

OSSERVAZIONIALE PIANO URBANISTICO COMUNALE

I sottoscritti Raffaele Bencivenga e Amelia Bortone quali portavoce del Gruppo Consiliare del Movimento 5Stelle, con riferimento al piano urbanistico comunale, rappresentano le seguenti osservazioni:

PREMESSO

PRELIMINARE PUC del luglio 2017

All'interno del quadro normativo fissato dalla legislazione statale e regionale, ferme restando le competenze dei diversi organi interessati dall'iter di proposta, adozione ed approvazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), di cui alla Legge Regionale n° 16/2004, l'Area Tecnica Comunale e l'Ufficio di Piano, hanno fornito al Consiglio Comunale elementi ed indicazioni di carattere conoscitivo, funzionali alla redazione del PUC, riferite sia al contesto territoriale che agli aspetti più propriamente urbanistico-edilizi; con idonei riferimenti alle iniziative ed ai programmi di sviluppo sociale, economico e territoriale in atto, coinvolgenti il territorio di Cesa.

Il Consiglio Comunale ha approvato le Linee di Indirizzo del PUC, mediando le indicazioni su richiamate con le proposte emerse dalle varie forze politiche e dalle organizzazioni sociali, partecipanti alla discussione. Successivamente, con apposita Determina del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, è stato costituito l'Ufficio di Piano per la redazione del P.U.C., costituito dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, ing. Massaro Luigi, dall'ing. Fabozzi Michele Emerigo e dall'arch. Mattiello Francesco.

Il **Preliminare di piano** si compone da un quadro conoscitivo di prima approssimazione e da uno schema progettuale di massima. La relazione redatta, unitamente agli elaborati grafici, illustra l'analisi dello stato di fatto e costituisce il quadro conoscitivo/strutturale del piano, dal quale scaturisce il quadro strategico/operativo del PUC di Cesa.

Esso pertanto è un documento fatto per suscitare la discussione intorno alle ipotesi presentate. Gli esiti della discussione intorno al Preliminare conducono a una conferma degli indirizzi in esso contenuti o ad una loro correzione, in rapporto alla maturazione degli auspici della committenza e agli orientamenti che possono emergere nei pubblici confronti.

Sulla base dei richiamati esiti viene impostata, in una ulteriore fase, il lavoro di concretizzazione degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) e del Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale(R.U.E.C.).

L'Amministrazione Comunale, sentite le organizzazioni sociali e la cittadinanza, ha elaborato le proprie linee programmatiche e di indirizzo per la redazione del P.U.C.

In sintesi l'Amministrazione ha precisato che il redigendo piano dovrà essere un piano *“di servizi e sviluppo economico sostenibile”*, un piano che sostanzialmente:

- preveda nuove zone di espansione contenute nei limiti previsti dal P.T.C.P., integrando gli standard urbanistici carenti al fine di migliorare la qualità urbana, intimamente connessa alla qualità della vita dei cittadini;
- che doti il Comune di tutte le infrastrutture e degli standard tesi ad assicurare la piena coerenza e funzionalità urbanistica e sociale del centro abitato;
- metta in campo norme che consentano uno sviluppo urbanistico ed edilizio da un punto di vista ecologico del comune di Cesa;
- sia volto essenzialmente al riequilibrio del territorio mediante interventi tesi alla tutela ambientale e al riassetto urbanistico, resosi necessario in conseguenza dello sviluppo degli ultimi anni non sempre ordinato che ha spesso impedito la creazione di un equilibrato rapporto tra residenze, servizi sociali ed infrastrutture;
- preveda uno sviluppo urbanistico ed edilizio equilibrato, riducendo quella maglia urbana che allo stato attuale si presenta estremamente discontinua e frastagliata, per i frequenti fenomeni di abusivismo edilizio e di non oculato sviluppo territoriale determinatosi nel tempo;
- indichi linee di sviluppo compatibili con l'ambiente e con la tradizione sociale, enogastronomica ed agricola del territorio. In particolare il Piano dovrà prevedere specifiche azioni tese alla tutela delle grotte esistenti in loco per il deposito del vino; indirizzate alla tutela della coltivazione dell'uva ed alla produzione del vino asprino; nonché tese allo sviluppo e tutela delle coltivazioni della vite maritata a pioppo, anche attraverso l'istituzione all'uso di un parco agricolo;
- prevedi, inoltre, interventi tesi alla tutela ed al potenziamento del commercio locale, specialmente lungo le principali arterie urbane.

