico culturale ambientale e nel quale sono ancora presenti alcuni monumenti che costituiscono testimonianza della storia insediativa di san Prisco, escludendo viceversa la estesa edificazione recente, di qualità scadente, che in larga parte ha coperto le tracce storico – archeologiche ed i segni dell’assetto territoriale circostante.

Non sarebbe appropriata infatti una classificazione di “Centro Storico” a questo esteso tessuto edificato di epoca recente, e tanto meno la imposizione generalizzata sullo stesso di un vincolo di tutela archeologica, inibitorio delle trasformazioni urbanistiche, per il semplice fatto di insistere su aree di antichissime necropoli sepolte nel sottosuolo più o meno profondo.

Molto più efficace si rivela la predisposizione di una normativa di tutela specificatamente circoscritta ai ritrovamenti, che potrebbero venire alla luce proprio nel corso delle trasformazioni ammissibili (*ristrutturazioni, demolizioni/sostituzioni di immobili esistenti*) per ciascuno dei quali andrà prescritta nelle Norme di Attuazione una rigorosa procedura di denuncia alle autorità competenti (*in primis alla Soprintendenza Archeologica*), e di successivo accertamento del valore culturale da tutelare, e se del caso, restituire alla fruizione collettiva mediante una praticabile “ricontestualizzazione”.

## **11. LE TAVOLE DELLA PIANIFICAZIONE**

## LEGENDA Ambiti Urbani

Ambiti di CONSERVAZIONE	Ambiti di TRASFORMAZIONE
	ZONA B1 (Residenziale attuale)
	ZONA B2 (Residenziale attuale)
	ZONA B3 (Residenziale attuale) [ex zone C1 del PRG]
	ZONA C1+ (Residenziale attuale) [PEEP in attuazione del PRG]
	ZONA C2+ (Residenziale attuale) [PP. di L. in attuazione del PRG]
	ZONA C2.1 (Residenziale di previsione)
	ZONA D Produttiva (Commerciale - Turistica - Servizi)
	ZONA D Produttiva (Artigianale - Commerciale)
	ZONA D Produttiva [P.I.P. del P.R.G.]

Territorio  
RURALE e APERTO

ZONA E<sub>1</sub> - Area Agricola  
(comprende l'area S.I.C.)

ZONA E<sub>2</sub> - Area Agricola

ZONA E<sub>3</sub> - Area Agricola

STANDARDS DI PREVISIONE

AREE DI TUTELA		ATTREZZATURE PUBBLICHE (D.M. 1444/86 - art.3, c.4)
	AREA Archeologica	Servizi di Interesse Comune
		Attrezzature Scolastiche
	Parcheggi	
	Spazi Verdi/Attrezzati e/o Spazio Sportivo	
	Chiese ed Interesse Religioso	

<b>AREE DI TUTELA</b>  <b>AREA Archeologica</b>   <b>Maglia della Rete di Protezione</b>	<b>ATTREZZATURE PUBBLICHE</b> (D.M. 1444/68 - art.3 e 4)  <b>Servizi ed Interesse Comune</b>  <b>Attrezzature Scolastiche</b>  <b>Parcheggi</b>  <b>Spazi Verdi Attrezzati e/o Spazio Sportivo</b>  <b>Chiese ed Interesse Religioso</b>
---	---

AREE DI RISERVA

AREE DI RISERVA	
	Cimenteriale
	Stradale (A1, V. Anas, Comunali, etc.)
	ACQUEDOTTO
	SERBATOI
	Recupero Ambientale
	Vlabilità di Progetto e/o Ampliamento/Sistemazione (Carabile e/o Cidabile)
	Vlabilità (in realizzazione)
	Centro Edificato (L.R. n. 17/82)
	Centro Abitato (D.Lgs. n. 285/92)

**COMUNE DI SAN PRISCO**  
(Prov. CE)

**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
L.R. n. 16/2004 e s.m.i. - Regolamento n. 5/2011

Il Sindaco

II Resp. Uff. Tecn.

