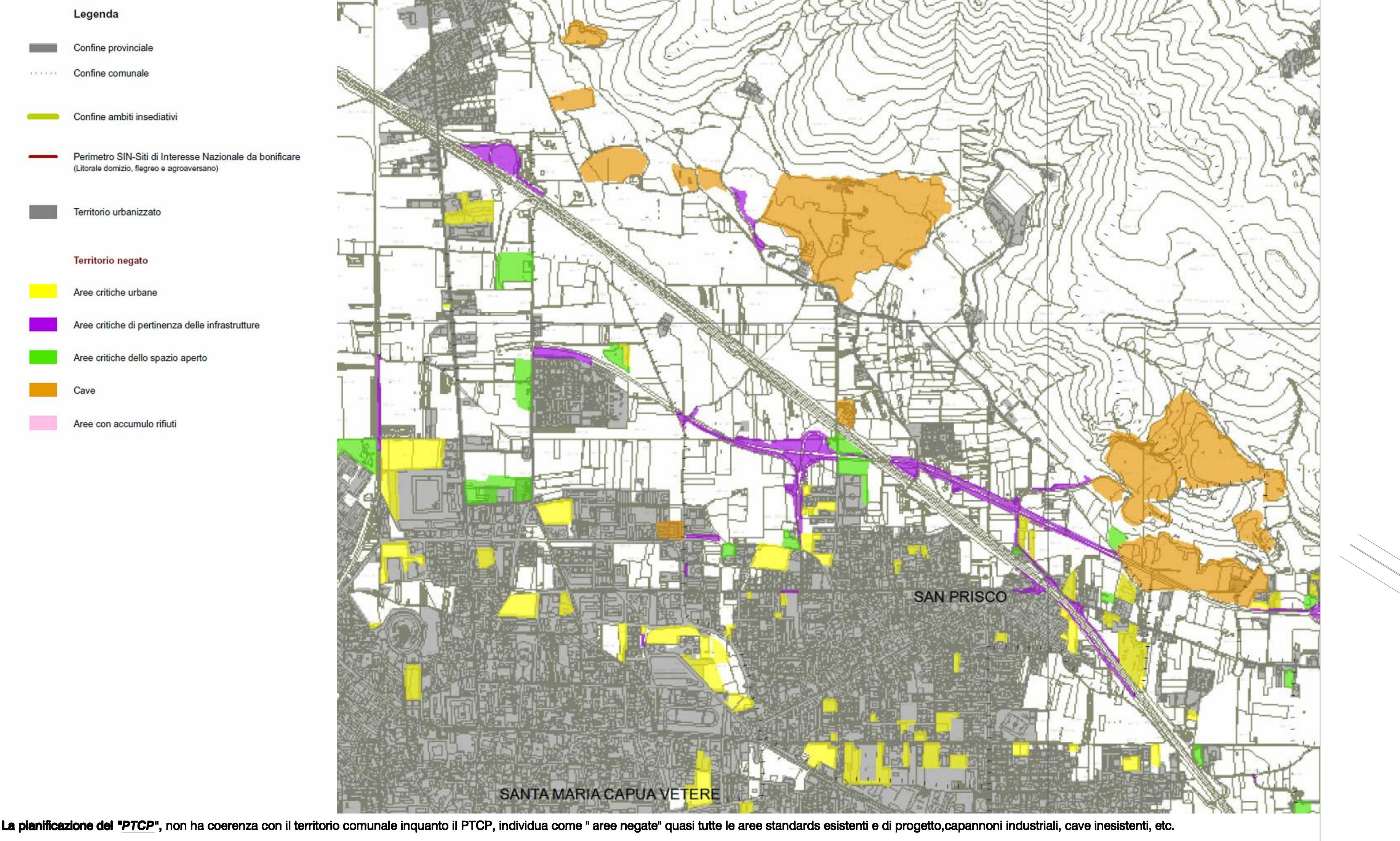


Tav B 6.2.8 STRALCIO PTCP - TERRITORIO NEGATO: articolazione delle aree - Ortofoto alla scala 1/25.000



La pianificazione del "PTCP", non ha coerenza con il territorio comunale in quanto il PTCP individua come "aree negative" quasi tutte le aree standard esistenti e di progetto, capannoni industriali, cave inesistenti, etc.

CONTRODEDUZIONI alle previsioni della Tav B 6.2.8 del PTCP

La cartografia posta a base del PTCP, anno 2004-2005, non è aderente allo stato attuale dei luoghi; in altri casi poi vi sono marcati errori di lettura. Peraltro è stata una volta doveroso sottolineare che le numerose, diffuse aree libere attualmente intersecate nell'ambito del tessuto edilizio consolidato, individuate dal PTCP come "aree negative", possono essere impiegate come aree edificabili ma, necessariamente vanno destinate ad strutturazioni collettive innanzitutto all'ancora insoddisfacente fabbisogno progresso oltre che a parte di quei insediamenti.