La società è profondamente cambiata, e mutate sono le esigenze dei cittadini che chiedono oggi maggiori servizi ed infrastrutture.

Una verifica, anche se molto sommaria, del territorio fa subito risaltare come, nel corso degli anni, all'insediamento di abitanti non sia parallelamente corrisposta la realizzazione di standard, che attualmente sono quantitativamente al di sotto di quanto previsto dalle norme.

A conforto di tale affermazione, nella seguente tabella si riportano gli standard e spazi pubblici presenti o già programmati, in funzione della dimensione demografica esistente all'anno 2016 (pari ad 8.897 abitanti) e con un deficit calcolato al 2018, prevedendo un incremento della popolazione (che da calcoli effettuati ammonta a 9.013 abitanti), attribuendo per gli standard 20 mq ad abitante. Conseguentemente la necessità di standard urbanistici al 2018 ammonta a mq 180.260,00.

UBICAZIONE	DESTINAZIONE	DENOMINAZIONE	AREA mq	TOTALE mq
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE				
Via L. Da Vinci	Isola ecologica		1410,05	
P.zza De Gasperi	Sede Comunale	Municipio	546,25	1956,30
AREE PER L'ISTRUZIONE				
Via Campostrino	Istituto Comprensivo	G. Rodari	13080,51	
Via Filippo Turati	Scuola secondaria 1° grado	Scuola media F.Bagno	7040,44	23097,50
Via Turati	Scuola Elementare	Angeli di S.Giuliano	2976,55	
AREE PER PARCHEGGI				
Via Madonna dell'Olio	Parcheggio		4560,53	
Via Piave	Parcheggio		1117,98	
Via Roma	Parcheggio		1711,13	8279,31
P.zza De Michele	Parcheggio		889,67	
AREE PER SPAZI PUBBLICI A VERDE E PER SPORT				
Via G. Matteotti	Stadio comunale		28981,73	
Via Matteotti	Parco Gioco con Area Mercatale		10794,45	41447,89
P.zza De Michele	Verde pubblico		1672,71	
				SOMMA
				74781,00

Deficit di standard al 2018: 105.479,00 mq.

INDIRIZZI PROGRAMMATICI E OPERATIVI: POLITICHE PER LA CASA

La strategia che si propone il **PTCP** è centrata – oltre che sulla riqualificazione urbana delle galassie insediative prodotte dalle edificazioni periferiche e disperse intorno ai centri storici – sulla formazione di reti e sistemi di centralità urbane, di adeguata complessità, partendo innanzitutto dalla valorizzazione delle identità territoriali e delle potenzialità locali in una rete di relazioni che esaltino le complementarità in una prospettiva di integrazione. Essa si iscrive in una logica che considera la valorizzazione conservativa del patrimonio ambientale (beni naturali e beni culturali), il riassetto intermodale della mobilità e il coinvolgimento delle energie locali in processi di recupero/costruzione di una identità territoriale.

a) Politiche per la casa

Torna ad emergere in questi anni il problema della casa come uno fra i più rilevanti sotto il profilo sociale ed economico. Da un lato, il “mercato” immobiliare, con le sue strutturali anomalie oligopolistiche, ha fatto registrare enormi incrementi dei prezzi, tanto per gli acquisti quanto per gli affitti, che - al contempo - penalizzano la domanda specialmente quella delle nuove famiglie e dei giovani e aggravano gli squilibri complessivi nell'economia fra rendite parassitarie e profitti da investimenti produttivi. Dall'altro lato, le difficoltà finanziarie pubbliche e diverse priorità politiche hanno in parte offuscato l'attenzione alla questione, con esiti quali-quantitativi deficitari sul versante dell'offerta di abitazioni sociali a basso costo.