1

---

## TAV.

## 8 Zonizzazione del Territorio

Scala 1/5000 Data: Gennaio 2014

2000

Progettista:  
arch. Angelo DE SAMO

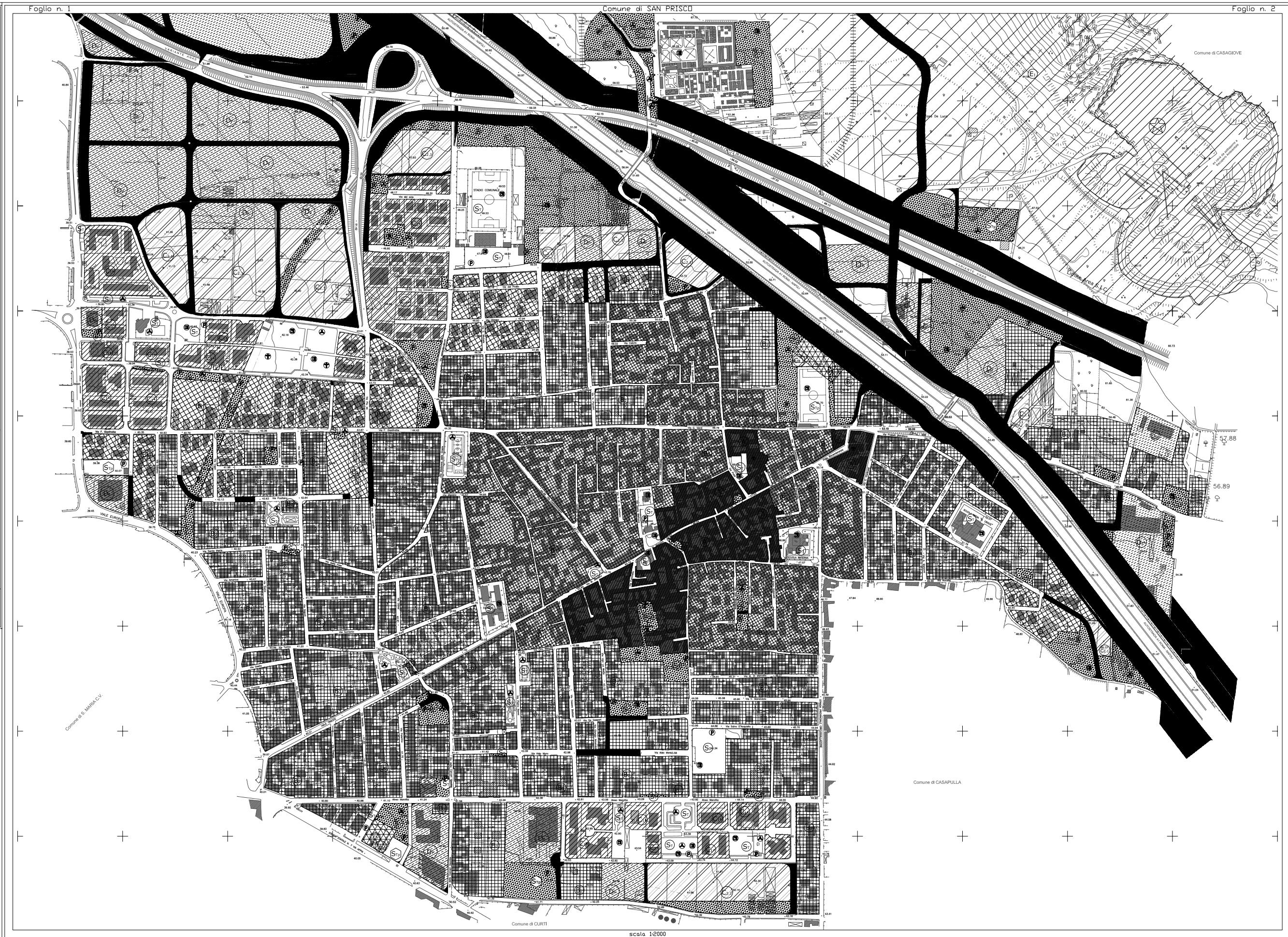
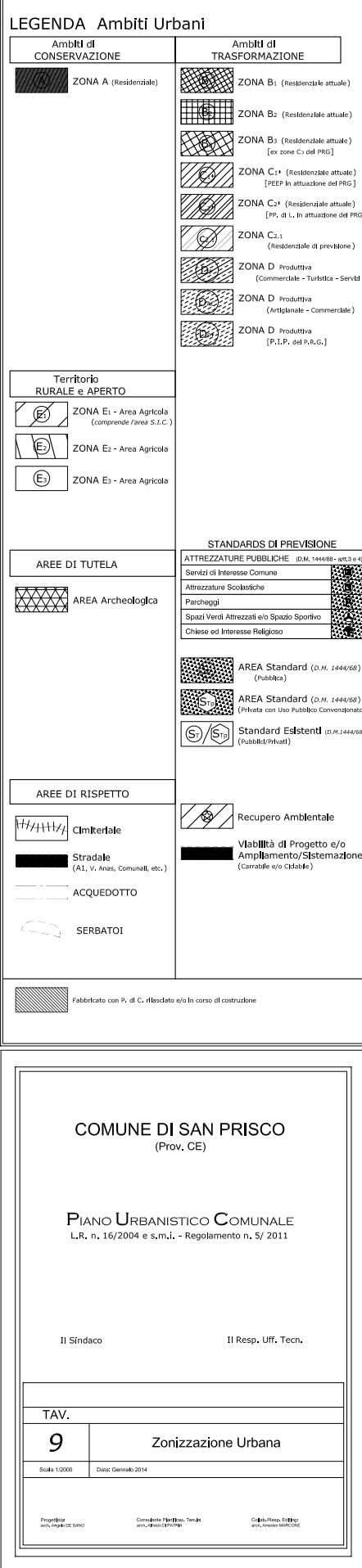
**ANSWER**

