PIANO URBANISTICO COMUNALE, REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO COMUNALE, VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E PIANI DI SETTORE CONNESSI DEL COMUNE DI CIMITILE (NA)

DETERMINA DI INCARICO N. 125 DEL 30/05/2008
ADOTTATO CON DELIBERA DI C.C. N° 12 DEL 30/05/2011
APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N° 24 DEL 07/11/2011

Strategie ed obiettivi

Il PUC di Cimitile, ai sensi della L.R. 16/2004, è strutturato a partire da alcuni obiettivi fondamentali finalizzati alla riqualificazione urbana attraverso una nuova regolamentazione basata sui principi della perequazione urbanistica, della sicurezza del territorio, della promozione dello sviluppo economico, dell'efficienza energetica e della diffusione dei servizi e delle attrezzature in tutto l'abitato.

In particolare il PUC di Cimitle persegue i seguenti obiettivi:

- la tutela dell'integrità fisica, culturale ed ambientale del centro storico, attuata attraverso il rafforzamento del valore ed il riconoscimento di una città storica, che ruota attorno al vuoto dell'insula delle Basiliche Paleocristiane, dove gli interventi sono regolati con particolare attenzione ai valori documentari e identitari, ai caratteri tipologici e morfologici, implementando la dotazione e l'articolazione di servizi e attrezzature;
- la ridefinizione dell'assetto urbano, attuato grazie ad un processo di completamento delle parti urbane in fase di consolidamento e di densificazione edilizia dei margini che rendono riconoscibile la figura urbana della città, dando un assetto ordinato alle aree ad est ed a ovest dell'insediamento che presentano tuttora un carattere frammentario;
- il potenziamento delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature, realizzando nuovi poli civici, recuperando gli edifici industriali dismessi, adeguando la rete viaria alle nuove esigenze cittadine, creando un sistema di collegamenti tra la città storica ed il quartiere IACP;
- il mantenimento del paesaggio agrario, conservandone i valori tipici, promuovendo l'agricoltura di qualità e tutelando gli elementi tipici del patrimonio arboreo;
- la realizzazione di un'area di insediamento produttivo – artigianale compatibile, al fine di eliminare le attività non compatibili dagli ambiti residenziali;
- la promozione dello sviluppo sostenibile, attraverso l'assunzione di una prospettiva ecologica per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare, riqualificando lo spazio pubblico utilizzando al meglio le risorse esistenti, ovvero diversificando e rendendo riconoscibili i luoghi di aggregazione.

La necessità di un nuovo strumento urbanistico per Cimitile deriva, in gran parte, dal cambiamento dello scenario legislativo campano. La complessità dell'operazione innescata si è così tradotta in una serie di attività coordinate che hanno avuto lo scopo di maturare insieme all' assetto urbanistico, strategie di sviluppo e salvaguardia ambientale, creando nel contempo condizioni tali affinché la stesura, l'adozione e l'approvazione del piano si configurino come elementi atti ad incidere sull'attività amministrativa ordinaria introducendo elementi di graduale passaggio verso nuove regole e nuovi scenari urbanistici.

Particolare importanza ha ricoperto il rapporto con il PTCP, che, se pure non completo nel suo iter amministrativo, rappresenta comunque un riferimento di organizzazione territoriale importante.
Il PUC redatto ha una duplice valenza: da un lato, quella propria di un piano strutturale, in quanto detta le linee generali e gli indirizzi programmatici, dall'altro quella di un piano operativo, in quanto è uno strumento dotato di valore conformativo nei confronti della proprietà.
Il Piano promuove altresì lo sviluppo sostenibile attraverso l'assunzione di una prospettiva ecologica per la progettazione e realizzazione dei luoghi dell'abitare. Una vera e propria rete ecologica si innerva nel centro urbano di Cimitile, partendo dal corridoio ecologico dei Regi Lagni (Parco provinciale), disarticolata prima nelle grandi aree di verde pubblico e poi nei giardini e negli orti urbani privati, tutti individuati e tutelati della normative di dettaglio del PUC. Particolare attenzione è volta al problema dell'impermeabilizzazione dei suoli, non solo come principio generale, riducendo complessivamente le aree edificabili, ma anche come principio di dettaglio, introducendo nelle varie zone indici di permeabilità fondiari per gli spazi aperti pubblici e privati. Il PUC, in sinergia con il RUEC, promuove altresì interventi per i miglioramento della qualità energetica ed ambientale degli edifici esistenti e delle nuove realizzazioni edilizie.
La disciplina di piano che deriva da tali orientamenti è il combinato delle disposizioni messe in atto dalla zonizzazione territoriale (compilata ai sensi del DM 1444/1968 e del comma d) dell'art. 23 della LR 16/2004) e della disposizioni previste nelle schede delle Unità di Morfologia Urbana, ed individua, per ogni edificio le destinazioni d'uso, le modalità di intervento ed i parametri urbanistici da soddisfare. Volendo sinteticamente richiamare gli obiettivi e le strategie messi in campo dal PUC è possibile fare riferimento ad una suddivisione in del territorio in Unità di Morfologia, omogenee sotto il profilo dell'impianto storico, delle caratteristiche tipo – morfologiche e del carico urbanistico. Tale suddivisione del territorio, frutto di un'accurata analisi, ha fornito la base conoscitiva ed interpretativa sulla base delle quali si è strutturata la disciplina di piano, articolata in zone omogenee.

