

PUC 2024



Comune di CICCIANO
Provincia di Napoli

CICCIANO

sindaco
prof. Giuseppe Caccavale

R.U.P. e Progettista del Piano
arch. Giuseppe Ottello

consulenti alla redazione del PUC:

arch. Teresa Schiano	Consulente Urbanistica
arch. Antonia Irde	Consulente Valutazione Ambientale
Dott.ssa geo. Michela Langella	Studio geologico
Dott. agr.mo Francesco Gatta	Studio agronomico
Dott. Valerio Ariano	Studio acustico

QPS. 01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PRELIMINARE DI PIANO

PREMESSA	2
1.0 QUADRO DELLE LEGGI	3
1.1 Il contesto ordinamentale e la nuova pianificazione	3
<i>Legge Regionale 16/2004</i>	3
2.0 IL PERCORSO DEL PUC DI CICCIANO	4
<i>Gli indirizzi programmatici alla base del PUC</i>	5
3.0 QUADRO CONOSCITIVO	7
3.1 Inquadramento	7
POPOLAZIONE	8
<i>Analisi demografica</i>	8
Tabella relativa Distribuzione della popolazione 2023 - Cicciano	12
ABITAZIONI	13
<i>Analisi del patrimonio abitativo</i>	14
<i>Andamento dell'attività edilizia</i>	15
<i>Sintesi dei dati patrimonio edilizio abitativo</i>	15
<i>Analisi delle aree pubbliche e di uso pubblico esistenti</i>	16
SISTEMA ECONOMICO	16
<i>Impresa – commercio- artigianato</i>	17
<i>Settore Agricolo</i>	18
SISTEMA INSEDIATIVO	19
<i>Il tessuto storico dell'abitato</i>	19
SISTEMA DELLE RETI	21
3.2 Le relazioni territoriali: i piani generali di area vasta	21
IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR- Lr n.13/2008)	21
IL PTC DELLA PROVINCIA DI NAPOLI	23
4.0 QUADRO STRATEGICO	26
4.1 Stima Preliminare di dimensionamento	26
4.1.1 – Stima del fabbisogno pregresso	26
<i>Famiglie che vivono in alloggi impropri</i>	27
<i>Famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento</i>	27
4.1.2 – Stima del fabbisogno aggiuntivo	28
4.2 Il disegno Preliminare del Piano (PUC)	30
4.3 – Componente di interesse paesaggistico	30
<i>L'ambito rurale aperto complementare alla città</i>	30
<i>L'ambito agricolo ordinario</i>	30
<i>L'ambito di interesse ambientale</i>	31
4.4 – Componente insediativa	31
<i>L'ambito residenziale consolidato</i>	32
<i>L'ambito di ricucitura dell'armatura urbana suscettibile di trasformazione</i>	32
<i>L'ambito di supporto all'armatura urbana</i>	33
4.5 – Componente di interesse produttiva	34
<i>L'area PIP esistente</i>	34
<i>L'area di ampliamento industriale-artigianale</i>	34
<i>L'ambito di ampliamento e sviluppo delle attività commerciali</i>	34
5.0 AZIONI STRATEGICHE	35
5.1 La perequazione urbanistica e i dispositivi premiali e compensativi	35

PREMESSA

Nel percorso di formazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Cicciano il Preliminare di Piano rappresenta un laboratorio nel quale e durante il quale il PUC si avvia ad assumere forma compiuta, ad acquisire validazione tecnico scientifica, ad accertare le condizioni di fattibilità, a ricercare la condivisione da parte della comunità.

L'adozione di questa logica di work in progress fa sì che il Preliminare di Piano abbia inizialmente una struttura minima ma sufficiente ad aprire il processo di piano che porterà alla redazione del PUC a seguito dalla condivisione del documento preliminare con i cittadini e gli enti competenti (SCA) in ragione di successivi sviluppi del quadro conoscitivo e di contributi esterni attesi e auspicati.

Il presente Documento Preliminare pertanto elabora la propria proposta progettuale, canonicamente intesa come prefigurazione di assetto territoriale, nella quale segnala gli ambiti trasformabili e non trasformabili del territorio comunale di Cicciano creando in questo senso spazi utili per aprire la discussione, per la progettazione, per il consolidamento e per l'arricchimento del Piano Urbanistico Comunale.

Questo approccio, affine peraltro ai nuovi orientamenti della pianificazione, volti alla processualità, alla efficacia, alla concertazione, abbandona il modello del Piano per parti e per relazioni gerarchiche preferendo un modello interattivo, ove fin da subito emerge come elemento centrale il rapporto con e tra i soggetti costruttori e fruitori del Piano nella sua complessità.

La tavola delle strategie di trasformazione del territorio comunale (elaborato. QPS n.2) allegata al Preliminare di Piano intende corrispondere anche nel titolo a questa filosofia individuando tra l'altro le aree di sviluppo (trasformabili – semi-trasformabili e non trasformabili), aperte anche a proposte esterne nelle forme e modalità previste dalla legge urbanistica regionale.

1.0 QUADRO DELLE LEGGI

1.1 Il contesto ordinamentale e la nuova pianificazione

Legge Regionale 16/2004

La Legge Regionale n.16 del 22 dicembre 2004 *“Norme sul Governo del Territorio”* ha, come accennato precedentemente, comportato una profonda innovazione nella disciplina della pianificazione urbanistica, declinando il concetto di tutela e uso del territorio non solo attraverso lo strumento strettamente urbanistico, ma attraverso procedure e strumenti di governo del territorio complessi e concertativi.

L'urbanistica viene considerata disciplina riferita al governo complessivo del territorio nella sua accezione più piena, strettamente connessa alla valutazione di sostenibilità dei processi e del consumo delle risorse. L'innovazione ha investito sia gli aspetti relativi alle finalità ed agli indirizzi generali - con la traduzione in norma del concetto di *“sviluppo sostenibile”* - sia l'articolazione e la procedura di formazione degli strumenti stessi, secondo i principi generali di:

- *sussidiarietà;*
- *cooperazione degli Enti territoriali nella pianificazione del territorio;*
- *partecipazione dei cittadini e delle loro organizzazioni;*
- *perequazione urbanistica.*

In base all'articolazione definita dal *“Quaderno n.1 del manuale operativo del regolamento n.5 del 4/08/2011”*, pubblicato sul sito della Regione Campania il 24/01/2012, per quanto riguarda il PUC si possono distinguere i seguenti *“quadri”* contenutistici principali.

Il preliminare di Piano poggia su un'approfondita analisi dello stato di fatto, nella sostanza, su un'attività conoscitiva e valutativa posta a fondamento del processo di pianificazione. Questi dati sono illustrati in specifici elaborati tecnici che compongono il Quadro Conoscitivo, elementi costitutivi della parte strutturale del redigendo PUC. Il Quadro Conoscitivo si avvale degli studi raccolti e sviluppati in sede di formazione del piano stesso e si arricchirà dei contributi conoscitivi acquisiti in sede di Conferenza di Pianificazione.

Il Quadro conoscitivo fornisce un'analisi dettagliata del territorio rispetto a tre macro aree:

1. **sistema economico e sociale** - sviluppo economico, tendenze demografiche, immigrazione, occupazione, proiezioni sul fabbisogno abitativo;
2. **sistema naturale ambientale** - acque, suolo, esondazioni, sismica, paesaggio, sistema territoriale;
3. **sistema della pianificazione** - strumenti comunali vigenti, sistema dei vincoli;

Il Quadro Programmatico del PUC che definisce gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'amministrazione comunale.

La componente programmatica del PUC costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il Programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali. Le prescrizioni degli strumenti di pianificazione territoriale direttamente incidenti sul regime giuridico dei beni da questi disciplinati trovano piena e immediata applicazione, in ordine alla localizzazione puntuale di infrastrutture, nei confronti di tutti i soggetti pubblici e privati e modificano le contrastanti disposizioni degli strumenti di pianificazione subordinati.

Anche il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è strumento programmatico, che riguarda e regola tutti gli interventi ordinari e di limitato rilievo trasformativo, che attengono all'uso, alla conservazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente (nelle aree storiche, nelle aree urbane consolidate e nel territorio rurale).

La nuova legge non ha, quindi, delineato un nuovo modello altrettanto rigido come il vecchio PRG ma ha il pregio di aver aperto la strada a sperimentazioni in una pluralità di direzioni e a forme-piano non strettamente prefissate, e di aver fornito vari spunti innovativi da esplorare.

In definitiva il piano urbanistico comunale (PUC) di Cicciano, conformemente alla legge regionale n. 16/2004 sarà costituito da disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche. L'insieme delle due parti costituirà un unico strumento di governo del territorio

2.0 IL PERCORSO DEL PUC DI CICCIANO

Il comune di Cicciano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) il piano risulta ormai datato e non più in grado di accogliere le trasformazioni del territorio secondo le nuove norme di tutela, salvaguardia e sviluppo sostenibile dettate dalle nuove leggi urbanistiche sia di livello nazionale che regionale.

L'articolo 32 della Legge regionale 24 del 28 dicembre 2023 (BURC n. 92 del 28.12.2023) contiene alcune indicazioni relative ai temi dell'Urbanistica e dell'Edilizia in Campania.

PUC (Piani urbanistici Comunali) _ Il comma 1 lettera a) prevede che i Comuni adottino il Piano Urbanistico Comunale (PUC) **entro il termine del 30 giugno 2024** e lo approvino entro il termine **del 31 dicembre 2024**.

Slitta al 31 dicembre 2024, il termine entro cui, per i Comuni sprovvisti di strumentazione urbanistica, scattano le norme previste dall'articolo 9 del DPR 380/2001.

Viene inoltre introdotta al comma 1 lettera b) una estensione del termine entro i Comuni possono adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni previste dal comma 9bis al comma 9octies

dell'articolo 23 e dal comma 2 dell'articolo 31 della L.R. 16/2004 senza che questo comporti variante allo strumento già approvato e vigente.

Al comma 2 viene introdotta una modifica del Regolamento 5 del 4 agosto 2011, in merito alla facoltà di Commissariamento dei comuni inadempienti nella redazione dei PUC, che scatta per i Comuni che alla data del 30 giugno 2024 non abbiano adottato il PUC.