Il **PTCP** ritiene perciò necessario segnalare la necessità di un rilancio delle politiche per la casa, cui pervenire attraverso un'impegnativa collaborazione inter-istituzionale che veda un ruolo centrale della Regione, ma per la quale la Provincia ritiene di poter svolgere compiti non secondari, né marginali sia in rapporto alle strategie territoriali sia nel dialogo con i Comuni. Il **PTCP** si limita a proporre dei punti di riferimento, assumendo l'ipotesi discriminante della successiva costruzione condivisa delle concrete linee d'azione:

- per ridurre progressivamente la quota di patrimonio residenziale inutilizzato, si può prevedere una manovra articolata delle aliquote imu, appesantendole per esempio per le abitazioni inoccupate e sfitte e invece alleggerendole, per un certo numero di anni, per le abitazioni nuovamente affittate dopo in periodo di inutilizzazione;
- per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, andrebbero estese forme “leggere” di intervento del tipo utilizzato dal progetto Sirena a Napoli, destinando inoltre quote significative di risorse finanziarie pubbliche all'edilizia convenzionata da impiegare

negli interventi di recupero anche pesante attraverso accordi convenzionali pluriennali su basi territoriale con imprese o gruppi di imprese;

ecc.;

- per favorire la redistribuzione governata di popolazione sul territorio, anche in rapporto alle strategie di mitigazione del rischio vulcanico, si potrebbero definire nelle aree di densificazione programmi complessi di intervento nei quali comporre nuclei di edilizia sovvenzionata (con quote a bando chiuso riservate ai trasferimenti da aree a rischio) con interventi di edilizia convenzionata e interventi di edilizia di mercato in modo da perseguire idonei mix urbani sia sotto il profilo sociale sia sotto quello tipo– morfologico sia, infine, per quanto concerne le dotazioni di attrezzature e servizi tanto pubblici quanto privati.

PREVISIONI DI SVILUPPO ED OBIETTIVI GENERALI

Indicazioni di sviluppo del PUC di Cesa.

E' volontà dell'Amministrazione Comunale di operare un intervento incisivo, volto non solo alla rifunzionalizzazione del territorio ed alla dotazione degli standard previsti dalle norme, ma tendente anche al recupero di spazi vivibili e alla riqualificazione ambientale mediante l'attuazione di interventi urbanisticamente corretti. Necessita, pertanto, pensare alla sistemazione ed al risanamento del territorio, con il recupero degli aspetti finora tralasciati. In conseguenza di ciò si procederà alla distribuzione di attrezzature, al momento insufficienti, alla regolarizzazione della viabilità, alla salvaguardia del centro storico ed alla valorizzazione delle periferie.

Necessario pertanto considerare l'esigenza di trovare aree reperibili da destinare alla verifica degli standard ed all'insediamento di attrezzature, in una auspicabile conciliazione del pubblico con il privato.

Oltre a questi aspetti, si tenderà a sviluppare le possibilità occupazionali sia tramite l'incentivazione del secondario e del terziario, specificamente del settore commerciale, che attraverso la valorizzazione dell'ambiente.

Il PUC opera alle diverse scale, territoriale, settoriale, di sistema locale, etc., dando, quando necessario, indicazioni puntuali al fine di incidere operativamente nelle situazioni critiche o complesse, che necessitano di maggior dettaglio o di immediata attuazione.

Punto di partenza per la definizione di interventi mirati alla realizzazione degli obiettivi prefissati è un'approfondita analisi della situazione attuale dell'intero territorio cesano, delle sue risorse, delle potenzialità e delle criticità, anche in relazione ad un ambito territoriale più vasto.

Tutto ciò nella convinzione che la comprensione del contesto, nelle sue componenti non solo fisiche e formali, ma anche di relazione, sociali ed economiche, sia uno strumento fondamentale della pianificazione.

