



COMUNE DI CIMITILE
PROVINCIA DI NAPOLI

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

P.U.C.
PIANO URBANISTICO COMUNALE

RTP : Prof. Arch. Pasquale Miano
(capogruppo)
Arch. Eugenio Certosino
Dott.Agr. Lino Pappacena
Dott. Giovanni De Falco
Ing. Sebastiano Molaro della
Tecnogea s.a.s

con: Arch. Piera Palladino
Arch. Patrizia Porrittello
Arch. Giuseppe Ruocco
Arch. Enrico Russo
Arch. Adriana Sbarra

RELAZIONE GENERALE
aggiornamento 2011

Il RUP: Arch. Michele Papa

Il sindaco: Nunzio Provisiero

Data: Maggio 2011

R.1

PARTE I: INQUADRAMENTO GENERALE **5**

1. INTRODUZIONE **7**

1.1 CARATTERI GENERALI E SPECIFICITÀ 7

1.2 LE BASILICHE, I TESSUTI ANTICHI E LE ALTRE RISORSE STORICO-CULTURALI 9

1.3 GLI SVILUPPI RECENTI 15

1.4 LE RISORSE NATURALI E AGRO-SILVO-PASTORALI 17

1.5 IL PAESAGGIO DEI REGI LAGNI ED I DINTORNI DI PERTINENZA AMBIENTALE 20

1.6 IL PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO 23

2. LA VICENDA URBANISTICA **25**

2.1 IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE (1972) 25

2.2 IL PRG (1981) 26

2.3 LA VARIANTE DI REITERO DEI VINCOLI (1995) 30

2.4 1^A VARIANTE DI ADEGUAMENTO (1999) 31

2.5 LA SECONDA VARIANTE DI ADEGUAMENTO (2003) 35

2.6 SINTESI: IL QUADRO URBANISTICO DI RIFERIMENTO DALL'ADOZIONE DEL P.R.G.
ALL'ODIERNA ADOZIONE DEL P.U.C. 41

3. OBIETTIVI ED ASPETTATIVE **44**

3.1 LE LINEE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE: IL PTR 44

3.2 LE LINEE DI COORDINAMENTO TERRITORIALE: IL PTCP 52

3.3 GLI INDIRIZZI DEL CONSIGLIO COMUNALE 58

3.4 LA PARTECIPAZIONE DEI CITTADINI 59

PARTE II: LO STATO DEI LUOGHI **61**

1. ANALISI MORFOLOGICHE **63**

1.1 CRITERI DI LETTURA E DI SCHEDATURA DEL SISTEMA INSEDIATIVO 63

1.2 LE UNITÀ DI MORFOLOGIA URBANA	66
1.3 CRITERI ED ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE	73
2 STRUTTURA E DINAMICA DELLA POPOLAZIONE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO	77
2.1 ANALISI DEMOGRAFICHE E SOCIO-ECONOMICHE	77
2.2 ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E STUDIO DELL' ABUSIVISMO EDILIZIO	82
3. IL SISTEMA PRODUTTIVO, LE RETI, LE ATTREZZATURE	89
3.1 IL QUADRO ECONOMICO E DI SVILUPPO LOCALE DELL' AREA NOLANA	89
3.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL TERRITORIO COMUNALE	93
3.3 FABBISOGNO PRODUTTIVO E POTENZIALITÀ DI SVILUPPO	98
3.4 IL SISTEMA DELLE RETI E DELLE INFRASTRUTTURE	101
3.5 I SERVIZI E LE ATTREZZATURE DA STANDARD E DI INTERESSE GENERALE	102
4. ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE	105
4.1 LIVELLI DI ATTUAZIONE DEL PRG	105
4.2 PROGETTI IN CORSO D' OPERA E REALIZZATI	107
<u>PARTE III: IL PROGETTO DI PIANO</u>	109
1. INDIRIZZI GENERALI	111
1.1 ARTICOLAZIONE DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE	111
1.2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	113
2. STRUTTURA GENERALE DEL TERRITORIO	119
2.1 CRITERI GENERALI	119
2.2 LA CITTÀ STORICA	120
2.3 I TESSUTI URBANI CONSOLIDATI E LE ZONE DI INTEGRAZIONE URBANISTICA	122
2.4 COMPARTI EDIFICATORI E PEREQUAZIONE URBANISTICA	127
2.5 IL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE – PROGETTI URBANI	129
2.6 LA RETE DELLA MOBILITÀ	134

2.7 LE AREE AGRICOLE	137
2.8 L'AREA PRODUTTIVA	138
2.9 I PIANI DI SETTORE	139
3. ATTUAZIONE DEL PIANO	141
3.1 MODALITÀ DI INTERVENTO	141
3.2 PEREQUAZIONE URBANISTICA	143
4. VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI	145
4.1 COMPATIBILITÀ TRA PUC E INDAGINI GEOLOGICHE	145
4.2 INDICATORI DI EFFICACIA	146
4.3 SINTESI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	149

PARTE I: INQUADRAMENTO GENERALE

1. Introduzione

1.1 Caratteri generali e specificità

Cimitile si distingue dagli altri comuni dell'area nolana per ragioni storiche e morfologiche. La sua struttura urbana, infatti, si è sviluppata nel tempo intorno ad un centro precisamente individuabile ovvero **l'area delle basiliche paleocristiane**, sorte su una necropoli romana. Tale centro, però, si configura come uno spazio tendenzialmente vuoto, con poche presenze architettoniche, compresso dalle sovrapposizioni delle strutture che si sono formate intorno all'insediamento antico.

Sul piano morfologico, all'emergenza particolarissima delle basiliche, assolutamente prevalente dal punto di vista dei significati e della storia urbana, si aggiunge una seconda "determinante", costituita dall'asse dell'**antica via delle Puglie**, lungo la quale si è formato nel tempo un sistema insediativo di tipo lineare.

Negli ultimi anni è notevolmente cresciuta la consapevolezza del valore del patrimonio storico-archeologico rappresentato dalle basiliche e, parallelamente, si è assistito al nascere di importanti flussi turistici che, benché non ancora in grado di incidere sostanzialmente sulla struttura economica della cittadina, si configurano come un'importante risorsa da sviluppare ed incentivare.

In accordo con tale sensibilità, è iniziata a svilupparsi anche una maggiore attenzione per le parti di città consolidata e di più antico impianto che però, pur non avendo subito radicali trasformazioni, non sono state oggetto di una vera politica di rilancio e di riqualificazione urbana all'altezza delle proprie potenzialità.

D'altro canto, la crescita urbana nelle restanti aree del territorio comunale è stata consistente, per cui le parti che presentano una valenza storica rappresentano ormai una percentuale limitata del patrimonio abitativo. Ciò pone in maniera preponderante il tema della qualità degli insediamenti di recente formazione, tema generale e non specifico ma che deve essere affrontato in maniera specifica.

Il Piano Urbanistico Comunale, a tal proposito, in conformità anche con le indicazioni della Legge Regionale n. 16/2004, si configura come una grande indagine sugli aspetti generali e settoriali della pianificazione comunale, con l'obiettivo principale di costruire uno **strumento di valorizzazione delle specificità**, in grado di coinvolgere in un meccanismo di nuove relazioni spaziali anche i tessuti urbani non storici: nuove connessioni, e soprattutto nuovi contenuti, servizi e attività produttive, in grado di allargare, arricchire e ripensare la tradizionale funzione residenziale.

D'altra parte il territorio di Cimitile è contraddistinto anche dalla configurazione della piana molto particolare ed interessante, solcata da uno dei principali canali dei **Regi Lagni**, l'antica infrastruttura di origine vicereale e borbonica di irrigimentazione delle acque. Campi coltivati e presenza dell'acqua, a ridosso degli insediamenti, possono rappresentare ulteriori risorse, sulle quali il nuovo piano urbanistico deve innestare una politica di salvaguardia, di messa in sicurezza e di uso razionale del territorio.

E' anche evidente che la nuova programmazione urbanistica si innesta in una situazione preesistente molto articolata. Se infatti l'azione propedeutica alla costruzione del Parco Provinciale dei Regi Lagni è la messa in sicurezza degli alvei, anche in riferimento alle determinazioni del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico formulato dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, la ricostruzione approfondita della vicenda urbanistica di Cimitile rappresenta un'ulteriore premessa fondamentale ai fini della redazione del piano urbanistico comunale.

Ciò anche perché i processi recenti di sviluppo insediativo nell'area urbana hanno determinato una **conurbazione Nola-Cicciano**, della quale Cimitile è parte integrante, come si evince dalla tavola A1. Tale conurbazione tende però a favorire una forte centralizzazione su Nola quale sede di Ospedale, di un polo universitario, delle scuole superiori, del tribunale e dei grandi centri commerciali. Ma è proprio in riferimento alla localizzazione del CIS, dell'Interporto e del Vulcano Buono che si evince l'esigenza di considerare le potenzialità territorio comunale di Cimitile, di sicuro il più vicino a questi grandi attrattori funzionali di recente formazione.

1.2 Le basiliche, i tessuti antichi e le altre risorse storico-culturali

Nelle aree centrali storiche, il **sistema urbano** – addensatosi attorno al vuoto dell'area basilicale – e il **sistema lineare** si fondono, dando origine agli spazi civici più rappresentativi di Cimitile: luoghi significativi sia per il loro valore posizionale sia per la configurazione che assumono.

L'intera struttura morfologica, infatti, può essere spiegata sulla base di questi due caratteri determinanti, che rappresentano un riferimento univoco di lettura e di interpretazione dell'intero sistema cittadino, dotati di un certo livello di autonomia ed al contempo segnati da peculiarità comuni, non sempre immediatamente percepibili, fondate su ben precisi rapporti e corrispondenze spaziali.

Emerge chiaro il peso che svolge nell'impostazione di ogni tipo di ragionamento su Cimitile la presenza dell'area delle basiliche paleocristiane, che si configura come un luogo che non può essere interpretato come un semplice edificio di pregio, né come un brano urbano concluso e contraddistinto esclusivamente dall'alto valore architettonico. La stessa delimitazione dell'ambito delle basiliche rappresenta in sé un **tema progettuale** di grande importanza, da affrontare attraverso studi specifici di carattere storico e architettonico, in quanto dal punto di vista fisico la configurazione dei bordi ovvero la delimitazione dello spazio aperto costituisce un aspetto essenziale da approfondire rispetto all'obiettivo della completa valorizzazione dell'area.

In questa ottica anche l'individuazione dell'**area centrale storica**, comprendente il nucleo di formazione intorno alle basiliche e l'antico asse territoriale est-ovest di via delle Puglie, il corso con la piazza principale, costituisce un'operazione allo stesso modo importante e si configura come uno degli obiettivi fondamentali del piano urbanistico comunale. Non si tratta di introdurre astratte delimitazioni in una struttura urbana molto continua e compatta, ma di ricercare alcuni contenuti morfologici e architettonici peculiari, sui quali il lavoro del PUC può dare risultati significativi: ad esempio, il recupero dei "palazzetti", che hanno conservato un impianto tipologico sufficientemente definito, luoghi potenziali del radicamento culturale e

religioso del centro a cui si affianca il recupero degli spazi aperti delle corti, da destinare a nuove funzioni legate al turismo (commercio, produzione artigianale di qualità, ristorazione).

Ciò non significa modificare e banalizzare il problema, che è in primo luogo di natura storica e archeologica: la reale estensione della necropoli cimitilese costituisce un aspetto peculiare, anche al fine di ripensare la vicenda urbana e territoriale di Nola romana. Un dato è però inequivocabile e lo mette in evidenza Gino Chierici: *“questo è un insieme dai confini indecisi e delle molte lacune, ma dove si intravedono le linee generali di un piano urbanistico, il cui sviluppo non si potrà mai interamente conoscere”*.

Tuttavia alcuni approfondimenti sono stati compiuti e alcuni risultati sotto il profilo conoscitivo sono stati conseguiti.

Sostiene Dieter Korol: *“il margine sud della necropoli dove fu deposto Felice (303-305) potrebbe essere il lato di un quadrato, o di un rettangolo, che configurava l'intero sito sepolcrale, verosimilmente grande da venti a cinquanta volte quest'area periferica e terminale. Naturalmente ciò non ha fondamenti scientifici certi e rimane a livello di ipotesi [...]. Ciò che invece rappresenta un dato certo circa lo sviluppo della necropoli cimitilese è senza dubbio il rinvenimento delle strutture e sepolture (anche in scavi privati per fondazioni e cantinole) al di sotto delle abitazioni del centro antico, disposte sia negli immediati pressi dell'area basilicale, sia ad una considerevole distanza dalla stessa, il che testimonia le dimensioni del sito sepolcrale almeno esteso quanto l'insula urbana che racchiude l'area basilicale”*.

La delimitazione di Korol, che fa coincidere l'estensione dell'area basilicale con l'**insula urbana** che attualmente la racchiude, rappresenta un punto di riferimento importante ai fini della ricostruzione della storia dei luoghi, ma anche per la definizione dei temi progettuali. Le strutture urbane si sono attestate lungo i margini interni dell'area delle basiliche, parzialmente ridisegnati dalla progressiva occupazione, derivante dalla sovrapposizione della trama dell'edilizia residenziale all'interno degli antichi confini. Si è così determinata la particolare configurazione morfologica che caratterizza attualmente l'area centrale storica di Cimitile. In questo processo ha certamente giocato un ruolo fondamentale il fatto che le basiliche hanno avuto secoli di abbandono e, allorché sono state riscoperte, si sono qualificate come una grande rovina. Mancano descrizioni attente e significative della situazione nei secoli dell'abbandono, per cui probabilmente su questo tema sarà necessario avviare un piano

sistematico di ricerche e di approfondimenti. Gino Chierici, che, attraverso due lunghe campagne di scavo, ha consentito un eccezionale avanzamento delle conoscenze sulle basiliche, descrive accuratamente la particolarissima situazione delle rovine, che si sono conservate fino alla metà del ventesimo secolo: *“nel mezzo dell’area cimiteriale campeggiavano i resti della basilica di San Felice, con la grande volta ad occidente e l’edicola eretta da San Paolino, in corrispondenza della tomba del santo; a settentrione si allungava la basilica terminata da Paolino a tempo, si direbbe oggi, di primato e che chiamerò nuova, perché costruita per ultima; a mezzogiorno sorgeva la basilica dei Ss. Martiri; ad oriente si nascondeva, soffocata dalla nuova chiesa parrocchiale, quella di S. Caulonio simile per le sue modeste dimensioni ad una cappella. In lato, ad occidente, le due settecentesche chiese di San Tommaso e di Santo Stefano indicavano il posto dove giacciono gli avanzi delle basiliche dedicate agli stessi santi”*.

Le notazioni del 1959 di Chierici richiamano la celebre descrizione di Paolino, nella quale si avanza una lettura della particolarissima compenetrazione di spazi presenti a Cimitile, soggetti ad una condizione di commistione di edifici sacri e civili, con rotazioni e geometrie che in qualche misura riproducono situazioni e immagini della Roma imperiale. Non solo quindi questi spazi assumono una particolare configurazione, in quanto elementi appartenenti al “vuoto” centrale, ma anche in quanto le regole della loro formazione, non facilmente identificabili, aprono prospettive di studio di grande interesse sull’urbanistica antica.

Anche dal punto di vista storico-architettonico si rivela una forte complessità e molteplicità di questioni. Ad indicare in termini sintetici le particolarità del complesso delle basiliche è opportuno richiamare un passo di Richard Krautheimer: *“quando Paolino si ritirò nel 394 nella sua proprietà di Cimitile trovò, sopra e accanto alla tomba del martire Felice, alcuni modesti edifici: il tutto fornisce un’idea abbastanza chiara dello sviluppo alquanto disorganico di un centro cimiteriale e di pellegrinaggio di tipo precostantiniano, anche se del IV secolo. I mutamenti operati da Paolino nel 401-2 sono tipici della tendenza della nuova generazione a un’organizzazione più rigorosa e a una maggior monumentalità [...]. Piccoli mausolei e martyria triconichi sono frequenti nell’architettura paleocristiana, ma absidi triconiche a conclusione di una navata basilicale si incontrano essenzialmente in Egitto, nell’Africa settentrionale e sulle*

coste dell'Italia meridionale: è quindi verosimile che l'architettura di Cimitile derivasse la sua pianta dall'Africa settentrionale".

Ancora sul tema delle particolarità stilistiche e tipologiche dell'architettura delle basiliche, Chierici sottolinea due aspetti importanti: l'unità stilistico – costruttiva del complesso, che fa ritenere che gli interventi fondamentali siano stati realizzati entro un breve arco temporale, e l'influenza orientale sulla formazione e sullo sviluppo dell'architettura paleocristiana del Mezzogiorno d'Italia.

Per altri versi, le architetture delle basiliche possono essere spiegate attraverso lo studio della stratificazione storica, delle fasi di ristrutturazione e di definizione di nuovi elementi, avvenute a partire dalla fine del IV secolo d.C. Si tratta di specifiche questioni di archeologia. E' però interessante sottolineare che la forte articolazione nella situazione architettonica – spaziale dell'area è attestata proprio dalla descrizione di Paolino, datata 399 d.C., che descrive la tomba di Felice come gemma incastonata tra le costruzioni e sottolinea che lo spazio intorno ad essa si dilata in cinque basiliche. Come sottolinea il Testini, è necessario tuttavia approfondire il significato del termine "basilica", che tende nell'antica descrizione ad indicare anche "tombe privilegiate", in ogni caso architetture ben lontane dalle tipologie romane, anche se profondamente influenzate da queste. Per comprendere questi spazi è necessario infatti considerare che essi sono costruiti su una preesistente necropoli romana, le cui strutture, oltre a svolgere un ruolo fondamentale nel posizionamento degli edifici, hanno probabilmente esercitato un profondo condizionamento anche sull'architettura delle basiliche.

Secondo Arcangelo Mercogliano, *"la grande necropoli pagana di Nola, mirabile esempio di architettura ed urbanizzazione funeraria, visse in epoca cristiana un irrefrenabile declino conclusosi nel riutilizzo di parecchie sue parti, sia strutturali che decorative, nella realizzazione paoliniana del celebre santuario di Felice e della città di Cimitile (391 / 394 - 431 d.C.)"*.

D'altra parte non sono da sottovalutare, come osserva ancora Testini, le significative coincidenze tra gli affreschi di Cimitile e le pitture del Vestibolo al piano superiore della Catacomba di San Gennaro a Napoli e quelle del vano superiore dell'Ipogeo degli Angeli a Roma. In un altro articolo Testini sostiene che: *"l'insieme della necropoli, quanto a*

progettazione e distribuzione delle fabbriche, richiama alla mente lo schema di impianto della necropoli sotto la confessione di S. Pietro in Vaticano a Roma e di Porto”.

Altro parallelo famoso è quello introdotto da Chierici tra la Basilica di San Lorenzo a Milano e le basiliche paleocristiane di Cimitile.

“ L'accostamento fra i due più importanti complessi di architettura paleocristiana che in questi ultimi tempi si sono potuti studiare con metodo scientifico trova la sua ragione non soltanto nella quasi contemporaneità dei lavori condotti attorno ad essi, ma anche nel fatto che l'uno e l'altro sorsero a breve distanza di tempo, se non di luogo. I problemi che presentava agli studiosi il gruppo laurenziano erano principalmente di ordine storico: quelli del gruppo paoliniano di indole essenzialmente architettonica; gli uni e gli altri importantissimi fin dalla loro impostazione, si mostrarono basilari per la conoscenza di un settore ancora oscuro dell'archeologia cristiana, quali è quella dell'origine, della formazione e dell'evoluzione dell'edificio basilicale”.

Aspetti importanti sono legati ancora alla **stratificazione**: nel sistema architettonico-spaziale di Cimitile si è registrata in primo luogo una trasformazione dei livelli, un innalzamento del piano delle basiliche e successivamente gli innesti di epoca barocca con l'introduzione dei campanili, con i rifacimenti seicenteschi delle chiese di S. Stefano e di S. Tommaso, fino alla costruzione della chiesa parrocchiale, eretta alla fine del '700 sulla “basilica vetus” e in parte sulla “basilica nova”. Su quest'ultimo intervento realizzato dall'architetto Gaetano Barba vi è un lavoro di ricostruzione dettagliato di Carlo Ebanista, da cui si evidenzia anche la contestuale apertura di Via Mautone, collegamento tra la strada “regia” e il nuovo complesso religioso.

Un altro aspetto da considerare nella ricostruzione della vicenda storico-architettonica delle basiliche è costituito dalle trasformazioni territoriali determinate dalle frequenti **alluvioni**, alle quali è stata soggetta la piana di Cimitile.

Nelle “*Passeggiate Campane*” di Amedeo Maiuri, scritto ben sessanta anni fa, sono contenute alcune considerazioni, non prive di attualità, che possono costituire un utile riferimento per comprendere i rapporti tra le basiliche e le aree urbane storiche di Cimitile: *“senza il ricordo delle sue basiliche paleocristiane e del suo gran Santo, Paolino di Nola, nessuno sosterrebbe a Cimitile entro una fila stretta e interminabile di case scure che paiono messe là apposta con quel nome cimiteriale a chiudere ogni possibilità d'orizzonte, e a darvi il*

desiderio di uscirne al più presto per risalutare l'ampio giro di colli e i campi aperti. Si stenta a riconoscere l'ingresso alla città Santa, occluso come è da uno chiesone settecentesco che tra quelle povere case potrebbe essere anche tollerabile, se non si sovrapponesse ad una delle più vetuste basiliche della Campania. Accanto a quel chiesone un larghetto, un cancelletto nascosto e siete trasportati di incanto fra basiliche e Santi del IV secolo".

Altra descrizione illuminante, datata 1957, ma con notevoli aspetti di attualità, in quanto evidenzia le enormi potenzialità del complesso cimilitese sotto il profilo turistico, è ancora una volta di Gino Chierici: *"Cimitile oggi è un grosso paese a meno di un chilometro da Nola, la città della Campania, dove nel 14 d.C. morì Augusto: il paese è attraversato dalla strada che congiunge Napoli con Avellino, in cui si innesta l'altra proveniente da Capua, che segue, fino oltre Maddaloni il tracciato dell'antica Via Appia. E poiché questa rete stradale coincide, pressappoco, con quella romana, si comprende come la facilità con la quale dalla regione vesuviana si poteva congiungere a Cimitile, la vicinanza dell'Appia, la possibilità di collegarsi con Roma e di mantenersi a contatto con una delle più importanti arterie del mondo, favorissero i pellegrinaggi al Santuario sorto sulle tombe di santi e martiri".*

Tuttavia l'area delle basiliche non è l'unica risorsa storico-culturale che si attesta nel territorio di Cimitile. In modo particolare, come è leggibile dalla tavola B3.3, vi è la presenza di una serie di **edifici storici**, che gravitano lungo l'antico asse di via delle Puglie, che si caratterizzano per la loro notevole complessità architettonica e che risultano essere tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 ("Codice dei Beni Culturali").

Si tratta di Villa Lenzi, del Complesso di Palazzo Albertini collegato mediante uno storico cavalcavia alla Chiesa di S. Maria, del Palazzo e Giardino Forte, della Chiesa dell'Addolorata.

Accanto a tali edifici, ne segnaliamo altri, religiosi e civili, che presentano un particolare pregio: gli edifici su piazza Filo della Torre, Palazzo Signorile in Via Morelli, Palazzo Sommesse, Palazzo Santella, Palazzo duca Castelmerrano (già di Lernia).

Tutti questi edifici risultano essere degli importanti catalizzatori storico-culturali e si pongono in stretto legame, come vedremo al paragrafo successivo, con l'insula delle basiliche e con i successivi sviluppi urbanistici della cittadella di Cimitile.

1.3 Gli sviluppi recenti

Intorno all'area centrale storica, corrispondente all'insula delimitata da Korol, si sono attestati i primi sviluppi edilizi di Cimitile, che, dal punto di vista morfologico si possono definire, lineari. E' possibile individuare tre aree precisamente configurate:

- l'area ad ovest lungo la strada per Camposano, via Madonnella;
- l'area a nord-est lungo la strada provinciale per Camposano, via S. Giacomo;
- l'area a sud-est lungo la strada per Nola, via Roma.

Queste parti urbane si configurano come un sistema di **aggregati lineari**, disposti intorno al nucleo centrale, con un forte livello di consolidamento.

La forma stabile della Cimitile storica, un'area centrale con alcuni assi di sviluppo successivo agli insediamenti originari, è stata in parte confermata, in parte negata negli anni più recenti, in cui i processi di crescita sono stati indirizzati dal Programma di Fabbricazione e successivamente dal Piano Regolatore Generale.

Gli assi fondamentali della formazione e dello sviluppo urbano hanno ancora rappresentato in una certa misura gli elementi di riferimento per la crescita urbana nei seguenti casi:

- l'asse di sviluppo su via Roma, che costituisce un riferimento anche per il quartiere di edilizia residenziale pubblica (intervento INA CASA) della fine degli anni cinquanta;
- le cortine edilizie che in tempi diversi si sono collocate su via delle Puglie;
- l'area di sviluppo sulla strada per Boscofangone che prosegue il tracciato di via Madonnelle.

L'ambito che comprende il primo tratto della cortina su via Nazionale delle Puglie, in direzione est, presenta una struttura consolidata, anche se articolata su elementi morfologicamente diversi, aggregati edilizi lineari e la villa Lenzi (ex convento con annessa chiesa), disposta originariamente in posizione isolata ai bordi del centro urbano, ma che evidentemente è parte integrante del sistema degli insediamenti più antichi.

L'ambito strutturato sul secondo tratto della via Nazionale delle Puglie in direzione est presenta forti analogie con la situazione più prossima al nucleo centrale sul piano morfologico, in quanto si articola su due elementi diversi, una cortina edilizia sufficientemente consolidata e compatta e un elemento architettonico extraurbano, il Palazzo Lernia-Caracciolo, fortemente alterato dalle aggiunte e dalle sovrapposizioni.

Dinamiche della stessa natura si riconoscono nell'area di sviluppo edilizio in direzione ovest su via delle Puglie, su cui sono avvenuti processi di destrutturazione crescente delle cortine edilizie lineari, che comunque si presentano abbastanza compatte.

Diversa è la situazione lungo la strada per Boscofangone, dove l'edilizia compatta è molto limitata: prevale un'urbanizzazione progressivamente discontinua e con alcune propaggini che determinano ispessimenti e allargamenti in alcuni punti dell'aggregato edilizio, che si posiziona ai margini dell'abitato, formandone il bordo settentrionale.

Il meccanismo di **crescita urbana**, piuttosto omogeneo e fino ad una certa fase molto circoscritto, è contraddetto da altre dinamiche insediative, nelle quali il tema della linearità, perde completamente valore. Nella casistica delle nuove "formazioni" rientrano in particolare l'area di primo riempimento verso nord, che determina la saldatura dei sistemi insediativi di via S. Giacomo e di via Madonnella, ma anche l'area che ha determinato l'intasamento dell'interstizio tra via Roma e la Circumvesuviana e alcuni ispessimenti e allargamenti delle originarie articolazioni lineari.

La prima comprende un'estesa e compatta area urbana disposta a nord dell'area centrale storica, articolata su via Libertà e parallele, con macroisolati di forma rettangolare allungata.

La seconda è caratterizzata dal problema di una forte e per certi versi irreversibile eterogeneità, derivata dall'abbattimento di edifici più antichi e da sostituzioni edilizie che hanno introdotto elementi estranei nelle strutture antiche.

Vi è infine una vera e propria **corona di aree**, che si dispone intorno al centro urbano preesistente e che ha accentuato, e reso per alcuni versi irreversibili, alcune contraddizioni dell'attuale sistema urbano di Cimitile: l'area urbana disposta tra via Roma e via Trivice d'Ossa; l'area di sviluppo recente ad est tra via delle Puglie e Comiziano ; l'area di espansione recente a sud verso Nola e l'area di espansione ad ovest .

Verso Nord si è formata una frangia urbana, piuttosto frammentaria condizionata dalla presenza del vincolo cimiteriale.

Anche le nuove urbanizzazioni verso N-E comprendenti le nuove aree comunali provenienti dal comune di Camposano, presentano alti livelli di eterogeneità, con impianti stradali parzialmente definiti e diverse aree libere, in alcuni casi in posizione strategica.

La parte urbana di nuova formazione ad est è caratterizzata da un impianto viario piuttosto compatto, nel quale assume particolare importanza il nucleo di attrezzature previste dal PRG vigente, in posizione centrale rispetto all'ambito, che può costituire un elemento di riferimento estremamente significativo.

Analoga, ma più complicata per gli alti livelli di saturazione degli spazi disponibili, è la situazione dell'area di espansione verso Nola, dove non è semplice individuare interstizi nel sistema urbano, oramai delineato, tali da garantire l'adeguamento e il disegno degli spazi aperti.

Verso ovest si è invece formata un'area urbana meno compatta, ma ancora priva di un sistema di attrezzature, che può essere ben disegnata mediante un efficiente sistema della viabilità, a completamento di quanto già realizzato. In definitiva, pur con notevoli differenze, le parti terminali dell'urbanizzazione di Cimitile si compongono come quattro aree-problema che richiedono adeguati approfondimenti ai fini della definizione di una più razionale organizzazione urbana.

Per una analitica ricostruzione degli sviluppi storici di Cimitile si rinvia alla tavola C1 *“Stratificazioni storiche degli insediamenti – strutture storico-archeologiche”*.

1.4 Le risorse naturali e agro-silvo-pastorali

Il territorio agricolo di Cimitile rientra nella propaggine orientale dell'Agro (o Piano) Campano che, com'è noto, è una delle pianure più importanti ed estese dell'Italia Meridionale, se si eccettuano le pianure pugliesi (Regione Agraria n.7 – Pianura di Nola e Pompei).

Il piccolo territorio di Cimitile fa parte, dunque, del comprensorio di terreni dotati di straordinaria fertilità agronomica, retaggio delle millenarie eruzioni vesuviane.