---

Comune di S. Maria C.

Comune di San Pris





## **Definizione di una normativa d'intervento capace di promuovere l'ammodernamento e la messa a norma del patrimonio esistente nell'ambito della città consolidata.**

La classificazione in zone B (*cioè parti del territorio in cui non sono presenti valori storico-ambientali da tutelare*) è anche finalizzata a propiziare il raggiungimento di un altro obiettivo strategico: l'ammodernamento e la messa a norma di un patrimonio edilizio invecchiato e non adeguato sotto il profilo strutturale ed impiantistico e talora neanche sotto il profilo igienico funzionale.

Ciò vale essenzialmente per le zone classificate nel Piano come zone B1 ormai satute.

È in queste zone che va promossa e favorita la ristrutturazione edilizia, con la predisposizione di un'appropriata normativa sufficientemente “liberale” per quanto attiene alle scelte formali, ma molto particolareggiata e rigorosa quanto al rispetto di standards funzionali e prestazioni strutturali ed impiantistiche.

Tra l'altro andrà assicurato che tutti i nuovi fabbricati frutto di sostituzione di vecchi fabbricati esistenti siano adeguatamente dotati di autorimesse e spazi di parcheggio pertinenziali, dei quali una volta i proprietari degli immobili e i costruttori non si facevano carico: ciò che ha determinato una carenza specifica particolarmente grave e l'uso improprio di spazi stradali pubblici come aree di parcheggio dei residenti.

## **Salvaguardia delle zone agricole di maggiore pregio**

Queste sono state individuate dalla Carta dell'Uso del Suolo redatta espressamente per le finalità del P.U.C.

Si ritiene quindi che vadano vincolate all'uso agricolo in particolare le aree collinari e pedemontane già interessate dalle colture di uliveti, alle quali si alternano talora colture viticole.

L'obiettivo si ispira al principio di conservare i caratteri tipici del luogo in termini paesaggistico-ambientali; ma si collega anche all'esigenza di rispettare equilibri naturali di tipo

idrogeologico che non vanno alterati con modificazioni indiscriminate delle destinazioni territoriali tali da compromettere permeabilità dei suoli e vie naturali di scolo delle acque pluviali provenienti dalle coste collinari più elevate.

Peraltro queste fasce agricole sono anche quelle nelle quali si rinvengono alcune preesistenze archeologiche risalenti all'epoca romana, che possono concorrere a creare lo scenario adatto ad un progetto integrato di valorizzazione agritouristica delle quali si può avvantaggiare economicamente la comunità sanprischese.

Gran parte della suddetta area agricola è da includere nel Parco Urbano-ambientale-archeologico come parte integrante dell'Area S.I.C.