In fase di elaborazione è necessario valutare l'opportunità di dotarsi e/o adeguare i Piani di Settore riguardanti il territorio comunale nel nuovo strumento urbanistico quali:

- Piano Carburanti ai sensi dell'art. 22 della L.R. 27/94;
- Piano di zonizzazione acustica redatto in base alle linee guida contenute nella delibera di G.R. n° 2436

del 01.08.03 pubblicata sul B.U.R.C. del 15.09.03;

- Piano Comunale di Protezione Civile di cui all'art. 108 del DLgs 112/98;
- Piano Urbano del traffico di cui all'art. 36 DLgs 285/92;
- Piano Comunale del Commercio (SIAD) di cui alla L.R. n° 1/2000;
- Piano Urbano Parcheggi di cui alla Legge 122/89.

Gli obiettivi cui tendere, oltre quelli già individuati, sono:

1) STANDARD:

- riqualificazione ambientale tramite l'applicazione degli standard, con conseguente previsione delle attrezzature necessarie e loro diffusione su tutto il territorio, quali interventi di urbanizzazione secondaria (aree per l'istruzione, i parcheggi, le attrezzature di interesse comune, il verde e lo sport);
- dovranno essere dimensionati i comparti in misura tale da rendere detti ambiti autosufficienti dal punto di vista delle infrastrutture, a realizzarsi nell'ambito della realizzazione dei singoli PUA;

2) AMBIENTE e TUTELA:

- tutela ambientale e valorizzazione delle aree di interesse naturalistico tramite percorsi ecologici e parchi;
- protezione dell'area assoggettata a rischio idrogeologico;
- tutela e vincolo dei filari di alberate di vite maritata al pioppo, in accordo con la legge regionale n 11 del 9 maggio 2016 che istituisce un vincolo ambientale per la "Conservazione e valorizzazione delle Alberate aversane e delle viti maritate a pioppo".

3) ZONA RURALE E AGRICOLA:

- potenziamento dell'agricoltura e tutela per il territorio da essa impegnato;
- individuazione di aree e percorsi a vocazione agro-turistica e per il turismo rurale;
- individuazione, creazione e rafforzamento di percorsi enogastronomici legati alla produzione del vino Asprinio e della Vite Maritata;

- previsione della realizzazione di un parco urbano agricolo in zona “Arena” in prossimità della già presente struttura turistico-ricettiva.

4) ATTREZZATURE:

- previsione di attrezzature a valenza sovracomunale che possano incentivare l’afflusso di persone, dando il massimo risalto possibile agli aspetti storico-culturali della zona;
- previsione della realizzazione di strutture per un corso di laurea.

5) CINEMATICA E STRADE:

- potenziamento delle reti dei servizi e decongestionamento del traffico mediante la realizzazione di nuovi assi viari.

6) SETTORE SECONDARIO E TERZIARIO:

- potenziamento delle attività del settore industriale ed artigianale, attraverso l’ampliamento delle relative aree di competenze, con dotazione delle stesse dei servizi e delle attrezzature necessarie, anche attraverso l’implementazione di standard urbanistici e di potenziamento della logistica e della viabilità;
- incremento delle attività del settore dei servizi, degli uffici e del commercio, con previsioni e di implementazione delle stesse attività lungo gli assi viari principali e gli ambiti territoriali a più alta vocazione commerciale e terziaria.

Linee guida: Strategie, Indirizzi e Obiettivi.

Le strategie territoriali avanzate dal **PUC** mirano a promuovere politiche di rigenerazione della città e strategie di sviluppo qualitativo che sono strettamente legate al miglioramento della qualità della vita per tutti gli abitanti e su tutto il territorio. Il **PUC**, pertanto, individua alcuni temi trasversali o strategie d’intervento, strettamente connessi tra loro e tutti mirati alla realizzazione degli obiettivi generali.