Cimitile, infatti, si presenta, al visitatore, come una vasta pianura protetta da due dorsali: a Nord dalle colline del Monte d'Avella e Monte Ciesco Alto, ad Est dalle colline del Monte Pizzone; a Sud dominano il Vesuvio e il Monte Somma mentre ad Ovest il territorio si apre verso la pianura del Casertano.

L'alveo San Donato lo attraversa nella parte nord e segna, in alcuni tratti, il confine col comune di Camposano (a N-E) e col Comune di Nola (a N-W).

Il tessuto urbano è concentrato nella porzione S-E del territorio comunale, mentre i terreni e le colture agricole sono localizzate nella porzione N-W.

La conformazione generale dell'intero territorio comunale richiama vagamente una clava appuntita la cui impugnatura è appunto rappresentata dai coltivi della porzione N-W.

La struttura dell'insediamento abitativo e quella degli stessi appezzamenti coltivati richiama la **struttura regolare**, a reticolato, del mondo romano (la cui influenza è tutt'ora manifesta) con strade quasi sempre ortogonali tra loro e con campi coltivati di forma generalmente rettangolare, serviti da strade di penetrazione sempre a struttura reticolare (Aree di "Centuriazione").

Le colture presenti sono limitate al seminativo (destinato essenzialmente alla coltivazione di ortaggi), al frutteto, e in quantità modesta alla coltura mista seminativo-frutteto.

Lo studio agronomico appositamente redatto conferma l'importanza del settore primario, ma evidenzia anche le difficoltà e la necessità di intervento.

Il paesaggio rurale di questa parte del territorio campano è da sempre caratterizzato da alcuni elementi ricorrenti: la rete irrigua conseguente alle bonifiche storiche (Regi Lagni), le opere di regimazione idraulica, la suddivisione poderale sottolineata dai filari e dagli elementi urbani isolati, il patrimonio edilizio (le masserie) in posizione isolata.

Purtroppo però, tale patrimonio, depositario dell'indennità storica di questo territorio, per vari motivi, è in stato di forte degrado.

Nel corso degli anni, infatti, si è profondamente modificato l'assetto del **regime fondiario** dell'Agro: piccoli coltivatori ed affittuari man mano diventano piccoli proprietari ed aumenta il frazionamento della proprietà che si configura come una delle principali caratteristiche e anche uno dei più gravi limiti dell'agricoltura locale fino ai nostri giorni.

In particolare, nel territorio del comune di Cimitile, su un totale di 226 aziende agricole censite, la maggior parte (142) ha una superficie inferiore ad un ettaro, una parte minore (67) presenta una superficie da uno a due ettari e una piccolissima parte (16) ha una superficie compresa tra i due e i cinque ettari. Ciò comporta una situazione di estrema polverizzazione della proprietà fondiaria.

Per quanto riguarda, invece, il titolo di possesso, quasi la totalità delle aziende è condotta in proprietà (223 su 226) mentre solo tre aziende sono condotte in affitto.

Analizzando le tabelle del Censimento Agricoltura del 2000, riguardanti la manodopera impiegata nella coltivazione dei campi e le giornate di lavoro aziendale, si evidenzia che la media delle giornate lavorative impiegate in azienda per persona risulta di circa 21 giornate all'anno, per un totale di 31.000 giornate impiegate nelle 226 aziende, estese in totale 213 ettari in tutto il territorio di Cimitile. Della totale superficie la gran parte risulta coltivata ad ortaggi ed altri seminativi minori (176 ettari), mentre la rimanente superficie (37 ettari) è utilizzata per la coltivazione di piante da frutto (Noce, Nocciolo, Albicocco, Agrumi).

Nel Censimento Demografico Generale del 2001 gli occupati in agricoltura risultano addirittura in numero di 204, in netto contrasto col numero risultante dal Censimento dell'agricoltura del 2000 (n. 1.444 persone): dal confronto dei dati rilevati dai due censimenti, può essere dedotto che la maggioranza degli addetti presta la sua opera in agricoltura part-time.

Viene confermato dunque il dato delle giornate lavorative che risultano inferiori al fabbisogno delle colture e che sono impiegate per la maggior parte dalle persone dedite a tempo pieno nei campi: n° 204 dal Censimento Generale 2001 e n° 226 conduttori dal Censimento dell'agricoltura del 2000.

Si è pertanto registrata una netta diminuzione della coltivazione dei campi in forma imprenditoriale e a tempo pieno, mentre sopravvivono coltivazioni praticate part-time e su piccoli appezzamenti per la maggior parte di uso familiare: ciò spiega anche la quasi totalità dei terreni posseduti in proprietà e la grossa frammentazione delle superfici coltivate.

L'utilizzo dei terreni coltivati è attuato, più che altro, per coprire il fabbisogno familiare di prodotti possibilmente genuini in quanto prodotti in proprio. L'utilizzo come attività economica d'impresa in senso stretto è limitato a poche Aziende.

L'attività agricola, quindi, sembrerebbe destinata ad un declino progressivo, a meno che non siano attuati validi programmi d'incentivazione come, ad esempio:

- l'attività integrativa agrituristica;
- la produzione e commercializzazione di prodotti tipici;
- la trasformazione (anche prima trasformazione) degli stessi, anche attraverso l'aggregazione in Associazioni di produzione per la vendita;
- la vendita diretta, o l'attuazione di attività che abbiano il fine di ridurre drasticamente l'intermediazione.

Per altri versi risulta necessaria un'operazione di restauro del paesaggio alla scala territoriale, in grado di rivitalizzare in senso più ampio questo territorio, attraverso la creazione di una rete di spazi pubblici ciclo-pedonali, utilizzando tracciati interpoderali, riscoprendo antiche centuriazioni, lambendo che risponde dei canali rinaturalizzati e piantumati.

1.5 Il paesaggio dei Regi Lagni ed i dintorni di pertinenza ambientale

L'alveo San Donato, che attraversa e in alcune parti delimita il territorio comunale di Cimitile, appartiene all'antico sistema idrografico dei Regi Lagni, una rete di canali ad andamento prevalentemente rettilineo, realizzata in epoca vicereale e borbonica.

I Regi Lagni sono una grande **opera di infrastrutturazione** del territorio, costruita sulla base di un preciso e articolato programma progettuale, con una particolare attenzione alle caratteristiche morfologiche dei siti. Essi rappresentano segni principali di strutturazione del territorio, al pari, almeno nel caso di Cimitile, delle tracce della centuriazione romana. Oggi i canali si trovano in uno stato di profondo degrado e di abbandono. Si è modificato negli anni il rapporto tra canali e insediamenti e nello stesso tempo si è verificata una scissione tra forma e significato dei lagni. La forma permane, ma il significato collettivo del lago è mutato. I canali dei Regi Lagni hanno assunto i connotati di spazi negati, di zone franche, prive di controllo, dove il panorama delle distruzioni visibili lascia presagire altre e più gravi manomissioni, dove il problema più complesso è quello delle acque, inquinate, deviate e quindi non più presenti

Ma i Regi Lagni, nonostante le alterazioni, restano una componente fondamentale del sistema morfologico: sono **testimonianze** evidenti delle modalità attraverso le quali i grandi segni della geografia naturale, completati e integrati dall'intervento dell'uomo, possono definire le forme essenziali del territorio.

Il Progetto Pilota "*Programma Integrato per lo sviluppo dell'area dei Regi Lagni come Business Park per l'agricoltura*", finanziato dal Ministero delle Infrastrutture dei Trasporti, le linee guida del POR 2007/2013 della Regione Campania e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale si pongono il comune obiettivo della costruzione del Parco dei Regi Lagni.

Con la realizzazione del Parco agricolo dei Regi Lagni, il PTCP persegue i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione ambientale e paesaggistica di un territorio che benché fortemente compromesso conserva elevati valori ambientali e storico-culturali specialmente nel sistema delle canalizzazioni, esito di processi secolari di bonifica;
- la realizzazione di un corridoio ecologico-fluviale basato su interventi di rinaturalizzazione in modo da assicurare la connessione tra le zone collinari dove si costituirà il Parco nolano, l'area del Parco Nazionale del Vesuvio e le aree naturali protette della costiera domizia;
- la creazione, al margine di tale corridoio, di aree umide per la prevenzione del rischio di esondazione e l'alimentazione di biotopi ad elevata biodiversità;
- il mantenimento dell'attività agricola a tutela degli spazi aperti favorendo i processi di modernizzazione e diversificazione delle imprese

Il Parco agricolo dei Regi Lagni è definito e si attua attraverso un programma operativo promosso dalla Provincia e redatto di concerto con i Comuni interessati e con la Soprintendenza ai Beni Archeologici, sulla base dei seguenti indirizzi generali e specifici:

- l'incremento del livello di biodiversità;
- l'eliminazione degli elementi e dei fattori che interrompono la continuità dei corridoi ecologici o la mitigazione degli effetti;

- la salvaguardia e valorizzazione della rete viaria di impianto storico, degli edifici e dei manufatti storici
- la creazione di piste ciclabili e pedonali;
- il ripristino delle piantumazioni lungo gli argini dei canali e la diffusione delle siepi;
- il restauro ambientale e paesaggistico dei siti interessati dalla presenza di cave e discariche;
- la dotazione di attrezzature all'aperto per lo svago e l'esercizio fisico dei residenti;
- la mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici prodotti dalla presenza di attività e manufatti di tipo economico-produttivo, tecnologico o di servizio quando non sia possibile una loro delocalizzazione nonché di quelli prodotti dalle infrastrutture di collegamento.

Inoltre il programma potrà consentire:

- la realizzazione di aree comunali di verde pubblico e di attrezzature sportive nelle aree contigue agli insediamenti urbani;
- l'istituzione di orti urbani.

Nel PUC si è considerato e valutato l'importante ruolo svolto dai Regi Lagni, da un lato, e dal sistema agricolo, dall'altro, nella definizione dei "paesaggi" di Cimitile. In modo peculiare, nella tavola B3.2 denominata "*Perimetrazione e classificazione dei territori urbanizzati e dei dintorni di pertinenza ambientale*" oltre all'individuazione dei territori urbanizzati ovvero al centro storico di Cimitile, ai tessuti consolidati che si articolano al suo intorno, al complesso IACP, separato dal restante territorio urbanizzato, si riconoscono e si articolano cinque Unità di Paesaggio – Dintorni di Pertinenza ambientale, che denotano le specificità proprie del paesaggio e dell'ambiente di Cimitile. Tali Unità sono le seguenti:

- UP1** Aree agricole periurbane di frangia.
- UP2** Aree agricole periurbane disposte tra il nucleo urbanizzato e l'insediamento IACP a ridosso del cimitero.
- UP3** Aree agricole parzialmente investite da urbanizzazioni.
- UP4** Aree agricole ordinarie, inserite in un più ampio contesto agronomico.
- UP5** Paesaggio agrario dell'alveo di San Donato – Canale dei Regi Lagni.

1.6 Il piano stralcio per l'assetto idrogeologico

Il Comune di Cimitile ricade nell'area di competenza dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, che ha come obiettivi la **difesa del suolo** e la tutela dell'assetto idrogeologico di 127 comuni della Campania, in maggior parte ricadenti nelle Province di Napoli e Caserta, e segnato dai reticoli idrografici dei Regi Lagni, dell'alveo Quarto, dei Camaldoli, dell'alveo Pollena e Volla.

In modo particolare, l'Autorità di Bacino attua i suoi scopi mediante la redazione di vari piani stralcio, uno fra tutti, il *Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico* (PAI) che, per ottemperare alla difesa idrogeologica e della rete idrografica, ha per finalità il miglioramento delle condizioni di stabilità del suolo, di recupero delle aree interessate da particolari fenomeni di degrado e dissesto, di salvaguardia della naturalità.

Per perseguire tale obiettivi il PAI definisce il **quadro del rischio** compatibile in relazione ai fenomeni di instabilità e dissesto considerati, la definizione dei vincoli e delle limitazioni d'uso del suolo in relazione al diverso grado di rischio e la programmazione, a grande scala, degli interventi di manutenzione, completamento ed integrazione dei sistemi di difesa.

Ne caso di Cimitile, uno degli elaborati di maggior rilievo del PAI è quello che individua il **rischio idraulico**, derivato dalla pericolosità (da frane o da esondazione) e dal danno.

Precisamente, i livelli di rischio individuati dal piano sono:

- **R1** – *moderato*, per il quale sono possibili danni sociali ed economici marginali;
- **R2** – *medio*, per il quale sono possibili danni minori agli edifici e alle infrastrutture che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e lo svolgimento delle attività socio- economiche;
- **R3** – *elevato*, per il quale sono possibili problemi per l'incolumità delle persone, danni funzionali agli edifici e alle infrastrutture con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio - economiche, danni al patrimonio culturale;

- **R4** – *molto elevato*, per il quale sono possibili la perdita di vite umane e lesioni gravi alle persone, danni gravi agli edifici e alle infrastrutture, danni al patrimonio culturale, la distruzione di attività socio - economiche.

Il territorio di Cimitile, solcato dall'alveo S. Donato e dall'alveo del Gaudo, appartiene al bacino idrografico dei Regi Lagni ed è contraddistinto da particolari livelli di rischio idraulico. In modo particolare, nella tavola A4, dove è rappresentato lo stralcio del PAI relativo a Cimitile, risulta possibile individuare:

- aree a rischio medio e moderato, che rappresentano la fascia limitrofa all'alveo S. Donato, caratterizzata da territorio agricolo senza urbanizzazioni di rilievo;
- area a rischio elevato o molto elevato, che inglobano alcuni edifici del complesso IACP e alcune aree a ridosso degli alvei.

2. La vicenda urbanistica¹

2.1 Il Programma di Fabbricazione (1972)

Il primo strumento urbanistico, di cui si dota il Comune di Cimitile, è il Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio, approvati dall'Amministrazione Comunale con Delibera di C.C. n. 1 del 03.03.1972.

Nella lunga fase che intercorre tra l'adozione ed il provvedimento finale di approvazione da parte della Regione Campania vengono introdotte due varianti sostanziali al PdF:

- una prima variante (approvata con delibera di C.C. n. 49 del 10.11.1973) che prevede nuove zone residenziali e una nuova zona industriale;
- una seconda variante (approvata con delibera di C.C. n. 30 del 14.04.1975) che prevede la modifica delle aree a nord dell'alveo Gaudio da zone destinate ad insediamenti residenziali pubblici a zone residenziali di edilizia privata nonché l'eliminazione di due tronchi stradali, sostituendo l'area occupata da uno di essi con una zona residenziale.

Questi passaggi delineano in maniera molto significativa il futuro assetto di Cimitile, assegnando alla realizzazione di nuovi quartieri residenziali ampie porzioni significative del territorio agrario.

Il P.d.F. con annesso Regolamento Edilizio sono approvati con D.P.G.R.C. n. 11705 del 21.10.1980.

Negli anni immediatamente successivi all'approvazione del P.d.F. prende avvio la lunghissima fase di elaborazione, approvazione e attuazione del Piano Regolatore Generale di Cimitile.

In questi anni, vigente il P.d.F., si realizzano consistenti interventi edilizi, che proseguiranno anche durante le fasi di approvazione del PRG, che di fatto riconfermerà alcune scelte sostanziali del P.d.F.

¹ Questo capitolo è stato ridefinito in sede di esame delle osservazioni al fine di illustrare in modo più analitico i diversi passaggi che hanno caratterizzato la vicenda urbanistica recente di Cimitile

2.2 Il PRG (1981)

- Il Piano Regolatore Generale del Comune di Cimitile è adottato con delibera di C.C. n. 61 del 16/10/1981. A seguito delle pubblicazioni di rito, vengono presentate n. 20 osservazioni, alle quali il Consiglio Comunale controdeduce con delibera n. 9 del 4/3/1982 e riadotta il PRG integrato delle osservazioni accolte.
- A questo punto si avvia una fase molto articolata, nella quale Provincia e Regione chiedono chiarimenti ed integrazioni al PRG adottato. In particolare, con la nota n. 022197 del 30/3/1984, l'ente provinciale rappresenta al Comune la necessità di chiarimenti circa alcuni esposti ed osservazioni, chiedendo più dettagliate determinazioni dell'Ente rispetto ad alcune di esse e la redazione di una relazione che precisi con maggiore chiarezza i parametri assunti per il dimensionamento del Piano, messi in discussione da un esposto.

Il Comune di Cimitile, con Delibera di C.C. n. 81 del 29.11.1984 fornisce i chiarimenti richiesti ed approva la Relazione Aggiuntiva, a firma del progettista del piano, che conferma i parametri demografici ed urbanistici contenuti nello stesso². Successivamente il CTR si esprime sulla prima integrazione, con parere 1840 del 22/5/1985, evidenziando, tra l'altro, la necessità di ulteriori approfondimenti sul dimensionamento del piano.

L'Ente ottempera con delibera di C.C. n. 25 del 27.10.1985 ed invia alla provincia queste seconde integrazioni.

² I parametri discendono dalla proiezione, a 10 anni dalla progettazione del piano (ovvero al 31/12/1991), della popolazione, stimata in 7665 unità, cifra cui si è pervenuti incrementando la popolazione per il tasso di crescita dell'1,50 annuo (indicatore scaturente dal tasso di crescita naturale degli ultimi 20 anni - pari all'1,30% annuo - aumentato di uno 0,20% quale media dei valori del saldo sociale registrato negli ultimi anni e quello degli anni futuri). Ne discende che il fabbisogno residenziale al 1991 è di 2.323 alloggi per un numero complessivo di 9.570 vani, che - maggiorato della percentuale del 5% comprendente lo stock di alloggi fisiologicamente liberi sul mercato o, per evoluzione del patrimonio edilizio, inadeguati ed in attesa di ristrutturazione - conduce alla necessità, al 1991, di 10.048 vani (con un incremento, rispetto al 1981, di 2.941 unità). Si segnala sin d'ora che questa previsione del PRG, in base alla quale si individua un sistema di aree residenziali di diversa dimensione e con differenti parametri urbanistici, classificate come zona B e zona C, in grado di accogliere lo sviluppo edilizio previsto, non sarà mai modificata nelle successive varianti.

Il C.T.R., pertanto, nell'Adunanza dell'08/01/1986, dà parere favorevole all'approvazione del PRG, avendo il Comune di Cimitile "ottemperato a tutti i rilievi sollevati del CTR nei precedenti esami ed atti". In particolare, nel parere si afferma: "sostanzialmente il piano può ritenersi correttamente dimensionato", con l'unica prescrizione che "va comunque declassata la zona B3 in C2 dell'area posta a confine del territorio comunale come segnalato in rosso sulla tavola P2.4"³.

- Con Delibera del C.P. di Napoli n. 16 del 17.03.1987, la Provincia approva lo strumento urbanistico conformemente sia alla relazione allegata al Parere C.T.R. dell'8.01.1986 sia alla relazione del Presidente della Seconda Commissione Permanente Urbanistica – Beni Ambientali del 17/07/1986, che aveva, in conformità del parere del CTR, proposto di stralciare le zone B3 a confine, in quanto necessitavano di una nuova verifica della loro capacità insediative: con ciò, ovviamente, non si interveniva sulla edificabilità delle aree, bensì le si assoggettava alla verifica di una eventuale regolamentazione attraverso piani di dettaglio.
- Il Consiglio Comunale (con Delibera di C.C. n. 75 del 24.07.1987) controdeduce alla delibera di C.P. n. 16/87 prendendo atto dell'intervenuta approvazione dello strumento urbanistico per decorrenza dei termini di legge (ribadendo la tardività e l'inefficacia della delibera del Consiglio Provinciale n. 16) e trasmette alla Regione (con nota prot. 6039 del 28/10/1987) la citata delibera n. 75/87 (divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di legge il 16/9/1987).

3 Ad ulteriore conferma della validità del dimensionamento, il CTR rettifica ulteriormente i dati di base, riportati nella Relazione del PRG, secondo il quadro sintetico in appresso riportato:

- Popolazione censita al 1971 = 5108 abitanti
- Popolazione censita al 1981 = 6819 abitanti

$$\frac{P1981 - P1971}{1971}$$

- Popolazione prevista al 1991 = $P1981 \left(1 + \frac{1971}{1971}\right) = 1,34 \times 6819 = 9138$ abitanti

Ritenendo fondata la proposta di incremento aggiuntivo dovuto all'aumento dei residenti dei comuni minori, valutabile nella misura del 20%, il CTR definisce il seguente quadro di previsione al 1991:

n° 10320 abitanti = 10320 vani di cui 8014 esistenti e 2306 da realizzare nel decennio 1981-1991.

Tali valutazioni confermano la validità del calcolo analiticamente descritto e chiariscono i valori di dimensionamento del piano (corretti anche alla luce di più aggiornati dati censuari) la cui realizzazione implicava necessariamente di considerare tutte le zone B interessate dagli interventi residenziali: il declassamento da B3 a C2 della zona a confine riguarda solo le modalità di attuazione del programma edilizio dettato dal PRG (piano esecutivo e non intervento diretto).

- La Regione procede nella fase di controllo di conformità e, con Delibera di G.R. della Campania n. 4 del 18.01.1988, attesta la conformità del piano, facendo proprie le osservazioni contenute nella Relazione a firma del Coordinatore del Servizio Urbanistica della G.R. Campania (prot. n. 223 del 12.01.1988) che introduce (per la prima volta) tre prescrizioni sul P.R.G. del Comune di Cimitile.
- Invero, il Coordinatore inserisce, ex abrupto (in un “CONSIDERATO”) le seguenti 3 prescrizioni:

a) “in ordine a quanto espresso al 7° comma del punto 1.7 del titolo II dell'allegato alla L.R. n° 14/82 non è consentito alcun intervento di nuove costruzioni nella zona di rispetto cimiteriale e pertanto occorre delocalizzare le attrezzature sportive di progetto che insistono su detta area (Rif. Tav. P.2.2);

b) le zone B2 e B3 poste a confine del territorio comunale (rif. Tav. P.2.4) non presentano le caratteristiche richieste dal D.M. 2/4/68 n° 1444 per le zone B medesime;

c) limitatamente alle indagini sismiche si fa riferimento al parere, favorevole con prescrizione, espresso dal CTR Sez. di Napoli in data 8/1/1986 e relativo all'art. 13 della L.64/74 e all'art. 15 delle L.R. n° 9/83”.

Pertanto, nel Decreto Presidenziale 1522/88 (pubblicato BURC n. 13 del 7 marzo 1988), che riporta integralmente il deliberato della Del. G.R. n. 4/88, compaiono le sopra citate prescrizioni.

- Con delibera di G.M. n. 294 del 15.7.1988 (ratificata con delib. di C.C. n. 88 del 2.12.1988), il Comune di Cimitile, nell'intento di ottemperare alle prescrizioni di cui al D.P.G.R.C 1522/88 fa propria una relazione del progettista, che riconferma la correttezza del dimensionamento (anche relativamente agli standard urbanistici) e propone alcuni accorgimenti tecnici tesi a migliorare la qualità insediativa e la quantità di spazi verdi nelle aree di completamento urbano.
- Intanto, dal 1980 al 1988, nelle zone B2 e B3 individuate dal PRG e conformi al precedente Pdf, era comunque proseguita l'edificazione in regime di salvaguardia, determinando un assetto urbanistico molto diverso rispetto alla situazione riportata

nelle tavole di piano redatte nel 1981 (sulla scorta delle quali erano state formulate le prescrizioni). Infatti, oltre a 38 concessioni edilizie rilasciate nelle zone B2 e B3 del territorio comunale (di cui 29 ricadenti in zone B2 e B3 a confine della Tav. P2.4), erano state altresì realizzate diverse opere di infrastrutturazione primaria che completavano la trama stradale di bordo alla città consolidata. Nello specifico, considerando le cinque principali aree di localizzazione delle zone B2 e B3 (individuata nella "TAVOLA I2: «Evoluzione degli insediamenti nelle zone B2 e B3 del PRG vigente»"), è possibile determinare analiticamente l'evoluzione del processo edilizio:

LOCALITA' DEL TERRITORIO COMUNALE	N° CONCESSIONI RILASCIATE (dal 1980 al 1988)
"Galluccio"	9
"Croce"	11
"Pizzone" (che nel PRG veniva suddivisa tra le tavole di progetto P2.3 e P2.4)	1
"Macello – San Giacomo"	9
"Via Roma"	9

L'ulteriore prosecuzione dell'attività urbanistico-edilizia oltre il 1988 (con le concessioni edilizie rilasciate in vigenza delle norme di salvaguardia ed il condono edilizio introdotto dalla L. 47/85) ha, quindi, reso la prescrizione (formulata nel 1988 sulla scorta della cartografia 'rilevata' nel 1981) ancor più inattuale (rectius, inapplicabile) perché 'superata' dalla concreta conformazione urbanistica assunta dal territorio ⁴.

⁴ Per una migliore comprensione delle vicende relative all'evoluzione del territorio comunale occorre altresì tener conto che, con Delibera della Giunta Provinciale di Napoli n. 694 del 1980, si era proceduto alla Rettifica dei confini (il Comune di Cimitile ne prende atto con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 08.11.1983) tra il territorio del Comune di Cimitile ed il Comune di Camposano: quest'ultimo riceveva una porzione di territorio appartenente al comune di Cimitile (riportata sulla Tav. P2.3 del Piano) e cedeva una propria zona. Poiché tale zona veniva acquisita dopo che il P.R.G. era stato adottato rimaneva ovviamente non normata e, perciò, riportata nella tav. P2.4 del P.R.G. con campitura bianca e contornata.

2.3 La Variante di Reitero dei Vincoli (1995)

Ad alcuni anni dall'approvazione del P.R.G. (con D.P.G.R.C. 1522/88), essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, con delibera di C.C. n. 9 del 27/1/1995, il Comune di Cimitile adotta la reiterazione dei vincoli.

Nel corso della fase istruttoria perviene al Comune una "Relazione Istruttoria" (prot. n. 698 del 28.03.1996) dell'Ufficio Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Napoli (allegata e interamente richiamata dal parere del C.T.R. n. 146/98), nella quale, tra l'altro, si chiede al comune di documentare *"la verifica, per ciascun ambito operativo delle zone e delle sottozone eventualmente classificate come B nel rispetto dei requisiti prescritti per tali zone dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444; per le citate zone B2 e B3 si proceda all'individuazione di aree per attrezzature e servizi in quanto esse sono state impropriamente edificate senza far ricorso a strumenti urbanistici esecutivi come sarebbe stato necessario per le zone non definibili B, ai sensi del citato decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444"*.

Il Comune controdeduce alla citata Relazione Istruttoria con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 12/03/1998 ed approva gli elaborati integrativi richiesti.

Il Consiglio Provinciale, tuttavia, ritenendo non esaustive le controdeduzioni addotte dal comune, con delibera n° 144 del 20 ottobre 1998, approva la Variante per la sola parte inerente la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio ed assegna *"al Comune di Cimitile il termine di sei mesi, non più prorogabile, dalla data di comunicazione del presente provvedimento, per l'adozione della variante obbligatoria di adeguamento del PRG alle prescrizioni regionali di cui al citato Decreto 1522/88"*.

Si tenga conto che negli anni intercorsi tra all'approvazione del piano (15.02.1988) e l'adozione della Variante per il reitero dei vincoli (10.07.1999) erano state rilasciate 94 concessioni edilizie nelle zone B2 e B3, (di cui 59 ricadenti in zone B2 e B3 a confine della Tav. P2.4) così suddivise nella "TAVOLA I2: «Evoluzione degli insediamenti nelle zone B2 e B3 del PRG vigente»":

LOCALITA' DEL TERRITORIO COMUNALE	N° CONCESSIONI RILASCIATE (dal 15.02.88 al 10.07.99)
"Galluccio"	25
"Croce"	18
"Pizzone" (che nel PRG veniva suddivisa tra le tavole di progetto P2.3 e P2.4)	9
"Macello – San Giacomo"	28
"Via Roma"	14

2.4 1^a Variante di Adeguamento (1999)

Conformandosi alle disposizioni contenute nella delibera di C.P. n. 144/98 e nel parere C.T.R. n. 146/98 il Comune di Cimitile adotta, con delibera di C.C. n. 10 del 9 luglio 1999, la Variante (di Adeguamento del P.R.G.) che non introduce alcuna modifica del dimensionamento del piano (peraltro, tutti i vani realizzati e da realizzare in zone B2 e in zona B3 erano già stati previsti dal PRG approvato nel 1988)⁵.

⁵ Al fine di ottemperare alle prescrizioni contenute nel parere del CTR 146/98, i progettisti inseriscono, nelle zone B2 e B3, attrezzature e servizi in aggiunta rispetto a quelli già previsti dal PRG (che soddisfacevano pienamente i requisiti di legge) con conseguente riduzione delle superfici destinate alla realizzazione di nuovi vani nelle zone B2 e B3 (già previsti dal PRG) per allocarvi servizi e standard. Il PRG prevedeva, in relazione ai 7665 abitanti (al 1991), 146.239 mq di attrezzature totali al netto degli standard delle zone C (ove occorreva attuare i piani di lottizzazione), pari a 19 mq/ab. Considerando la distribuzione delle volumetrie di progetto articolata secondo la zonizzazione di piano, si rileva che:

- nelle zone A, B1, e IACP era previsto dal P.R.G. circa il 38% di abitazioni (1350) e conseguentemente il 38% della popolazione stimata (cioè circa 2900 abitanti);
- allo stesso modo alle zone B2 e B3 (ospitanti circa il 40% delle abitazioni) sono attribuibili circa 3070 abitanti;
- i restanti 1696 abitanti (22 %) sono riferibili alle zone C.

Per cui risulta che:

Zona	n.° abitanti	standard	verifica
A, B1, e IACP	2900	70.190 mq	24 mq/ab
B2 e B3	3070	76.044 mq	24,7 mq/ab

Dalle verifiche svolte (graficamente riportate nella "TAVOLA 14: «Livelli di attuazione delle attrezzature previste dal PRG vigente») si ricava quanto segue.