### **Tutela risorsa idrica**

Nel territorio del comune di San Prisco come già detto e riportato in cartografia ricade il “campo pozzi dell'ENI acque”.

L'area è già sottoposta a regime di tutela in quanto ricade nell'area S.I.C., in cui è fatto divieto di realizzare insediamenti ed infrastrutture rilevanti , in particolare le N.T.A. del P.U.C. prevedono un'adeguata tutela della risorsa idrica, con una fascia di rispetto dei pozzi.

## **12. COMPONENTE PROGRAMMATICA**

Ai sensi dell'art.3, comma 3 , della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il P.U.C. si articola in :

- a) disposizioni strutturali;
- b) disposizioni programmatiche.

Il Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio n. 05/2011, ha definito i termini di attuazione del citato art. 03 prevedendo che : “*Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.° 16/2004*”.

Allo stesso art.9 il Regolamento stabilisce che il Piano Strutturale del PUC fa riferimento ai seguenti elementi:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 02 e 04 della L.R. n.° 26/18.10.2002;
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (*aree e nuclei A.S.I. 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.

Compete alla parte programmatica del P.U.C. (*Piano Programmatico, definito anche come Piano operativo*) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) destinazioni d'uso;
- b) indici fondiari e territoriali;
- c) parametri edilizi e urbanistici;
- d) standard urbanistici;
- e) attrezzature e servizi.

Il Piano programmatico/operativo del P.U.C. contiene altresì , ai sensi dell'art. 9, co. 7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi -API- di cui all'articolo 25 della L.R. n.° 16/2004.

**Il Piano Programmatico**, quindi, definisce ad una scala di maggior dettaglio gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in un arco temporale limitato, correlandoli alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione comunale.

A tale fine il Piano Programmatico individua:

- **L'Ambito di Conservazione** Zona “A-Centro Storico”, per la quale i lineamenti strutturali sono volti ai seguenti obiettivi:
  - la conservazione, il restauro e la valorizzazione dei tratti distintivi originari dell'antico abitato, ovvero dei caratteri urbanistici, edilizi e tipologici di pregio, il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici degradati, il miglioramento della qualità degli spazi pubblici, l'integrazione urbanistica e funzionale del tessuto insediativo e quindi il miglioramento della qualità urbanistica, edilizia e funzionale.
- **L'Ambito di trasformazione**, già individuato dal Piano Strutturale, quale “territorio insediato”, classifica le varie zone B, per le quali si prevede il completamento del tessuto urbanistico ed edilizio esistente, anche mediante la realizzazione di servizi ed attrezzature, nonché l'integrazione della volumetria esistente tanto a fini residenziali che misto-residenziali, sempre nell'obiettivo della integrazione funzionale e sociale.

Per le destinazioni d'uso è prevista sia il residenziale che il terziario trovando riferimento negli indirizzi generali del P.T.C.P.

In particolare si individuano la:

- Zona B1, comprende quelle parti del tessuto urbano consolidato; per essa si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione e la rifunzionalizzazione del tessuto urbano esistente e degli spazi pubblici. La Zona B1 risulta satura, senza ulteriori spazi insediativi.
- Zona B2 -*Area urbana di espansione recente*; definisce il centro urbano consolidato di epoca più recente, per il quale si prevede la ristrutturazione, la riqualificazione architettonica e urbanistica ed il completamento per i lotti residenziali. Anche per questa zona, sulla scorta degli obiettivi individuati dal Piano Strutturale del P.U.C., si propone per le destinazioni d'uso sia il residenziale che il terziario al fine di ampliare l'integrazione funzionale e la qualità urbana di relazione.
- Zona B3 -(*ex zona C3 del P.R.G.*), riporta le ex zone C<sub>3</sub> del P.R.G., ormai quasi completamente urbanizzate con qualche residuo lotto di completamento.

L'Ambito del territorio urbano del “**Piano Strutturale**” è caratterizzato dalla commistione di usi e da carenze funzionali e quantitative di infrastrutture e servizi.