La tutela dell'integrità fisica, culturale ed ambientale del centro storico

Il PUC individua un'unica area urbana storica, centrale e coincidente con il centro storico principale di Cimitile, sviluppatosi intorno al grande vuoto delle Basiliche Paleocristiane. Tali unità, pur appartenendo ad un sistema urbano unitario e accentrato presentano alcune singolarità relative all'impianto morfologico, posizione e caratteri tipologici. La disciplina normativa individuata dal piano per la città storica è orientata secondo due indirizzi: uno a carattere generale, a cui corrisponde la zonizzazione, l'altro a carattere particolare, attraverso una disciplina specifica delle Unità.
Nel primo livello normativo, il piano raggruppa le Unità A2-A7 in un'unica zona omogenea, caratterizzata dalla lettera A e chiamata "area centrale storica", e definisce invece come A1 il "Parco archeologico delle Basiliche Paleocristiane". Per entrambe le zone in PUC mira ad esaltare l'identità e la leggibilità dell'impianto urbano di antica formazione, a conservare le specificità tipo-morfologiche dei sistemi tipologico-edilizi rinvenuti e a migliorare la fruibilità degli spazi pubblici. In particolare con gli interventi di potenziamento degli ingressi alle basiliche e di creazione di alcuni importanti spazi aperti di servizio, si

ritiene di poter migliorare le relazioni tra l'area archeologica e il nucleo storico, caratterizzato tuttora da una prevalente funzione residenziale.
Nel secondo livello normativo si individuano i vari tipi edilizi contenuti nelle Unità (che prendono il nome di elementi edilizi) e se ne indicano le modalità d'intervento a cui sono suscettibili. In tale ottica infatti il PUC introduce un articolato di dettaglio, basato sull'elencazione e la specificazione degli elementi edilizi desunti dalle analisi tipo-morofologiche ed accomunati da specifici caratteri morfologici, architettonici e tipologici e segnati da propri processi di modificazione avvenuti nel tempo.

La ridefinizione dell'assetto urbano

Il PUC individua tessuti urbani, di impianto relativamente recente, caratterizzati da una precisa configurazione urbanistica ovvero che presentano una densità medio-alta, e che si dispongono attorno al centro storico. Il PUC assegna a tali aree la lettera B e le divide in tre sottozone:
la zona Ba, costituita da alcuni isolati regolari particolarmente compatti, comprende una parte di tessuti urbani consolidati e saturi, posti a ridosso dell'area centrale storica, realizzati prevalentemente nella prima metà del '900.
La zona Bb comprende i tessuti urbani consolidati con impianto incompiuto caratterizzati dalla presenza prevalente di tipologie edilizie mono/bifamiliari e/o da un insoddisfacente rapporto, dimensionale, funzionale e formale, tra spazi privati e spazi pubblici ed in particolare da una diffusa carenza di qualità e senso dell'edilizia e del tessuto connettivo. La zona Bc, di recente formazione, corrisponde a tessuti urbani ad impianto frammentato o rado, al cui interno si ascrivono sia edificazioni regolari basse sia addensamenti spontanei ed irregolari sia alcune recenti edificazioni di impianto realizzate ai sensi dello strumento urbanistico precedente.
Dagli studi effettuati si evince che le zone Ba hanno esaurito la loro capacità edificatorie. Per le aree Bb, invece, nei lotti piccoli e di numero molto contenuto sono possibili interventi residenziali mentre nei lotti di dimensione maggiore è necessario realizzare le attrezzature già previste e mancanti. All'interno di queste aree sono presenti aree produttive dismesse, per le quali il PUC prevede, senza alcun incremento di cubatura e di superficie coperta, la realizzazione di "comparti perequativi per la riqualificazione urbana" che permettano la realizzazione di attrezzature da parte dell'Amministrazione e la riqualificazione degli spazi industriali come spazi commerciali e destinati ad uffici. Tali aree si pongono come elementi fondamentali per il riequilibrio delle zone Bb, di cui si evidenzia il particolare ruolo strategico relativo al valore posizionale: tutte le aree, infatti, si trovano sul bordo del perimetro del centro storico e rendono possibile la realizzazione di importanti connessioni tra tessuto storico e tessuto di recente formazione oltre che rappresentare un'importate integrazione di attrezzature diversamente non reperibili all'interno del tessuto storico compatto.
Le zone Bc di integrazione urbanistica e completamento, aree di frangia individuate nell'ambito delle aree di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale definite dal PTCP, si caratterizzano per la formazione maggiormente recente e per l'elevato grado di frammentazione, accompagnato dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile. In tali aree, la pianificazione comunale deve essere

finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto urbano ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo attraverso meccanismi perequativi che legano l' incremento delle volumetrie alla realizzazione di nuove attrezzature pubbliche. A tal fine il PUC individua sette comparti perequativi, di cui uno comprendente significative aliquote di edilizia sociale, che permettono la realizzazione dell'offerta edilizia tale da soddisfare le esigenze di crescita urbana relative all'area nolana, derivanti da fenomeni di redistribuzione della popolazione all'interno della provincia. All'interno di ciascun comparto le capacità edificatorie si distribuiscono in maniera omogenea indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste dallo strumento attuativo. La volumetria complessiva, realizzata nell'ambito delle aree destinate all' edificazione privata, è distribuita tra gli aventi diritto in misura direttamente proporzionale alla consistenza delle aree in loro possesso all'interno del perimetro del comparto, indipendentemente dalla effettiva localizzazione di queste. Allo stesso modo, la superficie fondiaria individuata dallo strumento attuativo è distribuita tra gli aventi diritto in misura direttamente proporzionale alla consistenza delle aree in loro possesso all'interno del perimetro del comparto, indipendentemente dalla effettiva localizzazione di queste.
Il Piano delinea nelle schede di dettaglio il quadro complessivo delle aree e della ripartizione delle superfici e dei volumi edilizi, la soluzione plano volumetrica indicativa e il posizionamento prescrittivo delle attrezzature pubbliche e della viabilità. Gli interventi verranno realizzati in seguito alla redazione ed approvazione di un PUA.

Il potenziamento delle infrastrutture, dei servizi e delle attrezzature.

Gli interventi relativi alle attrezzature pubbliche sono volti a distribuire in maniera organica nelle varie zone del territorio comunale le aree per verde pubblico, riarticolando il sistema dei parcheggi, promuovendo l'ampliamento dei plessi scolastici, individuando una zona del centro storico da adibire a parco urbano a supporto dell'area centrale delle basiliche, organizzando un sistema di connessione tra centro cittadino e rione IACP, nella quale integrare le attrezzature attualmente esistenti.
Il sistema delle attrezzare si articola in due tipologie: da una lato, le attrezzature da standard; dall'altro, le attrezzature di interesse generale a carattere comunale e sovracomunale.
Per quanto riguarda le attrezzature da standard, il piano mette in atto un massiccio intervento, finalizzato in maniera principale a:

- realizzare un complesso di attrezzature d'uso comune a supporto del centro storico e del rione IACP
- articolare un grande sistema di spazi aperti verdi e permeabili, distribuiti sia a ridosso dell'area delle basiliche, sia a collegamento tra il nucleo centrale e l'area IACP;
- aumentare in generale la dotazione di parcheggi, che risulta essere alquanto carente su tutto il territorio comunale.