Infatti, i progettisti, in forza degli esiti delle indagini e degli approfondimenti analitici richiesti:

- evincono che la previsione di attrezzature del PRG risulta perfettamente dimensionata in relazione alla previsione demografica di piano, poichè le poche aree destinate ad attrezzature soppresse dal DPGRC n. 1522 /1988 (in quanto ricadenti in zone di rispetto cimiteriale) erano state medio tempore compensate dall'Ente mediante la realizzazione di attrezzature in variante al piano stesso;
- pervengono alla conclusione che tutte le zone B2 e B3 rispondono alle caratteristiche delle zone B sì come definite dal D.M. n. 1444 del 2/4/68.

Il Comune di Cimitile, con la delibera di G.C. n. 341 del 13/12/1999, prende atto delle determinazioni dell'Autorità di Bacino (che, con Del. 14 del 31/10/1999, aveva emanato misure di salvaguardia relative al rischio idraulico incidenti sull'impalcato della Variante di

a. Le attrezzature costituenti gli standard a servizio delle zone B2 e B3 sono:

	Attrezzature scolastiche	22518	mq	7,33 mq/ab
S1	Scuola fratelli Mercogliano	6529	mq	
S2	Scuola Guadagni ed asilo nido	6665	mq	
S3	Scuola - via de Nicola	6896	mq	
S4	Scuola - via de Nicola	2428	mq	
	Attrezzature di interesse	13412	mq	4,36 mq/ab
A1	Centro civico	3750	mq	
A2	Stazione carabinieri	1250	mq	
A3	Centro civico e religioso	7552	mq	
A4	Chiesa del Carmine	860	mq	
	Verde attrezzato e sportivo	33698	mq	10,98 mq/ab
V1	Verde sportivo	9548	mq	
V2	Parco giochi e verde attrezzato	18150	mq	
V3	Parco giochi	6000	mq	
	Parcheggi	6416	mq	2,09 mq/ab
P1	Parcheggi via dello sport	2750	mq	
P2	Parcheggi via de Filippo	457	mq	
P3	Parcheggio a sud di via Nenni	1073	mq	
P4	Parcheggio a nord di via Nenni	2136	mq	
	TOTALE STANDARD	76044	mq	24,77 mq/ab

Adeguamento del PRG) e sospende l'iter di formazione della Variante, riprendendolo solo a seguito della pubblicazione (sul BURC della Regione Campania n. 50 del 23/10/2000) di nuove misure di salvaguardia (di cui al piano straordinario ex L. 226/99) relative al rischio frane e al rischio idraulico.

Dopo aver espletato la fase di esame delle Osservazioni dei cittadini, il comune di Cimitile, con nota Sindacale n. 919 del 4/2/2002, trasmette, unitamente alla domanda di approvazione, gli atti costituenti la Variante del vigente PRG di Adeguamento alle prescrizioni regionali.

La Variante riceve, in data 27/03/2002, parere favorevole di procedibilità istruttoria della Direzione Urbanistica della Provincia di Napoli che riscontra la completezza degli elaborati e degli atti amministrativi ad essa relativi.

Il CTR esamina la Variante, per la prima volta, il 7/5/2002 ed esprime parere negativo, in conseguenza del quale il Comune di Cimitile presenta una relazione integrativa nella quale ribadisce che la Variante di Adeguamento non introduce alcuna modifica al dimensionamento del piano⁶ : tutti i vani in zona B2 e in zona B3 erano già stati previsti dal PRG approvato nel

⁶ A questa conclusione si perviene sulla base di uno studio completo su Cimitile (intitolato "La lettura della struttura urbana di Cimitile nella sua attuale e potenziale configurazione"), nel quale furono analizzate tutte le zone B2 e B3 di Cimitile.

Nel citato studio si sottolinea che "tutti gli elementi di morfologia urbana individuati (in B2 e B3), pur essendo caratterizzati da situazioni edilizie e rapporti tra gli spazi aperti e costruiti molto diversi, rispondono, nella loro attuale configurazione, ai parametri urbanistici previsti dalla legge sulle zone B, vale a dire che l'indice di fabbricabilità territoriale è maggiore di 1,5 mc/mq e il rapporto di copertura è superiore ad 1/8 della superficie fondiaria".

Nella stessa Relazione si mette in evidenza che, in conseguenza del processo edilizio progressivamente avvenuto nelle zone B2 e B3, la struttura della morfologia urbana, risultava delineata in tutte le sue parti già all'atto della formazione del PRG.

In diversi casi, anche dal punto di vista strettamente quantitativo, le edificazioni esistenti consentivano di classificare le aree come B, nel rispetto dei parametri di legge. In alcuni casi, di numero molto limitato, pur essendo l'assetto urbanistico delineato, non si era determinato un processo edilizio compiuto. Successivamente, con le costruzioni realizzate tra il 1981 e il 1988, si era registrato uno sviluppo edilizio che ha determinato il raggiungimento dei parametri richiesti per la classificazione come zone B di tutte le parti del territorio comunale di Cimitile classificate come zone B.

Nella stessa relazione si avanzano anche considerazioni sul dimensionamento del piano e si presenta un bilancio della previsione di piano che di seguito si sintetizza.

Al 31/12/1997 gli abitanti a Cimitile risultano pari a 7033, e ciò dimostra che la crescita della popolazione era avvenuta secondo i meccanismi individuati dal PRG, anche se più lentamente ($7033/7665 = 92\%$); una dinamica pressoché analoga si riscontrava dal punto di vista edilizio (8713 vani al 1997, compresi quelli non occupati, rispetto ad un totale previsto di 10.048 = 87%).

Nella Relazione sono infine illustrate le motivazioni che determinano la necessità della costruzione di vani negli anni successivi, a completamento delle zone B2 e B3:

1998; anzi rispetto all'originario dimensionamento, anche al fine di ottemperare alle prescrizioni regionali di cui al D.P.G.R.C. 1522/88, erano state inserite nelle zone B2 e B3 attrezzature e servizi, aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal PRG con conseguente riduzione del numero dei vani rispetto al PRG.

Nel parere definitivo della Sezione Provinciale di Napoli del CTR n° 003-2003, espresso su richiesta del Comune nella seduta del 15 gennaio 2003 (e trasmesso al comune di Cimitile con nota n. 37245 del 15/04/2003), si sottolinea che *“al fine di soddisfare le esigenze di attuazione del piano regolatore vigente, può prendersi in considerazione l'analisi prodotta relativa alle aree B2 e B3 la quale, ritenuta condivisibile, può essere presa in considerazione per consentire l'eliminazione dell' impropria classificazione delle zone B2 e B3 poste a confine del territorio comunale, la quale impedisce l'utilizzazione di tali ambiti”*.

Si perviene pertanto alla seguente conclusione: *“Le zone B2 e B3, allo stato, possono essere ritenute aree di completamento a tutti gli effetti e normate in analogia alle altre aree B2 e B3 esistenti. Inoltre, per un complessivo assetto delle aree costituenti il territorio comunale, può accogliersi la definizione urbanistica delle aree trasferite dal comune di Camposano. Ogni ulteriore previsione è esclusa dalla presente espressione”*.

Il CTR conferma quindi ancora una volta i presupposti del PRG (dimensionamento e classificazione delle zone), eliminando ogni dubbio sulla legittimità degli interventi di completamento edilizio, realizzati e da realizzare nelle zone B2 e B3.

Contestualmente all'espletamento da parte della Provincia degli atti relativi all'iter di formazione della Variante, alcuni privati ricorrono al TAR Campania per l'annullamento della

-
- 1) *il processo edilizio innescato dal piano non si è ancora completato, ma tende a svilupparsi secondo la direzione indicata dalla strumentazione urbanistica, richiedendo solo tempi più lunghi;*
 - 2) *per il 25% delle famiglie e dei componenti la popolazione di Cimitile, l'indice di affollamento si presenta altamente superiore a quello calcolato dal PRG, per cui vi è una consistente richiesta di nuove abitazioni;*
 - 3) *la forte crescita del numero delle famiglie (ben 341 dal 1991 al 2001) determina un forte squilibrio non prevedibile all'atto della formazione del piano, con una conseguente richiesta di nuovi alloggi;*
 - 4) *in ogni caso la popolazione di Cimitile si presenta in crescita, come dimostrano le previsioni al 2008 della popolazione residente; una crescita consistente, se calcolate considerando in il numero delle famiglie in incremento, pari a 507 nei dieci anni, che, indipendentemente da tutte le altre esigenze pregresse, determinerebbe la necessità di circa 2000 nuovi vani.*

Pertanto la realizzazione di 1355 nuovi vani nelle zone B2 e B3, oltre che dagli studi specifici sulla morfologia urbana, risulta ampiamente motivata anche sulla base delle proiezioni demografiche elaborate con metodi di calcolo aggiornati che saranno poi adottati, dalla Provincia di Napoli nel 2007, nel nuovo Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

delibera di adozione della Variante per la violazione dell'obbligo di esternazione del voto di adozione (in Consiglio Comunale) da parte del Sindaco.

Il TAR Campania accoglie i ricorsi presentati e, per l'effetto, annulla il provvedimento impugnato.

Il Comune ricorre al Consiglio di Stato, che (nelle ordinanze n. 1860 e 1861/2003) conferma la sentenza del Tar, precisando che *“Considerato che, in presenza di un annullamento per vizi di carattere meramente procedimentale (violazione dell'obbligo di astensione da parte dell'allora Sindaco), il Comune può agevolmente evitare il danno procedendo alla riadozione della variante di adeguamento annullata, tenendo in tale sede conto del parere soltanto parzialmente favorevole da ultimo espresso sulla precedente proposta pianificatoria alla Regione Campania - Comitato Tecnico Regionale”*.

2.5 La seconda Variante di Adeguamento (2003)

I progettisti della seconda variante di adeguamento (2003) muovono:

1. dal dictum contenuto nelle ordinanze n. 1860 e 1861/2003 del Consiglio di Stato e dalle conclusioni del parere CTR n. 003/2003, in esse richiamato;
2. dall'impalcato analitico della precedente variante di adeguamento (condiviso dal CTR), secondo cui:
 - le zone B2 e B3 del PRG vigente del Comune di Cimitile (comprese quelle a confine) presentavano le caratteristiche delle zone B definite dal D.M n. 1444 del 2/4/1968⁷ ;
 - ad esse era assimilabile l'area proveniente dal comune di Camposano perchè analoga (per dimensioni e caratteristiche insediative) alla zona trasferita dal

⁷ Si tenga conto che tra il 1999 (anno di adozione della 1^ Variante di adeguamento) ed il 2003 (anno di adozione della 2^ Variante di adeguamento) nelle zone B2 e B3 vengono rilasciate 2 sole concessioni in località Galluccio (zona a confine della Tav. P2.4), come si rileva dalla “TAVOLA I2: «Evoluzione degli insediamenti nelle zone B2 e B3 del PRG vigente»” allegata al presente progetto.

Comune di Cimitile a Camposano dopo l'approvazione del PRG del 1988 e quindi rientrando nel dimensionamento complessivo del piano.

Il C. C.:

- con delibera n. 22 del 29/9/2003, adotta la nuova proposta di variante ed acquisisce i pareri previsti dalle norme vigenti (Autorità di Bacino, Asl);
- con delibera n. 50 del 25/11/2005 controdeduce alle osservazioni presentate dai privati e riadotta la Variante integrata dall'unica osservazione accolta.

La seconda Variante di Adeguamento parte dal presupposto che la prescrizione regionale (in mancanza di un elaborato grafico e/o descrittivo di individuazione delle zone B2 e B3 a confine) riguardi unicamente la tavola P.2.4 del PRG, per cui tutte le zone B2 e B3 non comprese in questa tavola risultano automaticamente escluse, sicchè la Variante estrinseca la sua azione progettuale sostanzialmente su due zone del Comune di Cimitile contenute nella tavola P2.4:

- a) una zona acquisita a seguito di rettifica dei confini con il comune di Camposano nel 1983;
- b) una propaggine di zona B2 situata a confine con i comuni di Nola e di Casamarciano tagliata in due dalla s.s. 7 bis.
 - a. L'area proveniente dal Comune di Camposano è considerata a confine, anche perché priva di indicazioni progettuali e normative (zone bianche), pur presentando caratteristiche del tutto analoghe alle zone classificate dal PRG vigente come zone B3 (d'altra parte, non risultava aggiuntiva rispetto all'originario dimensionamento in quanto il trasferimento di una zona B3 da Cimitile a Camposano, nel 1983, aveva comportato la diminuzione rispetto al dimensionamento del PRG dei relativi vani che adesso venivano compensati con i vani da realizzare nella zona acquisita da Camposano), sicchè la scelta di prendere in considerazione le aree trasferite dal comune di Camposano, non rappresenta un fattore disequilibrante rispetto alle previsioni generali del PRG vigente e determina solo l'assoggettamento di tale zona (classificata B3) alle misure di salvaguardia.

- b. La propaggine lungo il confine meridionale di Cimitile, insediata tra l'asse della S.S. 7 bis e il confine col comune di Nola, è considerata a confine ed essendo scarsamente insediata, da sottoporre alle prescrizioni del DPGRC 1522/1988 e alla specifica normativa della Variante.

La scelta di limitare la variante alle sole zone sub a) e b) sopra indicate è dettata dal fatto che gli studi precedentemente richiamati avevano dimostrato che le altre zone B, pur essendo a confine, presentavano le caratteristiche di zona B. Ciò risultava particolarmente chiaro dal confronto della tavola P2.4 con il Programma di Fabbricazione precedente all'elaborazione del PRG, ovvero dalla lettura sintetica della ricostruzione dell'intera vicenda urbanistica: nella tavola P2.4 in definitiva non sono individuabili altre zone a confine, che non presentano le caratteristiche di zona B definite dal D.M. 2/4/68 n. 1444⁸

⁸ Sotto il profilo degli standard urbanistici, già nel 1999 era stato analiticamente riscontrato che, per l'intero territorio comunale, ed in particolare per le zone B2 e B3, era stato effettuato un corretto dimensionamento delle attrezzature. Nello specifico risulta che:

- nelle zone B2 e B3, dove erano previsti circa 3070 abitanti, le attrezzature da standard risultano pari a mq/ab 24,7, ovvero 76.044 mq così ripartiti:

	Attrezzature scolastiche	Tot.	22518mq	7,33 mq/ab
S1	Scuola fratelli Mercogliano		6529mq	
S2	Scuola Guadagni ed asilo nido		6665mq	
S3	Scuola - via de Nicola		6896mq	
S4	Scuola - via de Nicola		2428mq	
	Attrezzature di interesse comune	Tot.	13412mq	4,36 mq/ab
A1	Centro civico		3750mq	
A2	Stazione carabinieri		1250mq	
A3	Centro civico e religioso		7552mq	
A4	Chiesa del Carmine		860mq	
	Verde attrezzato e sportivo	Tot.	33698mq	10,98 mq/ab
V1	Verde sportivo		9548mq	
V2	Parco giochi e verde attrezzato		18150mq	
V3	Parco giochi		6000mq	
	Parcheggi	Tot.	6416mq	2,09 mq/ab
P1	Parcheggi via dello sport		2750mq	
P2	Parcheggi via de Filippo		457mq	
P3	Parcheggio a sud di via Nenni		1073mq	
P4	Parcheggio a nord di via Nenni		2136mq	
	TOTALE STANDARD		76044mq	24.77 mq/ab

I progettisti della Variante, avendo riconosciuto di non dover sottoporre ad alcun vincolo le zone B2 e B3, godendo esse degli standards di cui al D.M. 1444/88, presentano al comune una «Relazione esplicativa sui contenuti e limiti della Variante di Adeguamento 2003 e sulle determinazioni da assumere per l'esame delle domande per il rilascio delle Concessioni edilizie — Permessi di Costruire», nella quale rappresentano i risultati dell'esame delle zone B2 e B3 e le motivazioni per cui le stesse non abbisognavano di alcuna riprogettazione perché liberamente edificabili anche nelle more dell'adozione della Variante⁹.

nelle zone A, B1, e IACP le attrezzature da standard sono pari a 24 mq/ab per circa 2900 abitanti, ovvero 70.190 mq così ripartiti:

	Attrezzature scolastiche	Tot.	8747	mq	3,0 mq/ab
S5	Scuola Gescal		8747	mq	
	Attrezzature di interesse comune	Tot.	11313	mq	3,9 mq/ab
A5	Municipio		300	mq	
A6	Poste		335	mq	
A7	Chiesa di S. Felice		1000	mq	
A8	Centro religioso dell'Addolorata		500	mq	
A9	Chiesa di S.M. degli Angeli		390	mq	
A10	Chiesa di San Francesco		1445	mq	
A11	Centro religioso presso le basiliche		800	mq	
A12	Macello *		6543	mq	
	Verde attrezzato e sportivo	Tot.	41807	mq	14,4 mq/ab
V4	Verde attrezzato basiliche		10893	mq	
V5	Verde attrezzato centro storico		4850	mq	
V6	Verde sportivo Gescal		10324	mq	
V7	Verde attrezzato Gescal*		15740	mq	
	Parcheeggi	Tot.	11733	mq	4,0 mq/ab
	Parcheeggi via Velotti		2313	mq	
P5	Parcheeggi Gescal*		6840	mq	
P6	Parcheeggi cimitero*		2580	mq	
	TOTALE STANDARD		73600	mq	3899 ab

- Le attrezzature in zona C, a cui fanno riferimento i restanti 1696 abitanti, venivano soddisfatte attraverso la cessione nei piani di lottizzazione.

In definitiva risulta che su 7665 abitanti previsti, al netto degli standard delle zone C, il Piano prevedeva 146.239 mq di attrezzature totali, pari a 19 mq/ab.

salvaguardia scattate con la prima variante del 9.7.99).

⁹ Nella "Relazione esplicativa .." i progettisti chiarivano al Dirigente dell'UTC "le determinazioni da assumere per l'esame delle domande per il rilascio delle cc. ee." a seguito dell'adozione della 2a variante "di adeguamento" (del 29.9.2003) e sintetizzavano tali chiarimenti col seguente ragionamento:

- con l'adozione di tale 2a variante scattava il meccanismo delle norme di salvaguardia che riguardava esclusivamente le zone oggetto della variante, le quali (a differenza di quelle oggetto della 1a variante) erano costituite esclusivamente da due aree a confine (precisamente: area ex Camposano ed area a sud della strada variante SS 7bis);
- le zone B2 e B3 della tav. P2.4 (oggetto delle prescrizioni di cui al DPGRC 1522/88) erano state quindi escluse dalla variante in quanto i progettisti si erano conformati al parere con cui il CTR (in occasione della precedente variante) aveva "eliminato l'impropria classificazione delle zone B2 e B3, che, allo stato, possono essere ritenute aree di completamento a tutti gli effetti e normate in analogia alle altre B2 e B3 esistenti" e, soprattutto, si erano conformati all'esplicito dettame delle 2 ordinanze del Consiglio di Stato (in più avevano comunque, ancora una volta, verificata la sussistenza del corretto dimensionamento degli standard);
- l'UTC, pertanto, non aveva giustificazioni di sorta per non riprendere l'esame istruttorio delle domande edilizie ricadenti in zone diverse da quelle oggetto della variante da qua (ivi comprese quelle ricadenti nelle zone B2 e B3 della tav. P2.4 che, unitamente ad altre zone dovevano ormai ritenersi 'liberate' dalle misure di di salvaguardia scattate con la prima variante del 9.7.99).

Il 07/02/2006 la Direzione Urbanistica della Provincia di Napoli, vista la completezza degli elaborati e degli atti amministrativi, invia al Comune di Cimitile il proprio parere favorevole di procedibilità istruttoria, che perviene al comune di Cimitile in data 20.02.2006 prot. 1564.

Completata la fase dell'istruttoria amministrativa, vengono avviati gli atti relativi all'istruttoria tecnica della Variante, che si concretano nel primo parere del C.T.R. n. 5/2006 (relativo alla seduta del 21.03.2006). Tale parere, non favorevole, partendo dalle stesse considerazioni del parere 03/2003, perviene, relativamente allo status delle zone B2 e B3, a conclusioni diametralmente opposte: incongruenza che viene evidenziata anche nel verbale della seduta di Consiglio Provinciale del 20/09/2006, nella quale si discute dell'approvazione della Variante di Adeguamento del PRG di Cimitile¹⁰.

Interviene nel procedimento il Comune di Cimitile, che, in data 01.06.2006 prot. 4607, chiede il riesame degli atti della Variante, controdeducendo al parere CTR n. 05/06 e trasmettendo alla Provincia, in data 29/06/2006, una relazione integrativa, nella quale dimostra l'assenza di edificazione nelle zone oggetto di Variante.

Alle integrazioni prodotte dal Comune segue l'audizione dei tecnici redattori della Variante, del sindaco e del Responsabile U.T.C. presso la Seconda Commissione Consiliare Permanente che, viste anche le integrazioni presentate dal Comune chiede, con Verbale del 6/09/2006, ulteriori approfondimenti e *“dispone all'unanimità la sospensione dell'argomento per una nuova verifica dell'istruttoria da parte della Direzione Amministrativa Urbanistica Provinciale.”*

¹⁰ In particolare il Relatore, senza alcun approfondimento sulla articolata vicenda precedente, considera che il completamento delle zone B2 e B3 comporti un incremento di 1355 vani, senza *“nessuna valida giustificazione a supporto di tale fabbisogno”*.

In realtà i vani in esame erano stati già previsti nel PRG per cui non vi è nessuna nuova previsione di vani ed è questo un dato inequivocabile. Infatti, nei diversi studi di verifica e di calcolo dei vani ancora realizzabili negli ambiti urbani classificati come B2 e B3, era stato accertato che 1355 era il numero di vani realizzabili. Il relatore incorre pertanto nello stesso errore che era stato commesso in sede di primo esame del CTR della Variante di Adeguamento, considerando il numero dei vani ancora da realizzare nella zone B2 e B3 del PRG come un incremento di vani da realizzare a seguito della Variante di Adeguamento.

Il relatore del CTR sostiene inoltre che le aree sottoposte a prescrizioni, erano state oggetto di edificazioni, mentre dovevano restare inedificate nelle more del provvedimento di adeguamento (anche questa è una considerazione completamente errata, in quanto nelle aree oggetto della seconda variante di adeguamento non sono avvenute edificazioni, nelle more del provvedimento di approvazione della variante).

In virtù di queste considerazioni il relatore ritiene che, a suo parere, risulti necessaria la redazione di un PUC. La Giunta provinciale, pertanto, nella seduta del 5 maggio 2006, con delibera n. 286, propone al Consiglio Provinciale la restituzione della Variante conformemente al parere CTR.

Il Comune, facendo seguito alle richieste della Commissione, in data 14/09/2006, integra gli atti richiesti, presentando un elaborato riportante foto da satellite tese a dimostrare che non vi era stata edificazione nelle due zone oggetto di Variante, e ribadisce inoltre tutte le considerazioni sulla vicenda della variante e sul rispetto del dimensionamento del piano, senza incremento dei vani.

Il C.P., nonostante le deduzioni del Comune di Cimitile, e nonostante la proposta di una nuova verifica istruttoria da parte della Commissione Urbanistica Provinciale, approva (con delibera di n. 91 del 20.09.2006) la proposta della Giunta Provinciale (Del. G.P. n. 286/2006) e, per le motivazioni riportate nella medesima delibera di G.P., restituisce la Variante al Comune.

Nel frattempo, in ragione

- della conclusione dei progettisti della Variante (riportate sia nella Relazione Generale che nella «Relazione esplicativa sui contenuti e limiti della Variante di Adeguamento 2003 e sulle determinazioni da assumere per l'esame delle domande per il rilascio delle Concessioni edilizie — Permessi di Costruire»),
- del parere favorevole del C.T.R. n. 03/2003, supportato dalle ordinanze di Consiglio di Stato, dalle azioni dei precedenti sindaci e/o tecnici comunali e delle varie commissioni edilizie succedutesi, che comunque avevano proseguito nel corso degli anni col rilascio delle concessioni edilizie, attribuendo al D.P.G.R.C. 1522/88 un valore meramente "raccomandatorio",

a partire dal 29/09/2003 a tutto il 2007 sono stati rilasciati nuovi Permessi di Costruire, per un totale di 132, di cui 80 nelle zone B2 e B3 (che si riducono a n. 75 ricadenti in zone B2 e B3 a confine della Tav. P2.4), riportati nella TAVOLA I2: «Evoluzione degli insediamenti nelle zone B2 e B3 del PRG vigente» e così distribuiti sul territorio:

LOCALITA' DEL TERRITORIO COMUNALE	N° CONCESSIONI RILASCIATE (dal 29.09.03 al 2007)
"Galluccio"	23
"Croce"	21
"Pizzone" (che nel PRG veniva suddivisa tra le tavole di progetto P2.3 e P2.4)	18
"Macello – San Giacomo"	9
"Via Roma"	19

2.6 *Sintesi: il quadro urbanistico di riferimento dall'adozione del P.R.G. all'odierna adozione del P.U.C.*

- a. In occasione del reitro dei vincoli da parte del Comune (1995), la Provincia di Napoli ha imposto al Comune (con delibera di C.P. del 1998) di adottare una variante per adeguarsi a 3 prescrizioni inserite dalla Regione in sede di approvazione del PRG (adottato dal Comune nel 1981 ed approvato con D.P.R.G.C n. 1522/1988)¹¹.
- b. Nell'adottare la variante (nel 1999) il Comune ha preso atto che la prescrizione dettata nel 1988 sulla scorta di una cartografia risalente al 1981, era stata, di fatto, 'superata' dall'attività edilizia intervenuta nelle fasce temporali individuabili tra l'adozione e l'approvazione del PRG (1981-1988) e tra l'approvazione del PRG e l'adozione della variante (1988-1999) tant'è che:
- i progettisti riscontrano la rispondenza ai requisiti richiesti dal D.M. 1444/68 all'esito di una mirata analisi degli standard presenti sul territorio (distinto in 18 comparti, 9 dei quali ricomprendenti proprio le zone B2 e B3 cc.dd. 'a confine');
 - la conclusione è condivisa dal CTR a parere (n. 3 del 15/01/2003) del quale *"si possa procedere ad un parziale accoglimento della stessa (Variante - n.d.r), limitatamente alla eliminazione della condizione relativa alla impropria classificazione delle zone B2 e B3, che, allo stato, possono essere ritenute aree di completamento a tutti gli effetti e normate in analogia alle altre aree B2 e B3 esistenti" sicchè il parere può essere "Favorevole limitatamente alla eliminazione della impropria classificazione delle zone B2 e B3 ..."*.
- c. Tale 'approdo' (anche su espressa sollecitazione del Consiglio di Stato) costituisce un 'punto fermo' per i progettisti che, pertanto, circoscrivono la 2^a variante a 2 sole zone: quella pervenuta dal Comune di Camposano e quella a ridosso della strada SS

¹¹ Fra le 3 prescrizioni, quella di cui alla lett. b) recita: "le zone B2 e B3 poste al confine del territorio comunale (rif. Tav. P2.4) non presentano le caratteristiche richieste dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 per le zone B medesime".

7 bis. In tali zone scattano le misure di salvaguardia, mentre nella restante parte del territorio, ivi comprese le zone B2 e B3 'a confine' l'edificazione (già proseguita nella fascia temporale tra il 1999 ed il 2003) prosegue anche in questa 4^a fascia temporale¹².

La Variante è restituita dalla Provincia che, stante la vetustà del PRG, ritiene ormai opportuno un PUC e ciò, sulla scorta di un parere (n. 5/2006) con cui il CTR, ad ulteriore conferma delle conclusioni rassegnate dai progettisti della 1^a variante e dal relativo parere assunto dal CTR, sostiene che le zone in parola (B2 e B3 'a confine') *“...risultano attualmente modificate tanto da presentare oggi le caratteristiche di zone B”*,

- d. La conclusione trova ulteriore e definitiva conferma nell'analisi condotta in sede di progettazione dell'odierno PUC.

Lo scrivente progettista, oltre ad eseguire (con esito favorevole) la normale verifica degli standard, ha effettuato un'ulteriore operazione di riscontro.

Invero:

- ha individuato, su una tavola riportante l'intero territorio comunale, n. 6 località (ove sono collocate le zone B2 e B3);
- ha sovrapposto a tale tavola quella elaborata nel 1999 che suddivideva il territorio in 18 comparti, ove venivano positivamente riscontrati gli standard del D.M. 1444/1968;

¹² Per comodità espositiva si riassumono qui gli interventi edilizi eseguiti nelle quattro fasce temporali per le 6 località ove si concentrano le zone a confine, da cui si desume che l'attuazione delle zone B2 e B3 si è svolta in maniera graduale nel corso degli anni a partire dall'adozione del PRG ad oggi.

	1980 - 1988	1988 - 1999	1999 - 2003	2003 - 2007	TOTALE
Galluccio	9	25	2	25	61
Croce	11	18	0	21	50
Pizzone (tav. P2.3)	1	7	0	6	14
Pizzone (tav. P2.4)	0	2	0	12	14
Macello – San Giacomo	9	28	1	9	47
Via Roma	9	14	0	19	42

- ha, infine, constatato che, anche oggi, in tutte le località risultano positivamente riscontrati tutti i parametri richiesti dal D.M. 1444/1968.

3. Obiettivi ed aspettative

3.1 Le linee di coordinamento territoriale: il PTR

In attuazione della L.R. n.16/04, con Legge Regionale n.13 del 13 ottobre 2008 (pubblicata sul BURC n.45 bis del 10 novembre 2008) è stato approvato il Piano Territoriale Regionale. Il Piano, integrato dalle Linee Guida per il paesaggio, ha carattere **processuale e strategico** e si propone come piano di inquadramento, di indirizzo e di processualizzazione di azioni integrate.