Il Piano Strutturale e il Piano Programmatico traducono tale necessità di riorganizzazione urbanistica nella previsione strutturale dell' individuazione della Zona “D<sub>P</sub> [con la suddivisione in D<sub>AC</sub> (*artigianale-commerciale*) e D<sub>P</sub> (*commerciale-turistica e servizi*)] ovvero un'integrazione, prevalentemente terziaria, nell'ambito urbano”, orientata all'integrazione plurifunzionale, nell'ambito di una generale strategia di riqualificazione, urbana.

Detti obiettivi sono perseguiti mediante la previsione di una varietà di destinazioni d'uso con la prevalenza, delle destinazioni artigianali e terziarie. Il riordino e la razionalizzazione delle aree per insediamenti produttivi rappresenta una delle priorità del quadro strategico delineato dal Piano Strutturale sulla scorta degli indirizzi dell'Amministrazione comunale. Il Piano Programmatico distingue tali aree in funzione delle richieste di pregressa caratterizzazione vocazionale. Tali zone sono da attuare mediante Piano Urbanistico Attuativo di cui all'art.26 della L.R. n.16/04, avente valore di P.I.P. ex L. n.<sup>o</sup> 865/71.

Come già relazionato in precedenza, l'obiettivo strutturale di Piano, relativo alla definizione del “Territorio Rurale e Aperto”, si sostanzia in una lettura urbanistica del territorio extraurbano, con una migliore e attenta definizione delle classificazioni d'uso agricole, essendo alcune di queste ultime di fatto delle aree agricole con una forte presenza agrituristica, ciò ha reso opportuno incentivare l'insediamento di attività collegate all'agriturismo.

Resta ferma, in ogni caso, la tutela degli aspetti naturalistico-ambientali e la protezione dal rischio idrogeologico.

## **ZONE E1, E2 ed E3**

Zona E1 : nella proposta di P.U.C. sia il “Territorio rurale e aperto a più elevate naturalità” che il Territorio rurale aperto a preminente valore paesaggistico” coincidono con l’area classificata Sito di Importanza Comunitaria , inclusa nella Z.T.O. “E1” Agricola incolta, (*pascoliva e boschiva*). In particolare la tutela del patrimonio naturale vegetale e faunistico è disciplinata dall’art. II delle N.T.A. del P.U.C. volto a limitare drasticamente attività venatoria e circolazione motorizzata , oltre che ad impedire inquinamento (*discariche di rifiuti*) e ad evitare insediamento di destinazioni incongrue (*anche impianti di trattamento dei rifiuti, ed altri impianti tecnologici*). E’ prescritta la formazione di un “Parco Urbano” ex legge n.º 17/2003, tendenzialmente esteso quanto l’area S.I.C.

Zona E2 : nella parte di zona agricola esterna al parco, è consentita la prosecuzione dell’attività agricola (*olivicoltura e viticoltura*) e la integrazione degli impianti per la conduzione dei fondi agricoli nonché la trasformazione in strutture agrituristiche di parti degli immobili storici già esistenti che definiscono compiutamente le caratteristiche degli interventi anche sotto il profilo ambientale, assoggettati a Valutazione di incidenza D.P.G.R. n° 09/2010 In effetti il valore agronomico produttivo, risulta essere posseduto proprio dalle zone E3 del P.U.C. Sono infatti le colture tipiche locali (*olivicoltura in special modo*) a caratterizzare l’agricoltura di maggior valore economico ; essa si estende fino alla barriera autostradale, a seminativo arborato. In ogni caso a questa fascia il P.U.C. assicura le condizioni di “apertura” volte al rafforzamento della produttività, come richiesto dal P.T.C.P.: infatti l’area è riservata esclusivamente all’agricoltura e all’agriturismo.

Zona E3: la zona E3 è riservata esclusivamente all’agricoltura, non sono consentite attività agrituristiche.

### **13. DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C.**

Le classificazioni funzionali che investono il territorio comunale sono in gran parte costituite da Zone territoriali omogenee ad impatto urbanistico-ambientale limitato .

Nel complesso, le zone destinate prevalentemente ad usi agricoli e a tutela naturalistico-ambientale assommano a circa il 70% circa del territorio comunale per destinazioni a impatto territoriale nullo. Il resto del territorio comunale (*pari circa al 30%*) è interessato dalle previsioni urbanistiche destinate:

- al riutilizzo, al recupero e alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell'esistente (*Zona A e Zona B1*);
- all'insediamento residenziale /terziario (*Zone B2, B3 e C2.I*);
- ai servizi comunali e territoriali (*Zone Standards*);
- al completamento multifunzionale di aree marginali al tessuto urbano preesistente ed urbanizzato, ovvero all'espansione in aree connesse funzionalmente al tessuto edilizio preesistente e alle principali direttive infrastrutturali esistenti. (*Zone D produttive*).