PREDIMENSIONAMENTO SINTETICO DEL PUC IN CONFORMITÀ DELLE INDICAZIONI DEL PTCP

Secondo l’articolo 66 delle **Norme Tecniche di Attuazione del PTCP**, il carico insediativo massimo previsto nell’orizzonte temporale 2007-2018, inteso come numero di alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati alla data di adozione del **PTCP** stesso, è dato dalla formula:

$$DIM = DIM_{amb} \times \frac{P_{com}}{P_{amb}} \times \frac{D_{amb}}{D_{com}}$$

DIM amb: dimensionamento dell'ambito

P com: pop. residente nel comune (2007)

P amb: pop. Residente nell'ambito (2007)

D amb: densità insediativa dell'ambito

*D com: densità insediativa nel comune (pop. residente /
territoriourb.; tab. 8.32 relazione preliminare di piano)*

DIM Cesa = 331 alloggi aggiuntivi a quelli esistenti e/o autorizzati al 2007 (previsti dal PTCP n. 288 alloggi per Cesa, incrementabili del 15% alle condizioni indicate nel PTCP di Caserta).

Fino al 2018 il dimensionamento del PUC è pari a n° 331 nuovi alloggi, così come specificato dal Settore Urbanistica nelle tabelle per gli ambiti insediativi (in particolare si fa riferimento all'ambito insediativo "Aversa"). Poiché dal 2008 al 2016 sono stati realizzati ulteriori n° 30 appartamenti, **il dimensionamento del PUC al 2018 prevederà un incremento abitativo di n° 301 alloggi.**

Per il calcolo degli indici urbanistici si impone (art. 66 NTA PTCP) una grandezza media degli alloggi inclusi i relativi spazi di distribuzione e le pertinenze pari a un volume vuoto per pieno di 400 mc.

Volumetria residenziale max autorizzabile nelle ZTO = 301 x 400 = 120.400 mc.

Per il calcolo degli standard urbanistici si propone un valore di 20 mq per abitante (come accennato al paragrafo precedente) e quindi:

20 mq x 9.013 abitanti = **180.260 mq.**

Esistenti: **74.781,00 mq.**

Mancanti: **105.479,00 mq.**

Le nuove residenze vanno prioritariamente localizzate, anche attraverso interventi di recupero, ovvero di ristrutturazione urbanistica oggetto di appositi **Piani Urbanistici Attuativi**, nelle aree negate urbane e negli aggregati urbani degradati siti nel territorio urbano d'impianto recente.

Sposano perfettamente con i principi del PTCP le zone indicate come “Aree miste abitative produttive” nella planimetria riportante gli elementi strutturali.

Il calcolo dell’eventuale fabbisogno ulteriore, successivo al 2018, sarà effettuato in sede di **copianificazione** con la Regione Campania.

RELAZIONE DI PUC di maggio 2019

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

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

IL FABBISOGNO ABITATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Abitanti previsti al 31.12.2028	10.192
• Alloggi da PTCP	331
• Ulteriori alloggi necessari al 2028	323
Totale alloggi	654

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

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

Per cui

Numero degli alloggi al 2028	= 658
Numero alloggi costruiti 2008-2018	= 180
Numero alloggi realizzabili in zona B e B1	= 123
Numero alloggi realizzabili in zone di nuova espansione	= 351

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

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

- dell'andamento demografico;
- del tasso di utilizzazione degli alloggi;
- del numero medio di componenti familiari;

- della distanza del centro abitato dalla più vicina stazione ferroviaria e del livello di servizio di quest'ultima;
- dei criteri di cui al 2° e 3° QTR del PTR.”.

Si ricava, quindi, che l'incremento del 15% degli alloggi necessari al 2018, deriva non solo dall'incremento demografico della popolazione, così come sopra riportato, ma anche dalla presenza della Stazione ferroviaria nel Comune di Aversa, ubicata a poche migliaia di metri dalle Zone omogenee “A” e “A1” (centro storico), dalle Zone omogenea “Bi” e “Ci” del comune di Cesa. All'uopo per favorire lo scambio intermodale ed avere la possibilità di incremento della popolazione come sopra riportato, saranno creati appositi collegamenti e potenziati quelli esistenti, sia pedonali che carrabili, onde poter rendere fruibile e facilmente raggiungibile la stazione ferroviaria in parola, all'uopo in prossimità della linea ferroviaria sarà creata una zona per lo scambio intermodale, onde consentire di rendere comodo e vantaggioso l'uso della linea ferroviaria, attraverso il parcheggio ivi di moto ed auto. Il tutto come meglio illustrato ed evidenziato negli allegati elaborati grafici relativi alla mobilità.