Viene fissato un termine (31 dicembre 2024) ai comuni per adeguare le proprie strumentazioni urbanistiche alle previsioni dell'articolo 3 della legge regionale 13/2022, senza che queste modifiche comportino variante dello strumento urbanistico già approvato e vigente.

Tenuto conto di queste nuove scadenze regionali l'Amministrazione Comunale di Cicciano intende perseguire l'obiettivo di dotare il proprio territorio di un nuovo strumento di pianificazione territoriale entro i termini previsti dalla legge, pertanto ha avviato il percorso di formazione del nuovo strumento urbanistico mediante la condivisione degli obiettivi da perseguire inseriti nel Preliminare di Piano.

Gli indirizzi programmatici alla base del PUC

L'Amministrazione comunale di Cicciano ha individuato i seguenti indirizzi programmatici da porre alla base del redigendo PUC e che saranno discussi e condivisi con i cittadini e le associazioni nel redigendo preliminare di piano.

Con deliberati Giunta Comunale n.23 del 16.02.2003 venivano avviate le consultazioni di cui L.R. 16/2004 e ss.mm.ii. con la "Presenza d'atto della fase preliminare del P.U.C."

La nuova amministrazione pur condividendo alcune strategie per il territorio ha ritenuto opportuno delineare alcuni indirizzi fondamentali per lo sviluppo del territorio in coerenza con il programma politico.

Con deliberazione della Giunta Municipale n. 86 del 26.06.2023 definisce il proprio atto d'indirizzo e le linee strategiche di programmazione:

- ✓ Le linee di indirizzo di che trattasi sono atte a sottolineare la necessità di una pianificazione che non miri ad una crescita urbana da gestire e regolare, ma ad un contesto di salvaguardia delle risorse naturalistiche ed ambientali, con la valorizzazione dell'esistente e limitando l'utilizzo del suolo;
- ✓ le linee nel dettaglio, oltre che a sottolineare la necessità di realizzare spazi a verde e/o parchi urbani, sono atte per individuare nuove aree per l'attività di mercato settimanale, creare assi commerciali in zone già urbanizzate o semi-urbanizzate oltre che la creazione di nuovi assi di collegamento stradali;

- ✓ l'obiettivo è quello di fornire un'immediata risposta ai bisogni ed alle esigenze del territorio relativamente alla crescita delle imprese, tutelando l'interesse socio-economico ed occupazionale;

Quindi in conformità con le tendenze contemporanee il PUC dovrà essere prioritariamente orientato alla riqualificazione dell'esistente prima che all'addizione di nuovi manufatti, potenziali induttori di un nuovo consumo del territorio e dell'ambiente.

Tale assunto, tuttavia dovrà essere inteso non come un vincolo assoluto ma come principio informatore di carattere generale, che dovrà essere applicato con la dovuta flessibilità, nei termini di una concreta e reale possibilità di portare avanti politiche di recupero delle aree dismesse e del patrimonio edilizio fatiscente, senza rinunciare a garantire il soddisfacimento della domanda abitativa e di sviluppo delle attrezzature e dei servizi, in termini adeguati rispetto agli attuali standard di qualità della vita e della qualità urbana.

Inoltre la presenza di aree a rischio e la vulnerabilità idrogeologica di alcune parti del territorio comunale dovranno portare ad assegnare alla pianificazione del territorio anche il ruolo di attività di prevenzione dei rischi, specie in relazione alla razionalizzazione degli insediamenti, mirata al miglioramento della loro qualità.

In tema di riqualificazione, possono individuarsi alcuni contenuti prioritari:

- La **tutela e valorizzazione delle risorse ambientali** (aree e paesaggio agricolo, aree boscate, restauro paesistico);
- La **mitigazione del rischio idrogeologico**;
- La **riorganizzazione del sistema urbano**
- La **riorganizzazione in sistema dei siti di interesse storico/culturale ed ambientale e delle altre preesistenze significative**

Concludendo la strutturazione del nuovo strumento di governo del territorio (PUC) si dovrà basare essenzialmente su una organizzazione generale del territorio fondata su obiettivi che tendano alla piena utilizzazione delle risorse disponibili; alla tutela e salvaguardia dei beni culturali, storici ed ambientali; al soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature e servizi della popolazione.

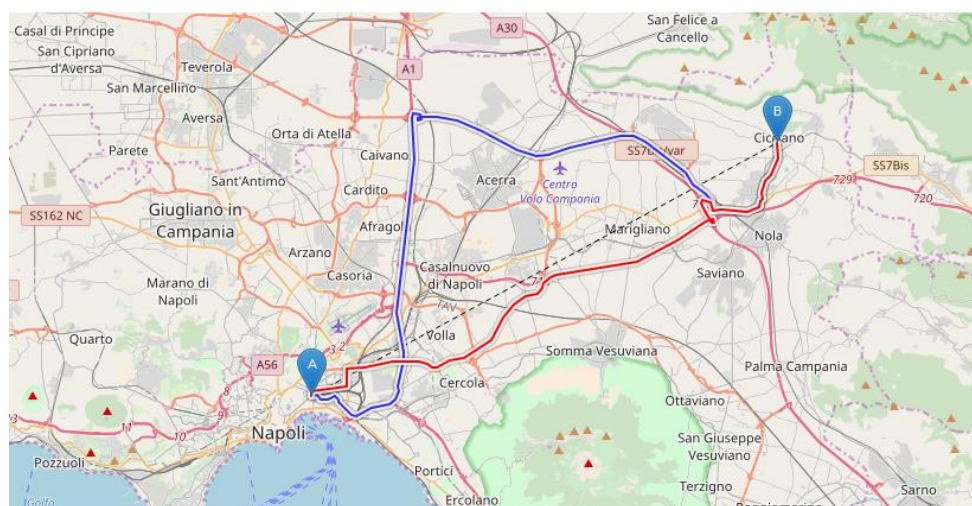
Naturalmente, l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale non potrà prescindere da un'integrata valutazione non solo dei problemi urbanistico-insediativi, ma anche di quelli economici e sociali.

La linea guida principale, quindi, deve essere orientata alla ricerca di uno sviluppo sostenibile omogeneo dei settori produttivi (commerciale, agricolo, ed artigianale) con particolare attenzione al settore turistico ed agroturistico.

3.0 QUADRO CONOSCITIVO

3.1 Inquadramento

Cicciano è un comune italiano di 12 208 abitanti della città metropolitana di Napoli in Campania. E' situato nell'area nolana a nord-est di Napoli, in una vasta area pianeggiante a est della Valle di Suessola e a sud della Valle Caudina, in una posizione baricentrica e ai confini con le province di Caserta, Benevento ed Avellino.



Il comune è facilmente raggiungibile dal capoluogo di Regione dal quale dista circa 32 Km, mediante la strada statale 162 dir. oppure in treno grazie alla linea della Circumvesuviana tratta Napoli – Baiano. La popolazione residente è di 12.292 abitanti (1.01.2023 Istat) con densità pari a 1.665,48 per ab/ Km². I Comuni Confinanti sono: Camposano, Comiziano, Nola, Roccarainola, Tufino. A Cicciano ancora oggi sono evidenti le tracce del passato, sia nella struttura urbanistica che nella toponomastica.

La cittadina ha come nucleo centrale il Castrum originario e tutti i quartieri disposti a raggiera che in alcuni casi conservano l'originario nome, come Li Marenda, nella parte nord prossima alla fascia collinare che sovrasta Cicciano.

POPOLAZIONE

Analisi demografica

Tab.01: Andamento della popolazione residente post censimenti 2001 e 2011 fino al 2021

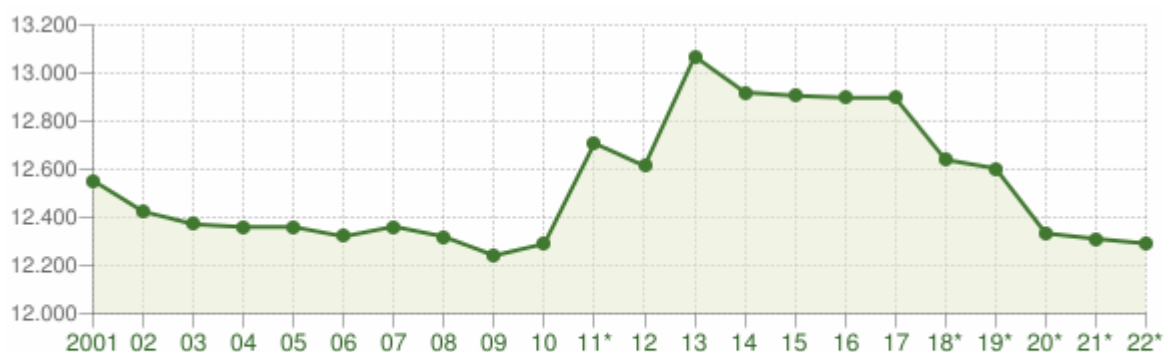
Di seguito si riportano i dati demografici del Comune di Cicciano

TAB.1 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO COMUNALE – BILANCIO DEMOGRAFICO (Dati Demo ISTAT)

ANNO	NATI VIVI	MORTI	SALDO NATURALE	ISCRITTI	CANCELLATI	SALDO MIGRATORIO	FAMIGLIE	POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31 DICEMBRE *
2009	116	114	+2	279	360	-81	3959	12241
2010	129	89	+40	277	268	+9	3961	12290
2011	110	94	+16	307	328	-21	3979	12708
2012	106	121	-15	331	410	-79	3976	12614
2013	88	92	-4	754	297	+459	3976	13069
2014	98	117	-19	256	386	-130	4874	12920
2015	98	115	-17	294	291	+3	4870	12906
2016	88	118	-30	316	294	+22	4885	12898
2017	114	116	-2	284	283	+1	4900	12897
2018	101	125	-24	281	292	-11	4895	12640
2019	90	133	-43	310	309	+1	4904	12604
2020	86	111	-25	197	442	-245	4.799	12.334
2021	77	129	-52	330	345	-15	4.790	12.311
2022	92	153	-61	347	315	+32	4893**	12.292