Gli obiettivi del PTR, in sintesi, sono:

- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
- d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;
- f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- g) tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Attraverso una articolazione che fa capo a cinque Quadri territoriali di riferimento (QTR), il PTR legge il territorio campano ed individua le azioni di pianificazione.

Nell'ambito del QTR III individua nove *Ambienti Insediativi* che fanno riferimento a «microregioni» in trasformazione, individuate con lo scopo di mettere in evidenza l'emergere di città, distretti, insiemi territoriali con diverse esigenze e potenzialità.

Gli Ambienti Insediativi “sono ambiti di un livello scalare «macro» non complanare rispetto alle dimensioni strategiche delle politiche di sviluppo incarnate nei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) e di cui si sottolinea il carattere strategico-operativo”.

Gli ambienti insediativi costituiscono gli ambiti delle scelte strategiche con tratti di lunga durata (e dei conseguenti interventi «strutturanti»), in coerenza con il carattere dominante a tale scala delle componenti ambientali e delle trame insediative.

Il Comune di Cimitile è compreso nell'Ambiente Insediativo n. 1 – *Piana campana dal Massico al Nolano e al Vesuvio*, caratterizzato dalla combinazione tra **componente rurale** e **componente industriale**, per il quale vengono indicate i seguenti problemi, potenzialità e risorse:

- presenza di 26 SIC, 6 riserve naturali, 2 parchi regionali e 1 nazionale, strettamente interrelati grazie alla permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico,
- recupero dei manufatti industriali dismessi e riqualificazioni delle aree compromesse.
- forte pressione ambientale del sistema insediativo dovuta: alla grande vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione; allo smaltimento illegale di rifiuti e alla presenza di numerose discariche abusive; alle attività estrattive, spesso abusive; all'inquinamento dei terreni ad uso agricolo dovuto all'uso incontrollato di fitofarmaci; al rischio, in parte già tradotto in realtà, di ulteriore consumo di suoli agricoli dovuto alla scelta di situare nella piana nuove grandi infrastrutture; alla costante crescita della popolazione dovuta al trasferimento di popolazione da Napoli e all'immigrazione di popolazione extracomunitaria che qui trova un ampio bacino d'occupazione come mano d'opera agricola stagionale, alimentando il mercato del lavoro sommerso.

Rispetto a questo quadro vengono suggeriti alcuni Lineamenti strategici di intervento:

- ricerca di un'armatura territoriale fatta di reti costituite da città o da ambiti sovra-comunali o da Sistemi Territoriali di Sviluppo;
- promozione e sostegno al rilancio del territorio compatibile con la risorsa ambientale;

- deindustrializzazione nei settori industriali a favore del rilancio del settore turismo, legato alla valorizzazione sia del patrimonio storico-culturale, che delle risorse ambientali e paesaggistiche del territorio;
- sviluppo del sistema agro-industriale, dell'agriturismo, dell'agricoltura di qualità e della zootecnia;
- rafforzamento dei Distretti industriali tenendo conto delle specializzazioni settoriali;
- realizzazione rete di trasporto metropolitano regionale e ridefinizione dei principali nodi di interscambio.

Il PTR sintetizza infine nelle due tavole di Visioning l'analisi strutturale e le previsioni per il territorio regionale. In particolare nel Visioning tendenziale vengono tratteggiate gli sviluppi territoriali in corso, che per l'area in questione sono:

- intensa infrastrutturazione del territorio;
- conseguente drastica riduzione della risorsa terra, con crisi occupazionale del settore agricolo, nonché crescente degrado ambientale;
- grande emergenza ambientale dovuta alla vulnerabilità delle risorse idriche fluviali, sotterranee e costiere per inquinamento e cementificazione e all'inquinamento dei residui terreni ad uso agricolo;
- conurbazioni territoriali ad alta densità abitativa e degrado a ridosso dei due capoluoghi. In esse si assiste alla scomparsa dei caratteri identitari dei sistemi insediativi che rimangono riconoscibili solo in aree a forte caratterizzazione morfologica.

Nel Visioning preferito invece vengono indicati gli sviluppi di piano, ovvero:

- qualità delle soluzioni infrastrutturali previste per ogni ipotesi di nuova opera o di modifica di quelle esistenti (vale per l'intero sistema di elementi della rete infrastrutturale come tracciati, opere civili, stazioni, etc.).
- costruzione di un progetto di connessione tra i residui ambienti a naturalità diffusa attraverso la conservazione e il recupero della biodiversità e costruzione della rete ecologica regionale;
- tutela della permanenza di territori ad uso agricolo di alto valore economico, paesaggistico ed ecologico;

- riduzione o eliminazione delle attività a rischio di inquinamento attraverso il miglioramento della gestione degli insediamenti umani (acqua potabile, dei reflui e dei rifiuti solidi e scarichi industriali) e revisione e completamento della rete depurativa;
- indirizzo della riqualificazione e messa a norma delle città inteso anche come attenuazione delle dipendenze funzionali dovute alle carenze di dotazioni di infrastrutture e attrezzature essenziali inserendovene in quantità e qualità opportune;
- costruzione di un sistema policentrico fondato in una pluralità di città, di ruoli complementari, di diversificate funzioni prevalenti, ricercando le tracce di identità residue e approfittando della presenza di numerose aree in dismissione che possono costituire una grande opportunità di riqualificazione.
- potenziamento della mobilità nel nolano.

Dalla tavola A2 si evince il ruolo che svolge Cimitile in tale sistema, con il proprio territorio ricadente in area a **vocazione agricola degradata** e sottoposta a pressione insediativa e produttiva, tra due centralità di Primo Livello (Nola) e di Secondo Livello (Cicciano) e prossima ad un corridoio infrastrutturale principale.

Rispetto al terzo Quadro territoriale di riferimento il comune di Cimitile risulta inserito nel Sistema Territoriale di Sviluppo (STS) a dominante urbana, per il quale si prevedono i seguenti principali interventi infrastrutturali:

- bretella di collegamento SS 268 var - SS 368;
- adeguamento funzionale e costruzione di nuovi tratti di viabilità a servizio dell'area a nord di Nola;
- adeguamento funzionale e costruzione di nuovi tratti di viabilità a servizio dell'area a sud di Nola;
- strada a scorrimento veloce per il collegamento del Vallo di Lauro con l'autostrada Caserta-Salerno (A30).

Per il sistema ferroviario le invariati progettuali sono:

- linea Circumvesuviana direttrice Napoli-Nola-Baiano: raddoppio tratta Saviano-Scisciano.

Il PTR è un piano territoriale a valenza paesistica, nel quale è compreso un Documento programmatico chiamato “Linee guida per il Paesaggio”, attraverso il quale la Regione indica alle Province e ai Comuni un percorso istituzionale ed operativo coerente con i principi della Convenzione Europea del paesaggio, definendo direttive principali e criteri metodologici. Nelle Linee guida si distinguono strategie per le aree storico – archeologiche e per il territorio rurale ed aperto. Cimitile è compreso dell’*Ambito di Paesaggio 22 – Nolano*.

Il territorio agricolo di Cimitile è definito come **territorio agricolo di pianura**, compreso nel sistema del nolano, Vallo di Lauro e Baianese.

In generale le pianure agricole campane si articolano in un’ampia gamma di tipologie differenziate, comprendenti molte delle aree territorialmente più forti della regione: la polpa contrapposta all’osso dei territori collinari e montani, secondo l’espressione di Manlio Rossi-Doria. Le trasformazioni che hanno interessato negli ultimi quarant’anni le pianure campane sono legate, oltre che a processi interni al settore agricolo, allo sviluppo dei sistemi urbani, produttivi, infrastrutturali, ed alla conseguente, intensa competizione per l’uso dei suoli. Nel grande sistema delle pianure le superfici urbane sono cresciute complessivamente di circa 40.000 ettari (+292%), l’incremento più elevato in termini assoluti a scala regionale, mentre il grado medio di urbanizzazione è passato dal 3,9 al 15,4%. Le aree di pianura ospitano attualmente il 57% delle aree urbane regionali. Il modello campano di urbanizzazione incontrollata delle pianure ha come effetto, oltre che il consumo irreversibile di suoli ad elevata capacità produttiva, la frammentazione dello spazio rurale. In molti settori della pianura si è passati, nell’arco di quattro decenni, da un assetto a matrice rurale prevalente, con lo schema insediativo ed infrastrutturale accentrato di impianto settecentesco, immerso in un paesaggio rurale ad elevata continuità, ad un assetto di frangia, a matrice urbana prevalente, dove lo spazio rurale è frammentato in isole e chiazze sempre meno interconnesse, impoverite ed imbruttite, altamente esposte al degrado, alle interferenze ed alle pressioni delle attività urbane e industriali adiacenti.

Una sorta di terra di nessuno, priva di identità, un continuum urbano non più campagna, ma non ancora città. In tale contesto, anche gli ordinamenti produttivi agricoli hanno subito una significativa evoluzione, con la drastica diminuzione delle colture tradizionali

promiscue e la notevole diffusione dei seminativi irrigui e delle colture orticole di pieno campo e protette. I processi di urbanizzazione e di intensificazione agricola hanno comportato, in ampi settori della pianura, la degradazione e banalizzazione degli habitat fluviali e ripariali, oltre che un complessivo aggravamento degli squilibri del bilancio idrico, con il degrado significativo della falda idrica sotterranea e della qualità ecologica delle acque superficiali. Il riequilibrio dei paesaggi di pianura richiede una strategia integrata su scala regionale, coerente con gli indirizzi comunitari, che preveda: la tutela negli strumenti di piano ai diversi livelli delle aree rurali e di quelle non urbanizzate; l'incentivazione con i meccanismi di condizionalità previsti dalla nuova politica agricola comunitaria di tecniche di produzione agricola rispettose dell'ambiente, nonché di misure agroambientali per il rafforzamento della multifunzionalità degli spazi agricoli urbani e periurbani.

Le pianure pedemontane, tra le quali è classificato il territorio di Cimitile, comprendono le pianure alte, ben drenate, che raccordano i versanti dei vulcani e dei rilievi calcarei preappenninici con il livello di base delle pianure alluvionali dei Regi Lagni, del Volturno, del Garigliano. Sono le aree della Campania felice, della Terra di Lavoro, su suoli vulcanici scuri, profondi, permeabili, facilmente lavorabili, con la maglia ortogonale della centuriazione che ancora, in vasti settori della piana, si irradia dai centri storici ad ordinare l'assetto dei campi, della viabilità e dell'insediamento. L'uso delle terre è diversificato, con un mosaico di arboreti specializzati, colture industriali, orti arborati ad elevata complessità strutturale, seminativi arborati con olivi o filari di vite maritata.

All'interno di questi sistemi e sottosistemi, il PTR stabilisce che i piani territoriali di coordinamento provinciale e i piani urbanistici comunali dovranno definire misure per il mantenimento di condizioni di continuità, integrità e apertura delle aree rurali e agricole, che costituiscono la matrice prevalente del mosaico ecologico e del paesaggio, regolando l'edificabilità rurale e definendo i criteri localizzativi e di inserimento ambientale e paesaggistico di nuove opere, attrezzature, impianti produttivi e tecnologici e corridoi infrastrutturali allo scopo di limitare i processi di frammentazione del territorio rurale e di dispersione insediativa. Inoltre i PUC e i PTCP definiscono misure di salvaguardia per gli elementi di diversità biologica delle aree agricole (siepi, filari arborei, alberi isolati) e per le sistemazioni tradizionali (terrazzamenti, ciglionamenti, muretti divisorii in pietra, acquidocci), favorendone il recupero e la manutenzione

attiva. Infine i PTCP e i PUC dovranno definire misure per la salvaguardia dell'integrità dei corsi d'acqua e degli elementi morfologici caratterizzanti (alveo, sponde, isole fluviali, aree golenali, aree umide), delle aree ripariali, di pertinenza fluviale e dei fondovalle alluvionali, tutelando gli elementi di naturalità presenti e le condizioni di continuità e apertura degli spazi agricoli, allo scopo di preservarne la funzione di corridoio ecologico, di fasce tampone a protezione delle risorse idriche, di aree di mitigazione del rischio idraulico, non consentendo l'edificabilità; favorendo il riuso di manufatti e opere esistenti; prevedendo la collocazione di nuove opere, impianti tecnologici e corridoi infrastrutturali in posizione marginale o comunque in continuità con aree urbanizzate esistenti.

Per le **aree archeologiche**, ben presenti nel Comune di Cimitile, anche se non specificamente individuate e perimetrate dal PTR, si indica che, ove non tutelati da misure più restrittive stabilite dal Ministero dei Beni Culturali e dai suoi organi periferici, o sino all'approvazione di specifici piani di tutela e valorizzazione, nei siti archeologici dovranno essere ammessi esclusivamente interventi direttamente finalizzati all'indagine archeologica e alla fruizione autorizzati dalla competente Soprintendenza. Il medesimo regime normativo sarà osservato nei contesti paesistici nei quali sarà ricercata la migliore contestualizzazione possibile dei siti archeologici, anche ripristinando le sistemazioni e le coperture vegetali esistenti all'epoca storica cui i siti sono riconducibili; inoltre in tali contesti, dove potranno trovar luogo le principali infrastrutture fruibili, ogni intervento compresi lo scavo e ogni lavorazione non superficiale dovranno essere autorizzati dalle competenti Soprintendenze a meno di interventi di difesa del suolo relativi a condizioni di emergenza per l'incolumità pubblica.

Alla scala provinciale e locale, l'individuazione dei siti archeologici dovrà essere ridefinita e integrata in base a specifici studi volti all'integrazione del sistema già rilevato, all'inserimento di altri siti di interesse locale, e alla perimetrazione in scala opportuna delle aree di effettivo interesse. Per ciascun sito di rilievo regionale, come per i siti di interesse più circoscritto di cui si valutasse positivamente l'opportunità, va individuato e normato un contesto paesistico in analogia con quanto indicato in relazione ai centri e agglomerati storici. Inoltre, in considerazione della maggiore definizione dell'indagine archeologica sul territorio, occorrerà procedere alla scala provinciale e d'intesa con le Soprintendenze competenti, all'individuazione

degli “ambiti d’attenzione archeologica”, cioè di quelle aree alle quali è attribuibile un valore archeologico potenziale ipotizzato sulla base di ritrovamenti diffusi; per tali ambiti, che vanno verificati e precisati in scala comunale in base a indagini specifiche, occorre prevedere la supervisione della Soprintendenza competente in caso di scavi.

I siti archeologici individuati andranno valutati in base al loro ruolo nell’ambito dell’intero sistema (fattori strutturanti), alle loro caratteristiche funzionali storiche (fattori caratterizzanti), alla loro rilevanza in base agli specifici valori dell’archeologia o nel loro rapporto col contesto paesistico (fattori qualificanti), ai rischi espressi in relazione alla leggibilità, allo stato di conservazione e alla fruizione (criticità), alla stratificazione storica (cronologia).

A Cimitile sono anche presenti tratti di **rete stradale d’epoca romana**, per i quali va garantita la leggibilità e la fruibilità dei tracciati viari, con particolare cura nei punti di contatto materiale o visivo tra questi e le aree archeologiche, i centri storici e i beni puntuali. I sedimi esistenti dovranno essere recuperati conservandone gli elementi tradizionali coerenti quali selciati, alberature, siepi, etc., favorendo la realizzazione di percorsi didattici ed interpretativi. Particolare cura va riposta nell’evidenziare la continuità d’uso dei tracciati.

In sede provinciale e locale, la rete individuata andrà verificata e eventualmente ridefinita in base a specifiche indagini, volte in particolare a stabilire le opportune soluzioni di continuità delle direttrici di epoca romana e di quelle storiche in genere nei tratti ove queste non coincidono con tracciati ancora in uso. La rete va quindi integrata con la trama dei percorsi locali (in particolare sentieri) eventualmente non coincidenti con i tracciati già individuati, e in particolare con quei percorsi che innervano i primi impianti urbani dei centri.

I percorsi verranno quindi valutati in base al loro ruolo nell’ambito della rete (fattori strutturanti), alla loro relazione con usi particolari (come transumanza, pellegrinaggi, trasporto del sale etc. - fattori caratterizzanti), alla loro rapporto con l’orografia e col contesto paesistico (fattori qualificanti), ai rischi espressi in relazione alla leggibilità e alla fruibilità (criticità), alla collocazione storica (cronologia).

Infine per le **centuriazioni** andrà garantita la leggibilità dei tracciati ancora presenti sul territorio evitando: spostamenti o alterazioni degli allineamenti originari, interventi incongrui di sistemazione stradale o edilizi ravvicinati al bordo dei tracciati, alterazioni nell’andamento del

sistema delle acque e delle canalizzazioni, di cui andrà tutelata la funzionalità assicurandone la manutenzione ordinaria.

Andranno conservati i filari alberati, anche con opportune integrazioni, e favoriti la piantumazione di nuovi filari seguendo l'orientamento degli assi centuriati, il mantenimento delle destinazioni d'uso dei suoli ritenute tipiche del paesaggio agrario, la permanenza dei segni di divisione particellare coerenti con le griglie delle antiche partizioni. Vanno inoltre conservati gli elementi di sottolineatura o contrappunto della definizione geometrica delle partizioni agrarie (come siepi e ripe boscate lungo i corsi d'acqua), come pure i tabernacoli, le cappelle, le edicole, e gli altri luoghi devozionali testimonianza del sincretismo religioso direttamente collegato alle tradizioni della ruralità antica.

Alla scala provinciale e locale le centuriazioni individuate andranno integrate o eventualmente modificate in base a specifici studi archeologici di dettaglio, volte a valutare il loro ruolo nell'organizzazione storica del territorio agricolo (fattori strutturanti), la consistenza materiale delle tracce visibili ad esse riconducibili (fattori caratterizzanti), la rilevanza di tali tracce in base agli specifici valori dell'archeologica o nel loro rapporto col contesto paesistico (fattori qualificanti), i rischi espressi in relazione alla loro leggibilità e stato di conservazione in particolare in relazione alle trasformazioni indotte dalla produzione agricola (criticità), la stratificazione storica (cronologia).

3.2 Le linee di coordinamento territoriale: il PTCP

L'ambito insediativo locale, al quale appartiene il Comune di Cimitile, è l'**area nolana** *“che presenta una conformazione particolarmente articolata dal punto di vista geomorfologico, con ampie aree pianeggianti, che si elevano dolcemente a sud, verso il Vesuvio e a nord verso le dorsali dell'Appennino (monti del Partenio)”*.

Nell'area nolana il sistema insediativo si articola in direzione N-S con gli insediamenti di Roccarainola, Cicciano, Camposano, Cimitile e Nola e in direzione E-O con gli insediamenti di Scisciano, Saviano, Nola, San Paolo Belsito; i centri si susseguono a catena e presentano continuità nell'edificato: ai nuclei storici che si presentano con una struttura compatta e

riconoscibile, si affiancano aree edificate che, soprattutto quelle di più recente formazione, caratterizzate da insediamenti di edilizia residenziale pubblica, rilevano spesso un insediamento incompiuto, privo di organizzate relazioni sia con l'insediamento preesistente che con il contesto ambientale.

La Proposta di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stata approvata con Delibera di Giunta Provinciale n.1091 del 17 dicembre 2007 ed è in fase di completamento l'iter procedurale. Il piano è strutturato secondo quattro assi strategici:

- valorizzazione e nuova articolazione del sistema urbano;
- conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale;
- sviluppo, riorganizzazione e qualificazione della mobilità;
- rafforzamento dei sistemi locali territoriali.

Il PTCP specifica gli ambienti insediativi del PTR in funzione delle caratteristiche storico/ambientali e della presenza di infrastrutture e attrezzature: ne deriva una partizione in *“ambiti insediativi locali”* e in *“ambiti di paesaggio”*.

In questo sistema insediativo Cimitile, come illustrato nella tavola A3, è localizzata lungo la statale 7 bis, che attraversa tutta l'area in direzione E-O , da Marigliano a Tufino. A nord della S.S. 7 bis Cimitile si collega alla strada provinciale per Caserta.

Il trasporto su ferro si articola sulla tratta Napoli – Baiano della ferrovia Circumvesuviana con funzione di collegamento di tipo metropolitano (solo trasporti passeggeri)

Il PTCP (art. 13 delle Norme d'Attuazione) prevede il consolidamento della direttrice nolana, da Pomigliano d'Arco a Nola e Casalnuovo, attraverso il potenziamento della tratta della Circumvesuviana Nola – Baiano.

Dal punto di vista socio-economico, le trasformazioni più significative dell'area nolana sono avvenute principalmente nel corso degli anni settanta ed ottanta.

Il CIS (1.700.000 mq) nato nella metà degli anni ottanta, è diventato il maggior centro di distribuzione all'ingrosso d'Europa ed oggi rappresenta una delle realtà commerciali più dinamiche dell'area nolana e del Mezzogiorno.

Nell'Interporto (350.000 mq) sono localizzati un terminale ferroviario ed intermodale, collegato alla rete F.S. , consentendo il trasbordo dalla modalità ferroviaria a quella su strada e

viceversa, nonché un'ampia superficie coperta per magazzini frigorifero, per merci, per trasporti, spedizioni e corrieri e destinato all'aree doganali.

Il Centro servizi polifunzionale “Vulcano buono” (260.000 mq) ospita un grande ipermercato, attività commerciali di tutti i generi e dimensione, alberghi, ristoranti ed attività per il tempo libero, nonché servizi telematici.”

Nelle vicinanze del CIS sorge infine l'area industriale ASI di Boscofangone.

Nola è il riferimento per tutti i comuni dell'area che in epoca romana si configuravano come casali strettamente dipendenti del centro principale.

Strettamente connessi a Nola, sull'asse N-S, sono i centri di Saviano, Cimitile, Camposano e Cicciano che negli anni recenti hanno registrato una crescita demografica consistente ed un aumento notevole del patrimonio abitativo.

Si riconosce una **condizione di squilibrio** tra Nola e i centri vicini, una concentrazione assoluta di attività e di servizi del centro maggiore. È possibile dunque individuare un gruppo di centri connessi fisicamente, che configurano un'area urbanizzata compatta che ha Nola come centro di riferimento e per i quali non è possibile riconoscere attualmente ruoli complementari o differenze rilevanti (Cimitile, Camposano, Cicciano).

Nella definizione degli obiettivi strategici il PTCP precisa che l'area nolana presenta interessanti **risorse di tipo archeologico e culturale**, che sono state oggetto anche di appositi interventi di sostegno nell'ambito del POR Campania 2000 – 2006, come i cosiddetti itinerari culturali (PIT Valle dell'Antico Clanio, condiviso con la Provincia di Avellino). Ciò nonostante l'integrazione dell'area e la sua vocazione economico – produttiva restano sostanzialmente legate al settore della grande intermediazione commerciale, a causa della presenza del CIS di Nola. Il più significativo progetto di sviluppo “turistico”, che dovrebbe condurre ad un consistente incremento della capacità ricettiva (per ora pari al 1% del totale provinciale), riguarda il “Vulcano buono”, che potrà fungere da catalizzatore per il settore del turismo d'affari di tutta la provincia .

Considerato che il **turismo d'affari** è senz'altro il segmento di domanda più in crescita nell'area, ulteriori interventi dovranno però riguardare il sistema di servizi ad esso connesso,

con eventuali aperture per il turismo culturale (e le piccole strutture ricettive ad esso connesse) che potrà insediarsi come significativa compresenza.

In sintesi gli obiettivi strategici; sono pertanto:

- rafforzamento dell'offerta dei servizi possibili rari (formazione, università e ricerca) ed incremento ed integrazione tipologica dei servizi urbani di livello sovracomunale in una logica di complementarietà con il rafforzamento del centro maggiore;
- integrazione funzionale del CIS con il sistema insediativo; promozione dei servizi per la protezione del patrimonio archeologico e delle risorse ambientali (parco del Partenio, parco Nolano ed aree adiacenti).

Un altro elemento significativo di valorizzazione dell'area nolana, con particolare riferimento al Comune di Cimitile, è l'individuazione di due parchi provinciali:

- **Parco dei Regi Lagni;**
- **Parco Nolano.**

In particolare a Cimitile, con la realizzazione del Parco agricolo dei Regi Lagni il PTCP persegue gli obiettivi di riqualificazione ambientale e paesaggistica e di realizzazione di un corridoio ecologico-fluviale, come illustrato in precedenza.

Un aspetto estremamente importante da considerare riguarda la classificazione degli insediamenti introdotta dal PTCP.

Il territorio di Cimitile è fondamentalmente suddiviso in tre grandi aree urbane:

- il **centro storico** (all'art. 38 delle NTA del PTCP)
- gli **insediamenti urbani consolidati** (art. 51 delle NTA del PTCP)
- le **aree di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale** (art. 53 delle NTA del PTCP).

Relativamente al Centro storico, il PTCP individua la preesistente zona A ed alcune zone B1 del PRG vigente, allargando in maniera consistente la perimetrazione delle aree centrali storiche individuate dal PRG vigente. Su questo aspetto verranno nei paragrafi successivi sviluppati approfondimenti specifici.

Gli studi ricognitivi compiuti di documentazione storica, cartografica ed iconografica, nonché gli approfondimenti connessi agli adempimenti di cui alla L.R. 26/2002 tendono in ogni caso a riconfermare la perimetrazione del PTCP, a meno di piccoli dettagli.

E' inoltre da specificare che il PTCP mette in risalto tre situazioni specifiche sottoposte a norme particolari, nel territorio di Cimitile:

- le **Basiliche Paleocristiane** e la **chiesa di S.M. degli Angeli** (art. 39 delle NTA del PTCP, siti e monumenti isolati);
- la **viabilità storica**, tra cui l'asse della **via delle Puglie** (art. 40 delle NTA del PTCP);
- le **aree di centuriazione** (art. 42 delle NTA del PTCP) corrispondenti a due assi ortogonali coincidenti solo in parte con l'attuale viabilità (via Cisterna).

Per quanto concerne gli insediamenti urbani consolidati, questi sono definiti dal PTCP come tessuti urbani compiuti o quasi compiuti, in prevalenza esistenti al 1965, specificando inoltre che sono caratterizzati da un impianto riconoscibile e da soddisfacenti rapporti tra spazi pubblici e privati.

Conformemente alle previsioni dell'art. 51, tali aree sono articolate in:

- a) **zone urbane consolidate con impianto riconoscibile e concluso**, qualità edilizia ed urbanistica accettabile e densità abitative elevate o medie, di conservazione e recupero;
- b) **zone urbane con impianto incompiuto** e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica inaccettabile e modificabile, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

Nella redazione del piano, come vedremo poi, risulterà necessario introdurre questa differenziazione, molto significativa ai fini della specificazione delle Norme Tecniche di Attuazione.

In merito poi alle aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale, il PTCP le definisce come aree costituite da zone parzialmente edificate di recente realizzazione caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, da bassa densità abitativa, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di

base da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. Sono collocate in gran parte ai margini degli insediamenti urbani estendendosi con relativa continuità tra gli insediamenti preesistenti; includono in alcuni ambiti zone che presentano caratteri analoghi a quelli delle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale di cui costituiscono spesso la spontanea espansione. Presentano generalmente una caratterizzazione esclusivamente residenziale, o, in alcuni casi, una condizione di commistione disordinata di attrezzature produttive, depositi o aree occupate da attività marginali e residenza.

La pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare le volumetrie esistenti.

Gli interventi di incremento residenziale devono essere improntati al massimo risparmio del consumo di suolo, prevedendo aree di nuova urbanizzazione solo quando l'incremento residenziale non sia realizzabile attraverso la riorganizzazione delle aree urbanizzate esistenti ed il riuso delle aree e degli edifici dismessi.

Il PTCP individua inoltre a Cimitile due tipi di aree agricole

- **aree agricole periurbane** (art. 48);
- **aree agricole ordinarie** (art. 49).

Le aree agricole periurbane comprendono le aree che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa.

Le aree agricole ordinarie comprendono quelle parti del territorio rurale caratterizzate da ordinari vincoli di tutela ambientale e particolarmente idonee allo svolgimento di attività produttive di tipo agro-alimentare.

Sono infine da segnalare le prescrizioni del PTCP relativamente al dimensionamento del PUC, che saranno prese in considerazione in seguito.

3.3 Gli indirizzi del Consiglio Comunale

L'Amministrazione Comunale di Cimitile ha approvato con Delibera di C.C. n.4 del 14 marzo 2009 un documento contenente gli indirizzi programmatici e le linee guida per la redazione del Piano Urbanistico Comunale. Nel documento si sottolinea che: *“Obiettivo prioritario del PUC è il miglioramento della qualità della vita dei cittadini, garantendo alle future generazioni una Cimitile vivibile, con spazi ben attrezzati e salvaguardando il diritto ad una sistemazione abitativa dignitosa per tutti.”*

Tale delibera individua quali priorità strategiche :

- il **rapporto con la pianificazione sovraordinata**, con particolare riferimento al PTCP, uno strumento notevolmente analitico, che fissa perimetrazioni, destinazioni e parametri quantitativi, di cui è necessario tener conto nella redazione del PUC
- la **valorizzazione dell'intero patrimonio dei beni culturali**, a partire dalle basiliche paleocristiane, all'interno di una nuova impostazione di una politica di tutela del Centro storico, comprendendo tutte le emergenze architettoniche rilevanti;
- la localizzazione di un **sistema integrato** di attrezzature e di infrastrutture primarie e della viabilità coerente con le nuove dinamiche territoriali, che assegnano un ruolo importante all'intera area nolana;
- la **riqualificazione delle aree di periferia** da riconsiderare in una visione unitaria con le aree centrali.

Circa l'integrazione infrastrutture – attrezzature viene sottolineato il ruolo strategico delle aree libere, quali slarghi, piazze, giardini e attrezzature sportive. In particolare si precisa che le aree di parcheggio possono diventare la componente essenziale di un ridisegno urbano, interpretando in maniera attuale il concetto di salvaguardia.