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

LE LOCALIZZAZIONI ABITATIVE

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

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

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

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

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

CAPACITA' EDIFICATORIA DEGLI INSEDIAMENTI DI TIPO ABITATIVO

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

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

RISPETTO DELLE DENSITÀ TERRITORIALE E FONDIARIA NELLE ZONE RESIDENZIALI

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

soggette a ristrutturazione e quelle destinate a standards urbanistici di livello comunale e di interesse generale.

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

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

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

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

Deficit di standards al 2018: 105.479,00 mq.

Come si è pensato di recuperare questo deficit, quali sono i mq recuperati?

VITE MARITATE AL PIOPPO

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

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

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

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

CONCLUSIONI

Dopo le premesse esposte, i sottoscritti Raffaele Bencivenga e Amelia Bortone quali portavoce del Gruppo Consiliare del Movimento 5 Stelle, sulla base di quanto stabilito, anche a valle di un percorso di condivisione, in fase di scelta degli indirizzi di Piano e dalle risultanze emerse dal documento di Piano successivamente redatto, rappresentano le seguenti osservazioni al piano urbanistico comunale:

- Con riferimento al metodo riteniamo, che una più ampia partecipazione e comprensione del quadro, unitamente alla formulazione degli obiettivi generali di sostenibilità locale, rappresenti la premessa indispensabile per la costruzione di strumenti di governo del territorio che siano realmente efficaci. La redazione di un documento di tale importanza per lo sviluppo armonico del territorio dovrebbe

introdurre un percorso partecipativo chiamando a raccolta tutti i soggetti portatori di interessi e dovrebbe essere finalizzato alla definizione di un quadro conoscitivo che consenta poi di valutare passo per passo, la costruzione del Piano. Si segnala che nel caso dei documenti di pianificazione adottati dal Comune né il rapporto preliminare né la relazione risultano accompagnati da una vera fase di ascolto. Tutto il Piano, a nostro avviso, risente di una visione urbanistica della comunità che non contempla e non risponde alle reali e nuove esigenze e richieste sempre più diffuse che possono essere definite: digitali, verdi, smart, sostenibili. Un piano di sviluppo della Città che abbia lo sguardo rivolto al futuro, e non alla mera speculazione economico edilizia, avrebbe dovuto contemplare un quadro di linee e strategie, considerando, anche i nuovi alloggi sorti nella periferia e completamente staccati dal tessuto urbano. Una città sostenibile è la città che mira a realizzare un contesto urbano, socio economico che equilibri lo sviluppo economico con il rispetto dell'ambiente e dell'equità sociale. E' necessario che il nuovo volto della nostra comunità sia marcatamente all'insegna della sostenibilità, dove per sostenibilità non si intende un concetto che abbia un'accezione strettamente ambientale ma che coinvolga anche i fattori economici, sociali.

Con riferimento al numero di alloggi complessivi 654 che il Comune di Cesa dovrà dotarsi al 31.12.2028 secondo il dimensionamento presente nei documenti del PUC e sovraindicato, si evince come il pianificatore abbia alquanto forzato o comunque portato al limite massimo tali valori rispetto ai margini offerti dal PTCP (Il comune di Cesa è assegnatario di 288 alloggi incrementabili del 15% e quindi in totale 331) in virtù di una non meglio specificata accessibilità di alcune zone alla stazione di Aversa e basandosi su proiezioni demografico al 2028 (gli abitanti che sono stati previsti al 31.12.2028 sono di 10.192) sicuramente da "**scenario alto**" e alquanto opinabile.