Di seguito sono riportate le dimensioni generali del Piano Programmatico del P.U.C., ed il raffronto con le precedenti previsioni del P.R.G. (*in effetti lo sviluppo dell'urbanizzazione del P.U.C. è pari a circa il 31% dell'intero territorio, mentre quello del vigente P.R.G. è pari a circa il 30%*) (cfr. TAB. 2).

Le Zone B2 e B3 completano il tessuto edilizio esistente con volumetria a destinazione sia residenziale che extraresidenziale, in modo da integrare la presenza di quest'ultima tipologia di destinazione d'uso, nei residenziali lotti liberi.

Ai fini del dimensionamento, il Piano Programmatico fissa per ciascuna delle predette zone in via preliminare il carico insediativo di riferimento, con l'indicazione delle aliquote di nuova edificazione per le diverse destinazioni d'uso ammesse in zona .

Gli Atti di Programmazione degli Interventi, da comprendere nel Piano Programmatico ai sensi dell'art.9, comma 7, del Regolamento di Attuazione n. 05/2011, potranno, ridefinire, ove necessario, il corrispondente indice di fabbricabilità su base fondiaria, con relativo carico urbanistico, da applicare a seconda dei casi in sede di intervento diretto o di intervento urbanistico preventivo, con ciò rispondendo alle disposizioni dell'art.25, comma 2, della L.R. n.16/2004 e s.m.i.

Pertanto, nel proporzionamento del fabbisogno futuro si sono assunti i seguenti presupposti di base:

- a) **previsione di incremento del patrimonio abitativo dimensionato sul fabbisogno determinato dall'Amministrazione Provinciale**
- b) **indice di affollamento per la nuova edilizia residenziale pari a una famiglia media di 3 componenti/un alloggio medio di 4 vani.**

Si è considerato un incremento di nuovi alloggi pari a n. 386,50 (*previsione di crescita nel decennio 2007/ 2018n. 609,5, dedotti i 223 alloggi realizzati nel periodo 2007/2013, vedi anche Tav. 10*); per soddisfare il suddetto fabbisogno di nuova edilizia residenziale, compresa la quota di housing sociale (*adottando lo standard edilizio 400 mc lordi/ alloggio, sempre previsto dall'art. 66, Norme P.T.C.P.*) si è programmato che le nuove residenze vadano prioritariamente localizzate, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, nel territorio urbano d'impianto recente, fino alla saturazione di tutte le aree residue nelle *zone B<sub>2</sub> e B<sub>3</sub> (ex C<sub>3</sub> del P.R.G.)*, per circa il 25-30% del fabbisogno, per i restanti alloggi, considerato che non vi è altro suolo disponibile all'interno del territorio già completamente urbanizzato e insediato, l'espansione và prevista in adiacenza al preesistente territorio urbano, in zona C2.1 in modo da occupare la minima superficie del territorio, tra il centro abitato e la Variante ANAS.

A fronte dei n. 609,5 alloggi, la popolazione massima insediabile è pari a 3 abitanti per alloggio; pertanto vi sarà un ulteriore max incremento di popolazione pari a 1.830 abitanti che aggiunto alla popolazione all'anno 2007 di 11.832 ab, anno di riferimento del P.T.C.P. per il dimensionamento del P.U.C., attesta la popolazione max a n. 13.662 abitanti.