Lo strumento attraverso cui l'Amministrazione Comunale promuove la riqualificazione architettonica ed ambientale delle parti di città, governando le trasformazioni relative agli interventi pubblici è il Progetto Urbano. Al fine di superare l'estemporaneità delle realizzazioni pubbliche il PUC ha introdotto tale

strumento come insieme coerente di interventi pubblici, che, nel loro intreccio hanno la capacità di creare un sistema di innovazione urbana in grado di fungere da punto di partenza per il ridisegno e la riqualificazione di intere parti di città. In questo senso il rapporto tra l'individuazione dei Progetti Urbani e l'individuazione delle Unità di morfologia Urbana rappresenta un elemento imprescindibile. Anche al fine della redazione degli Atti di Programmazione degli Interventi, introdotti dalla L.R. 16/2004, il Progetto Urbano rappresenta l'ossatura del nuovo assetto della città pubblica, schema strategico entro cui collocare i singoli interventi finanziati con risorse pubbliche. L'articolazione in Progetti Urbani, in riferimento alle relative Unità di morfologia urbana, rappresenta uno strumento efficace per la valutazione delle priorità degli stessi interventi pubblici in relazione all'urgenza di riqualificare determinate parte di città.

I Progetti Urbani sono articolati in vari Temi e sono contenuti all'interno delle Tavole di dettaglio delle rispettive Unità di Morfologia Urbana, che ne disciplinano gli interventi, individuano i caratteri costitutivi e ne prefigurano un disegno d'insieme a carattere puramente indicativo.

Un'ultima nota è da farsi in merito alle aree che il PTCP prevede per il Parco Provinciale dei Regi Lagni e che dovranno essere oggetto in un intervento alla scala sovracomunale. Tali aree sono a carattere prettamente agricolo estensivo, segnate da un livello alto di biodiversità e con una scarsa presenza di manufatti edilizi (manufatti sparsi o microlottizzazioni). Al fine della riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio e della realizzazione di un corridoio ecologico fluviale, il piano prevede interventi volti al riassetto del sistema idrografico, accompagnato dalla realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili che lo relazionino con il sistema del parco archeologico e delle aree naturali protette.

Il mantenimento del paesaggio agrario.

Il PUC ha come obbiettivo principale la tutela delle aree agricole, attuando una riconfigurazione del paesaggio agricolo, volto alla salvaguardia degli impianti arborei ed arbusti di pregio. Le aree agricole, infatti, sono considerate elemento identitario di grande rilevanza, da riqualificare sotto il profilo paesaggistico ed ambientale, in prospettiva di un rilancio dell'attività agricola.

Il PUC, in coerenza con quanto disposto dal PTCP, individua due aree:

- un'area E1, aree agricole periurbane;
- un'area E2, aree agricole ordinarie.

Per l'area E1, caratterizzata da precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali, il PUC punta alla realizzazione di un equilibrio fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio (con la redazione di una normativa speciale, posta in allegato alle NTA, per la tutela del patrimonio botanico e vegetazionale), la creazione e valorizzazione di spazi di fruizione pubblici e di percorsi ciclopedonali. Essa include le UP1 aree agricole periurbane di frangia e le UP2 aree agricole periurbane tra il nucleo urbanizzato e l'insediamento IACP.

In tali aree, è consentita la realizzazione di interventi che vanno fino alla realizzazione di manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole.

Per l'area E2, costituita dalle parti del territorio rurale caratterizzate da vincoli di tutela ambientale e dallo svolgimento di attività produttive legate al settore agro-alimentare, il PUC punta sulla tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi escludendo l'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola o che non siano di interesse non pubblico.

Il Piano inoltre incentiva all'interno delle aree agricole lo sviluppo di attività ricettive legate all'agricoltura biologica ed ecosostenibile, favorendo la nascita di una rete di agriturismo che si affianchi al filone del turismo culturale incentrato intorno alla basiliche.

Essa include le UP3 aree agricole ordinarie parzialmente investite da urbanizzazioni, le UP4 aree agricole ordinarie, inserite in un più ampio contesto agronomico e le UP5 paesaggio agrario dell'alveo di San Donato.

Il piano si attua in questa zona secondo un doppio canale. Per le aree incluse nel Parco provinciale dei Regi Lagni mediante pianificazione urbanistica attuativa da realizzare secondo gli indirizzi della Provincia di Napoli o di altra struttura a cui è demandata la progettazione e la gestione unitaria del progetto. Per le aree esterne al perimetro del parco dei Regi Lagni sono invece consentiti interventi che vanno fino alla realizzazione di manufatti per la residenza agricola e la costruzione dei relativi annessi purché strettamente funzionali all'esercizio di attività agricole