*fonte Demo Istat: dati disponibili aggiornati al 31.12.2022

**valore stimato al 31.12.2022



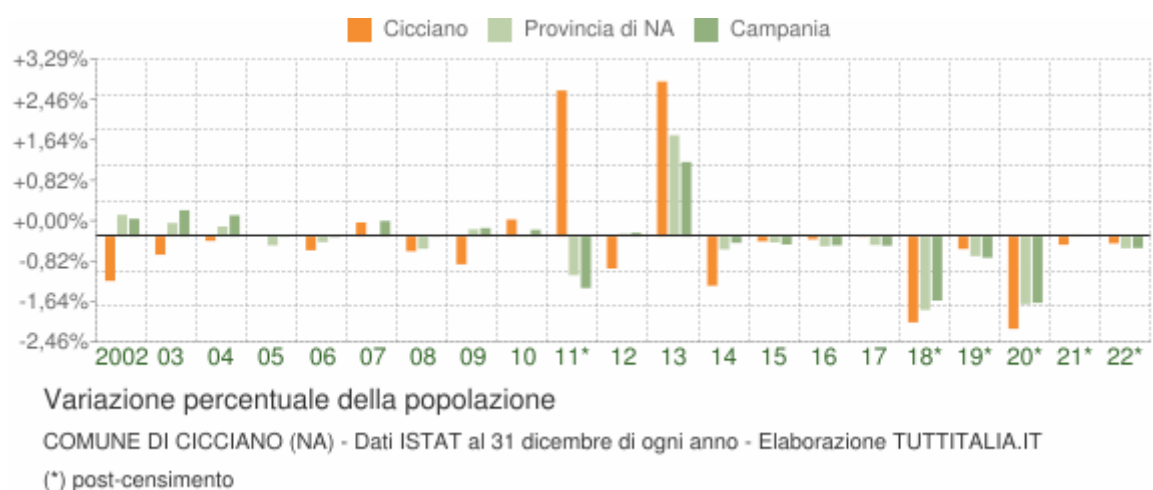
Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CICCIANO (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

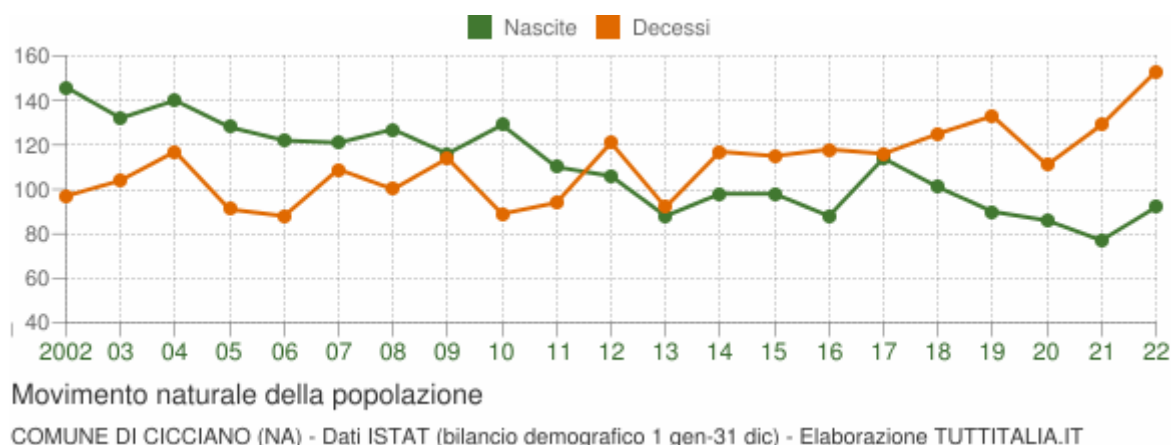
(*) post-censimento

Di seguito i dati relativi alle variazioni annuali della popolazione di Cicciano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Napoli e della Regione Campania.

Tab.02: Variazione percentuale della popolazione residente rispetto ai dati provinciali e regionali



Tab.03: Saldo naturale della popolazione



Tab.04: Flusso Migratorio della popolazione



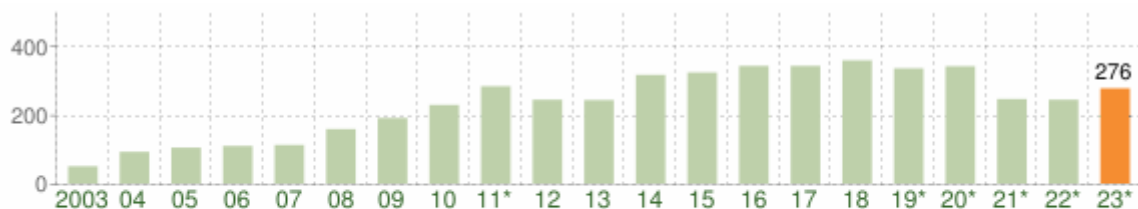
Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CICCIANO (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

**

Tab.05: Presenza di cittadini stranieri

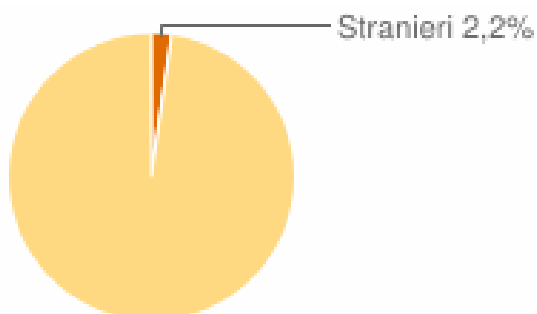


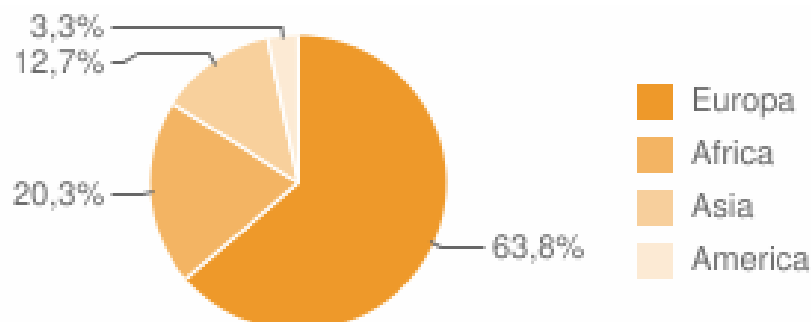
Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2023

COMUNE DI CICCIANO (NA) - Dati ISTAT 1° gennaio 2023 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

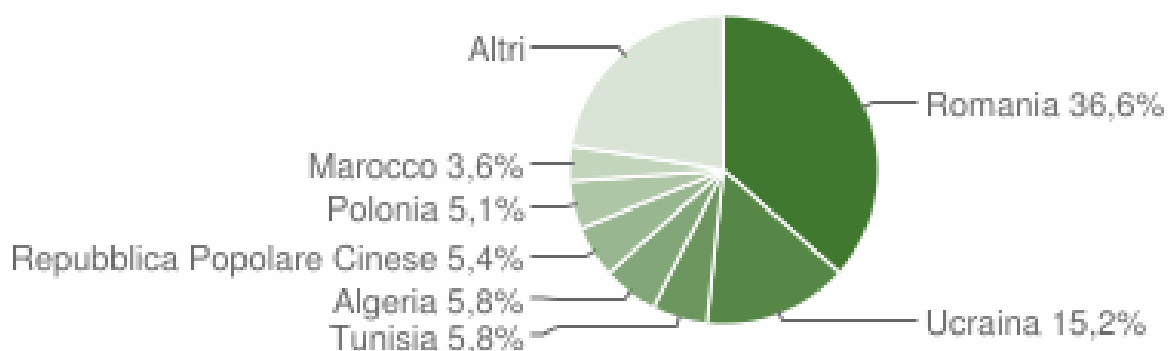
(*) post-censimento

Gli stranieri residenti a Cicciano al 1° gennaio 2023 sono 276 e rappresentano il 2,2% della popolazione residente.





La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 36,6% di tutti gli stranieri presenti sul territorio, seguita dall'Ucraina (15,2%) e dall'Algeria e Tunisia (5,8%).



Struttura della popolazione

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Tabella relativa Distribuzione della popolazione 2023 - Cicciano

Età	Maschi	Femmine	Totale	
				%
0-4	243	225	468	3,80 %
5-9	256	249	505	4,10 %
10-14	328	277	605	4,90 %
15-19	367	312	679	5,50 %
20-24	370	356	726	5,90 %
25-29	365	369	734	6,00 %
30-34	340 47,40 %	377 52,60 %	717	5,80 %
35-39	386	354	740	6,00 %
40-44	385	453	838	6,80 %
45-49	408	451	859	7,00 %
50-54	526	549	1.075	8,70 %
55-59	516	545	1.061	8,60 %
60-64	418	457	875	7,10 %
65-69	358	375	733	6,00 %
70-74	272	306	578	4,70 %
75-79	214	269	483	3,90 %
80-84	153	204	357	2,90 %
85-89	62	117	179	1,50 %
90-94	24	41	65	0,50 %
95-99	5	7	12	0,10 %
100+	1	2	3	0,00 %
Totale	5.997 48,80 %	6.295 51,20 %	12.292	100,00 %

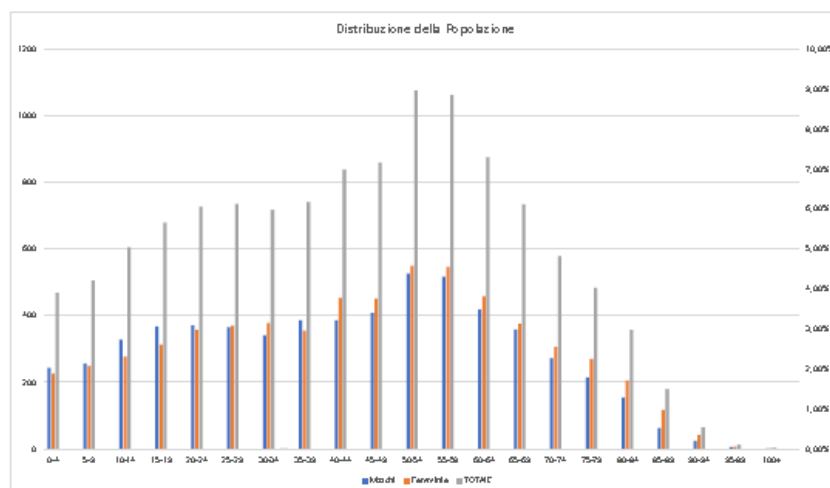


Grafico n.1: Distribuzione della popolazione residente al 1 Gennaio 2023

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Dai dati riportati nel grafico di cui sopra si evince che il comune di Cicciano è un comune caratterizzato da una popolazione considerata giovane.