In merito alla **dotazione di attrezzature collettive**, si riscontrano carenze pregresse, in quanto la suddetta dotazione risulta così articolata: (pop. 2007 n. 11.832 ab)

Verde pubblico attrezzato	mq 65.000	5,70 mq/ab	<	9,00 mq/ab
Attrezzature scolastiche	mq 15.000	1,30 mq/ab	<	4,50 mq/ab
Parcheggi pubblici	mq 5.000	0,44 mq/ab	<	2,50 mq/ab
Attrezzature di interesse comune	mq 10.000	0,88 mq/ab	<	2,00 mq/ab
<b>TOT. ATTREZZATURE</b>	<b>mq 95.000</b>	<b>8,30 mq/ab</b>	<	<b>18,00 mq/ab</b>

Si richiama che allo standard di 18 mq/ab, stabilito dal D.I. 02/04/68 n°1444, occorrerebbero alla popolazione da inserire (n°13662) “aree per attrezzature collettive” complessivamente estese mq 246.000; mentre allo stato di fatto ne risultano soltanto circa mq 95.000, ciò comportando una carenza pregressa di mq 151.000.

Pertanto il PUC provvederà ad individuare le aree necessarie a colmare la carenza suddetta, anche in misura superiore al minimo. (TAB. 1)

I più elevati standard superiori ai minimi di cui al D.M. 1444/68, saranno previsti per funzioni quali “Parcheggio Pubblico” ed “Attrezzature di Interesse Comune”, di cui la città di San Prisco ha particolarmente bisogno, tenuto conto dell’evoluzione del suo rango che, almeno in parte, vede un incrementarsi delle attività direzionali.

Va inoltre precisato che all’interno delle zone C2.1 non vengono individuate le ubicazioni delle aree pubbliche, ciò avverrà in sede di elaborazione/ approvazione dei relativi PUA.

La tabella 1, riporta il dimensionamento delle attrezzature riferite alla previsione di 13.662 ab.

Riassumendo, i dati progettuali del di P.U.C. sono:

#### DIMENSIONAMENTO 2007/ 2018 (vedi anche Tab. 3)

- Alloggi previsti dal PTCP nel periodo 2007/ 2018: n°609,5 (n. 530 + 15%)
- Indice di affollamento progettuale: 1 alloggio / 1 famiglia
- Aree standard esistenti al 2013: ≈ mq 95.000
- Previsione di aree standards al 2018: mq 283.300/ ab. 13.662 = 20,73 mq/ ab
- Alloggi realizzati 2007/ 2013: n. 223
- Alloggi da realizzare 2013/ 2018 n. 386,50 di cui:
  - Nelle aree residue (B<sub>2</sub> e B<sub>3</sub>) n. 105 alloggi  
(tenuto conto, presuntivamente, del frazionamento fondiario/catastale, dei vincoli derivanti dal rispetto delle distanze, dei rapporti di copertura, delle aree residuali, ecc.).
  - Nelle aree di espansione del territorio urbano (C<sub>2,1</sub>) n. 280 alloggi.

TAB. 1

<b>DIMENSIONAMENTO STANDARDS 2007 – 2018</b> <b>(esistenti e di progetto)</b>		
NUOVI ALLOGGI 2007/ 2018 Per dimensionamento standards si considera un carico insediativo di tot. abitanti al 2018	n. 609,5 x n. 3 ab./ alloggi n. ab. 13.662 x 18 mq/ ab.	609,5 1.828,5 13.662
STANDARD MINIMI NECESSARI		mq 246.000

Così suddivisi:

AREE DI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (a sport, gioco bimbi e ragazzi, giardini pubblici, etc...)	mq 146.300 Standard mq/ ab 10,70 > 9,00
AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE (da asili a scuole dell'obbligo)	mq 65.000 standard mq/ ab 4,75 > 4,50
AREE DI PARCHEGGI PUBBLICI (di cui mq 5.000 nelle zone C2.1)	mq 39.000 standard mq/ ab 2,85 > 2,50
AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (compreso chiesa mq. 5.000)	mq 33.000 standard mq/ ab 2,40 > 2,00
TOTALE AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE DI PIANO (esistenti e di progetto)	mq 283.300 standard mq/ ab 20,73 > 18,00

TAB. 2

Confronto tra l'Urbanizzazione del P.R.G. e quella prevista dal P.U.C.