Infine si auspica che l'approvazione contestuale di PUC, RUEC e Piani di settore (zonizzazione acustica, protezione civile, commercio, traffico e programma parcheggi) possa rendere rapidamente efficaci tutte le prescrizioni di Piano, contribuendo all'innalzamento reale della qualità urbana di Cimitile

3.4 La partecipazione dei cittadini

Le attività di partecipazione dei cittadini, cominciate nel mese di novembre 2008, sono state strutturate in modo da attivare la costruzione di una rete di rapporti necessarie alla definizione e alla specificazione degli obiettivi del piano.

Nella seduta svolta il 21 Novembre 2008, previa convocazione delle organizzazioni sociali, culturali, sindacali, economiche, professionali ed ambientaliste di livello provinciale, pubblicata nel BURC n. 42 del 20 ottobre 2008, sono state messe in luce alcune problematiche emergenti, nei confronti delle quali la cittadinanza nutre particolari aspettative.

In particolare si è ribadita la necessità di valorizzazione del complesso delle basiliche paleocristiane, ma anche la preoccupazione per lo stato di frammentazione e di scarsa manutenzione delle reti infrastrutturali o dei tempi e delle modalità di attuazione delle attrezzature pubbliche.

Un secondo incontro, aperto a tutti i cittadini del Comune di Cimitile si è tenuto in data 3 aprile 2009 presso la Basilica di S.Tommaso, nella quale sono stati illustrati i risultati del lavoro analitico e alcune prime considerazioni sulla impostazione progettuale del piano. La descrizione dello stato di fatto, che ha messo in luce aspetti di notevole interesse – quali il ruolo territoriale di Cimitile relativo alla presenza delle Basiliche paleocristiane e dei Regi Lagni, lo stato di attuazione delle attrezzature, la quantità abbastanza esigua di pratiche di abusivismo, lo stato di conservazione dell'edilizia privata – ha innescato una serie di interventi che hanno fornito una panoramica molto articolata delle problematiche da affrontare. Tra i punti di maggiore interesse si citano :

- la necessità di uno sviluppo alberghiero a supporto del complesso basilicale;
- la necessità di realizzare attrezzature sportive con la possibilità di darle in gestione ai privati;
- riguardo alle aree produttive, la necessità di armonizzazione le previsioni sovracomunali e comunali, con particolare riferimento al rapporto tra ASI, Vulcano buono ed area PIP, anche per garantire la formazione di una zona agricola integrata tra Cimitile e le grandi strutture commerciali di Nola;

- la necessità di incremento della dotazione infrastrutturale, il miglioramento della viabilità e l'aumento delle aree per il parcheggio;
- la necessità di prevedere incentivi per l'attuazione di interventi di architettura bioclimatica e risparmio energetico, non solo in riferimento all'edilizia privata, ma anche a quella pubblica.

Infine il Gruppo di progettazione ha acquisito la proposta del gruppo *OLTRE* (prot. 003128 del 26 marzo 2009) nella quale sono stati forniti suggerimenti per la redazione del Piano del traffico, in riferimento alla viabilità all'incrocio tra via Roma ed il Corso.

Oltre a questa iniziativa di carattere pubblico sono state stabiliti rapporti costanti di collaborazione con l' Ufficio Tecnico e con la Commissione Consiliare Consultiva: "*Gestione del Territorio, Viabilità, Strutture Pubbliche, Attività Produttive*", che ha fornito specifiche indicazioni, ai fini della redazione del Piano.

PARTE II: LO STATO DEI LUOGHI

1. Analisi morfologiche

1.1 Criteri di lettura e di schedatura del sistema insediativo

La analisi preliminari sono state incentrate sulla ricognizione conoscitiva dell'intero territorio comunale. I dati di base utilizzati per la schedatura del sistema insediativo sono stati:

- il rilievo aerofotogrammetrico dell'anno 1997 del Comune di Cimitile;
- la Carta Tecnica Regionale (volo 2004) riportata nelle tavole B1.1 e B1.2;
- i rilevamenti del censimento ISTAT 2001 depositati presso gli uffici di anagrafe;
- i dati sull'attività edilizia successiva al 2001;

Questi dati sono stati puntualmente verificati, edificio per edificio, confrontando i dati plano volumetrici, il numero delle famiglie, le destinazioni d'uso in atto nei piani terra e nei piani superiori. Si è pervenuto in tal modo ad un **aggiornamento cartografico** (tavole B2.1 e B2.2), inserendo in planimetria con diverse grafie le nuove costruzioni derivanti dallo studio svolto sui permessi di costruire (elaborato B2.3), nonché da quello in merito ai condoni edilizi e agli interventi abusivi (elaborati B4.1 e B4.2).

In particolare nella Cartografia aggiornata sono stati individuati:

- gli edifici realizzati con Permesso di Costruire non riportati nella Cartografia Regionale di base;
- le sopraelevazioni realizzate con Permesso di Costruire successive al 2004;
- gli interventi edilizi autorizzati con Permesso di Costruire, ma non realizzati;
- le attrezzature pubbliche realizzate dopo il 2004 e non riportate nella Cartografia Regionale di base;
- gli interventi edilizi realizzati in assenza di titolo abitativo e non riportati nella Cartografia Regionale di base.

Nell'elaborato B2.3 è riportato l'elenco dei permessi di costruire, aventi incidenza sull'aggiornamento planimetrico e sulla definizione della consistenze volumetriche attuali di Cimitile. Di ogni pratica sono stati specificati il luogo e la tipologia dell'intervento, il numero delle abitazioni e i volumi nuovi realizzati/realizzabili.

Su questi aspetti si ritornerà in sede di valutazione dell'attuale consistenza edilizia complessiva di Cimitile.

A questa prima campagna di dati è seguita una seconda acquisizione di dati di tipo **qualitativo**, relativi alle condizioni abitative ed allo stato di conservazione degli edifici imperniata su sopralluoghi puntuali.

L'analisi è stata condotta partendo da una suddivisione del territorio di Cimitile in **Unità di Morfologia Urbana**. Questa suddivisione, che si origina dalla lettura dei processi di costruzione degli insediamenti nel tempo, è stata perfezionata e rifinita nell'ambito delle stesse operazioni di rilievo e di descrizione, in un processo ciclico nell'ambito del quale l'interpretazione della struttura urbana tende a sintetizzare le diverse specificità che caratterizzano l'attuale abitato di Cimitile.

Preliminarmente, sono stati introdotti diversi livelli di lettura e di classificazione, anche perché in un impianto piuttosto compatto risulta difficile individuare differenze: un lavoro di ricerca induttivo e deduttivo, molto importante anche ai fini del progetto di piano.

Un primo elemento di specificazione è definito attraverso l'individuazione delle **emergenze architettoniche e tipologiche**. Il concetto di emergenza implica la capacità del singolo, o di più elementi architettonici raggruppati, di porsi come elementi di riferimento sotto il profilo formale nell'ambito della struttura urbana e territoriale.

A Cimitile, il ruolo delle basiliche paleocristiane è assolutamente emergente e consente di individuare un'area urbana centrale, un intorno che contiene il monumento-vuoto molto preciso. In altre situazioni le correlazioni sono molto più articolate e vanno rintracciate caso per caso.

Una seconda lettura, che restituisce interessanti elementi per un'adeguata interpretazione del territorio di Cimitile, si incentra sull'individuazione dei **sistemi tipo-morfologici omogenei**. Si tratta di un lavoro non semplice, in quanto la compatta struttura urbano-territoriale di Cimitile è caratterizzata da fattori di discontinuità che rendono difficile l'individuazione di una parte urbana con una precisa determinante tipo-morfologica. In ogni parte si rintracciano diversi sistemi tipo morfologici, anche con caratteristiche contraddittorie.

I sistemi riconoscibili ed individuati a Cimitile, classificati in funzione dell'area in cui ricadono e rintracciabili anche in parti di territorio diverse sono i seguenti:

Area	Sistema tipo-morfologico
Centro storico (A)	l'area archeologica delle basiliche
	l'insula delle basiliche
	tessuto storico ad isolati compatti
	tessuto storico ad isolati compatti con andamento "a forcina"
	cortina compatta regolare
	cortina compatta irregolare
	elementi isolati emergenti
Insediamenti urbani prevalentemente consolidati ad impianto concluso (Ba)	tessuto ad isolati regolari compatti
	cortina compatta regolare
Insediamenti urbani prevalentemente consolidati ad impianto incompiuto (Bb)	tessuto compatto irregolare organizzato intorno ad un sistema di spazi aperti comuni
	tessuto irregolare formato da elementi eterogenei
	edilizia ad impianto predefinito costituito da edifici seriali
	lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità
	cortina compatta di elementi con andamenti "a pettine"
	elemento compatto isolato in sistemi edilizi a bassa densità
Insediamenti urbani prevalentemente consolidati ad impianto frammentato o rado (Bc)	tessuto irregolare incompiuto formato da elementi compatti dall'andamento libero
	edilizia ad impianto predefinito costituita da blocchi ripetuti
	lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità
	cortina irregolare formata da elementi compatti dall'andamento libero
	elemento compatto isolato in sistemi edilizi incompiuti a bassa densità
	edilizia sparsa

Tali sistemi presi singolarmente o in combinazione tra loro delineano le Unità di Morfologia Urbana che si configurano come un insieme ben definito di elementi tipologici omogenei che assumono, in situazioni frammentarie come quelle di Cimitile, carattere di prevalenza rispetto ai parametri morfologici, costituendo l'unità di misura della forma urbana.

1.2 Le Unità di Morfologia Urbana

Le **Unità di Morfologia Urbana** rappresentano parti del costruito formate da uno o più sistemi tipo-morfologici omogenei, all'interno dei quali è possibile individuare una limitata casistica di tipologie edilizie (detti elementi edilizi), raggruppate a loro volte in complessi architettonici e tipologici notevoli (sub-unità).

Risulta possibile operare una classificazione delle Unità di Morfologia Urbana utilizzando il criterio di classificazione del suolo introdotto dal PTCP, che distingue a Cimitile tra:

- centro storico;
- tessuti urbani consolidati (ad impianto concluso o incompiuto);
- aree di frammentazione urbana.

In precedenza, ragionando sul processo di formazione storica degli insediamenti, si sono illustrate le ragioni che motivano ampiamente a Cimitile questa suddivisione di fondo, che ovviamente proprio attraverso il lavoro sul campo è stata particolareggiata e precisata nel dettaglio.

Per quanto riguarda il **centro storico** (contraddistinto dalla lettera **A**) si sono individuate le seguenti Unità di Morfologia Urbana (la tabella indica anche i sistemi tipo-morfologici che le contraddistinguono)

Unità di Morfologia Urbana	Sistemi tipo-morfologici	Caratterizzazione
A1	L'area archeologica delle Basiliche	L'area centrale delle Basiliche Paleocristiane e l'intorno architettonico delle Basiliche, compreso nei limiti della viabilità storica
A2	L'insula delle basiliche	
A3	Tessuto storico ad isolati compatti con andamento "a forcina"	lo sviluppo meridionale, dal lato opposto alla via delle Puglie, caratterizzato da un

	Cortina compatta irregolare	tessuto irregolare compatto con tipico andamento “a forcina
A4	Tessuto storico ad isolati compatti Cortina compatta irregolare Elementi isolati emergenti	lo sviluppo orientale su via Umberto I, comprendente alcuni spazi di rilevanza storica, quali Piazza Filo della Torre e villa Lenzi
A5	Cortina compatta irregolare	la cortina compatta su via Madonnella, caratterizzata da una successione irregolare di edifici a corte chiusa e a corte aperta verso l'interno
A6	Cortina compatta regolare	la cortina compatta sulla via delle Puglie, caratterizzata da una successione abbastanza regolare di edifici compatti
A7	Cortina compatta irregolare	la cortina compatta su via delle Puglie, caratterizzata da una successione irregolare di edifici a corte chiusa e a corte aperta verso l'interno, comprendente lo storico Palazzo Santa Maria degli Albertini con il caratteristico cavalcavia.

Ognuna di queste unità, caratterizzate dalla presenza di uno o più sistemi tipo-morfologici, è suscettibile di divisione in differenti **sub-unità tipo-morfologiche** derivate dall'accorpamento di più **elementi edilizi** (ovvero tipologie edilizie). In una classificazione specificamente tipologica è possibile distinguere i seguenti elementi per il nucleo storico:

- **palazzi**, di solito adibiti ad uso abitativo, possono essere anche destinati ad uso ufficio. In questa categoria sono stati inseriti anche quegli edifici di pregio che un tempo erano dimora di famiglie nobili;
- **palazzetti**; sono edifici derivati dall'unificazione di unità minori o realizzati ex-novo, a due o tre piani. Presenta un'impostazione molto semplice: al piano terra si aprono sia l'ingresso al vano scala che l'arco di accesso al cortile retrostante e al piano alto finestre o balconcini;
- **edifici a corte chiusa composta da elementi edilizi eterogenei**; sono caratterizzati dalla presenza di spazi aperti, comuni o privati, intorno ai quali si dispongono una o più unità abitative. Le corti chiuse presentano un'unica apertura

- costituita da un portone d'ingresso che, isola completamente la corte dalla strada, ponendosi come limite tra le vie pubbliche e il privato;
- **edifici a blocco in contesti morfologici lineari**; le unità immobiliari sono generalmente accorpate a due a due intorno ad un collegamento verticale, ad eccezioni delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre appartamenti per piano;
 - **edifici a blocco a formazione di cortili**; le aggregazioni delle unità immobiliari cambiano direzione e tendono a circoscrivere uno spazio interno scoperto;
 - **edifici a blocco isolati con giardino**; sono costituiti da unità abitative non aggregate che hanno un giardino privato più o meno consistente;
 - **edifici a blocco isolati senza giardino**; presentano le stesse caratteristiche della tipologia con giardino ma non presentano estensioni di terreno di pertinenza all'edificio;
 - **case coloniche**; sono abitazioni singole nate come edifici rurali. All'interno dei cortili sono presenti spazi per animali ed attrezzi agricoli;
 - **edifici speciali**; sono manufatti storici adattati a funzioni specializzate di tipo civico-amministrativo, come sale cinematografiche, chiese, sede della Soprintendenza;

Accanto a tali tipologie, nelle quali si riconoscono, ovviamente in misura diversa, caratteri originari e definiti dei sistemi tipo-morfologici, ne riscontriamo altre con carattere "patologico" ovvero dove il tipo edilizio originario si presenta con alterazioni e/o superfetazioni recenti di diversa natura. Individuiamo a tal proposito:

- **palazzetti con impianto alterato**; questa categoria raggruppa i palazzetti che presentano caratteri di difformità con gli edifici circostanti.
- **edifici (di nuovo impianto) morfologicamente incompatibili**; rientrano nell'ambito di questa categoria gli edifici costruiti ex-novo a seguito di interventi di demolizione di edifici più antichi, alterando irreversibilmente la tipologia preesistente;
- **edifici a blocco modificato, architettonicamente incompatibili**; sono quegli edifici a blocco antichi alterati in modo irreversibile. Presentano alterazione delle

bucature, incrementi di volume, finiture inappropriate, realizzazione di garage o spazi aggiuntivi di servizio che alterano la distribuzione degli spazi originaria;

- **edifici a blocco modificato, con conferma dell'allineamento stradale**; si tratta di edifici con caratteristiche analoghe a quelli precedenti ma la cui facciata principale ha mantenuto il vincolo di allineamento nei confronti della strada.

Dal punto di vista delle indagini dirette sulle strutture edilizie i dati sulle **altezze** degli edifici e sul **numero di piani**, sulle **condizioni statico-locative** degli edifici e sulla loro **destinazione d'uso**, riportati all'interno delle schede di dettaglio relative alle varie Unità, restituiscono importanti informazioni sulla configurazione e sui meccanismi di funzionamento del sistema urbano. In particolare da tali indagini sono emerse, per quanto riguarda le altezze, un numero limitato di situazioni di manifesta disomogeneità volumetrico-spaziale, determinate soprattutto negli anni sessanta e settanta, dalla realizzazione di blocchi edilizi multipiano, in alcuni punti del territorio.

Gli insediamenti urbani consolidati sono definiti dal PTCP come **tessuti urbani compiuti o quasi compiuti (B)**, in prevalenza esistenti al 1965, caratterizzati da un impianto riconoscibile e da soddisfacenti rapporti tra spazi pubblici e privati ed articolati in

- a) zone urbane consolidate con impianto riconoscibile e concluso, qualità edilizia ed urbanistica accettabile e densità abitative elevate o medie, di conservazione e recupero;
- b) zone urbane con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica inaccettabile e modificabile, di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica.

Il complesso delle aree urbane consolidate risulta compreso nelle attuali zone B1, B2 e B3 del PRG vigente. A Cimitile la distinzione tra le due tipologie prevalenti di situazioni urbanistiche risulta pienamente verificata.

In particolare, in riferimento alle **zone urbane consolidate (Ba)**, si è pervenuti al riconoscimento delle seguenti Unità di Morfologia Urbana:

Unità di Morfologia Urbana	Sistemi tipo-morfologici	Caratterizzazione
Ba1	Tessuto ad isolati regolari compatti	tessuto regolare composto da sei isolati compresi tra via nazionale delle Puglie e via Cisterna
Ba2	Cortina compatta regolare	le cortine edilizie su via Vittorio Veneto

Si tratta, in linea di massima, di ambiti saturi, per i quali non vi sono possibilità di completamento edilizio, attraverso l'introduzione di nuove volumetrie, ed a tal proposito l'art. 51 delle NTA del PTCP prescrive infatti la conservazione delle aree non edificate.

Per le aree, invece, con **impianto incompiuto (Bb)** si distinguono le seguenti Unità:

Unità di Morfologia Urbana	Sistemi tipo-morfologici	Caratterizzazione
Bb1	Tessuto compatto irregolare organizzato intorno ad un sistema di spazi aperti comuni	l'urbanizzazione irregolare compatta tra via Madonnelle e via Gramsci
Bb2	Tessuto compatto irregolare organizzato intorno ad un sistema di spazi aperti comuni Tessuto irregolare formato da elementi eterogenei	l'urbanizzazione irregolare a nord del centro storico, limitata superiormente dalle aree di rispetto cimiteriale
Bb3	Tessuto irregolare formato da elementi eterogenei Elementi compatti isolati in sistemi edilizi a bassa densità Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità	le lottizzazioni regolari tra via F.lli Mercogliano e via Roma
Bb4	Tessuto irregolare formato da elementi eterogenei Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Cortina compatta costituita da elementi con andamento "a pettine"	la cortina compatta lungo via Roma
Bb5	Tessuto compatto irregolare organizzato intorno ad un sistema di spazi aperti comuni Tessuto irregolare formato da elementi eterogenei Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Cortina compatta costituita da elementi con andamento "a pettine"	il bordo compatto al confine meridionale con Nola
Bb6	Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Cortina compatta costituita da elementi con andamento "a pettine" Elementi compatti isolati	le lottizzazioni regolari meridionali

	sistemi edilizi a bassa densità	
Bb7	Edilizia ad impianto predefinito costituito da edifici seriali Tessuto irregolare formato da elementi eterogenei	Il rione IACP

Per quanto riguarda invece le **aree di frammentazione urbana (Bc)**, si tratta di aree costituite da zone parzialmente edificate di recente realizzazione caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di dispersione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, da bassa densità abitativa, dalla presenza di aree agricole anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità e di attrezzature e servizi di base da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. Sono collocate al margine dell'insediamento urbano estendendosi con relativa continuità tra gli insediamenti preesistenti; includono in alcuni ambiti zone che presentano caratteri analoghi a quelli delle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale di cui costituiscono spesso la spontanea espansione. Presentano generalmente una caratterizzazione esclusivamente residenziale, o, in alcuni casi, una condizione di commistione disordinata di attrezzature produttive, depositi o aree occupate da attività marginali e residenza.

Sono classificati in queste aree le seguenti Unità di Morfologia Urbana:

Unità di Morfologia Urbana	Sistemi tipo-morfologici	Caratterizzazione
Bc1	Elementi compatti isolati in sistemi edilizi incompiuti a bassa densità Edilizia ad impianto predefinito costituita da blocchi ripetuti Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Tessuto irregolare incompiuto formato da elementi compatti dall'andamento libero Edilizia sparsa	l'urbanizzazione discontinua verso ovest, comprendente alcuni "parchi residenziali" di limitate dimensioni
Bc2	Cortina irregolare formata da elementi compatti dall'andamento libero Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Edilizia sparsa	l'urbanizzazione discontinua verso nord – ovest
Bc3	Elementi compatti isolati in sistemi edilizi incompiuti a bassa densità Tessuto irregolare incompiuto formato da elementi compatti	l'urbanizzazione rada a nord, tra il centro abitato e il rione IACP

	dall'andamento libero Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Edilizia sparsa	
Bc4	Tessuto irregolare incompiuto formato da elementi compatti dall'andamento libero Edilizia ad impianto predefinito costituita da blocchi ripetuti Lottizzazioni regolari di edilizia a bassa densità Cortina irregolare formata da elementi compatti dall'andamento libero	l'urbanizzazione regolare ad est, organizzata attorno al centro sportivo comunale, comprendente la lottizzazione "Lenzi"

In analogia con quanto detto per le Unità di Morfologia Urbana ricadenti in centro storico, anche le varie Ba, Bb, Bc, tutte accomunate dal fatto di essersi sviluppate recentemente, sono suddivisibili a loro volta in varie sub-unità tipo-morfologiche, caratterizzate da elementi edilizi raggruppati in tre grandi categorie:

- **elementi edilizi, ancora riferibili all'impianto storico**, che si inseriscono in contesti esterni all'area centrale storica e caratterizzati dalla modificazione del proprio impianto (contesti di trasformazione)
- **elementi edilizi non storici** caratterizzati da tipologie moderne (contesti moderni)
- **edifici speciali** (chiese, scuole, piscine ed impianti sportivi, attrezzature collettive).

Gli elementi edilizi ricadenti nella prima categoria, ovvero le tipologie edilizie di impianto storico inserite in contesti di trasformazione sono:

- **edificio storico isolato riassorbito nel contesto;**
- **edificio a blocco modificato in contesti lineari;**
- **edificio a blocco a corte chiusa modificato;**
- **edificio a blocco a corte aperta modificato;**
- **casa colonica.**

Gli elementi edilizi, invece, che ricadono nella seconda categoria, ovvero le tipologie edilizie in contesti moderni sono:

- **edificio a blocco plurifamiliare – piccoli condomini;**
- **edifici in linea;**
- **ville a schiera;**

- **villino mono/plurifamiliare;**
- **capannoni.**

Per una visione di insieme delle Unità di Morfologia Urbana e per le tipologie edilizie presenti nel tessuto urbano di Cimitile, si rimanda alle tavole C3.1 “*Individuazione delle Unità di Morfologia Urbana*” e C3.3 “*Tipologie urbane ed edilizie prevalenti*”. Invece, per una visione di dettaglio, riferito alle singole Unità, si rimanda alle schede di dettaglio delle relative unità.

1.3 Criteri ed analisi del sistema ambientale

Accanto allo studio della morfologia del sistema insediativo, si è proceduti allo studio, analitico e particolareggiato, del sistema ambientale, connotato a Cimitile dal **carattere prettamente agricolo** del territorio comunale, prendendo in esame sia la suddivisione generale, per zone elementari e spaziali omogenee, del Progetto CORINE L.C. sia la classificazione dei suoli operata dal PTCP della Provincia di Napoli.

La cartografia CORINE Land Cover ha lo scopo d’individuare e distinguere unità spaziali omogenee (o zone elementari) che si distinguono nettamente dalle unità che le circondano e che si presentano sufficientemente stabili, per essere destinate al rilevamento d’informazioni più dettagliate.

Il progetto CORINE L.C. suddivide il territorio comunale in **3 aree omogenee**, (Tessuto Urbano, Seminativi, Frutteti) che, avendo una superficie minima non inferiore a 25 ha, priva, chi consulta la carta, di acquisire e leggere i dettagli che pure sono importanti, o essenziali, per una precisa e corretta gestione e tutela del territorio.

Occorre non dimenticare che, in base al criterio dell’utilizzo prevalente, in una determinata area, non compaiono le piccole utilizzazioni (o destinazioni) settoriali e specifiche, se presenti in percentuale non significativa nell’ambito spaziale considerato.

Affinché sia chiaro il significato delle singole tipologie, proposte da CORINE L.C. e accettate in ambito europeo (in Italia dall’ANPA = Agenzia Nazionale per la Protezione

dell'Ambiente), riportiamo, qui di seguito, una didascalia riassuntiva delle stesse, con preventivo raggruppamento in due categorie:

- aree **biopermeabili**;
- aree **non biopermeabili**.

“Sono stati definiti “biopermeabili” i settori territoriali non interessati da urbanizzazioni o, in ogni modo, da forme d’uso antropico intensivo, ivi comprese alcune localizzazioni agricole con forte impatto utilizzativo. In forma indiretta si può affermare che, potenzialmente, le aree biopermeabili possono assolvere funzioni di connessione ecologica per gruppi di specie più numerosi di quanto non accada per le aree non definite biopermeabili” (Bernardino Romano).

Sono considerate “non biopermeabili”, alla scala territoriale considerata, le superfici urbanizzate o agricole, con livelli molto bassi di naturalità:

Un concetto fondamentale, nello studio sistematico esteso a zone ampie, è quello di continuità ambientale tra strutture territoriali contigue non interessate da forme insediative intensive.

“La metodologia della “continuità ambientale” è stata elaborata attraverso diverse fasi di sperimentazione, ritenendo questo aspetto territoriale dipendente prevalentemente dalla geografia delle componenti urbanistico-insediative e dalle modalità di uso del suolo, un riferimento basale per le considerazioni attinenti invece la sfera della reticolarità ecologica, dipendente a sua volta essenzialmente dalle componenti di carattere biologico-naturalistico.

La ricognizione delle unità geografiche bio-permeabili (intendendo come tali le porzioni di territorio non interessate da interventi di urbanizzazione e di accentuata antropizzazione, ivi comprese alcune forme agricole intensive), la conoscenza del loro stato di efficienza, il riconoscimento delle eventuali potenzialità per interventi di ripristino, i criteri tecnici di realizzazione di opere di superamento infrastrutturale, la normativa di garanzia per mitigare frammentazioni future, il regime di governo dei corridoi ecologici una volta individuati, il ruolo degli strumenti urbanistici locali, le modalità di disponibilità delle aree utilizzabili in tal senso e il progetto degli interventi circostanziati sugli spazi connettivi sono alcuni degli aspetti che vengono a configurare una condizione di elevata complessità” (B. Romano).

Nel nostro caso, il territorio di Cimitile è da considerarsi del tipo **non biopermeabile** anche perché circondato da altri territori comunali in tutto analoghi.

Accanto ai territori urbanizzati, su cui insiste il sistema insediativo analizzando nei paragrafi precedenti, troviamo il territorio agricolo, caratterizzato a Cimitile, dalla presenza delle seguenti tipologie di aree:

- **Seminativi in aree irrigue.** Si tratta di colture irrigate stabilmente e periodicamente grazie a un'infrastruttura permanente (canale di irrigazione, rete di drenaggio). La maggior parte di queste colture non potrebbe realizzarsi senza l'apporto artificiale d'acqua. Non vi sono comprese le superfici irrigate sporadicamente. La presenza di tali suoli sul territorio è attualmente di poco superiore a quella dei frutteti specializzati. Sono caratterizzati da appezzamenti poco estesi, poco significativi dal punto di vista cartografico per la loro modesta estensione e destinati alla coltivazione di prodotti orticoli.

- **Frutteti e frutti minori.** Si tratta colture pure o miste di specie produttrici di frutta o alberi da frutto in associazione con superfici stabilmente erbate. I frutteti, di modesta estensione (meno di 1 ha), compresi nei seminativi, anche se ritenuti significativi, sono da comprendere tra i sistemi colturali e particellari complessi. Sono mediamente rappresentati sull'intero territorio comunale da appezzamenti modesti sparsi localizzati spesso in prossimità degli abitati e caratterizzati da coltivazioni di Albicocco, Agrumi e per la gran parte da Noce e Nocciolo.

- **Sistemi colturali e particellari complessi.** Si tratta di un mosaico di piccoli appezzamenti, con varie colture annuali, prati stabili e colture permanenti, occupanti ciascuno meno del 75% della superficie totale dell'unità. Vi sono compresi gli "orti per pensionati" e simili. Tali colture annuali, nel comune di Cimitile, attuate tra alberi fruttiferi sparsi e/o filari di nocciolo, sono presenti, in quantità modeste, nell'area agricola definita ordinaria e rappresentano per lo più orti familiari di piccola estensione.

Accanto a tale classificazione del suolo, secondo le direttive del progetto CORINE, si è tenuto conto, nello studio del sistema ambientale, anche delle prescrizioni del PTCP, già richiamate in precedenza e che classificano il territorio in area agricole **periurbane** ed **ordinarie**. Nel nostro studio è stata rimarcata la linea che separa il tessuto urbano dalla contigua zona agricola ordinaria e periurbana, adeguando la delimitazione alle linee di confine

dei terreni coltivati e separandoli dalle aree che circondano fabbricati a ridosso dell'area agricola.

Per ulteriori specificazioni si rimanda alla relazione dello studio agronomico realizzato ed alla tavola AG2 *“Uso del suolo”*.

2 Struttura e dinamica della popolazione e del patrimonio edilizio

2.1 Analisi demografiche e socio-economiche

L'indagine sulle dinamiche demografiche di seguito svolta fornisce un inquadramento delle caratteristiche evolutive della popolazione residente nel comune di Cimitile, consentendo di costruire il supporto di informazioni necessario per la stima del fabbisogno abitativo e delle conseguente dimensionamento dell'offerta di piano.

Le fonti assunte sono i censimenti ISTAT ed i dati anagrafici del Comune.