Andamento del numero di famiglie

Per quanto concerne il numero medio di componenti per famiglia, secondo i dati riportati dall'Istat per Cicciano è in linea con quello provinciale.

	Numero medio componenti famiglia anno 2020
Provincia di Napoli	2,68
Cicciano	2,57

ABITAZIONI

Il patrimonio edilizio di Cicciano è costituito in buona parte da edifici unifamiliari di piccole dimensioni.

In primo luogo si constata che la maggior parte delle abitazioni sono concentrate nel centro capoluogo mentre la restante parte del numero di alloggi e di abitazioni è allocata lungo le direttrici viarie che collegano il centro abitato con la campagna.

Di seguito un set di indicatori che ci permette di stabilire le condizioni del patrimonio abitativo nel comune di Cicciano secondo quanto riportato nei dati forniti dall'ultimo censimento.

INDICATORI AI CONFINI DEL 2011

Indicatore	1991	2001	2011
Incidenza delle abitazioni in proprietà	59.1	59.4	57.9
Superficie media delle abitazioni occupate	95.4	103.5	105.4
Potenzialità d'uso degli edifici	...	5.1	3.6
Potenzialità d'uso abitativo nei centri abitati	5.5	3.9	11.2
Potenzialità d'uso abitativo nei nuclei e case sparse	21.1	27.3	0
Età media del patrimonio abitativo recente	17	25	32
Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione	93.3	98.8	98.7
Incidenza degli edifici in buono stato di conservazione	...	67.5	78.2
Incidenza degli edifici in pessimo stato di conservazione	...	7.2	2.6
Consistenza delle abitazioni storiche occupate	10.2	8.9	6.1
Indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati	17.4	7.5	7.5

*fonte dati 8milaCensus

Grafici (1-2) dell'incidenza delle abitazioni di proprietà e della superficie media delle abitazioni occupate.

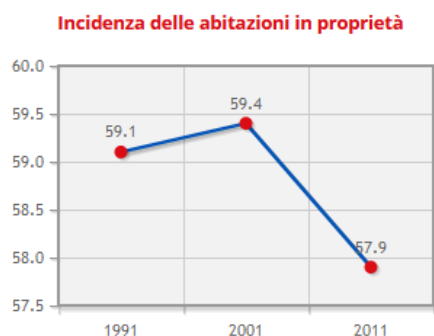


grafico 1

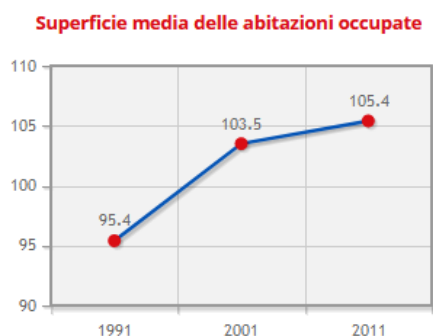


grafico 2

Dall'analisi dei risultati dei due grafici si evince che se da un lato la percentuale delle abitazioni di proprietà subisce una leggera diminuzione dall'altro si ha una crescita in termini di superficie media delle abitazioni.

Analisi del patrimonio abitativo

L'analisi del patrimonio abitativo esistente a Cicciano è scaturita dalla raccolta e sistemazione dei dati disponibili presso le diverse fonti di informazioni.

Di seguito si riporta la matrice di affollamento dell'Istat per l'anno 2011

Abitazioni per numero di stanze dell'abitazione e numero di componenti della famiglia.

Comune di Cicciano (NA) –

Abitazioni occupate da persone residenti

Componenti Famiglia	Numero di Stanze						Totale complessivo
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 o più stanze	
1 persona	44	145	199	292	227	146	1.053
2 persone	3	72	170	302	299	181	1.027
3 persone	8	30	139	270	301	155	903
4 persone	4	31	158	358	354	232	1.137
5 persone	1	9	46	96	112	66	330
6 persone e più	1	2	8	16	33	32	92
Totale complessivo	61	289	720	1.334	1.326	812	4.542

Infine analizziamo il dato relativo all'epoca di costruzione degli edifici ad uso residenziale presenti sul territorio comunale di Cicciano.

Edifici residenziali per epoca di costruzione									
1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e oltre	TOT.
176	107	267	527	496	223	137	96	74	2.103

Dai dati riportati nel censimento Istat 2011 si evince che la maggior parte delle abitazioni che costituiscono il patrimonio abitativo del comune di Cicciano è caratterizzato da abitazioni vecchie (ante 1980) e non idonee dal punto di vista sismico e che andrebbero adeguate e/o sostituite. Esse costituiscono circa il 70% dell'intero patrimonio abitativo.

Andamento dell'attività edilizia

E' stata effettuata dagli archivi comunali, un'analisi dei Permessi di Costruire rilasciati dal 2014 al 31/08/2020 per quantificare la consistenza residenziale che andrà a sommarsi al dato rilevato dal censimento Istat 2011.

Dall'analisi dei dati si evince che rispetto a 215 istanze presentate, 141 hanno avuto esito positivo determinando n. 292 nuovi alloggi che si vanno a sommare a quelli esistenti al 2011.

Di seguito si riportano i dati di sintesi dell'attività svolta:

- nuovi alloggi censimento 2011 _____ n.4.542;
- nuovi alloggi determinati dal rilascio dei PdC _____ n.292;

Infine per quanto riguarda i condoni e i relativi nuovi alloggi da essi generati si è ritenuto che gli stessi siano già ricompresi nel patrimonio abitativo disponibile desunto dal dato dell'ultimo censimento 2011.

Sintesi dei dati patrimonio edilizio abitativo

Dai dati Istat, riferiti al censimento della popolazione 2011, è possibile desumere alcune importanti informazioni inerenti il patrimonio edilizio disponibile nel comune di Cicciano, come ad esempio la dotazione attuale del numero di alloggi a livello comunale alla quale andranno a sommarsi i risultati dei rilievi di cui ai paragrafi precedenti, determinando così in numero di alloggi disponibili al 2020 per il comune di Cicciano:

- n. alloggi al 2011 (residenti)	4.542
- <u>n. alloggi P.d.C dal 2014 al 2020 (agosto)</u>	<u>292</u>
TOTALE n. alloggi	4.834

Per quanto riguarda la voce altri tipi di alloggi occupati da persone residenti relativo all'ultimo censimento della popolazione del 2011, si evince che l'incidenza è del tutto trascurabile essendo il valore censito pari a 14. Inoltre tale valore è ampiamente giustificabile se come desunto dai dati forniti dall'ufficio tecnico comunale la tendenza a Cicciano è quella di costruire ex novo la propria residenza.

Analisi delle aree pubbliche e di uso pubblico esistenti

Per quanto attiene la dotazione di spazi destinati alle attrezzature pubbliche e standard, di cui D.M. 1444/1968 allo stato attuale sul territorio comunale si rilevano le seguenti strutture:

- un'area a verde attrezzato sport in via campo sportivo;
- aree attrezzate a verde urbano (piazze e parchi giochi x bambini)
- spazi per la sosta lungo le principali strade del centro urbano;
- edifici di culto;
- un'area cimiteriale;
- edifici amministrativi (sede comunale);
- un edificio postale;
- attrezzature scolastiche di vario ordine e grado.

Malgrado si registra una buona dotazione di attrezzature e servizi al cittadino si rileva che le stesse sono pressoché presenti esclusivamente nel centro abitato principale.

Il PUC nella sua veste di strumento urbanistico per il cittadino, al fine di migliorarne la qualità di vita, sceglie strategicamente di incrementare l'armatura delle attrezzature presenti sul territorio comunale di Cicciano così da incrementare dette attrezzature in quelle località del territorio comunale ad oggi sprovviste.

SISTEMA ECONOMICO

Il PIP di Cicciano

Il Comune di Cicciano è dotato di Area PIP in località Torrella a confine con l'area industriale/artigianale di Nola. Il piano per gli insediamenti produttivi è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 127541 del 09/08/1990 e successivamente del con deliberazione N°2 del 08.02.2013 è stato approvato anche il "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in zona "D1" costituente comparto funzionale dell'Area PIP.



L'area PIP (cerchio giallo) individuata dal vigente PRG è localizzata a ridosso del comparto produttivo/artigianale/commerciale di Nola

Impresa – commercio- artigianato

Figli della tradizione, i ciccianesi mantengono comunque un atteggiamento di disponibilità verso ciò che di nuovo e stimolante giunge dall'esterno. La maggiore fonte di occupazione è l'attività agricola, rivolta in particolare alle coltivazioni viticole e fruttifere (pesche, loti e nocciole); l'industria è presente con stabilimenti agro-alimentari e delle confezioni; il panorama dei servizi annovera anche quelli più qualificati (sportelli bancari, filiali assicurative e agenzie di servizi informatici). Il comune è sede di una sezione di pretura oltre che degli ordinari uffici municipali e postali, delle scuole dell'obbligo, di un liceo scientifico e di un istituto alberghiero; le strutture sanitarie offrono servizi di guardia medica e di prevenzione collettiva e comprendono anche un consultorio ginecologico e un punto di vaccinazione; l'apparato ricettivo difetta di alberghi.

INDICATORI ECONOMICI (numero di imprese/aziende per settore e variazioni intercensuali)			
	1991	2001	Variazione '91/'01
Industria	79	97	22,78 %
Commercio	180	158	-12,22 %
Servizi	146	183	25,34 %
Artigianato	144	114	-20,83 %
Istituzionali	9	13	44,44 %
	1990	2000	Variazione '90/'00
Agricoltura	427	484	13,35 %

Settore Agricolo

Analizzando i primi risultati dello studio dell'utilizzazione del suolo agricolo (vedi elaborato QCA.1- "Studio Preliminare dell'uso dei suoli agricoli") si evince chiaramente la forte e radicata tradizione agricola di queste realtà.