<b>Urbanizzazione P.R.G.</b>		<b>Urbanizzazione P.U.C.</b>	
Arearie	Estensione ≈ (Ha)	Arearie	Estensione ≈ (Ha)
A (centro storico)	7,00	A (centro storico)	7,30
B1	22,00	<i>Area Urbana consolidata e di espansione recente</i> (B1 + B2 + B3)	94,00
B2	52,00		
C3 + C4	13,50		
C1 (P.E.E.P.)	13,70	C1* (PEEP) del P.R.G.	13,70
C2	4,05	C2* del P.R.G.	4,05
D + G (comm.)	51,50	C2.1 <i>Residenziale di previsione</i>	12,50
St (Standard)	25,00	zona D (già del P.R.G.)	32,30
Viabilità (compreso A1 e Anas)	36,00	Zone Dp del P.U.C.	13,00
Arearie Varie e Residuali	10,75		
<b>Sup. Urbanizzata</b>	<b>235,50</b>	<b>St (Standard)</b>	<b>min. 28,33</b>
E	520,00	Viabilità (esistente/ progetto) (compreso A1 e Anas)	circa 38,00
ex cava	11,50		
arrotondamento	12,00		
<b>Tot. Terr.Com_le</b>	<b>779,00</b>	<b>Sup. Urbanizzabile</b>	<b>243,18</b>
		E1+E2+E3	518,00
		ex cava	11,50
		arrotondamento	6,32
		<b>Tot. Terr.Com_le</b>	<b>779,00</b>

TAB. 3

Piano Programmatico del P.U.C. 2013/2018

Zona	ST (ha)	Superficie residenziale (%)	Densità residenziale	Superficie extraresidenziale (%)	Densità extraresidenziale (mc/mq)	Volume residenziale (mc)	Volume extraresidenziale (mc)	Alloggi previsti (n)
C2.1	12,5	81,44	*110 ab/ha	18,56	0,7	112.000*	16240	280*
B2	2,61	72	*1,7 mc/mq	28	0,5	31.600*	3654	79*
B3	0,78	70	*1,9 mc/mq	30	0,5	10.400*	1170	26*
						TOT.	154.000	21.064
								385

Nota :

\*) da poter ridefinire in sede attuativa con API

## **CONCLUSIONI**

Il P.U.C. proposto si pone sostanzialmente in continuità con il P.R.G. precedente, seppure con delle diversità che conseguono all’aggiornamento degli obiettivi programmatici originari (TAB. 2). Come già visto precedentemente la finalità principale che si vuole perseguire con il Piano in esame è di dare vita ad una pianificazione compiuta individuando modelli insediativi capaci di proporre nuova qualità all’urbanizzato ed al rapporto con le preesistenze e con le attuali modalità d’uso. In particolare, la centralità strategica di San Prisco nel sistema territoriale di appartenenza va inquadrata e codificata in un disegno più ampio: San Prisco è parte integrante dell’area vasta casertana nella quale sono presenti condizioni prossime alla saturazione localizzativa e dove occorrono interventi di trasformazione atti a conseguire il riequilibrio insediativo e produttivo, il recupero delle risorse culturali e ambientali, il rafforzamento della produzione di servizi, la costruzione dell’identità dei luoghi urbani.

Il P.U.C. in questo senso sottende logiche di sviluppo orientate a trasformare il territorio comunale in una vera e propria città con azioni di rilancio delle attività per la produzione di beni e servizi legati principalmente alla risorsa ambientale ed un’offerta residenziale di qualità sviluppata su un aumento della dotazione di servizi e attrezzature e sul dimensionamento del fabbisogno reale, correlato alla stima della popolazione nel prossimo decennio, ed al recupero di vani dal patrimonio edilizio esistente.

In conclusione va doverosamente osservato che la presente proposta di P.U.C. non corrisponde, pienamente, alle reali potenzialità del territorio soprattutto in risposta alla effettiva crescita demografica, ma è funzionale alla logica di un P.T.C.P. che pianifica le previsioni del territorio Comunale su base teorica, sottostimando la reale crescita demografica e determinando una migrazione demografica.

Va preso atto che il presente P.U.C. avrà vigore fino al 2018;  
ovvero tra circa tre anni esso avrà già terminato la valenza dimensionale di atto di pianificazione urbanistica;  
motivo per cui, dati i tempi solitamente lunghi della Pianificazione Urbanistica, già dal 2016 sarà opportuno iniziare a ristudiare e programmare un altro P.U.C., che potrà recuperare, dimensionalmente, l’espansione più consona alle reali potenzialità del territorio.

San Prisco, Gennaio 2014