Le "aree negative" individuate dal PTCP fuori del centro abitato non sono congrue ad un uso in termini di insediamento residenziale. Secondo il PTCP nel Comune di San Prisco vi sarebbero ben 83 siti di "aree negative", per una complessiva estensione di 77,31 Ha. Con riferimento poi ai siti più vicini al centro urbano e alle infrastrutture principali di viabilità si relaziona quanto segue (cfr. la identificazione delle aree di cui trattasi nel grafico allegato, mediante gli stessi numeri che si segnalano di seguito).

- 1) Area critica di pertinenza delle infrastrutture
Di fatto è l'area racchiusa e circostante allo vincolo della Variante ANAS: non si comprende quale senso possa avere intercluderla tra le "aree negative".
- 2) Aree critiche di pertinenza delle infrastrutture
Di fatto è scambiabile con aree edificabili e autoparcheggi: al di là dell'ovvia constatazione che trattasi di fascia di territorio pertinenziale alle infrastrutture, non sembra avere un pregnante significato né classificatorio né pianificatorio la definizione di "area critica", a meno che non ci si riferisca al loro stato di manutenzione.
- 3) Area negata della "Cava Statuto" e della relativa centrale di betonaggio
Le "aree negative" individuate dal PTCP fuori del centro abitato non sono congrue ad un uso in termini di insediamento residenziale; le cosiddette "aree critiche" impropriamente indicate dal PTCP nel centro abitato sono aree o già vincolate a standard (confermati) e aree in cui il presente PUC ha individuato comunque destinazioni conformi allo stato dei luoghi.
- 4) Area critica dello "spazio aperto"
Di fatto area marginale all'esistente complesso sportivo (campo di calcio e servizi igienici), attualmente senza una effettiva utilizzazione, che il PUC molto opportunamente destina ad "aree critiche dello spazio aperto" e ai relativi parcheggi pubblici.
- 5) Area critica dello "spazio aperto"
Di fatto area attualmente di pertinenza di un capannone edilizio a deposito, confinante con il margine occidentale dell'inizio della rampa di collegamento della viabilità urbana con lo sviluppo della Variante ANAS, ed immediatamente opposta alla porzione orientale del quartiere di recente formazione PEEP - C1 - Comparto Nord tangente a via Funara: il PUC, dedito un'ampia fascia inedificabile di "rispetto stradale" all'incrocio tra via Funara e l'asta di collegamento ANAS, include la rimanente parte nella prevista zona di espansione residenziale, svilupparsi a partire dal caviglio settentrionale di via Funara medesima.
- 6) Area critica urbana
Di fatto è un'area, posta dall'alto lato dell'incrocio del racconto ANAS con la via Funara, che rientra in una lotteggiata, già approvata in conformità del precedente PRG, attualmente in corso di completamento: il PUC ne conferma la pre vigente classificazione includendola in un comparto della z.t.o. C2.