Il comune di Cicciano è inserito nella regione agraria n° 6 insieme ai Comuni di Camposano, Carbonara di Nola, Cicciano, Cimitile, Comiziano, Nola, Palma Campania, S.Gennaro Vesuviano, Saviano e Scisciano.

La tabella seguente riporta i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) relativi all'anno 2022:

ZONA n°6 – Comprende i Comuni di Camposano, Carbonara di Nola, Cicciano, Cimitile, Comiziano, Nola, Palma Campania, S.Gennaro Vesuviano, Saviano e Scisciano.

TIPO DI COLTURA	VALORI FONDIARI MEDI UNITARI €/ Ha
Seminativo	19.426,00
Seminativo irriguo	43.463,00
Seminativo irriguo a coltura spec. poliennali	52.833,00
Seminativo arborato	27.841,00
Seminativo arborato irriguo	40.221,00
Orto irriguo	68.244,00
Frutteto	30.965,00
Frutteto irriguo	42.042,00
Vigneto	32.380,00
Vigneto Frutteto	26.136,00
Noccioleto	57.107,00
Noceto	35.222,00
Castagneto	10.230,00
Bosco ceduo	4.323,00
Bosco alto fusto	7.953,00

Tabella estratta decreto dir. della Campania n.139 del 07/03/2022

Nel nuovo strumento di pianificazione del territorio si dovranno considerare due aspetti: lo sviluppo del settore agricolo puntando con esso alla tutela dell'ambiente.

SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio di Cicciano è situato tra due tributari del canale dei Regi Lagni, fondamentale opera di bonifica della pianura campana, ed è servito da una serie di tracciati viari che gli consentono di mantenere fitti scambi sociali e commerciali con le aree vicine; a 6 km di distanza il casello di Nola consente di immettersi nelle autostrade Caserta-Salerno (A30) e Napoli-Canosa di Puglia (A16). Di una certa importanza nella dinamica complessiva dei trasporti e dei collegamenti, è la presenza della stazione ferroviaria, situata sulla tratta Napoli-Nola-Baiano, uno dei quattro tronchi in cui si articola la linea Circumvesuviana; l'aeroporto e il porto commerciale si trovano rispettivamente a 28 e 37 km di distanza.

Il tessuto storico dell'abitato

Nei pressi del monte Fellino sono state rinvenute tracce risalenti al paleolitico superiore. Crocevia di grande importanza nell'epoca romana, il territorio comunale, attraversato dalla via Popilia, fu teatro di uno scontro tra le legioni del console Claudio Marcello e i cartaginesi di Annibale, che furono sconfitti. In epoca medievale il borgo visse all'ombra del castello, eretto per sbarrare la strada ai saraceni che, sbarcati presso Mondragone, devastarono città e villaggi. Nel corso del XIII secolo i templari prima e i cavalieri di Malta dopo entrarono in possesso del feudo, che in seguito passò agli Orsini. Nel 1528 il borgo fu confiscato e venduto a Girolamo Pellegrino; successivamente appartenne a Girolamo Colonna, ai Carafa, agli Spinelli, a Cristoforo Grimaldi e infine ai Nucci.



Estratto tavolette a ventimila per la Carta d'Italia 1854. Archivio Cartografico IGM Firenze

Il patrimonio architettonico annovera alcuni edifici di notevole interesse, tra cui la chiesa di San Giacomo Apostolo, la chiesa di Santa Maria degli Angeli, che si fregia di dipinti di Angelo Mozzillo, e la parrocchiale di San Pietro, in cui è custodita un'acquasantiera e un fonte battesimale con una delle tipiche croci dei cavalieri di Malta.



Santuario della Madonna degli Angeli



Resti antico monumento funerario romano via Roccarainola

Infine l'incremento demografico, già sensibile nell'immediato secondo dopoguerra, ha avuto negli ultimi decenni un'apprezzabile accelerazione.

SISTEMA DELLE RETI

3.2 Le relazioni territoriali: i piani generali di area vasta

In via generale, il territorio comunale, delimitato da confini che non riflettono distinzioni socio-economiche e ambientali, ma che spesso dividono la continuità, non è adeguato a porsi come cellula della pianificazione autonoma e autosufficiente; viceversa deve fare riferimento ad estensioni territoriali più idonee, per caratteri ed esigenze, alla proposizione di linee di piano e di interventi tematici in grado di rispondere in modo sinergico alle esigenze di sviluppo e di riqualificazione ambientale.

Per quanto riguarda la pianificazione di area vasta, gli strumenti principali sono il piano territoriale regionale (PTR) e il piano di coordinamento provinciale (PTC).

IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (PTR- Lr n.13/2008)

Come è noto, il piano territoriale regionale (Ptr), di cui all'art. 13 della Lr 16/2004, è stato approvato in via definitiva con Lr 13/2008. Esso rappresenta il documento di base per la territorializzazione della programmazione socio-economica, fornisce il quadro di coerenza per i piani territoriali di coordinamento provinciale (Ptcp) e costituisce, in generale, il quadro di riferimento unitario per tutti i livelli della pianificazione urbanistica. Il Ptr è composto dei seguenti elaborati:

- relazione;
- documento di piano;
- linee guida per il paesaggio della Campania;
- cartografia di piano.

Il documento di piano definisce e specifica i criteri, gli indirizzi e i contenuti strategici della pianificazione territoriale e costituisce il quadro di riferimento per la pianificazione provinciale e comunale. Si articola in cinque "quadri territoriali di riferimento" (art. 1, comma 3, Lr 13/2008):

- a. primo quadro: rete ecologica, rete del rischio ambientale e rete delle interconnessioni;
- b. secondo quadro: ambienti insediativi;
- c. terzo quadro: sistemi territoriali di sviluppo (Sts);
- d. quarto quadro: campi territoriali complessi (Ctc);
- e. quinto quadro: intese e cooperazione istituzionale, copianificazione.

1. I Sistemi insediativi del PTR

Relativamente al tema relativo agli ambienti insediativi, il Comune di Cicciano rientra nell'Ambiente insediativo della Piana Campana caratterizzato dalla combinazione tra componente rurale e industriale: nonostante la massiccia urbanizzazione vi sono presenti «*26 Siti di interesse Comunitario, 6 riservenaturali, 2 parchi regionali e 1 nazionale, strettamente interrelati grazie alla permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico*». Dalla intensa infrastrutturazione del territorio è conseguita una drastica riduzione della risorsa suolo, con crisi occupazionale del settore agricolo, degrado ambientale, vulnerabilità delle risorse idriche fluviali e conurbazioni ad alta densità. Le pressioni maggiori riguardano gli equilibri ecologici, che sono messi a dura prova dallo sfruttamento intensivo del suolo, dalla pressione demografica e dall'inquinamento. Essendo questo un ambiente insediativo tra i più vasti della regione le tipologie di rischio presenti sono numerose. Ai rischi ambientali si aggiungono quelli legati alla pericolosità e all'inquinamento degli insediamenti industriali.

Cicciano è ricompreso nello Sts "E3 - Nolano", a dominante urbano-industriale (il sistema territoriale di sviluppo è composto dai comuni di Camposano, Carbonara di Nola, Casamarciano, Cicciano, Cimitile, Comiziano, Mariglianella, Marigliano, Nola, Palma Campania, Roccarainola, San Gennaro Vesuviano, San Paolo Belsito, San Vitaliano, Saviano, Scisciano, Tufino, Visciano). Si tratta di un sistema territoriale che presenta un andamento demografico in aumento e successiva sostanziale stabilizzazione: la popolazione dell'Sts è difatti aumentata del 25,4% tra il 1981 e il 1991 e del 4,86% nel successivo decennio inter-censimento. A fronte di questo incremento è da segnalarsi l'aumento, nell'area nolana, del numero delle abitazioni occupate incrementate del 25,4% tra il 1991 e il 2001.

Secondo il Ptr lo sviluppo del sistema territoriale è da ricercare prevalentemente nei seguenti orientamenti strategici:

- 1) miglioramento dell'accessibilità(interconnessione);
- 2) recupero delle aree dismesse;
- 3) contenimento del rischio sismico e del rischio derivante da attività estrattive (ad esempio: cavità);
- 4) riqualificazione e messa a norma della città.

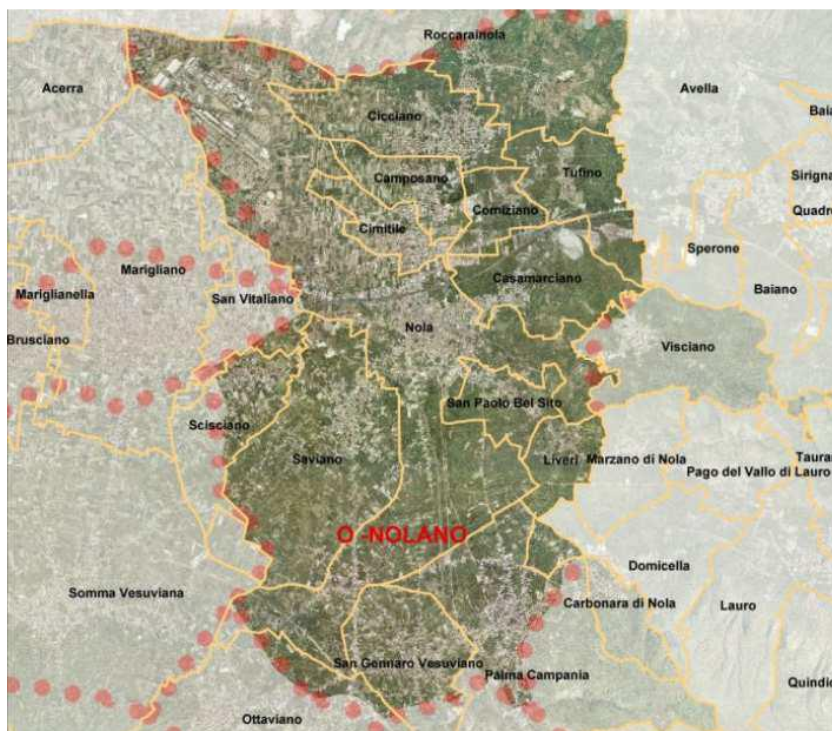
In secondo luogo, occorre perseguire: 6) la difesa della biodiversità; 7) la valorizzazione del patrimonio culturale e dei paesaggi; 8) l'eliminazione del "rischio rifiuti"; 9) lo sviluppo della attività produttive di tipo manifatturiero-industriale.