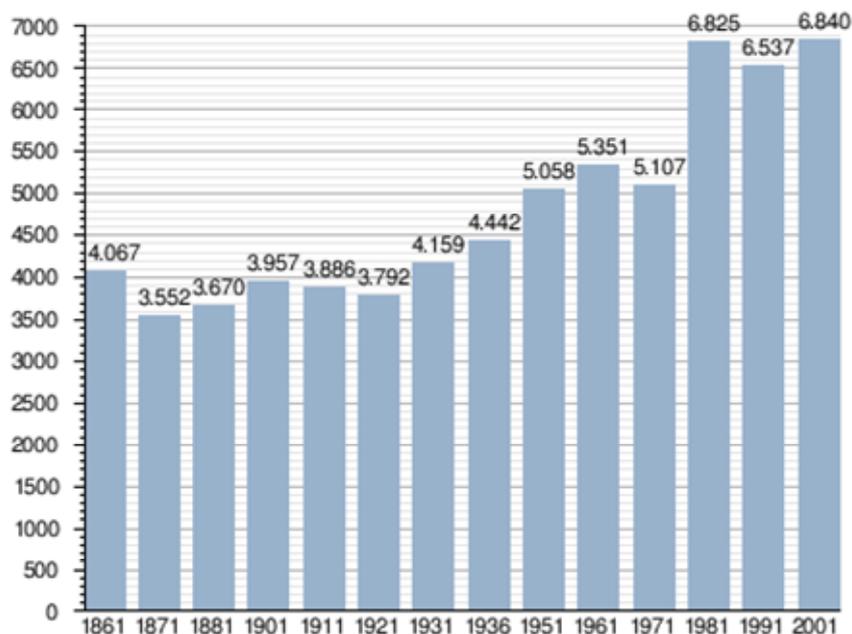


Figura 1 Andamento della popolazione nei censimenti dal 1861-2001

Prima di entrare nel merito delle indagini è utile premettere alcuni **dati d'insieme** che descrivono il territorio di Cimitile. In figura si nota innanzitutto la serie storica dell'andamento della popolazione del comune dal 1861 fino all'ultimo censimento del 2001.

Dai dati ISTAT si ricava che il territorio si sviluppa su una superficie territoriale di 2,70 Km², e che a tale data la popolazione residente era pari a 6.840 abitanti con una densità territoriale di 2,533 ab/km². Il dato aggiornato sulla popolazione residente al 2008, fornito dall'ufficio anagrafe, risulta pari a 7.051 abitanti.

È inoltre necessario ricordare la variazione territoriale dei confini che ha interessato il Comune nel 1983, con la cessione di alcuni territori a Camposano e da Camposano a Cimitile, tale che il territorio di riferimento tra il censimento del 1981 ed i successivi (1991, 2001) risulta essere differente.

Passiamo ora ad analizzare i dati al fine della ricostruzione delle dinamiche demografiche.

La **tabella 1** ricostruisce l'andamento della **popolazione residente** nel Comune di Cimitile, dal 1981 al 2001, assumendo come fonti i censimenti ISTAT 1981, 1991, 2001. In essa si leggono i dati corrispondenti alle varie epoche prese in considerazione, espressi in valore assoluto, e gli incrementi o decrementi verificatisi negli intervalli di tempo tra le epoche stesse, espressi come percentuali medie annue dei periodi considerati con riferimento agli anni di inizio degli intervalli.

Tabella 1 Andamento popolazione residente 1981-1991-2001 (fonte : ISTAT)

ANNO	DATO ISTAT
1981	6819
1991	6537
Δ% 1981/1991	- 4,14 %
2001	6840
Δ% 1991/2001	+4,64 %

Entrando nel merito, si osserva che se nel decennio 1981-1991 la popolazione è diminuita con una media decennale del 4,14%, nei periodi successivi, 1991-2001 si verifica una inversione di tendenza con aumento del tasso medio annuo di incremento, raggiungendo un incremento decennale del 4,64%.

Tabella 2 Andamento popolazione residente 1998-2008 (fonte: anagrafe comunale)

ANNO	DATO ANAGRAFE
1998	7007
1999	7006
2000	6912
2001	6924
Δ% 1998/2001	-1,18 %
2002	6930
2003	6838
2004	6877
2005	6883
2006	6847
2007	6951
2008	7051
Δ% 2002/2008	+ 1,75 %

La **tabella 2**, invece, ricostruisce l'andamento annuo di crescita della **popolazione residente** dal 1998 al 2008, assumendo come dati quelli forniti dall'ufficio anagrafe, adeguati sulla base ISTAT del 1991. È possibile mettere direttamente a confronto i dati censuari presenti nella tabella precedente con le risultanze anagrafiche ed evidenziarne le differenze in modo particolare al 2001.

Si nota un andamento decrescente fino al 2001, anno dopo il quale inizia sensibilmente a crescere il tasso medio annuo di incremento, portando la popolazione residente da un totale di 6930 (rispetto ai 6840 censiti dall'ISTAT) al 2001 ad un totale di 7051 al 2008, con un andamento decennale del 1,75%.

La tabella 3 ricostruisce l'andamento della **popolazione residente per classi d'età** e individua per ciascuna di queste le tendenze di crescita o decremento, fornendo indicazioni utili per formulare politiche di piano relazionate alle diverse domande di ciascuna fascia.

Più in dettaglio, nel decennio 1991-2001, a fronte degli incrementi nella crescita media annua sia della popolazione giovane (24-34 anni) sia di quella adulta (le fasce da 35 a 64 anni), quel che si osserva è un generale processo di invecchiamento (la popolazione anziana e cioè dai 65 anni e più conosce una percentuale di crescita maggiore rispetto alle altre fasce), caratterizzato da un calo forte della popolazione in età scolare (15-24 anni) e con un trend

costante nella fascia di bambini (5-14) che va riducendosi con addirittura un decremento dei neonati (meno di 5 anni).

Sulla base di queste tendenze è facile immaginare una debole domanda abitativa (si riduce la natalità, si riducono i giovani, potenziali nuove coppie), e contemporaneamente si cominciano a delineare altri presumibili tipi di domande con cui confrontarsi per costruire le politiche di piano (domanda di attrezzature socio-educative per i giovani in età scolare, domanda di attrezzature assistenziali per gli anziani).

Tabella 3 Andamento popolazione per classi di età 1991-2001 (fonte: ISTAT)

Classi di età	DATO ISTAT 1991	DATO ISTAT 2001	Δ%
Meno di 5 anni	432	348	-19,4%
5-9 anni	406	414	+1,9%
10-14 anni	458	446	-2,6%
15-24 anni	1339	934	-30,3%
25-34 anni	978	1153	+17,9%
35-44 anni	749	967	+29,1%
45-54 anni	821	787	-4,1%
55-64 anni	710	808	+13,8%
65-74 anni	419	621	+48,2%
75 e più	225	362	+60,9%
TOTALE	6537	6845	+4,7%

Tabella 4 Andamento famiglie residenti per numero di componenti 1991-2001 (fonte: ISTAT)

Componenti	DATO ISTAT 1991	DATO ISTAT 2001	Δ%
1	316	450	+42,4%
2	421	568	+34,9%
3	360	444	+23,3%
4	560	597	+6,6%
5	282	244	-13,5%
6 o più	101	50	-50,5%
TOTALE	2040	2353	+15,3%

Con criteri simili si è ricostruito anche l'andamento, nel periodo 1991-2001, del numero e della composizione delle **famiglie residenti**, così come risulta dalla **tabella 4**. A differenza della dinamica relativa alla popolazione, notiamo un forte incremento del numero generale delle famiglie (15,3% nel decennio 1991-2001), trainato dalla crescita delle famiglie

monocomponente o bi componente e caratterizzato invece da un brusco calo delle famiglie numerose, ovvero con 5 o più componenti.

Accanto a tali dati ISTAT è stato poi ricostruito, in **tabella 5**, al fine del dimensionamento del piano (come vedremo in seguito), in base ai dati forniti dall'Anagrafe Comunale l'andamento e dei nuclei familiari dal 1998 al 2008, analogamente a quanto fatto in tabella 2 per la popolazione. Si evince da tale dato che si è di fronte ad un sensibile incremento delle famiglie che non coincide però con l'andamento della popolazione che è tutto sommato costante. Ciò è spiegabile con la progressiva diminuzione della dimensione media delle famiglie, diminuita da 2,95 a 2,54 e che conferma il trend riscontrato nel decennio 1991-2001 sulla composizione delle famiglie: aumentano in numero ma diminuiscono in componenti.

Tabella 5 Andamento famiglie residenti 1998-2008 (fonte: anagrafe comunale)

Anno	Nuclei Familiari	Dimensione media
1998	2371	2,95
1999	2376	2,95
2000	2381	2,90
2001	2414	2,86
2002	2441	2,84
2003	2495	2,74
2004	2545	2,70
2005	2591	2,62
2006	2622	2,61
2007	2681	2,59
2008	2769	2,54
Δ% 1998/2008	+16,8%	-13,9%

Infine, la **tabella 6** consente di ricostruire il **movimento naturale e migratorio della popolazione residente**. Con riferimento all'intervallo 1998-2008, in essa sono riportati i valori relativi al saldo naturale e al saldo migratorio, espressi in valore assoluto per ogni anno.

Entrando nel merito, si nota come l'andamento annuo del saldo naturale in valore assoluto, desunto dai dati su natalità e mortalità forniti dall'anagrafe comunale, si legge quasi sempre il segno positivo, con un forte salto nel 2007 (+34).

Tabella 6 Saldo naturale e saldo migratorio 1998-2008 (fonte: anagrafe comunale)

Anno	Saldo Naturale			Saldo migratorio		
	Nati	Morti	v.a.	Immigrati	Emigrati	v.a.
1998	82	68	+14	178	218	-40
1999	75	49	+26	228	255	-27
2000	65	62	+3	134	231	-97
2001	63	57	+6	219	213	+6
2002	81	64	+17	209	220	-11
2003	68	72	-4	239	234	+5
2004	93	63	+30	192	183	+9
2005	73	69	+4	236	234	+2
2006	55	69	-14	253	266	-13
2007	86	52	+34	280	210	+70
2008	75	69	+6	337	246	+91

Diversa invece la situazione che si evince leggendo l'andamento annuo del saldo migratorio in valore assoluto, ricostruito sempre attraverso i dati dell'anagrafe comunale. Infatti si nota come ad iniziali valori decrescenti (prevalenza di emigrazione), si riscontri poi una progressiva crescita delle immigrazioni, che raggiunge anche picchi di +91 nell'anno 2008

2.2 Analisi del patrimonio edilizio esistente e studio dell'abusivismo edilizio

La **tabella 7** consente di ricostruire il trend delle **abitazioni** e delle **stanze, occupate e vuote** rispetto al valore totale delle stesse, nell'intervallo 1991-2001 e quindi di riflettere sul livello di utilizzazione immobiliare.

Tabella 7 Andamento patrimonio edilizio. Abitazioni e stanze occupate e non 1991-2001 (fonte: ISTAT)

Anno	TOTALI		Occupate da residenti		vuote	
	Abitazioni	stanze	Abitazioni	stanze	Abitazioni	Stanze
1991	2292	9796	2040 (89%)	9037 (92%)	252	759
2001	2632	11079	2353 (89%)	10223 (92%)	272	856
Δ% 1991/2001	+14,8%	+13%	+15,3%	+13,1%	+10,3%	+7,7%

A fronte di un incremento abbastanza consistente delle abitazioni e delle stanze occupate (+15,3% e +13,1%), la loro percentuale sulle abitazioni e stanze totali resta costante, quindi segnando un trend continuo di richiesta di abitazione che non subisce repentini cambi.

In modo particolare, al 2001, le abitazioni occupate (pari a 2353) rappresentano l'89% delle abitazioni complessive (2632), le stanze occupate (pari a 10223) rappresentano il 92% delle stanze complessive (pari a 11079). Il livello di utilizzazione immobiliare quindi si mantiene immutato attestandosi su valori piuttosto elevati. È da notare la diversa composizione delle abitazioni occupate (4,34 stanze per abitazioni) rispetto a quelle non occupate (3,14 stanze per abitazione), che appaiono dunque marginali e per diversi motivi non utilizzate (abitazioni abbandonate nel centro storico, abitazioni utilizzate per vacanze o periodi transitori).

Tabella 8 Andamento patrimonio edilizio. Abitazioni e stanze occupate per titolo di godimento e occupanti 1991-2001 (fonte: ISTAT)

Anno	Occupato in proprietà			Occupato in affitto			Occupato con altro titolo		
	Abitazioni	Stanze	Occupanti	Abit.	St.	Oc.	Abit.	St.	Oc.
1991	1208	5440	3659	709	3073	2503	123	524	375
2001	1364	6083	3955	711	3016	2109	278	1124	774
Δ% 1991/2001	+12,9%	+11,8%	+8%	+0,3%	-1,8%	-15,7%	+126%	+114%	+106%

La **tabella 8** consente invece di ricostruire la **dinamica proprietà/affitto**, con riferimento al periodo 1991-2001. Emergono in modo particolare, i seguenti aspetti:

- rispetto al totale delle abitazioni occupate (che così come emerso dalla precedente tabella subisce un progressivo incremento) si verifica un aumento della quota di abitazioni occupate in proprietà e la quasi stasi di quelle in affitto;
- rispetto al totale delle stanze occupate (per le quali pure si registra un incremento nel corso del periodo considerato) si assiste analogamente al crescere della quota di stanze occupate in proprietà e al ridursi di quelle delle stanze occupate in affitto;
- rispetto al totale delle stanze e delle abitazioni occupate con altro titolo di godimento si registra il raddoppio delle quote rispetto a quelle del 1991.

Confrontando poi il rapporto proprietà/affitto, sia in termini di peso rispetto alle abitazioni complessive che in termini di stanze per abitazione e leggendo tale confronto nella sua evoluzione temporale, risulta che, sia nel 1991 sia nel 2001, rispetto al totale delle abitazioni occupate prevale la quota di abitazioni in proprietà, con una quota di stanze pari quasi al doppio di quelle in affitto.

Inoltre, al fine di una ulteriore valutazione sull'evoluzione dei processi di **utilizzo immobiliare**, sulle condizioni di **coabitazione** e di **affollamento** e quindi di una interpretazione delle probabili tendenze, è opportuno riflettere sui seguenti dati:

- a. sul numero medio di componenti per famiglia: 2,91 a fronte dei 3,2 del 1991;
- b. con riferimento al totale delle abitazioni, sul numero medio di stanze per abitazione: 4,34 a fronte del 4,27 del 1991;
- c. con riferimento alle sole abitazioni occupate, sul numero medio di occupanti per stanza: 0,67 rispetto al 0,72 del 1991.

Tabella 9 . Famiglie e componenti per classe di ampiezza dell'alloggio 2001

(fonte: ISTAT)

Numero stanze	Abitazioni occupate	Famiglie	Componenti	Componenti/ stanze
1	32	32	37	1,15
2	166	166	323	0,9
3	398	398	995	0,8
4	745	745	2265	0,8
5	634	634	2009	0,6
6 o più	378	378	1209	0,5
TOTALE	2353	2353	6838	0,67

La **tabella 9**, costruita sulla base dei dati ISTAT 2001, ci restituisce più in dettaglio per quel decennio informazioni sul numero di componenti per stanza, facendo emergere quelle condizioni di **sovraffollamento residenziale** che possono concorrere a generare una ulteriore domanda abitativa (quella cioè legata a condizioni di disagio abitativo a cui il piano dovrà porre rimedio).

Ritornando alla tabella, essa è costruita in maniera tale da incrociare i dati sulle famiglie e sui componenti con quelli delle abitazioni, distinte per classi sulla base del numero di

stanze; ciò consente di individuare diverse condizioni di affollamento e di individuare più puntualmente il numero di famiglie e componenti in condizioni di sovraffollamento.

Quel che emerge in un totale di abitazioni formate in prevalenza da abitazioni a quattro e cinque stanze è che vi è la presenza di abitazioni monovano e bivano che, alla luce del PTCP, risultano essere malsane ed i cui abitanti dovranno essere delocalizzati in edilizia sociale. Difatti all'art. 65 delle NTA del PTCP si legge che *“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”*.

Nel nostro caso quindi, sia le 37 abitazioni monovano sia quella parte delle 166 abitazioni bivano che hanno 2 o più abitanti non sono idonee ai sensi del PTCP, mentre le abitazioni a 3 stanze, dato che presentano un indice di 0,8, devono considerarsi idonee e non sovraffollate.

A conclusione della ricostruzione delle dinamiche sull'attività edilizia risulta interessante riflettere anche sui **permessi di costruire** rilasciati negli ultimi anni (successivi al censimento 2001), da un lato, e sull'**attività edilizia abusiva**, dall'altro, che consentono di valutare sia il “ritmo” che l'entità dell'attività edilizia e dunque le ulteriori modificazioni del patrimonio edilizio dopo il 2001.

In riferimento alle indagini sui permessi di costruire realizzati, si evince che le nuove abitazioni realizzate a partire dal 2001 (subito dopo il censimento ISTAT), in seguito a rilascio del permesso di costruire sono 387 appartamenti¹³ e 31 villini monofamiliari per un totale di 418 nuove abitazioni, di cui occupate 410.

Per ulteriori specificazioni in merito ai permessi di costruire rilasciati si rinvia all'elaborato B2.3 *“Edifici oggetto di permesso di costruire successivi al 2001”*, in cui sono riportati:

- il luogo dell'intervento;

¹³ Successivamente all'adozione della proposta di PUC sono stati rilasciati due Permessi di costruire relativi a 3 ulteriori appartamenti, per cui le nuove abitazioni totali sono pari a 421.

- la tipologia dell'intervento;
- la data di rilascio;
- i dati catastali.

Particolare attenzione meritano poi gli interventi abusivi realizzati a Cimitile. Dalle analisi emerse, tali interventi si caratterizzano come diffusi e quindi non prevalenti in nessuna area del tessuto urbano di Cimitile. È quindi escluso il ricorso all'attuazione di piani di recupero urbanistico ed edilizio degli insediamenti abusivi, causa la loro dispersione nel sistema insediativo.

Per quanto concerne la loro entità, rileviamo i dati del censimento 2001 contengono gli abusi condonati ai sensi della L 47/1985 e 724/1994. Dai dati forniti dall'Ufficio tecnico Comunale emerge che le pratiche per il primo condono sono 420 a cui, in seguito alla rettifica dei confini Comunali si sottraggono 9 pratiche, trasferite al Comune di Camposano e se ne ricevono 6 per l'opposto trasferimento, per un totale di 417 con la prevalenza di 141 pratiche di nuova edificazione.

Le pratiche del secondo condono (102) sono caratterizzate dalla prevalenza di abusi relativi a sopraelevazioni o piccoli ampliamenti mentre sono quasi del tutto assenti le nuove edificazioni.

Discorso a parte va fatto in merito agli interventi abusivi condonati ai sensi della L 326/2003, non rilevati dal censimento 2001. Come si evince dalla **tabella 10**, le pratiche sono relativamente poche e quelle che concernono la nuova edificazione sono solo 9, di cui solo 6 riguardano appartamenti.

Tabella 10 Quadro sintetico condono L 326/2003

	Numero Pratiche	Tipologia Pratiche	Volumetria Abusiva	Vani abusivi	Appartamenti
	9	Nuova edificazione	1878 mc	23	6
	14	Ampliamento	1888 mc	17	
	11	Altre tipologie	43 mc	0	
TOT.	34		3810 mc	40	6

Per ulteriori specificazioni in merito agli insediamenti abusivi, procedendo ai sensi della LR 16/2004 che prevede la loro individuazione e perimentrazione, si sono realizzati due elaborati B4.1 “*Perimetrazione degli interventi abusivi*” e B4.2 “*Elenco degli interventi abusivi*”, che prendono in considerazione, oltre alla abitazione condonate ai sensi della L 326/2003 anche quelle precedenti, ovvero sanate ai sensi della L 47/85 e L 724/94.

In ogni caso, al fine di aver un controllo maggiore della situazione, l’elaborato B4.2 di cui sopra sono presenti le seguenti voci:

- numero delle abitazioni e degli interventi condonati;
- tipologia dell’abuso;
- volumetria condonata;
- vani condonati;

Alla luce di quanto detto è possibile, dunque, effettuare una valutazione realistica delle abitazioni presenti nel comune. In **tabella 11** è infatti riportata, sinteticamente, la stima del patrimonio edilizio di Cimitile, che si attesta al 2011 sulle 2780¹⁴ abitazioni occupate, dato fornito dalla somma della abitazioni occupate al 2001, le abitazioni costruite successivamente in seguito a permesso di costruire e le abitazioni condonate ai sensi della L 326/2003.

Tabella 11 Stima del Patrimonio edilizio al 2008

Abitazioni al 2001 (fonte ISTAT)	Permessi di Costruire rilasciati al 2008	Abitazioni condonate ai sensi della L 326/2003 ed occupate	TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE (2011)
2353	421	6	2780 ¹⁴

Riportiamo in **tabella 12**, per completezza di informazioni, il dato concernente l’articolazione delle abitazioni (totali, occupate e libere) in riferimento alle Unità di Morfologia

¹⁴ Il dato tiene conto dei due Permessi di costruire rilasciati successivamente all’adozione della proposta di PUC

Urbana. Si noti che la discrepanza tra il numero delle abitazioni occupate e quelle delle famiglie al 2008 è imputabile al fatto che sono stati considerati tutti i permessi di costruire come abitazioni occupate, cosa che può non essere sempre vera dato che è presumibile che una quota parte di tali abitazioni siano vuote o perché non ancora occupate o perché seconde case.

Tabella 12 Distribuzione alloggi all'interno delle Unità di Morfologia Urbana al 2008

Unità	Abitazioni	di cui non occupate	Famiglie
A1 –A2	139	12	127
A3	91	31	60
A4	140	40	100
A5	133	26	107
A6	53	3	50
A7	120	13	107
Ba1	80	4	76
Ba2	39	2	37
Bb1	152	16	136
Bb2	283	24	259
Bb3	168	0	168
Bb4	74	2	72
Bb5	221	19	186
Bb6	270	2	268
Bb7_IACP	389	1	388
Bc1	228	3	225
Bc2	78	1	77
Bc3	52	0	52
Bc4	287	21	266
TOT.	2.997	220	2.769

3. Il sistema produttivo, le reti, le attrezzature

3.1 Il quadro economico e di sviluppo locale dell'area nolana

L'Area Nolana coincide con i confini amministrativi di 17 comuni (Camposano, Casamarciano, Cicciano, Cimitile, Comiziano, Liveri, Marigliano, Nola, Palma Campania, Roccarainola, Saviano, San Paolo Belsito, San Vitaliano, Scisciano, Tufino e Visciano), di modeste dimensioni territoriali, gravitanti attorno alle due principali realtà urbane di Nola e Marigliano.

L'area, complessivamente poco estesa (157 Km²), fa registrare un notevole peso demografico (circa 138.000 residenti). Oltre Nola e Marigliano solo i comuni di Saviano e Cicciano superano la soglia demografica dei diecimila abitanti. L'area coincide con l'ambito F Nolano, individuato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Napoli e con il sistema territoriale locale E3, definito nelle linee guida per la formazione del Piano Territoriale Regionale.

Come già vista in precedenza si tratta di un'area centrale, di snodo di importanti sistemi infrastrutturali e logistici e che si pone sotto il profilo economico come naturale crocevia tra le attività (in modo particolare la portualità) campane e pugliesi. Altri fattori rilevanti sono la contiguità con l'area dell'interporto regionale di Marcianise, la vicinanza con l'aeroporto di Capodichino e con il futuro aeroporto intercontinentale di Caserta - Grazzanise.

I piani ed i programmi di rilevanza territoriale esaminano la situazione economica dell'area, ricavandone una rappresentazione che la caratterizza come un'area che continua a presentare una centralità di servizi produttivi tradizionali (agricoltura, industria), pur rilevandosi consistenti possibilità di sviluppo nel settore terziario.

Inoltre, pur non delineandosi, nella fase attuale, una vera e propria vocazione turistica, esistono notevoli potenzialità di sviluppo per segmenti anche limitati ma di notevole interesse come il turismo culturale, il terziario d'affari, le attività agrituristiche.

Cimitile riflette in maniera molto precisa questa situazione: ha subito cambiamenti consistenti delle attività tradizionali, si è in parte sviluppato un tessuto economico di tipo nuovo, nel quale i servizi e le loro qualificazioni assumono un ruolo molto importante.

L'agro nolano è sia uno snodo baricentrico dell'intera regione campana settentrionale sia un'area che gioca un ruolo strategico nell'ambito delle complesse dinamiche di sviluppo dell'intero Mezzogiorno.

E', infatti, fortemente caratterizzato dalla presenza dell'interporto, del CIS, e del centro commerciale "Vulcano Buono" e di alcune specifiche attività produttive di particolare rilevanza logistica.

Tale area è stata poi investita dalla contrazione di attività produttive e terziarie (anche di tipo avanzato), unitamente all'espansione rilevante di un insediamento diffuso che ha determinato una progressiva riduzione, in termini quantitativi e di rilevanza produttiva, delle originarie attività agricole connesse allo sfruttamento delle risorse peculiari della campagna nolana (abbondanza di acqua, presenza di bonifica, fertilità elevata dei suoli).

Negli ultimi anni, infatti, il tessile-manifatturiero è diventato il settore trainante, facendo passare l'agro-alimentare in secondo piano.

La ricostruzione del percorso di sviluppo dell'area nolana ha avuto come interlocutore privilegiato l'Agenzia Locale di Sviluppo dei Comuni dell'Area Nolana.

L'Agenzia nasce nell'ambito della programmazione 2000-2006 e può essere considerata in un certo senso un effetto organizzativo del PIT "Area Nolana-Clanio" le cui finalità sono quelle della realizzazione di un comprensorio dotato di sistema integrato di aree e servizi a supporto delle aree produttive, al cui centro si pone lo sviluppo di una compatibilità ambientale degli interventi.

In modo particolar l'Agenzia consta dei seguenti 17 Comuni – Camposanto, Carbonara di Nola, Casamarciano, Cicciano, Cimatile, Comiziano, Liveri, Marigliano, Nola, Palma Campania, Roccarainola, S. Paolo Belsito, San Vitaliano, Saviano, Scosciano, Tufino, Visciano – e si pone come obiettivi:

- affiancare i 17 Comuni del comprensorio nolano nei progetti di sviluppo

locale e nelle politiche sociali;

- concorrere a trasformare singole attività amministrative in politiche di programmazione d'ambito territoriale;

- rafforzare la capacità di scelta e indirizzo delle pubbliche amministrazioni migliorandone l'efficienza.

Il suo ruolo è, in definitiva, quello di centro catalizzatore di iniziative industriali, artigianali, agricole e di servizi volti a creare nuova occupazione. Accanto agli obiettivi connessi alle attività programmate, l'agenzia ha come obiettivo la promozione e la realizzazione di azioni di raccordo, e di concertazione fra territorio nolano e le Amministrazioni provinciale e regionale.

Entrando nello specifico il PIT , prevede, nel complesso, 3 milioni di metri quadrati di nuove aree produttive, capaci a regime di ospitare 479 nuove imprese, con un impatto occupazionale atteso di circa 5.000 nuovi occupati, per un investimento complessivo di 111 milioni di Euro, dei quali 41 milioni di Euro di progetti cantierabili, con una previsione di 232 lotti immediatamente realizzabili.

In modo particolare, in relazione ai progetti di natura infrastrutturale, lo stato di avanzamento è più che soddisfacente: la maggior parte degli interventi previsti sono già esecutivi o in avanzata fase di attuazione. Invece, per le altre tipologie, va evidenziato un discreto ritardo nei tempi di attuazione.

Un strumento importante gestito dall'Agenzia è il Progetto "Vulcano Integrato" collegato al Centro servizi "Il Vulcano Buono". L'obiettivo del progetto è la valorizzazione degli impatti positivi derivanti dalla presenza di una così rilevante infrastruttura e la minimizzazione di quelli negativi, incentrato su cinque temi:

- la valorizzazione del patrimonio culturale, attraverso la creazione di itinerari sui quali insistano monumenti religiosi ed architettonici di maggior pregio;
- il rafforzamento della viabilità connessa con il Vulcano buono;
- la valorizzazione dei prodotti dell'agro nolano;
- la valorizzazione del sistema commerciale urbano, immaginando un sistema di dialogo tra la grande distribuzione ed il piccolo commercio urbano;
- Il rafforzamento del tessuto delle imprese manifatturiere.

Accanto a tali indirizzi si è sviluppato poi la forte esigenza di operare sui differenti settori economici e produttivi nei quali si è andata conformando, per successive stratificazioni, la complessa vita economica del territorio nolano, per ricondurli a sistemi organici, integrati ed interagenti, in grado di concorrere congiuntamente ad uno sviluppo armonico e sostenibile dell'area nolana.

In tale aree si è deciso di puntare su una politica di coesione e valorizzazione dei centri storici e riqualificazione delle periferie degradate sia in funzione della costruzione di un sistema reticolare di città medio piccole, sia di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia di connessione della città diffusa con le reti provinciali, regionali, nazionali ed europee.

Con il termine "culturale" le Amministrazioni locali hanno voluto raccogliere sia le potenzialità turistico-territoriali connesse alla valorizzazione dei beni culturali e paesaggistici sia una profonda aspirazione della comunità locale che a questo tema attribuisce un valore di riconoscimento culturale ed identità storica.