- 7) Area critica urbana
Lo stesso caso di "area critica" è probabilmente conseguente di una difficoltà di lettura del territorio e dei suoi caratteri utilizzando informazioni desumibili da una cartografia alla grande scala (1:25000); tratti invece di un'area sistematica a piazza ornamentale (Piazza Padre Pio), che il presente PUC conferma come struttura di quartiere per verde e parcheggio pubblico.
- 8) Area critica urbana
Tutte le aree su questa grande area inclusa nel Comparto nord della zona C1 PEEP proprie come area destinata all'insediamento di attrezzature collettive: la suddetta area è già pertinenziale dello sviluppo pubblico comunale in virtù della cessione da parte di proprietari delle aree del PEEP, impedita dal precedente strumento urbanistico e suscita delle convenzioni amministrative dello strumento urbanistico particolareggiato; essa è già dotata di infrastrutture primarie (percorsi pavimentati, fogliature per le acque pluviali, rete della pubblica illuminazione, verde minimo di vicinato, parcheggi ecc) accesso dalla viabilità di centrum, piazzale di sosta con panchine, etc., mentre i lotti compresi tra i percorsi pedonali sono ancora in attesa dell'insediamento di opere pubbliche di competenza comunale (scuole dell'obbligo ed attrezzature di interesse comunale).
- 9) Area critica dello spazio aperto
In questo caso si parla di "area critica" plateale: di fatto l'area è già in parcheggio asfaltato circondato di fasce di verde pubblico strazzato, come previsto dal PEEP - C1 - Comparto Nord. Recentemente sono stati avviati lavori di trasformazione parziale dell'originaria configurazione, e probabilmente il "centro aperto" può aver fatto conferire la relativa area di solme con area "dimesse" o comunque critica. In ogni caso però non può trattarsi di area appartenente allo spazio "aperto", in quanto trattasi con tutta evidenza di un'area urbana.
- 10) Area critica di pertinenza delle infrastrutture
Di fatto è un'area lasciata in attesa di interramento sistemata, inclusa nel Comparto C1 - Nord del PEEP.
- 11) Area critica di pertinenza di infrastrutture
Di fatto è il parcheggio sistemato ad est di un supermercato con accesso da viale Europa.
- 12) Area critica urbana
Effettivamente si tratta di un'area semideserta che già nel precedente strumento urbanistico rientrava tra le aree vincolate ad attrezzature collettive, al quale il presente PUC conferma la destinazione pubblica suddetta indispensabile nel contesto circostante.
- 13) Area critica urbana
Trattasi di un'area in parte semideserta, in parte già sistemata a piazza di sosta pubblica, immediatamente circostante il "Mausoleo delle Carceri Vecchie"; il presente PUC ne stabilisce la inedificabilità assoluta, di rispetto al monumento, riservandole ad una sistemazione con parcheggio da raso schermato da una cortina verde.
- 14) Area critica urbana
Al momento in cui è stata redatta la definizione del PTCP è incomprensibile: l'area in oggetto è stata recentemente utilizzata per la costruzione di un edificio a destinazione terziaria, e degli spazi periferiali risultano completamente sistemati anche nelle finte.
- 15) Area critica urbana
Trattasi di un'area "spazio aperto" con edificazioni in corso.
- 16) 17) 18) 19) 20) 21) 22) 23) 24) 25) 26) 27) 28) 29) 30) 31) 32) 33) 34) 35) 36) 37) Area critica urbana
La definizione del PTCP è chiaramente in contrasto con lo stato dei luoghi:
le "aree critiche" individuate comunque coinvolgono una strada ed un fabbricato di recente realizzazione al limite occidentale del Comparto C1 - Sud del quartiere PEEP parallelo a via Stellino.
- 18) 19) 20) 21) 22) 23) 24) 25) 26) 27) 28) 29) 30) 31) 32) 33) 34) 35) 36) 37) Area critica urbana
le aree in oggetto sono di fatto "attrezzature collettive" (verde pubblico e piazza alberata) di recente realizzazione nell'ambito del programma esecutivo del PEEP - C1 - Comparto Sud; solo la parte retrostante l'area 19) è attualmente (provisoriamente) utilizzata come area per "giostre", locali ad un privato, a canone concordato, in attesa della realizzazione delle previste "attrezzature collettive di interesse comunale", destinazione ovviamente confermata dal presente PUC.
- 20) Area critica urbana
Di fatto si tratta di un luogo privato pertinenziale di un esercizio privato di ristoro aperto al pubblico (oggi dismesso), già classificata dal precedente strumento urbanistico come area standard, in attesa di definitivo esproprio per pubblica utilità.
- 21), 22), 23), 24), 25), 26) e 27) Area critiche urbane
Di fatto spazi in edifici ancora presenti all'interno del comparto "centro abitato consolidato" in virtù di precedenti vincoli all'uso pubblico, che molto opportunamente il presente PUC consente a ristrutturazione collettive di quartiere".
- 28), 29) e 30) Area critica urbana
Area marginale ma comunque connesse all'aggregato urbano formato ad est, al di là dell'autostrada, effettivamente occupate da una ed incompleta edificazione, che il presente PUC destina ad un riorganizzato sistema produttivo; le aree 28 e 29 già fanno parte del vigente P.I.P.
- 31) Area critica dello "spazio aperto"
Di fatto si tratta di un'area che si trova a ridosso della strada principale, risultando strettamente circondata da aree parzialmente edificate: comunque il presente PUC destina quest'area al completamento della zona B2 circostante.
- 32) Area critica "urbana" e parzialmente area critica di "pertinenza di infrastrutture"
Area scarsamente edificata ai margini dell'autostrada, che il PUC include in un comparto della zona C.2.1, assoggettata ad obbligo di preventiva formazione di piano attivativo, con previsione di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 33) 34) 35) 36) 37) Area negata cava
Trattasi di aree di ex cava, fuori dal centro abitato, non congrue ad insediamento residenziale.
- 34) Area negata cava
Trattasi di un profondo avallamento del terreno creatosi a seguito sia della realizzazione del sottovia che degli scavi per la realizzazione dell'acquedotto campano.
- 35) Area negata cava
Non sono state presentate alcuna cava, al contrario è un'area ambientalmente interessante anche se antropizzata, in cui si trovano diverse attività agricole.
- 36) e 37) Area negata cava
Trattasi di terreni normalmente coltivati (vedi anche Carta dell'Uso Agricolo).

Indicazioni della Tav. B 6.2.8 del P.T.C.P.
riportate su aerofotogrammetria 1/5000

Comune di San Prisco

Monte Niclò