Per quanto attiene il punto 4) si sottolinea la necessità che la riqualificazione urbana e la dotazione di servizi vadano programmate a livello di Sistema urbano, più che di singolo Comune.

IL PTC DELLA PROVINCIA DI NAPOLI

La Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento è stata adottata, ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016. Il Ptc, pur non essendo ancora definitivamente approvato, costituisce comunque, ai sensi dell'art. 10 della L.r 16/2004, documento d'indirizzo per la redazione dei piani urbanistici comunali.

Il PTC suddivide il territorio provinciale in Ambiti e sub ambiti, il territorio comunale di Cicciano rientra nell'ambito O- Nolano.



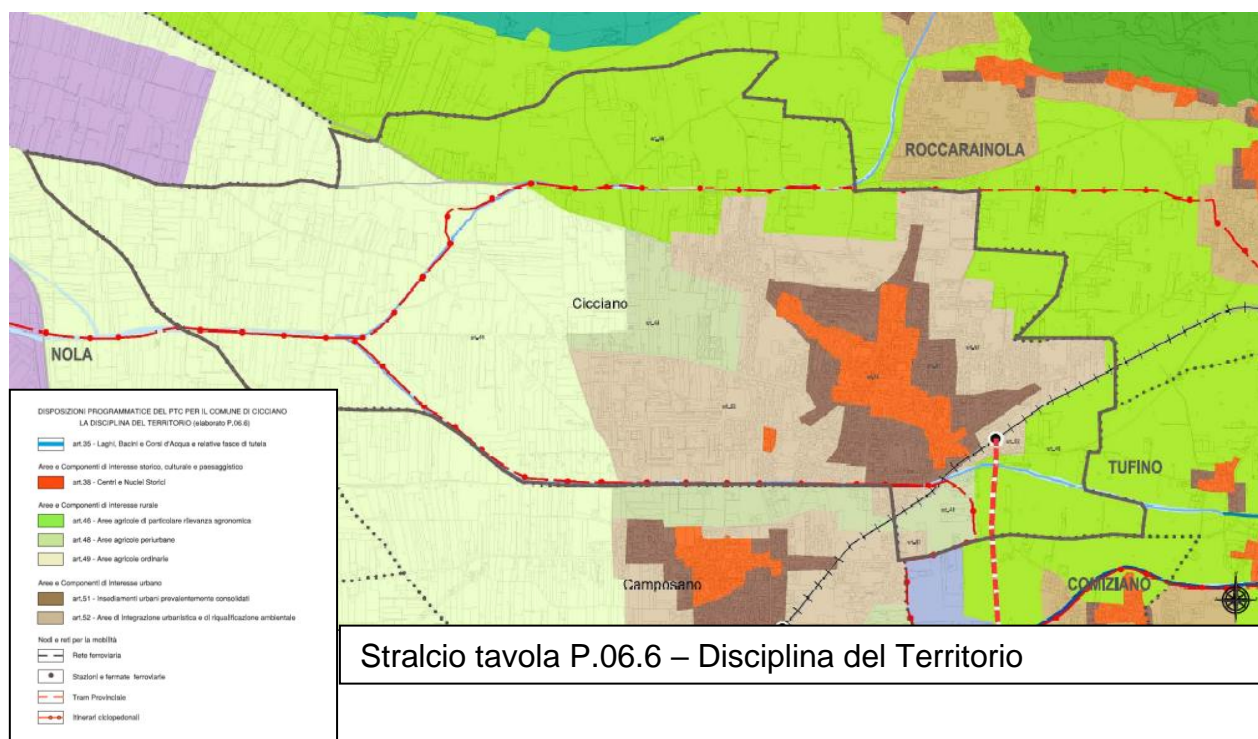
L'ambito è connotato da un territorio rurale e aperto prevalentemente pianeggiante. L'orientamento progettuale si basa sul riconoscimento dell'elevato valore agronomico delle aree agricole e sul riconoscimento del valore storico dei centri e nuclei storici e delle aree urbane prevalentemente consolidate nonché sulla riorganizzazione dei centri mediante la riqualificazione delle aree urbanizzate e l'integrazione di servizi e attrezzature.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dal presente piano per gli specifici elementi e zone ricadenti nella delimitazione del sub-ambito considerato, in particolare il piano definisce i seguenti indirizzi:

- **conservazione del paesaggio agrario** attraverso il mantenimento del sistema agro-ambientale delle colture arboree tipiche, attraverso la valorizzazione e riqualificazione delle interconnessioni tra aree agricole e aree di vegetazione naturale, con particolare attenzione per la conservazione dei margini boscati, il potenziamento delle siepi e delle alberature;
- **promozione delle attività turistiche sostenibili** anche attraverso il riuso delle costruzioni rurali isolate a fini turistici (attività agrituristiche compatibili con i caratteri rurali delle aree, centri informazione turistica).

Inoltre **dal punto di vista infrastrutturale, ulteriori obiettivi sono:** razionalizzare l'articolazione della mobilità a partire dal trasporto pubblico (in particolare su ferro) ed integrando i sistemi infrastrutturali attuali con una articolata rete ciclo-pedonale; l'utilizzazione della rete infrastrutturale come componente strutturale della rete ecologica, con attenzione alla qualità architettonica e paesaggistica delle opere e delle sistemazioni di contesto.

Infine nella "Tav. P.06.6 – Disciplina del Territorio" vengono sintetizzate le linee di sviluppo per il territorio di Cicciano in coerenza con il PTC come di seguito individuate :



4.0 QUADRO STRATEGICO

Allo stato attuale il territorio comunale di Cicciano è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG). Nel corso dei decenni si è più volte tentato di dotare il territorio di un più adeguato strumento urbanistico, ma sempre senza successo.

4.1 Stima Preliminare di dimensionamento

Relativamente al **dimensionamento** degli strumenti urbanistici comunali, la Provincia di Napoli stima il fabbisogno residenziale ed il dimensionamento del carico insediativo del PUC mediante il percorso metodologico approvato **con delibera di G.P.n. 700 del 11/10/2013**.

Pertanto nella stima del fabbisogno abitativo del comune di Cicciano, con riferimento ad un arco temporale decennale, terrà conto dell'analisi della struttura abitativa e del patrimonio abitativo esistente sul territorio.

Quindi nella valutazione del fabbisogno abitativo complessivo entrano in gioco sia il *fabbisogno pregresso*, relativo a riconosciute condizioni di disagio o i stato fatiscente, sia il *fabbisogno aggiuntivo*, relativo alle dinamiche demografiche valutate, nonché .

Fabbisogno complessivo ₂₀₃₁ = Fabbisogno pregresso + Fabbisogno aggiuntivo
--

4.1.1 – Stima del fabbisogno pregresso

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono:

a) in alloggi impropri – di cui alle voci censuarie relative alle “*Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio*”, “*Famiglie senza tetto o senza abitazione*” e “*Famiglie in coabitazione*”;

b) in condizioni di sovraffollamento, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi accettabili. Questa componente dovrà essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento.

c) Inoltre sono considerati, ai fini del computo del fabbisogno residenziale, anche gli **alloggi malsani** e non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili:

a)- gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;

b)- gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;

c)- gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore ai 6 metri;

d)- gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli

Famiglie che vivono in alloggi impropri

In accordo con le modalità di stima riportate nella scheda per il “dimensionamento del fabbisogno residenziale” predisposta dalla Provincia di Napoli si perviene alla determinazione degli alloggi impropri per il Comune di Cicciano desunti dal dato del Censimento 2011 relativo alla voce “altri tipi di alloggio occupati da persone residenti” .

Pertanto, il numero di famiglie che vivono in alloggi impropri per il Comune di Cicciano è quantificabile al 2011 in 14 famiglie.

Infine ad oggi presso i servizi sociali dei Comuni non risultano “famiglie coabitanti” e “famiglie senza tetto e senza abitazione”.

Famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento

Questa componente viene ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posta in relazione a standard vani/abitanti assunti come soglia minima.

Sono considerati in condizione di sovraffollamento solo quelli avente i seguenti requisiti così come previsto dall'allegato E delle norme del PTCP:

- *gli alloggi costituiti da una sola stanza si intendono comunque non idonei;*
- *gli alloggi costituiti da 2 stanze possono ritenersi idonei solo se occupati da nuclei familiari costituiti da 1 solo abitante;*

- *gli alloggi di 3 e più stanze vanno considerati sovraffollati solo se utilizzati con un indice di affollamento superiore a 1,34 abitanti/stanza*

L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa.

4.1.2 – Stima del fabbisogno aggiuntivo

La componente relativa al “Fabbisogno aggiuntivo” è determinata sulla base di scenari di proiezione demografica sulla base dei seguenti fattori:

- Saldo naturale della popolazione;
- Dimensione media delle famiglie residenti in numero di componenti, costituita dalla media fra il trend degli ultimi dieci anni e il trend degli ultimi cinque anni.