Altri progetti riguardano:

- il **settore florovivaistico**. Il Consorzio Conflomer, composto da cooperative del settore del florovivaismo, è l'ideatore di un progetto mirato alla realizzazione di una piattaforma logistica finalizzata alla mobilità dei prodotti verso il mercato nazionale ed internazionale;
- il **settore tessile e dell'abbigliamento**. Cinquanta imprese del settore tessile abbigliamento, raggruppate nel Consorzio CO.ME.TA., sono il soggetto proponente della progettazione, realizzazione e partecipazione alla gestione del Polo Integrato di Servizi al Tessile Abbigliamento. Tale intervento punta alla riorganizzazione, alla crescita e alla internazionalizzazione del comparto tessile abbigliamento nell'area nolana, valorizzando i marchi propri "made in Campania" e puntando al rafforzamento dei segmenti del design e della moda.
- **la filiera agro-energetica**. La realizzazione della filiera agro energetica consiste nella realizzazione di impianti produttivi, diretti alla produzione di oli vegetali non food, energia elettrica e termica di biomasse solide (residui della spremitura di semi oleosi), biocarburanti (biodiesel) e biolubrificanti.

- **il completamento dell'ecocomprensorio produttivo.** Nel ciclo di programmazione 2000-2006, le Amministrazioni locali, nell'ambito del Progetto Integrato Territoriale "Area nolana-Clanio", avevano identificato l'idea forza nella costruzione di un "ecocomprensorio produttivo" articolato sulla connessione di aree produttive, frutto delle differenti programmazioni comunali. Nel confermare questo orientamento per la programmazione 2007-2013, i Comuni dell'area nolana ritengono fondamentale rafforzare la connessione d'ambito fra le differenti aree produttive, alla luce sia delle indicazioni dell'Amministrazione regionale, che punta alla concentrazione e selezione degli investimenti ed alla tutela del principio del risparmio di suolo, sia della identificazione della Città della Produzione come elemento centrale nella strategia territoriale.

3.2 Attività produttive nel territorio comunale

L'analisi dei dati statistici 2001 evidenzia una situazione di accentuata stagnazione del mercato del lavoro, con un'offerta priva di un'adeguata qualificazione professionale ed orientata passivamente verso i settori saturi del mercato, da un lato, e con una struttura occupazionale ristretta e rigida dall'altra.

Inoltre emerge una carente capacità di strutturare l'offerta di lavoro in funzione di possibili attività indotte dal sistema delle grandi e medie imprese che, pur esistendo ed operando nell'area, non hanno interazioni con le risorse umane disponibili e con il tessuto produttivo locale.

La struttura commerciale del comune presenta una prevalenza di strutture di vendita di piccola dimensione (non più di 180), tutte a carattere vicinale. Esistono solo due strutture di vendita di media grandezza: il punto di vendita del Molino sulla via delle Puglie e un supermercato alimentare su traversa San Francesco. Questa situazione se può essere adeguata per le attività ordinarie, risulta invece carente in considerazione del ruolo turistico del comune.

Sempre in relazione al ruolo turistico di Cimitile è da evidenziare la mancanza di un apparato ricettivo sia di tipo diffuso che concentrato.

In **tabella 13** possiamo notare il dato dalla popolazione attiva e non attiva, di età superiore ai 15 anni: c'è da evidenziarsi una netta prevalenza delle forze non lavoro (3259 su 5632) e delle 2373 forze lavoro circa il 76% (1806) risulta essere occupato.

Come si evince dalla **tabella 14**, di questi 1806 circa il 78% è in posizione dipendente e fra i restanti in condizione di lavoratori indipendenti il nucleo principale è formato dai lavoratori in proprio (241 su 382). I dati in merito alla distribuzione dei lavoratori per settore produttivo sono invece riportati nella **tabella 15**.

Tabella 13 Popolazione residente attiva e non, di più di 15 anni - 2001
(fonte:ISTAT)

Forza lavoro		Non forze lavoro			
Occupati	In cerca di occupazione	Studenti	Casalinghe/i	Ritirati/e dal lavoro	In altra condizione
1806	567	565	950	752	992
2373		3259			
5632					

Tabella 14 Occupati per posizione - 2001 (fonte: ISTAT)

Dipendente o in altra posizione subordinata	Indipendente			
	Imprenditore e libero professionista	Lavoratore in proprio	Socio di cooperativa	Coadiuvante familiare
1424	117	241	7	17
382				
1806				

Tabella 15 Occupati per settore economico - 2001 (fonte:ISTAT)

Agricoltura	Industria	Commercio	Trasporti e comunicazioni	Credito, assicurazioni, servizi alle imprese	Altre attività
204	529	266	70	118	619
1806					

Se si esamina, in particolare, poi la struttura produttiva del **settore agricolo** (dati del "5° Censimento generale dell'agricoltura del 2000") riscontriamo la presenza di 226 Aziende,

interessanti una superficie totale di 216 ettari, di cui 212 ettari risultano utilizzati (SAU). Di questi 200 sono condotti esclusivamente o prevalentemente con manodopera familiare.

Esaminiamo la **tabella 16**. Gli occupati in agricoltura, a tempo pieno o parziale, sono in totale 1.444. Di questi, 226 risultano conduttori dell'azienda e 388 familiari coadiuvanti del conduttore; il resto della manodopera, di 830 persone, sono operai e impiegati che prestano la loro opera nelle aziende agricole, a tempo determinato.

Per quanto riguarda il titolo di possesso, delle 226 aziende, solo 3 sono condotte in affitto e 223 risultano di proprietà.

Tabella 16 Occupati nel settore agricolo - 2000 (fonte: ISTAT)

	Conduttori	Familiari	Operai	TOTALE
Occupati	226	388	830	1444
Giornate di lavoro	19824	8915	2341	31080

La **tabella 17** invece, mette a confronto i risultati che si evincono dal censimento dell'agricoltura (alla data 2000) e quelli che derivano da un'indagine diretta (2009). Alla data del censimento, 176 ettari erano destinati a seminativi (per la maggior parte coltivazioni ortive), mentre soltanto 34 ettari erano destinati a coltivazioni legnose agrarie (fruttiferi) ed infine meno di 2 ettari erano destinati a Prati e pascoli (foraggere) mentre non erano presenti boschi e arboricoltura da legno.

Dopo gli accertamenti sul campo da noi eseguiti, i dati del Censimento dell'Agricoltura dimostrano che i terreni agricoli, compresi nell'area ordinaria e periurbana, occupano ora solo una superficie 146 ettari, notevolmente inferiore a quella accertata al 2000.

I seminativi – quasi esclusivamente coltivazioni ortive – occupano una superficie di 79 ettari ed in tali aree risultano essere compresi gli orti familiari, che sono in piccola parte anche in consociazione con frutteti configurando dei sistemi colturali complessi.

I frutteti occupano una superficie di ettari 67, rappresentati per lo più da coltivazioni di albicocco, nocciolo, noce, agrumi.

Non sono compresi i terreni presenti nell'area urbana discontinua, in gran parte anch'essi coltivati per una superficie totale di circa 10 ettari.

Le differenze nelle superfici da noi accertate, rispetto ai dati del censimento, non sono imputabili soltanto ad imprecisioni nel rilevamento e nell'acquisizione dei dati statistici, ma sono imputabili anche all'incremento urbanistico-demografico che si è registrato in questi otto anni.

Tabella 17 Superficie agricola – 2000/2009 (fonte: ISTAT, indagine diretta)

	Seminativi	Frutteti	Prati e pascoli	Altra	TOTALE
Superfici al 2000	176 Ha	34 Ha	1,50 Ha	1,50 Ha	216 Ha
Superfici al 2009	79 Ha	0	67 Ha	0	146 Ha

Nota a parte meritano anche le attività commerciali, oggetto anche di specifico piano ovvero lo “*Strumento di intervento apparato distributivo e commerciale*” ai sensi della LR 1/2000). Rispetto ad una popolazione di 6986 abitanti al maggio 2009, a Cimitile si rilevano 138 esercizi commerciali al dettaglio di vicinato, di cui 32 (23%) nel settore alimentare e 286 (77%) nel settore extra-alimentare. Nel settore alimentare si sono censiti circa 1216 mq di superficie di vendita e nel settore extra-alimentare 10868 mq., per un totale di 12.084 mq.

I principali aspetti rilevati in sede di analisi sono i seguenti:

1. dimensioni d'impresa spesso troppo modeste, inferiori al minimo per svolgere efficacemente le funzioni di commercializzazione richieste dal mercato;
2. modesto livello di professionalità, dovuto ad un'imprenditorialità spesso soltanto nominale;
3. despecializzazione degli esercizi, nel senso di compresenza di più tabelle merceologiche, spesso contrastanti e non indispensabili alle attività effettivamente svolte;
4. anacronistico spirito individualistico degli esercenti;
5. disordine territoriale distributivo.

Nonostante questi problemi, che continuano a caratterizzare in senso negativo la situazione, il settore si presenta in crescita e in evoluzione.

Le autorizzazioni rilasciate tra il 1980 ed il 2008 sono pari a 361, di cui 64 prima del 1980 (18%), 73 tra il 1980 e il 1990 (20%), 95 tra il 1990 e il 2000 (26%) e 129 tra il 2000 e il

2008 (36%) Le chiusure degli esercizi tra il 1980 e il 1990 sono state 19, tra il 1990 e il 2000 sono state 93 e tra il 2000 e il 2008 sono state 111.

Negli ultimi cinque anni si contano 89 comunicazioni di apertura di esercizi di vicinato nel settore alimentare e non alimentare e le chiusure sono state 60.

Da un esame dettagliato delle caratteristiche dimensionali e posizionali degli esercizi e delle strutture di vendita emergono le seguenti ulteriori considerazioni:

- le strutture di vendita presentano alcune strade di elevata concentrazione; su via Nazionale delle Puglie e Corso Umberto vi è il maggior numero di esercizi, ma molto diffuse sono anche le presenze su via Roma;
- su queste strade si concentrano anche le medie strutture di vendita (M1 A/M), con particolare riferimento a via Nazionale delle Puglie, dove sono presenti i due supermercati e il Molino;
- nell'ambito degli esercizi di vicinato vi è una prevalenza marcata nel settore dell'abbigliamento, confezioni, biancheria con una forte presenza anche nei settori della vendita di mobili e elettrodomestici;
- in diverse parti e aree urbane di recente edificazione vi è una presenza commerciale di scarso rilievo e molto frammentaria;
- in una significativa proporzione, le strutture di vendita sono localizzate in edifici misti, destinati anche a residenza per gli stessi esercenti; tale fenomeno non riguarda solo le strutture di piccole dimensioni, ma anche quelle di significative dimensioni, dando luogo a nuove configurazioni tipologiche, che si propongono in misura considerevole soprattutto lungo gli assi esterni ai nuclei storici, configurando nuovi paesaggi urbano-territoriali.

Le linee di tendenza rilevate nel settore del commercio, in uno con una previsione di incremento limitato dalla popolazione e con la situazione dei redditi e dei consumi di Cimitile, fanno ritenere che vi sia la concreta possibilità di un moderato sviluppo del settore. D'altra parte un reale sviluppo del settore non può essere solo valutato sulla base di processi di crescita di natura quantitativa, spesso legati ad occasioni particolari, quali la recente liberalizzazione dell'apertura delle unità di vicinato: un processo destinato a ridimensionarsi nel

tempo, come dimostra d'altra parte l'elevato numero di autorizzazioni in rapporto alle effettive strutture in esercizio.

D'altra parte Cimitile, come l'intera Regione Campania, è in controtendenza rispetto al processo diffuso in tutto il territorio nazionale di riduzione della rete distributiva al dettaglio e di costante incremento di strutture innovative, quali supermercati, ipermercati, etc.

3.3 Fabbisogno produttivo e potenzialità di sviluppo

Gli indirizzi per incentivare lo sviluppo della città di Cimitile ruotano intorno alle potenzialità turistiche che può svolgere il centro storico e l'area delle basiliche, con la conseguente necessità di localizzare le attività artigianali incompatibili con il tessuto storico.

Quindi è tutta la filiera del turismo culturale da potenziare, assieme a quella legata allo sviluppo del territorio agricolo e alle attività agrituristiche.

Importante è anche il ruolo che svolge il ripensamento del tessuto commerciale, come emerge anche dagli studi effettuati per la realizzazione del SIAD. Per la città viene pensato un sistema che punta alla:

- conservazione degli esercizi commerciali esistenti, compatibili con un discorso di qualificazione e sviluppo del centro storico;

- razionalizzazione della rete distributiva commerciale, impedendo la formazione di nuove attività diffusamente presenti nel centro storico, quali, autorimesse, autolavaggi, rivendite di materiale edile ed elettrico, concessionarie di auto e motoveicoli, nonché di vendita all'ingrosso, in linea con la volontà programmatica (a lungo termine) di allontanamento di queste attività dal centro storico;

- qualificazione della rete esistente attraverso una contestuale elaborazione di misure specifiche da prevedersi in materia di arredo urbano in un apposito *Regolamento delle vetrine, delle tende e delle insegne*, nonché il rispetto delle norme di igiene, decoro e vivibilità, essenziali per il miglioramento dell'aspetto estetico del centro storico e la vivacità del commercio di Cimitile;

- definizione di un insieme sistematico di misure coordinate imperniate sulla pedonalizzazione di alcune aree centrali di Cimitile, all'interno di un più generale progetto di riqualificazione dell'intero centro storico;

- potenziamento e qualificazione di quelle particolari forme di offerta commerciale, anche quando nate in modo spontaneo, che possono determinare la specializzazione merceologica di alcune zone; in questa ottica, mediante progetti specifici, potranno essere individuate alcune strade ed aree, nella quali potenziare l'offerta commerciale attraverso la creazione di veri e propri settori di specializzazione merceologica; processi di questo tipo potranno essere anche avviati ex-novo, in relazione al particolare sviluppo turistico della zona, in connessione alla presenza delle basiliche paleocristiane.

In questo quadro, particolarmente significativo dal punto di vista commerciale, è il caso di corso Umberto, che si configura come strada storica a destinazione commerciale, ma anche come luogo di incontro e di decoro urbano.

Al fine di ottenere risultati significativi è quindi indispensabile che l'azione di riqualificazione venga svolta in modo coordinato con gli interventi privati. Assumono pertanto notevole importanza le prescrizioni regolamentari tendenti ad incentivare interventi di qualità nell'ambito del centro storico; nei progetti non solo dovranno essere rispettati i regolamenti vigenti sulle vetrine, ma dovrà essere riservata la massima attenzione alla sistemazione e alla pavimentazione degli spazi pertinenziali.

Lo strumento di adeguamento della rete di distribuzione commerciale si pone l'obiettivo della creazione di settori specializzati e la formazione di strategie volte all'interazione con altre attività economiche incentrate sullo sviluppo di carattere turistico (interazione degli Enti comunali con gli organismi preposti allo sviluppo del turismo, finalizzata al potenziamento del rapporto commercio-turismo).

Obiettivo prioritario del presente piano è la riqualificazione delle aree periferiche anche dal punto di vista della distribuzione commerciale, attraverso interventi coordinati e finalizzati al miglioramento delle situazioni esistenti.

Nell'ambito delle zone edificate esterne ai nuclei storici distribuite in tutto il territorio comunale, possono essere localizzate nuove unità di vicinato, con superfici di vendita comprese entro il limite massimo di 150 mq, secondo le prescrizioni di legge e del PRG. Gli interventi di razionalizzazione delle attività commerciali esistenti e di localizzazione di nuove attività, dovranno essere effettuati entro un quadro di misure di sistemazione degli spazi pertinenziali, di decoro e vivibilità, in grado di incidere anche sulle situazioni urbane.

Attraverso progetti specifici, l'Amministrazione Comunale potrà farsi carico di determinare le condizioni di base per il rafforzamento o la creazione di assi commerciali all'interno delle zone periferiche: potranno essere migliorate le sistemazioni dei marciapiedi, le pavimentazioni, le alberature, l'arredo urbano; potranno essere fissate regole specifiche per dare agli esercizi commerciali un carattere unitario.

In questa ottica, a partire dalla constatazione della situazione che si è determinata nel territorio di Cimitile, risulta possibile, come si specificava in sede di individuazione delle zone di compatibilità, ragionare sul concetto di asse territoriale commerciale relativamente ad alcune situazioni emergenti e di grande interesse sotto il profilo dell'apparato distributivo e commerciale. L'individuazione di questi assi, è soprattutto finalizzata ad avviare una sperimentazione sulla costruzione di regole per la localizzazione delle unità di vicinato entro zone caratterizzate da differenti destinazioni d'uso, ma del tutto affini sotto il profilo urbano-territoriale.

In vista della riqualificazione dell'area centrale storica di Cimitile, sembra opportuno puntare, accanto ai settori tradizionali, ad incentivare lo sviluppo del settore turistico-culturale, aumentando la dotazione di pubblici esercizi e di servizi per l'accoglienza. Da tale punto di vista, è auspicabile la delocalizzazione di quelle attività artigianali di produzione o di piccola industria, incompatibili con il tessuto urbano a carattere prettamente residenziale, con l'obiettivo di costituire una cittadella dell'artigianato nell'area dell'ex PIP.

3.4 Il sistema delle reti e delle infrastrutture

La situazione delle reti infrastrutturali esistenti a Cimitile è abbastanza soddisfacente, anche se necessita di ulteriori interventi di razionalizzazione e completamento. In modo particolare, l'intero territorio risulta essere coperto da sistemi di reti e di sottoservizi che vengono individuate dal PUC che si pone il compito di renderle integrate con le risorse paesaggistico-culturali.

Nella tavola B5.2 è rappresentata la rete idrica in base ai dati forniti da Acqua Campania S.p.a. che è il concessionario del sistema di contabilizzazione dei consumi idropotabili degli acquedotti (Ex Cassa del Mezzogiorno - Regione Campania - Ciclo Integrato dell'Acqua). Sono segnati le condotte dell'acqua con i relativi diametri nonché i punti di presa della rete collocati a Corso Umberto I, nel rione IACP e nella lottizzazione Lenzi.

Nella tavola B5.4 è illustrata la situazione della rete elettrica. Questa risulta essere ancora costituita da numerosi tratti aerei specialmente nel centro storico, spesso fissati direttamente alle abitazioni delle cortine stradali. I tratti interrati si sono riscontrati nelle frange esterne al centro storico e nel rione IACP mentre è da segnalare la presenza di un elettrodotto aereo di 220 KW che attraversa, in direzione NE-SO, l'alveo di S.Donato.

Nella tavola B5.5 viene individuata la rete di pubblica illuminazione, nella quale sono rappresentati i circuiti e le cabine. Tale rete presenta molti tratti in buone condizioni di funzionalità ma molti altri presentano purtroppo carenza di corpi illuminanti. Inoltre molte strade comunali non sono servite da pubblica illuminazione.

Abbastanza adeguata risulta invece essere la rete del metano, illustrata in tavola B5.6.

Un discorso a parte merita la rete fognaria, non distinta in rete per le acque bianche e per le nere, individuata nella tavola B5.3 e che è stata oggetto anche uno specifico studio allegato al presente PUC.

In modo particolare, in seguito allo studio della morfologia delle reti di drenaggio urbano con l'analisi delle espansione delle aree colanti in funzione delle previsione previste dal PUC ci si sofferma a verificare la funzionalità dei collettori principali dell'attuale sistema fognario.

L'attuale sistema di drenaggio urbano del Comune di Cimitile è costituito da un sistema misto, organizzato con una serie di condotte secondarie e terziarie realizzate in fibrocemento e con diametri variabili aventi la funzione di drenare le acque di ruscellamento superficiale e le acque domestiche nelle varie strade e vicoli secondari e che hanno il loro recapito finale nel collettore di via "del Corso". Tale rete, sottoposta a verifica, è risultata avere una sufficiente capacità di convogliamento fatta eccezione per alcuni tratti secondari per i quali, lo studio specifico consiglia una sostituzione in corrispondenza dell'ampliamento dell'urbanizzazione.

3.5 I servizi e le attrezzature da standard e di interesse generale¹⁵

Per poter valutare precisamente la dotazione di attrezzature nel comune di Cimitile bisogna fare una prima importante distinzione tra attrezzature da standard ed attrezzature di interesse generale e sovra comunale. Tra le prime riscontriamo, allo stato attuale, tre diverse condizioni:

- attrezzature già esistenti e funzionanti;
- aree già acquisite ai sensi del PRG precedente e quindi disponibili per gli interventi;
- aree non ancora acquisite, previste nel PRG precedente.

Considerando come attrezzature esistenti anche quelle aree che, se pure di proprietà comunale, funzionalmente non sono attrezzate in maniera adeguata, si restituirebbe un dato non corrispondente alla realtà dei fatti. Sono presenti, infatti, scuole mai completate, spazi verdi in abbandono, oltre ad una serie di lavori in corso, come quelli del giardino Forte. Queste aree vanno considerate quindi come attrezzature da completare o da riqualificare, da computarsi nel quadro più articolato delle previsioni di progetto.

In ogni caso i **7,6 mq ad abitante** che si evincono dalla **tabella 18** rappresentano una carenza di attrezzature da standard di non poco conto, anche se sarebbe facile raggiungere

¹⁵ I dati riportati tengono conto dell'aggiornamento effettuato nel 2011, in occasione dell' esame delle osservazioni.

almeno 14 mq ad abitante considerando le attrezzature in corso di realizzazione o da completare.

Anche se il numero di scuole risulta adeguato alle esigenze comunali i singoli plessi scolastici risultano di dimensioni troppo limitate specialmente in relazione alla dotazioni di spazi per lo sport, laboratori didattici, biblioteche. Tra le attrezzature di interesse comune va rilevato il maggiore scorporo, considerando che quelle esistenti sono esclusivamente uffici comunali e centri religiosi. Manca quindi una adeguata offerta di spazi pubblici per la cultura, per il commercio, per il tempo libero, in grado di fornire il supporto adeguato alla vocazione culturale e turistica della città.

Gli spazi verdi attrezzati ed i parcheggi esistenti soffrono in generale di un diffuso degrado, mancanza di completa funzionalità, scarsa accessibilità.

Il dato quantitativo va infine confrontato con il dato planimetrico. Tale confronto rileva una carenza di piuttosto accentuata nel centro storico e nelle aree urbane consolidate, lì dove, per la presenza del complesso basilicale, sarebbero sicuramente necessarie numerose aree attrezzate.

Tabella 18 Attrezzature esistenti - 2008

	Attrezzature esistenti – 7051 ab.	Interesse comune (Fa)	Scolastiche (Fs)	Verde pubblico e sportivo (Fv)	Parcheggi (Fp)	Edifici di culto (Fc)
Superfici [mq]	53.509	5.943	16.706	16.300	9.945	4.615
Dotazione per abitante [mq/ab]	7,6	0,85	2,36	2,3	1,4	-

In modo analitico, le attrezzature esistenti, individuate dal PUC alla tavola B6 “*Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti*”, sono indicate nella **tabella 19**. Notiamo che le attrezzature da standard sono localizzate prevalentemente nelle aree a ridosso delle basiliche e delle aree limitrofe come piazza Filo della Torre (Fa1, Fa2, Fp3, Fc1, Fc2) e all'interno del rione IACP – ex Gescal (Fa4, Fa5, Fs3, Fc5, Fv2, Fp1). Risulta scarsa, come già accennato la presenza di attrezzature in altre aree: si vanno disponendo infatti in

parte lungo l'asse di collegamento con il rione IACP ex Gescal (Fs1, Fs2, Fc4); ad est lungo la strada per Comiziano e nella "lottizzazione Lenzi" (Fv1, Fp4, Fc6); su via De Nicola (Fa3) e a lato del cimitero (Fp2).

Tabella 19 Attrezzature esistenti

Istruzione (Fs)	Fs1	scuola dell'infanzia ed elementare F.Ili Mercogliano	6.529 mq
	Fs2	scuola media Guadagni	4.077 mq
	Fs3	istituto comprensivo de rione ex Gescal	6.100 mq
Attrezzature di interesse comune (Fa)	Fa1	Municipio	300 mq
	Fa2	Poste	100 mq
	Fa3	Municipio – sede via de Nicola	2.428 mq
	Fa4	Uffici anagrafici e centro polivalente palazzina Sirt	1.895 mq
	Fa5	Centro sociale ex Gescal	1.244 mq
Edifici di culto (Fc)	Fc1	Chiesa di S.Felice in Pincis	1.421 mq
	Fc2	Chiesa di S.M.degli Angeli	390 mq
	Fc3	Chiesa dell'Addolorata	500 mq
	Fc4	Chiesa del Carmine	860 mq
	Fc5	Chiesa della Sacra Famiglia	1.244 mq
	Fc6	Cappella di S. Raffaele	200 mq
Verde attrezzato (Fa)	Fv1	Spazi verdi attrezzati – "lottaizzazione Lenzi"	4.838 mq
	Fv2	Spazi verdi attrezzati – rione ex Gescal	11.462 mq
Parcheggi (Fp)	Fp1	Parcheggi rione ex GESCAL –	2.840 mq
	Fp2	Parcheggi via Cimitero – lato ovest –	2.580 mq
	Fp3	Parcheggi P.zza Conte Nicola Filo della Torre –	650 mq
	Fp4	Parcheggio "lottizzazione Lenzi" –	3.875 mq

Per quanto concerne invece le attrezzature di interesse generale, sono presenti nel territorio comunale il cimitero, di cui si prevede l'ampliamento, collocato tra l'area IACP ed il nucleo abitato di Cimitile; la stazione della circumvesuviana; l'ex mattatoio disposta a ridosso del canale dei Regi Lagni, a Nord nel territorio Comunale.

4. Attuazione del PRG vigente

4.1 Livelli di attuazione del PRG

Alla tavola C4.2 il PUC effettua un bilancio sull'attuazione del PRG vigente al fine di determinare la capacità edificatorie residue in ogni zona territoriale omogenea e per comprendere a quali livello di dotazione di attrezzature il comune è giunto.

Per quanto concerne le zone B ovvero i tessuti urbani diversi dal centro storico, il piano, come detto in precedenza li divideva in:

- B1, zone edificate sature;
- B2, zone edificate dense;
- B3, zone edificate rade.

Risulta interessante notare come per le zone B2 e B3, per le quali era previsto il completamento, tale operazione sia quasi del tutto avvenuta, lasciando un residuo di capacità edificatoria solo in poche aree.

Discorso diverso è da farsi per le zone di completamento C1 e C2. In modo precipuo, il piano destinava la C1 alla realizzazione di un PEEP mentre la C2 ad area a espansione rada. In maggior parte, in tali aree, non è stato riscontrato nessun processo edificatorio, lasciando per lo più intatta la capacità edificatoria e facendo sì che nel PTCP tali zone vengono riconosciute come aree di frammentazione a causa dalla bassa densità edilizia che vi si riscontra.

Discorso analogo è da farsi in merito all'insediamento artigianale ed industriale di nuovo impianto non realizzato e riconfermato dal PUC.

In merito al sistema della mobilità si rileva la realizzazione solo di alcune strade della lottizzazione "Lenzi" e di una strada a nord del cimitero, mentre restano del tutto incompiute le strade a servizio delle zone di completamento C2.

Sugli standard urbanistici si è svolta una indagine diretta finalizzata ad evidenziare le caratteristiche morfologico-posizionali, qualitative e quantitative delle strutture esistenti e delle aree oggetto delle previsioni di piano e ancora non attuate.

Nella relazione del P.R.G. si afferma che nel 1980 erano disponibili 62.148 mq di attrezzature, pari ad un rapporto di 10,17 mq/ab e che la localizzazione delle nuove ha tenuto conto *“in primo luogo delle aree mal servite e soprattutto si è considerata valida l'ipotesi di fornire un'area, piuttosto baricentrica, rispetto alle vecchie ed alle nuove localizzazioni residenziali, di un ampio nucleo attrezzato, che possa costituire un punto di riferimento e di aggregazione sociale. Tale area dovrà soprattutto essere relazionata al nuovo insediamento Gescal, che purtroppo sorge in posizione piuttosto decentrata rispetto al centro urbano”*.

La **tabella 20** mostra le attrezzature previste dal PRG e le confronta con quelle realizzate, quelle da completare e quelle non realizzate.

Tabella 20 Livello di attuazione delle attrezzature previste nel PRG vigente

	Attrezzature previste	Attrezzature esistenti e previste realizzate	Attrezzature da completare	Attrezzature non realizzate
Istruzione	31.824mq	16.784 mq	10.417 mq	-
Attrezzature di interesse comune ed edifici di culto	14.420 mq	6.378 mq	2.717 mq	-
Verde attrezzato	69.084 mq	16.959 mq	28.377 mq	28.996 mq
Parcheggi	15.336 mq	8.365mq	7.068 mq	8.816 mq
TOTALE	130.664	48.486mq	48.579 mq	37.812 mq

Notazione a parte merita l'attuazione dei Programmi Pubblici: delle due aree PEEP e del PIP presenti nel PRG e nelle successive varianti non risulta completato nessun iter procedurale.

4.2 Progetti in corso d'opera e realizzati

Nel corso degli anni a Cimitile, in seguito alla pianificazione delle opere pubbliche nei piani triennali, sono stati intrapresi una serie di progetti volti ad integrare i sistemi delle reti di servizi, sottoservizi e di attrezzature.

Possiamo riscontrare, ad esempio, tra i progetti realizzati, la riqualificazione ambientale dell'Area dell'ex impianto di depurazione.

Accanto a tali interventi è stato avviato un articolato programma progettuale, allo stato attuale in corso di realizzazione, volto a migliorare e a qualificare l'intorno urbano dell'area delle basiliche paleocristiane. Sono stati redatti, in modo particolare, due progetti: uno in fase di ultimazione, volto al miglioramento dell'accessibilità all'area delle basiliche mediante anche un nuovo sistema di ingressi ed un nuovo impianto di pubblica illuminazione, l'altro, finanziato, che verterà sulla realizzazione del parco urbano e del parcheggio a servizio dell'area centrale storica di Cimitile.

Tra i progetti poi appaltati vi è il parziale abbattimento e ricostruzione del plesso "B" – scuola elementare F.lli Mercogliano nonché il completamento dell'impianto polivalente sito in località "Galluccio".