- Pur riconoscendo la popolarità di tale scelta, che almeno in teoria offre maggiori margini di sviluppo, non si può fare a meno di rimarcare la necessità di puntare ad

una evoluzione dell'abitato non solo dal punto di vista quantitativo ma anche qualitativo, ponendo rimedio a storture e distorsioni create anche dagli strumenti di pianificazione precedenti che hanno consentito la realizzazione di complessi edilizi slegati di fatto dal tessuto urbano e non dotati di un livello di infrastrutturale sufficiente. **In sostanza una disponibilità di aree ed indici di fabbricabilità sovradimensionati rischia di indirizzare il mercato verso fenomeni speculatori di edilizia economica e di scarso valore funzionale ed estetico, rendendo più improbabile il recupero e la valorizzazione di edifici inutilizzati e in stato di abbandono. Va aggiunta una distribuzione a nostro parere non omogenea delle volumetrie sul territorio che favorisce inoltre fenomeni centrifughi ed attrattivi da parte di comuni limitrofi piuttosto che centripeti rispetto alle attività economiche del comune di Cesa, non centrando l'obiettivo dichiarato di ricucitura della maglia urbana che allo stato attuale si presenta estremamente discontinua e frastagliata, per i frequenti fenomeni di abusivismo edilizio e di non oculato sviluppo territoriale determinatosi nel tempo.**

- Con riferimento alla **dotazione e localizzazione degli standard urbanistici**, attualmente fortemente deficitari come evidenziato dalle analisi preliminari, il piano risulta carente nella definizione e localizzazione degli stessi, individuandone le specifiche solo in minima parte e rimandandone ai Piani Attuativi la completa determinazione. Un tale approccio semplificativo, che lasci ampio margine all'iniziativa privata, non garantisce uno sviluppo organico ed una visione di insieme della vita della comunità, rischiando di distribuire in maniera casuale ed a macchia di leopardo gli spazi ad uso comune oltre a rimandarne sul lungo periodo e sulla base di disponibilità di iniziative private la concreta realizzazione.

- Con riferimento alle **infrastrutture viarie ed al sistema della mobilità in generale**, la cui riorganizzazione è stata dichiarata tra gli obiettivi di piano, anche in assenza o mancato aggiornamento dei piani di settore, il documento redatto appare insufficiente e non fornisce indirizzi chiari
- Con riferimento alle esigenze di **valorizzazione e recupero del Centro Storico**, dove risulta la presenza di numerosi edifici inabitati e fatiscenti, il Piano non offre soluzioni concrete, quali potrebbero essere incentivi alla ristrutturazione di varia natura. A tal proposito risulta necessario un censimento non solo numerico ma anche relativo allo stato d'uso e di manutenzione dell'edificato da realizzarsi mediante scale di valori e checklist, che fornisca un quadro chiaro sia dal punto di vista della qualità estetica ed ambientale sia della sicurezza strutturale.
- Con riferimento al tema **della tutela e sostenibilità ambientale**, anch'esso indirizzo esplicitamente dichiarato, non risultano dal Piano elementi che favoriscano uno sviluppo edilizio ecologico ed ad un uso del territorio più equilibrato del comune di Cesa.
- Con riferimento all'esigenza di eliminazione delle **barriere architettoniche** e tutela delle utenze deboli non risulta la predisposizione di misure efficaci.
- Con riferimento **all'edilizia residenziale sociale**, alla quale il Piano destina il 30% degli alloggi da realizzare, sarebbe opportuno fornire maggiori elementi di dettaglio con riferimento a localizzazioni possibili, tipologie edilizie e tipologie di agevolazioni.

In sostanza da una breve lettura del Piano non emergono nuove soluzioni edilizie ed urbanistiche, sembra che il suo territorio continui nella sua impostazione diventando, con l'applicazione del Piano, una mera estensione di quella attuale, senza una vera riqualificazione urbanistica, valorizzazione del territorio né tanto meno delle periferie e le autorizzazioni sono sparse a macchia d'olio senza alcuna

visione della Città e che danno, piuttosto, vita a blocchi di edilizia per lo più economici e di speculazione del territorio.

Alla luce di quanto suindicato, gli scriventi chiedono di accogliere le osservazioni.

Con la massima osservanza.

Amelia Bortone

Raffaele Bencivenga