La metodologia di calcolo applicata fa riferimento alla delibera di G.P. n.700/2013 pertanto si perviene ai seguenti risultati di seguito evidenziati:

STIMA POPOLAZIONE AL 2031

Dati comunali:

a) Tabella andamento della popolazione

CALCOLO PROIEZIONE DEMOGRAFICA

anno	popolazione	numero di famiglie	numero medio componenti famiglie
2009	12241	3959	3.06
2010	12290	3961	3.07
2011	12708	3979	3.16
2012	12614	3976	3.14
2013	13069	3976	3.26
2014	12920	4874	2.62
2015	12906	4870	2.65
2016	12898	4885	2.64
2017	12897	4900	2.63
2018	12640	4895	2.62
2019	12604	4904	2.61
2020	12334	4799	2.57
2021	12331	4790	2.57

Previsione della popolazione al 2031 secondo il metodo della proiezione esponenziale

(formula dell'interesse composto)

$$P_{t+n} = P_t * (1+R)^n$$

Dove:

P_{t+n} = popolazione prevista al 2031

$P_{t+n} = P_{2031}$

P_t = popolazione effettiva al 2021

$P_t = P_{2021}$

R = saggio di variazione medio annuo

$R = \Sigma r / 10$

r = saggio di variazione annuo

$r = P_t - P_{t-1} / P_{t-1}$

t = anno

n = numero anni tra 2031 e 2021

$n = 2021 - 2031 = 10$

pertanto:

$$P_{2031} = P_{2021} * (1+R)^{10}$$

b) Tabella dei saggi di variazione annui:

c) Calcolo del saggio di variazione medio annuo:

$$R = \Sigma r / 10 = 0,070 / 10 = 0,0029$$

d) Applicazione della formula dell'interesse composto:

$$P_{2031} = 12331 * (1+0,0029)^{10} = 11.979 \text{ abitanti}$$

FAMIGLIE = 11.979 / 2,3 NUMERO COMPONENTI = 5.208 FAMIGLIE AL 2031

4.2 Le strategie di sviluppo del Preliminare del Piano (PUC)

L'armatura urbana del territorio di Cicciano può essere distinta in due diversi tipi di città: la *"città diffusa"* e la *"città dispersa e/o campagna urbanizzata"*. La prima è una eredità storica di questo territorio, che ha costruito la propria identità nel nucleo storico sviluppato attorno al castro. La seconda è una manifestazione relativamente recente, di un meccanismo di formazione della città per pezzi sparsi lungo la rete delle strade urbane ed extraurbane e in mezzo alla campagna.

L'analisi del complesso degli elementi conoscitivi raccolti, ha consentito in via preliminare di definire un modello di lettura del territorio di Cicciano, basato su tre ambiti di paesaggio cartografati nella tavola *"Tavola Preliminare delle strategie di trasformazione"*.

L'analisi del complesso degli elementi conoscitivi raccolti, ha consentito in via preliminare di definire un modello di lettura del territorio del Comune di Cicciano, basato su tre unità di paesaggio comunale articolate in **tre differenti componenti** aventi carattere di unitarietà funzionale, morfologica ed organizzativa.

Nello specifico :

- *Componente di interesse Paesaggistico*
- *Componente Insediativa*
- *Componente di interesse produttiva*

4.3 – Componente di interesse paesaggistico

E' quella parte del territorio che ricade nell'ambito a trasformazione controllata.

L'ambito rurale aperto complementare alla città

Si tratta di ambiti agricoli periurbani che rappresentano il territorio rurale di contatto con gli spazi urbani e di distacco e mitigazione degli impatti ambientali di infrastrutture e attività produttive. Si tratta di ambiti rurali di particolare importanza, in quanto costituiscono gli "inserti" di aree agricole a contatto o all'interno dell'urbanizzato, ed è compito importante della pianificazione di individuare i valori non negoziabili e le invarianti, in modo tale da definire un sistema di "regole" capace di guidare i processi territoriali, soprattutto in questi ambiti strutturalmente più deboli.

Per questi ambiti il Puc intende perseguire la strategia inserita nel quadro normativo dell'art.48 del Piano di Coordinamento Provinciale che qui si intende integralmente richiamata.

L'ambito agricolo ordinario

Rappresenta tutte le aree extraurbane ad utilizzazione agricola, orticola e seminativo. In tale ambito si riconoscono, come componenti strutturali e fattori caratterizzanti, i caratteri di

vegetazione che qualificano il paesaggio agrario esistente. Essi costituiscono una risorsa chiave per i processi di sviluppo locale e per il mantenimento degli equilibri ecologici ed ambientali.

Gli obiettivi progettuali prioritari che dovranno essere previsti dal PUC per queste aree sono :

- salvaguardia, valorizzazione e corretto utilizzo delle aree agricole esistenti;
- riduzione dei fattori di instabilità idrogeologica;
- tutela delle potenzialità culturali e delle unità produttive.

Per questi ambiti il Puc intende perseguire la strategia inserita nel quadro normativo dell'art.49 del Piano di Coordinamento Provinciale che qui si intende integralmente richiamata.

L'ambito di interesse ambientale



Riguarda la parte del territorio comunale a confine con Roccarainola dove è opportuno mettere in campo con il nuovo strumento urbanistico azioni che evitino lo smembramento di questo patrimonio conservandone la qualità, la fruibilità, l'unitarietà. Occorrerà individuare iniziative che portino alla costruzione di progetti di valorizzazione, fondati essenzialmente sul mantenimento dei caratteri originari, anche se aperti a soluzioni innovative per la gestione del patrimonio con servizi di tipo turistico, ricettivo, ricreativo anche mediante il recupero delle antiche masserie.

4.4 – Componente insediativa



E' quella parte del territorio che ricade nell'ambito non trasformabile di esso fanno parte **l'ambito del tessuto storico e quello di recente espansione** per i quali il PUC perseguirà una strategia di mantenimento e di recupero urbanistico nell'ottica di favorire interventi di rigenerazione urbana volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in conformità a quanto previsto dal disposto normativo della legge regionale 10 agosto 2022, n. 13.

Fanno parte di questa componente anche l'ambito residenziale consolidato.

L'ambito residenziale consolidato

Costituisce una buona parte del tessuto urbano residenziale a ridosso del tessuto storico di Cicciano. In base alle caratteristiche formazionali e funzionali lo strumento urbanistico vigente riconosce in esso un'articolazione che andrà verificata in rapporto alle relative esigenze di consolidamento o adeguamento del tessuto urbano esistente.

Nelle aree di frangia degli insediamenti urbani andranno considerate le possibilità di riordino e di ricucitura al fine anche di favorire interventi congiunti di adeguamento delle infrastrutture, con particolare riferimento alla accessibilità e alla sicurezza della circolazione stradale e all'adeguamento delle reti tecnologiche.

Le politiche di sviluppo urbanistico da perseguire nel piano per questo ambito sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. Il P.U.C. sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti residui esistenti.

Per quest' ambito il Puc intende perseguire la strategia inserita nel quadro normativo dell'art.52 del Piano di Coordinamento Provinciale che qui si intende integralmente richiamata.

Completano la componente insediativa gli ambiti di ricucitura dell'armatura urbana e gli ambiti di supporto dell'armatura urbana che caratterizzano quelle parti del territorio comunale oggetto di possibili trasformazioni.

L'ambito di ricucitura dell'armatura urbana suscettibile di trasformazione

Le politiche di sviluppo urbanistico da perseguire nel piano per questi ambiti sono riferite al miglioramento quantitativo e qualitativo degli spazi e dei tessuti esistenti. In questi ambiti il piano dovrà fare ricorso all'istituto della perequazione urbanistica quale strumento atto a riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente alla destinazione d'uso, ma dipenda invece, dallo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del piano urbanistico, e la cui finalità è di ridistribuire in maniera equilibrata i vantaggi economici dell'edificabilità impressa alle aree dotate di eguale potenzialità edificatoria.

In questi ambiti le trasformazioni del tessuto urbano sono pensate mediante l'introduzione dello strumento comparto edificatorio o convenzionata diretta che definisce gli ambiti territoriali

minimi entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più aventi titolo. Inoltre potranno essere previsti anche la formazione di sub-comparti che può essere approvata dal Comune se sussiste l'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi".

Infine in questo ambito è prevista anche la localizzazione di nuove dotazioni territoriali (standard urbanistici DM 144/1968 e smi) costituite dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati che concorrono ad equilibrare il deficit eventualmente esistente tra gli standard definiti dalla pianificazione vigente e quella di previsione del nuovo PUC.

L'ambito di supporto all'armatura urbana

All'interno del territorio urbano e dei relativi tessuti, sono state perimetrate aree particolari, definite dal piano "AMBITO DI RAFFORZAMENTO DELLE FUNZIONI URBANE - SERVIZI". Si tratta di aree residuali, comprese a ridosso del perimetro del territorio urbanizzato che ben si prestano ad una ricucitura con i tessuti urbani consolidati e che rivestono un ruolo particolarmente significativo nell'ottica di rigenerazione e definizione degli spazi della città pubblica, al fine di sopperire eventuali carenze di dotazioni rilevate.

Le aree di supporto all'armatura urbana contribuiscono dunque alla realizzazione di parti consistenti di città pubblica, che concorrano al mantenimento di un livello qualitativo elevato delle dotazioni alla città pertanto sono ammessi interventi finalizzati alla valorizzazione dell'area nell'interesse della pubblica utilità riguardanti particolarmente, azioni di rafforzamento delle reti infrastrutturali del verde e degli spazi urbani aperti.

Gli interventi su suddette aree possono essere realizzati direttamente dal **Comune o in alternativa da privati cittadini** per i seguenti usi:

- completamento e/o nuova realizzazione di opere pubbliche di viabilità, parcheggi, aree di sosta, verde pubblico attrezzato;
- realizzazione di piccole strutture da adibire a realizzazione e la gestione delle case funerarie e delle sale private del commiato da parte di imprese autorizzate all'esercizio delle attività funebri e delle strutture obitoriali ai sensi della normativa nazionale per le Case Funerarie e le Sale del Commiato è fissata dal DPR del 10 settembre 1990, n. 285 e dal DPR del 14 gennaio 1997, n. 37. e della normativa regionale delibera di G.R. n.90 del 20/02/2018;
- realizzazione di piccole strutture e/o aree volte a promuovere e a tutelare il rispetto ed il benessere degli animali d'affezione e a prevenire il randagismo ai sensi legge regionale 11 aprile 2019, n. 3 e del relativo Regolamento n. 1 del 2 febbraio 2021;
- realizzazione di orti urbani o di altre attrezzature e altre modalità d'uso per il tempo libero e lo sport a carattere collettivo o per altre attività compatibili, su richiesta di associazioni di volontariato, associazioni giovanili, altre associazioni che perseguano statutariamente

finalità di interesse pubblico generale senza fini di lucro.

-. Realizzazione di n polo sportivo

4.5 – Componente di interesse produttiva

Comprende le aree già urbanizzate e/o urbanizzabili con destinazione produttiva – artigianale - commerciale

Appartengono a questo ambito :

- *l'area PIP esistente*
- *l'area di ampliamento industriale –artigianale*
- *l'ambito di ampliamento e sviluppo delle attività commerciali*

L'area PIP esistente

L'ambito coincide con il perimetro dell'area PIP esistente. La sua trasformazione è legata alle norme e al disegno di piano già definito dallo strumento urbanistico attuativo vigente sul territorio.

L'area di ampliamento industriale-artigianale

Il PUC prevede un ampliamento della zona produttiva a ridosso di quella esistente al fine di soddisfare le richieste pervenute in sede di consultazione da parte delle imprese esistenti sul territorio che hanno espresso esigenza di ampliare e/o dislocare la loro attività.

A tal proposito nel Piano si terrà conto delle richieste pervenute a seguito della manifestazione di interesse di cui all'avviso pubblicato sul portale istituzionale del comune.

L'ambito di ampliamento e sviluppo delle attività commerciali

Il nuovo PUC intende affrontare gli aspetti generali della problematica dell'urbanistica commerciale. Pertanto le attività commerciali e terziarie non vengono puntualmente individuate ma integrate nel tessuto urbano di recente espansione .

Con la redazione del nuovo strumento urbanistico comunale, il Comune di Cicciano vuole rendere possibile l'auspicato sviluppo della rete di vendita comunale, ingessata ormai da molti anni ed incapace di offrire spunti di offerta di elevata qualità, tali da attrarre e soddisfare i bisogni di consumo dei cittadini-residenti, che potrebbero avvantaggiarsi di una rete commerciale rinnovata e meglio qualificata.

Il raggiungimento di tali obiettivi, ormai ineludibile, dipende oltre che dagli imprenditori, che sulla base di forti motivazioni dovranno impegnare risorse finanziarie e manageriali, anche dall'Amministrazione Comunale che dovrà essere in grado di dirigere il processo di sviluppo della rete di vendita.

In tale ottica si colloca il progetto di Piano intende offrire le “coordinate” normative

necessarie per ottenere il rinnovamento e la qualificazione della rete di vendita tale che possa essere raggiunto il soddisfacimento degli importanti interessi dei consumatori recuperando così significative fasce di evasione della domanda.

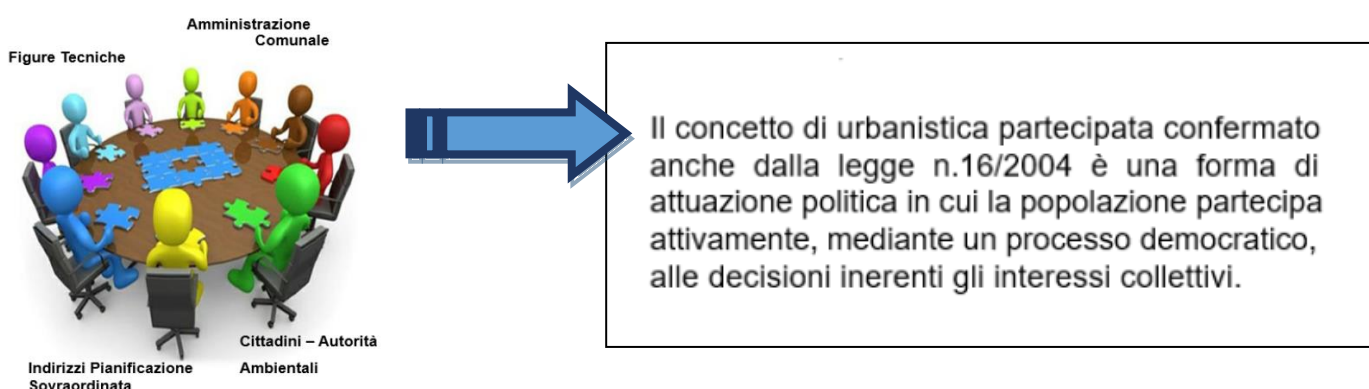
I predetti processi di rinnovamento e di qualificazione nella distribuzione commerciale determineranno naturalmente la produzione di un maggiore valore aggiunto, che andrà a beneficio dell'intera comunità locale.

5.0 AZIONI STRATEGICHE

5.1 La perequazione urbanistica e i dispositivi premiali e compensativi

In conclusione Il Preliminare privilegia l'obiettivo qualitativo, mediante il controllo severo dei processi di riqualificazione, in particolare dello spazio pubblico. Un ridisegno della città inteso anche alla creazione di nuove polarità urbane, ponendo in relazione il Centro Storico, con il "resto" del territorio urbanizzato, e creando, all'interno dello stesso, poli attrattivi di servizi pubblici e privati, con capacità di aggregazione sociale e di riqualificazione commerciale.

PARTENDO DAL PRINCIPIO DI URBANISTICA PARTECIPATA



Quindi strategie di sviluppo condivise in concreta sinergia con le necessità dei cittadini.

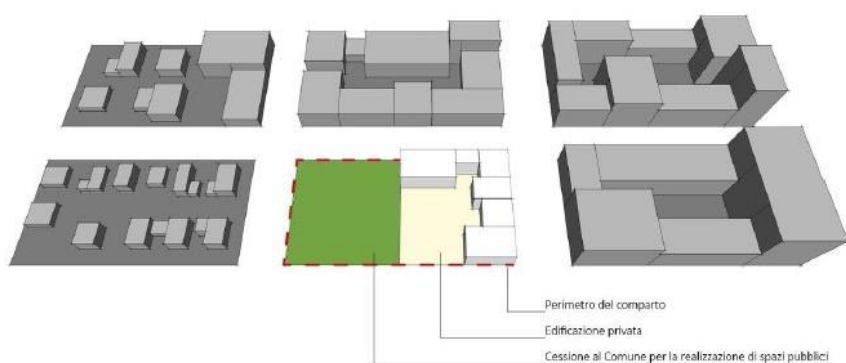
La Strategia di attuazione della PUC saranno basate sulla perequazione urbanistica" ovvero su forme di "collaborazione e corresponsabilizzazione" tra soggetti pubblici e privati, con l'obiettivo di eliminare, o almeno ridurre al minimo, il diverso trattamento dei cittadini in relazione alla destinazione d'uso dei suoli e di consentire al Comune di acquisire gratuitamente le aree per realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Per superare il vincolo finanziario derivante dalle limitate risorse pubbliche e dalle difficoltà applicative dell'esproprio, il PUC di utilizzerà lo strumento della perequazione urbanistica. L'impiego sistematico di questi strumenti, se da un lato rappresenta un'innovazione, dall'altro allinea Cicciano a numerosi altri Comuni italiani che negli ultimi anni hanno impiegato la

perequazione per aumentare l'efficacia dei propri Piani Urbanistici.

Per attuare la perequazione urbanistica il PUC individuerà aree destinate a trasformazione urbanistica. Sulla base delle caratteristiche relative alla destinazione d'uso, e delle caratteristiche giuridiche vigenti, queste aree saranno raggruppate in classi diverse, ad ognuna delle quali verrà attribuito un indice di edificabilità e/o rapporto di copertura, assegnato indistintamente sia alle aree destinate ad usi privati sia a quelle ad usi pubblici. Ogni classe di aree sarà suddivisa in comparti edificatori, al cui interno i proprietari si accorderanno per sfruttare le volumetrie loro attribuite. La determinazione dell'indice territoriale assegnato e/o indice di copertura ai singoli

comparti edificatori è l'esito di analisi e simulazioni che avranno come obiettivo di verificarne la fattibilità sia sotto il profilo economico, garantendo una corretta valorizzazione dei suoli privati, che sotto il profilo tecnico, ovvero in termini di capacità di rispecchiare il progetto di città che l'Amministrazione Comunale intende realizzare. La modalità di attuazione del principio di perequazione, sarà quello del comparto continuo. Ossia quando la superficie edificabile e la superficie oggetto di cessione sono contenute nella stessa area, le aree di perequazione possono essere attuate senza trasferimento di diritti edificatori (vedi figura, esempio di comparto continuo): il proprietario che ha ceduto all'Amministrazione Comunale una porzione di terreno da destinare ad attrezzature pubbliche, può costruire i volumi che gli spettano sulla parte di terreno rimanente.



Alla base di tale attuazione c'è il principio di equità e di giustizia sociale, che si concretizza nella equa distribuzione dei benefici e degli oneri delle trasformazioni urbanistiche fra le proprietà coinvolte, ed anche fra queste e l'intera comunità ciccianese.

La fattibilità riguarda l'alta probabilità che le trasformazioni ipotizzate siano realizzabili in termini tecnici, economico finanziari e giuridici. Nell'intento di sviluppare una efficace collaborazione tra il Comune ed i soggetti privati.

Concludendo il Preliminare di Piano fornisce indicazioni sulle scelte strategiche e gli obiettivi generali che si intendono perseguire con il piano, e individua inoltre le condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Ha la funzione dunque di fornire alle amministrazioni partecipanti alla conferenza una illustrazione dei contenuti fondamentali che l'amministrazione procedente intende dare allo strumento in corso di elaborazione.

Gli elementi costitutivi del Preliminare di Piano hanno riguardato:

- ✓ *gli obiettivi generali di sviluppo, di riqualificazione del territorio e di salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente;*
- ✓ *l'indicazione dei contenuti strategici del piano;*
- ✓ *la definizione del rapporto tra le scelte di pianificazione dello strumento di pianificazione e la pianificazione generale e settoriale sovraordinata;*
- ✓ *gli elementi di coordinamento ed indirizzo della futura pianificazione di settore del medesimo livello di governo e le eventuali misure necessarie per assicurare la coerenza di quella vigente;*

In conclusione il nuovo Piano Urbanistico di Cicciano avrà come obiettivo quello di puntare a un ridisegno organico dell'armatura urbana presente nel territorio comunale capace di garantire, nel contempo, processi di riqualificazione e rigenerazione urbana.