Già programmati, ma non ancora realizzati tutta una serie di interventi volti al miglioramento ed al potenziamento del sistema della viabilità, alla bonifica e sistemazione idraulica degli alvei "Gaudio" e "Quindici", alla realizzazione dell'infrastrutturazione dell'area destinata all'insediamento del PIP.

PARTE III: Il progetto di Piano

1. Indirizzi generali

1.1 Articolazione del processo di pianificazione

La necessità di un nuovo strumento urbanistico per Cimitile deriva, in gran parte, dal cambiamento dello scenario legislativo campano. In modo particolare, con l'emanazione della LR 16/2004 *“Norme sul governo del territorio”*, la Regione Campania ha posto alla base dell'attività di pianificazione:

a) la promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;

b) la salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;

c) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali;

d) la conservazione degli ecosistemi;

e) la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;

d) il miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;

e) il potenziamento delle attività economiche;

f) la tutela e lo sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive ad esso connesse.

Tale legge introduce anche un nuovo strumento urbanistico, il Piano Urbanistico Comunale, che recepisce questi indirizzi generali specificandoli alle condizioni locali e tenendo presente le direttive della pianificazione sovraordinata, ovvero il PTR ed il PTCP, di cui abbiamo parlato nei capitoli precedenti.

La complessità dell'operazione innescata dalla necessità di fornire il comune di Cimitile di un proprio PUC si è tradotta in una serie di attività coordinate che hanno avuto lo scopo di maturare insieme 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 elemento atto ad incidere sull'attività amministrativa ordinaria introducendo elementi di graduale passaggio verso nuove regole e nuovi scenari urbanistici.

Il PUC redatto ha una duplice valenza: da un lato, quella propria di un **piano strutturale**, in quanto detta la linea 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.

In modo particolare, al fine di definire gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio, il PUC ha come scopi:

- **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 regolare gli interventi 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 densificazione edilizia dei margini che rendono riconoscibile la figura urbana della città, completando quindi le area ad est ed a ovest 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 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, impermeabilizzando nuovamente il suolo dove possibile per contribuire alla continuità ecologica, decidendo le priorità per attenuare disparità di quantità e qualità tra le diverse parti del territorio.

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 (nel caso del centro storico) o per ogni zona (nel caso dei tessuti di impianto recente), le destinazioni d'uso, le modalità di intervento ed i parametri urbanistici da soddisfare.

La scelta di riprendere il linguaggio e alcuni criteri dell'azzonamento del Prg vigente, accanto ad una forma di articolazione della disciplina più specifica e legata all'approfondimento degli aspetti tipo-morfologici, nasce dalla considerazione che, in una stagione urbanistica segnata dal passaggio dai piani volti alla crescita a quelli indirizzati alla trasformazione e riuso del patrimonio edilizio, è indispensabile mettere in campo strumenti più analitici e dettagliati di definizione degli interventi, chiamando in gioco, ai fini della loro puntuale attuazione, uffici e cittadini, in un rapporto di continua collaborazione.

Con riferimento poi agli indirizzi per le Unità di Morfologia Urbana, parte integrante del piano e disciplinate all'interno di particolari schede di dettaglio, si conviene che una trasformazione della città prevalentemente giocata al suo interno, con operazioni di ridisegno che, nel loro insieme, devono garantire un miglioramento del funzionamento generale e della forma urbana, richiede indicazioni su alcuni aspetti d'impianto dei nuovi interventi e sui raccordi con l'intorno.

A tali combinati di disposizione si aggiungono poi una serie di interventi, denominati Progetti Urbani, che si configurano come uno strumento attraverso cui l'Amministrazione promuove la riqualificazione architettonica ed ambientale di parti di città, governandone le trasformazioni che per la loro complessità necessitano di una esecuzione coordinata e programmata degli interventi pubblici e privati al fine di garantire adeguati livelli di qualità urbana, di sostenibilità urbanistica e di partecipazione democratica

1.2 Dimensionamento del piano

In merito ai fabbisogni insediativi il PUC recepisce le prescrizioni in merito al dimensionamento contenute nel PTCP di Napoli.

In modo particolare le NTA del PTCP all'art. 65 *"Direttive per il dimensionamento dei PUC e per le politiche abitative"* definiscono i seguenti criteri:

- 1) i comuni definiscono le previsioni di sviluppo abitativo su un **arco decennale** dell'andamento del **saldo naturale** della popolazione, facendo riferimento alla media tra il trend degli ultimi dieci anni e il trend degli ultimi cinque anni, i comuni, sulla base del trend degli ultimi cinque anni, stimano il numero dei nuclei familiari corrispondenti alla popolazione presente secondo la proiezione dei saldi naturali;
- 2) il dimensionamento del patrimonio abitativo da rendere disponibile a 10 anni va effettuato sulla base del rapporto di **1 alloggio per ciascun nucleo familiare**;
- 3) il patrimonio edilizio così dimensionato può venire **incrementato del 20%** con unità edilizia (di superficie utile non superiore a 100 mq) per negozi di prima necessità, esercizi di vicinato, studi professionali e servizi privati

Secondo quanto previsto si è tenuto conto dell'andamento della popolazione di Cimitile, in riferimento al solo saldo naturale riferito agli ultimi dieci anni. Sulla base di tale andamento si è ipotizzato che nei prossimi dieci anni la popolazione cresca con un andamento assimilabile ad una curva esponenziale del tipo:

$$P(t) = ae^{rt}$$

Come si evince dalla **tabella 21**, sulla base delle ipotesi precedenti si sostiene che nel 2018 Cimitile abbia per **effetto del solo saldo naturale un incremento di 100 abitanti**, per un totale di **7150** unità.

Tabella 21 Proiezione popolazione al 2018

anno	Popolazione	Popolazione (solo saldo nat.)
1998	7007	7047
1999	7006	7035
2000	6912	7009
2001	6924	6834
2002	6930	6848
2003	6838	6833
2004	6877	6868
2005	6883	6881
2006	6847	6871
2007	6951	6881
2008	7051	6950
2018	7151	7050

In definitiva applicando la crescita relativa al solo saldo naturale (+100 abitanti) al numero complessivo degli abitanti attuali di Cimitile (7051) otteniamo

$$7051 \text{ ab} + 100 \text{ ab} = 7151 \text{ ab}$$

Poiché il PTCP valuta la crescita edilizia sulla base del numero di famiglie (art. 65 comma 2) si è proceduto alla valutazione del numero di famiglie all'anno 2018. Tale proiezione si può basare su due ipotesi diverse: da un lato, che l'ammontare delle famiglie presenti nel periodo di previsione lo stesso tasso di crescita che caratterizza il complesso della popolazione, dall'altro, che la dimensione media familiare continui a decrescere, così come è possibile osservare negli anni precedenti.

Nel primo caso, applicando il tasso di incremento 2008 – 2018 alle famiglie attualmente censite è possibile ipotizzare un incremento di 39 famiglie per un totale di 2808 al 2018, attestando così la dimensione della famiglia media intorno al 2,54; viceversa proiettando nel decennio successivo la dimensione media familiare si otterrebbero 3183 nuclei familiari, con un incremento di 416 famiglie ed una dimensione media di 2,24.

E' evidente che le due ipotesi rappresentano gli estremi di uno scenario: si ritiene opportuno mediare i due valori estremi ipotizzando ragionevolmente un incremento di 227 nuclei familiari, per un totale di 2996 ed una dimensione media di 2,38.

Tabella 22 Proiezione nuclei familiari e loro composizione

anno	Popolazione	NUCLEI FAMILIARI	Dimensione media
1998	7007	2371	2,95
1999	7006	2376	2,95
2000	6912	2381	2,90
2001	6924	2414	2,86
2002	6930	2441	2,84
2003	6838	2495	2,74
2004	6877	2545	2,70
2005	6883	2591	2,62
2006	6847	2622	2,61
2007	6951	2681	2,59
2008	7051	2769	2,54
2018	7151	2996	2,38

Il dimensionamento dell'offerta abitativa va valutato rispetto alle condizioni abitative attuali e rispetto alle ipotesi di progetto.

Attualmente sono presenti nel territorio di Cimitile 2.353 alloggi occupati da residenti censiti nell'anno 2001. A questi vanno ad aggiungersi i 424 alloggi oggetto di permesso di costruire o condonati realizzati successivamente al 2001 .

Confrontando questo dato con il numero delle famiglie presenti al 2008 nel comune di Cimitile, si nota una discrepanza che è imputabile, come già accennato in precedenza, al fatto che sono state considerate tutte occupate le abitazioni realizzate in seguito a permesso di costruire, cosa non sempre a rigore plausibile.

Inoltre nel conteggio non sono state considerate le 220 abitazioni che risultano essere vuote, dato che, in seguito ad attenti sopralluoghi, si è evinto che non risultano essere utilizzabili o a causa delle condizioni di abbandono in cui versano o perché seconde case utilizzate per periodi di vacanza.

Per cui il dato attuale è il seguente

Famiglie al 2008: 2769

Abitazioni al 2008: 2780

In merito poi alla stima della popolazione, come previsto dall'art. 11 delle NTA del PTCP, l'area Nolana è compresa tra le cinque aree di densificazione abitativa all'interno delle quali è possibile prevedere una quota aggiuntiva di crescita della popolazione relativa a saldi sociali positivi di non più del 15% della popolazione prevista.

Sulla base dell'analisi delle dinamiche sociali recenti è possibile ipotizzare un incremento di circa 6,5% della popolazione prevista, per un numero di 454 abitanti che andrebbero a determinare circa 191 nuovi nuclei familiari.

In definitiva al 2018 quindi si possono prevedere 7605 abitanti per 3187 famiglie.

Famiglie al 2018: 3187

Abitazioni attuali: 2780

Abitazioni necessarie: 407¹⁶

¹⁶ Il dato tiene conto delle tre abitazioni relative ai permessi di costruire rilasciati successivamente all'adozione della proposta di PUC

Infine, ai fini del calcolo del fabbisogno abitativo interno del patrimonio abitativo esistente va computata come aliquota di fabbisogno soddisfatta solo la quota corrispondente agli alloggi occupati, non malsani, irrecuperabili o sovraffollati (art. 65 comma 4). Per i nuclei familiari abitanti di alloggi malsani o di alloggi non idonei e sovraffollati andranno predisposti opportuni alloggi all'intero di complessi di Edilizia economica e popolare. Nel Comune di Cimitile non sono presenti bassi o alloggi sovraffollati così come definiti dalle Norme del PTCP, mentre è diffusa la presenza di alloggi di un vano o di un vano e mezzo abitati da più di una persona. Dai Database dell'ufficio comunale tributi è possibile stimare la presenza di **44 abitazioni non idonee**, ai sensi dell'art. 65 del PTCP, ottenute dalla somma delle 32 abitazioni monovano e di una quota (circa il 7%) delle 166 abitazioni bivano ritenute abitate da 2 componenti o più. Il PUC prevede dunque, al fine di de-localizzare le famiglie residenti in tali alloggi non idonei, la **realizzazione di 44 abitazioni** nel comparto perequativo di edilizia sociale R7.

Tabella 23 Tabella riassuntiva con i dati di progetto del piano al 2018

Popolazione	Nuclei Familiari	Abitazioni previste	Abitazioni disponibili	Abitazioni da realizzare
7605	3187	3187	2780	407

Riportiamo alla fine, in **tabella 23**, un dato sintetico e riepilogativo in merito al numero di abitazioni realizzate e da realizzare rapportato al numero degli abitanti ed ai nuclei familiari.

2. Struttura generale del territorio

2.1 Criteri generali

Il progetto di trasformazione introdotto dal PUC include le "eredità" del Prg vigente, in particolar modo il sistema degli spazi pubblici ed aperti che si caratterizzano come parti strategiche della città. Alcuni di questi, non ancora realizzati o approvati definitivamente, sono stati ripensati durante il processo di formazione del Piano, allo scopo di renderli coerenti col disegno generale e con gli obiettivi prefissati dall'Amministrazione Comunale.

L'affinamento delle scelte e la ricomposizione degli approfondimenti e delle singole soluzioni maturate nel tempo, messo a confronto con gli orientamenti e gli indirizzi esposti nel capitolo precedente, tenendo in conto la disciplina del territorio definita al livello sovra comunale dal PTCP, ha definito le seguenti componenti della struttura urbana:

1. la **città storica**, sviluppatasi attorno all'emergenza architettonica delle Basiliche Paleocristiane e lungo gli assi viari principali, caratterizzata in maggior parte dalla residenza e dalle funzioni pubbliche;
2. i **tessuti urbani consolidati**, ovvero gli sviluppo edilizi successivi addensati intorno al centro storico e che presentano un diverso grado di compiutezza morfologica;
3. le **zone di integrazione urbanistica e di completamento**, ovvero quelle aree a carattere frammentario o rado, sulle quali il piano attua la ridefinizione dei margini urbani e la densificazione del tessuto edilizio grazie all'intervento di particolare comparti edificatori a natura perequativa;
4. il **sistema delle attrezzature e la città pubblica**, in parte riconfermato, in parte integrato, incentrato su una serie di interventi volti a fornire spazi pubblici sia a supporto della città storica sia dei nuovi insediamenti, attuabili anche mediante particolari Progetti Urbani;

5. le **rete della mobilità**, incentrate in particolar modo sull'ampliamento ed il miglioramento dell'attuale rete viaria, integrandola anche con percorsi ciclo-pedonali;
6. le **aree agricole**, vero polmone verde del territorio di Cimitile, da tutelare e preservare, incentivando le attività produttive sostenibili e l'agriturismo;
7. le **zone produttive**, caratterizzate dalla presenza prevalente di artigianato di produzione, da insediare in un'area, non lontana dall'abitato, dotata di servizi ed attrezzature a supporto dell'attività imprenditoriali.

2.2 La città storica

Il PUC individua un'unica area urbana storica, centrale e coincidente con il centro storico principale di Cimitile, sviluppatosi intorno al vuoto delle Basiliche Paleocristiane.

L'area è stata individuata in base alla lettura delle Mappe dell'IGM del 1936 e del 1956, all'analisi delle cartografie catastali di maggior dettaglio, nonché alla risultante dei sopralluoghi diretti. In modo particolare, come detto nei capitoli precedenti, dall'analisi morfologiche è emerso che la città storica può dirsi costituita dalle seguenti Unità di Morfologia Urbana, ampiamente documentate nelle relative schede di dettaglio:

- A1** l'area delle basiliche paleocristiane;
- A2** l'intorno architettonico delle basiliche compreso nei limiti della viabilità storica;
- A3** lo sviluppo meridionale con tessuto irregolare dall'andamento a forcina;
- A4** lo sviluppo orientale con spazi ed edifici rilevanti quali p.zza filo della Torre e villa Lenzi;
- A5** la successione irregolare di edifici a corte chiusa o aperta su via Madonnelle;
- A6** la cortina compatta regolare su via delle Puglie;

A7 la successione irregolare di edifici a corte chiusa o aperta su via delle Puglie.

Tali aree, che pur appartenendo ad un sistema urbano unitario e accentrato sono differenti per morfologia, posizione e caratteri tipologici, e si ricorda essere composte da varie “sub-unità”, che rappresentano le unità di riferimento di processi edilizi omogenei, nell’ambito dei quali vengono distinti particolari tipologie edilizie.

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 caso, 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 caso, siamo innanzi ad una disciplina più particolareggiata, che individua i vari tipi edilizi contenuti nelle Unità (che prendono il nome di elementi edilizi) e ne indica la destinazione d’uso e 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-morfologiche ed accomunati da specifici caratteri morfologici, architettonici e tipologici e segnati da propri processi di modificazione avvenuti nel tempo.

Nella città storica poi, al fine di incentivare i processi di realizzazione delle attrezzature il PUC utilizza, accanto agli interventi diretti, anche lo strumento del Progetto Urbano, che si attua in corrispondenza degli spazi pubblici più significati, e su cui ci soffermeremo più dettagliatamente. I Progetti Urbani che coinvolgono la città storica sono:

PU1 : L’insula delle Basiliche Paleocristiane (A1-A2)

PU2: Piazza Filo della Torre ed il nuovo Teatro (A4)

PU3: Il Parco Urbano e altre aree a servizio delle Basiliche (A5)

2.3 I tessuti urbani consolidati e le zone di integrazione urbanistica

A fronte delle analisi svolte e delle disposizioni previste dal PTCP il PUC individua dei 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**, che comprende una parte di tessuti urbani consolidati e saturi, posti a ridosso dell'area centrale storica, realizzati prevalentemente nella prima metà del '900 e che accorpa le seguenti Unità di Morfologia Urbana:

Ba1 tessuto regolare composto da sei isolati compresi tra via nazionale delle Puglie e via Cisterna;

Ba2 le cortine edilizie su via Vittorio Veneto;

- la **zona Bb**, che 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.

Tale zona comprende le seguenti Unità di Morfologia Urbana:

Bb1 l'urbanizzazione irregolare compatta tra via Madonnelle e via Gramsci;

Bb2 urbanizzazione irregolare a nord del centro storico, limitata superiormente dalle aree di rispetto cimiteriale;

Bb3 le lottizzazioni regolari tra via F.lli Mercogliano e via Roma;

Bb4 la cortina compatta lungo via Roma;

Bb5 il bordo compatto al confine meridionale con Nola;

Bb6 le lottizzazioni regolari meridionali;

Bb7 il rione IACP (ex Gescal);

- la **zona Bc**, di recente formazione, che corrisponde a tessuti urbani ad impianto frammentato o rado, al cui interno ascriviamo sia edificazioni regolari basse sia addensamenti spontanei ed irregolari sia alcune recenti edificazioni di impianto realizzate ai sensi dello strumento urbanistico precedente e che quindi comprende

Bc1 l'urbanizzazione diradante verso ovest, comprendente alcuni "parchi residenziali" di limitate dimensioni;

Bc2 l'urbanizzazione diradante verso nord – ovest.

Bc3 l'urbanizzazione rada a nord, tra il centro abitato e il rione IACP;

Bc4 l'urbanizzazione regolare ad est, organizzata attorno al centro sportivo comunale, comprendente la lottizzazione "Lenzi".

C'è da precisare che le zone ricadenti in Bc, caratterizzate da impianti regolari a bassa densità alternati ad addensamenti edilizi irregolari, vengono ascritte dal PTCP di Napoli nelle *aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale*, ma che in seguito agli studi analitici a supporto del piano, vengono fatte rientrare nelle area consolidate, dato che presentano indici del tutto equiparabili a quelle delle zone Ba e Bc, come dimostrato nella **tabella 24**.

Tabella 24 Stato di fatto. Livelli di saturazione dei tessuti urbani (per Unità di Morfologia Urbana)

Unità di Morfologia Urbana	Superficie territoriale [mq]	Superficie fondiaria [mq]	Superficie coperta [mq]	Superficie Utile lorda [mq]	Volume realizzato [mc]	Rcf [mq/mq]	If [mc/mq]	Uf [mq/mq]
Ba1	23.000	18.472	12.437	23.644	96.262	0,68	5,2	1,28
Ba2	9.527	7.761	5.918	9.390	45.191	0,7	5,3	1,48
Bb1	64.317	40.960	22.914	37.679	159.717	0,56	3,9	0,98
Bb2	96.634	80.965	40.315	72.868	250.800	0,49	3,0	0,90
Bb3	56.417	41.126	17.420	39.069	121.712	0,42	2,9	0,95
Bb4	46.041	39.225	11.785	23.772	94.175	0,3	2,4	0,84
Bb5	85.055	54.392	25.573	57.655	214.813	0,47	3,9	1,0
Bb6	106.917	82.950	31.616	59.724	228.806	0,39	2,8	0,72
Bb7_IACP	172.167	130.202	31.192	80.800	262.012	0,23	2,0	0,45
Bc1	130.009	109.728	25.569	57764	200.121	0,23	1,8	0,52
Bc2	43.438	42.858	7.537	19.626	49.311	0,17	1,15	0,45
Bc3	69.675	58.731	4.881	10.506	36.600	0,38	2,8	0,17
Bc4	104.754	78.368	23.291	55.947	158.007	0,29	2,0	0,82

Tabella 25 Stato di fatto. Livelli di saturazione dei tessuti recenti (per Zone Territoriali Omogenee)

Zone Territoriali Omogenee	Superficie territoriale [mq]	Superficie fondiaria [mq]	Superficie coperta [mq]	Superficie Utile lorda [mq]	Volume realizzato [mc]	Rcf [mq/mq]	If [mc/mq]	Uf [mq/mq]
Ba	32.527	26.233	18.355	33.034	141.453	0,69	5,4	1,26
Bb	627.548	469.820	180.815	371.567	1.332.035	0,38	2,83	0,79
Bc	347.876	289.685	61.278	143.843	444.039	0,21	1,53	0,49

In tale quadro, accanto alla **tabella 25** che è sintetica rispetto alle singole zone territoriali, viene illustrato lo stato attuale del livello di saturazione riferito alle varie Unità di Morfologia Urbana consolidate di Cimitile desumibile dai valori delle superfici territoriali, fondiarie e coperte nonché dai relativi indici di utilizzazione e fabbricabilità.

Il PUC ha concentrato i suoi obiettivi nel rafforzare il carattere propriamente urbano di tali zone, incentivando la complessità funzionale e sociale, la riconoscibilità dell'impianto spaziale, il ruolo strutturante del sistema degli spazi aperti pubblici e privati.

Dal punto di vista normativo, benché venga sviluppata per tale area l'individuazione delle tipologie analoga a quanto fatto per l'area centrale storica, viene sviluppata un'unica disciplina incentrata sulla zonizzazione.

Dalle **tabella 26 e 27**, che individua le capacità edificatorie delle singole zone, si evince che le zone Ba hanno esaurito la loro capacità edificatorie.

Tabella 26 Capacità edificatorie. Confronto fra Sul esistente e Sul di progetto (per Unità di Morfologia Urbana)

Unità tipo - morfologica	Superficie territoriale [mq]	Superficie fondiaria di progetto [mq]	S.u.l esistente [mq]	S.u.l. progetto [mq]	S.u.l. totale [mq]	Uf [mq/mq]
Ba1	23.000	18.472	23.644	0	23.644	1,28
Ba2	9.527	7.761	9.390	0	9.390	1,48
Bb1	64.317	37.268	37.679	453	38.132	1,02
Bb2	96.634	80.565	72.868	1.424	74.292	0,92
Bb3	56.417	41.126	39.069	1.644	37.713	0,98
Bb4	46.041	26.500	23.772	0	23.772	0,89
Bb5	85.055	54.392	57.655	424	58.079	1,06
Bb6	106.917	80.450	59.724	2.611	63.335	0,77
Bb7_IACP	172.167	106.567	80.800	0	80.800	0,75

Bc1 (eccetto comparti)	81.733	53.914	57.764	3.138	60.902	1,12
Bc2 (eccetto comparti)	22.520	22.564	19.626	995	20.621	0,91
Bc3 (eccetto comparti)	13.910	12.738	10.506	1.958	12.464	0,97
Bc4 (eccetto comparti)	94.614	68.228	55.947	324	56.271	0,82

Tabella 27 Capacità edificatorie. Confronto tra Sul esistente e Sul di progetto (per Zone Territoriali Omogenee)

Unità tipo - morfologica	Superficie territoriale [mq]	Superficie fondiaria di progetto [mq]	S.u.l. esistente [mq]	S.u.l. progetto [mq]	S.u.l. totale [mq]	Uf [mq/mq]
Ba	32.527	26.233	33.034	0	33.034	1,26
Bb	627.548	426.868	371.567	6.556	378.123	0,88
Bc (eccetto comparti)	212.777	157.444	143.843	6.415	150.258	0,95

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, come d'altra parte era già previsto nel PRG vigente.

È da specificare che per queste aree ad impianto incompiuto l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiario riferito agli edifici destinati alla residenza può essere portato fino al valore massimo di 1,5 mq/mq, ma esclusivamente nell'ambito di una generale azione di riorganizzazione urbanistico – ambientale volta a realizzare un assetto ordinato e riconoscibile.

L'incremento è ammesso solo nel caso in cui viene garantito il soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature pubbliche degli abitanti già insediati e di quelli insediabili.

All'interno di queste aree sono presenti aree produttive dismesse accanto ad un'area molto frammentata, per le quali il PUC prevede, senza alcun incremento di cubatura e di superficie coperta, la realizzazione di "comparti perequativi per la riqualificazione urbana" (caratterizzati dalla lettera I) 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 Bc, 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'importante integrazione di attrezzature diversamente non reperibili all'interno del tessuto storico compatto.

Tabella 28 Quadro di sintesi degli interventi diretti di progetto

Unità di Morfologia Urbana	Superficie libera	Uf [mq/mq]	If [mc/mq]	Uf – Res. [mq/mq]	If – Res. [mc/mq]	Volume abitativo [mc]	Sul [mq]	Sul res. [mq]	Abitazioni
Ba1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ba2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bb1	756	0,6	1,8	0,5	1,5	1360	453	378	3
Bb2	2.374	0,6	1,8	0,5	1,5	4.273	1.424	1.187	10
Bb3	2.740	0,6	1,8	0,5	1,5	4.932	1.644	1.370	11
Bb4	0	0,6	1,8	0,5	1,5	0	0	0	0
Bb5	707	0,6	1,8	0,5	1,5	1.272	424	353	18
Bb6	4.353	0,6	1,8	0,5	1,5	7.835	2.611	2.176	3
Bb7 IACP	0	0,6	1,8	0,5	1,5	0	0	0	0
Bc1 (eccetto comparti)	5.231	0,6	1,8	0,5	1,5	9.415	3.138	2.615	22
Bc2 (eccetto comparti)	1.659	0,6	1,8	0,5	1,5	2.986	995	829	7
Bc3 (eccetto comparti)	3.024	0,6	1,8	0,5	1,5	5.443	1.958	1.814	12
Bc4 (eccetto comparti)	540	0,6	1,8	0,5	1,5	972	324	270	4 ¹⁷
									90

Considerando i lotti effettivamente non edificati in cui è possibile attuare ancora interventi edilizi diretti con indici uguali in tutto il territorio di Cimitile si perviene ai risultati riportati nella **tabella 28**, che è un quadro riepilogativo degli interventi diretti previsti dal PUC, con indicata la superficie libera, gli indici di utilizzazione e di fabbricabilità ed il volume realizzabile.

Si può quindi notare che il fabbisogno abitativo derivante dal solo incremento del saldo naturale calcolato in precedenza (227 abitazioni) è assorbito parzialmente (93 abitazioni) dai soli interventi puntuali diretti messi in atto nelle zone Ba, Bb e Bc.

Il sistema di attrezzature, ancora piuttosto carente in queste aree, andrà incrementato attraverso l'ampliamento e il completamento di alcune attrezzature esistenti e l'individuazione di nuove, così come illustrato nei paragrafi successivi.

¹⁷ Il dato tiene conto delle tre abitazioni relative ai permessi di costruire rilasciati successivamente all'adozione della proposta di PUC

Ad ogni modo, anche in tale caso, il PUC utilizza lo strumento del Progetto Urbano, per individuare aree particolarmente suscettibili di trasformazione, individuando i seguenti ambiti di intervento (dove tra parentesi è indicata l'Unità di Morfologia in cui ricade il progetto):

PU4: Area Pubblica di via De Nicola (Bb1)

PU5: Nuovo nucleo di attrezzature di connessione con il rione IACP (Bc3)

PU6: Attrezzature interne al rione IACP (Bb7)

PU7: Area sportiva orientale (Bc4)

2.4 Comparti edificatori e perequazione urbanistica

Le zone di integrazione urbanistica e completamento sono aree di frangia, individuate nell'ambito delle aree di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale definite dal PTCP, che si caratterizzano per la recente realizzazione e che sono contraddistinte da un elevato grado di frammentazione o dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile.

In tali aree, la pianificazione comunale deve essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione delle aree edificate ed il completamento insediativo da realizzarsi attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare le volumetrie esistenti.

In modo particolare il PUC individua due zone:

- la prima caratterizzata da una certa compiutezza e per questo ascritta nelle zone B come sottozona Bc;
- la seconda, composta da parti effettivamente non compiute, che è oggetto di interventi di insediamenti residenziali e di nuove operazioni urbanistiche.

Il PUC, in merito a quest'ultime aree, si pone come obiettivo il compito di realizzare un nuovo assetto dell'ambiente costruito, accompagnato da un processo di densificazione edilizia e completamento insediativo. Tale processo si attua mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica che si esplica attraverso l'individuazione di sei comparti edificatori di natura

perequativa e la realizzazione di un ulteriore comparto caratterizzato dalla presenza di edilizia sociale.

Per queste aree, al pari dei progetti urbani, verranno fornite delle schede dettagliate, parte integrante del PUC, che individuano i parametri obbligatori ed forniscono un piano-volumetrico indicativo.

Alla luce di quanto detto i sette comparti si articolano secondo i parametri quantitativi e gli indici illustrati in **tabella 29**.

Tabella 29 Comparti perequativi: parametri ed indici urbanistici ed edilizi

Comparti	Superficie territoriale complessiva [mq]	Superficie territoriale – esclusi lotti edificati [mq]	Ut – res. [mq/mq]	It – res. [mc/mq]	Ut comm. [mq/mq]	It comm. [mc/mq]	Ds, Dc [m]	D [m]	H max [m]
R1¹⁸	14.168	11.801	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14
R2	15.400	14.500	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14
R3¹⁹	17.830	Approvazione piano di lottizzazione località Cupa							
R4	7.099	6487	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14
R5	8.416	8.416	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14
R6	10.140	8.674	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14
R7	20.874	20.874	0,5	1,5	0,1	0,3	5	10	14

In funzione di tali parametri vengono realizzati, come si evince dalla **tabella 30**, circa 150.000 mc di cui circa 130.000 destinati a residenza, per un totale di 317 abitazioni a cui sommiamo le 93 derivanti da interventi diretti nei tessuti urbani per un totale di 410 abitazioni nuove al 2018, come illustrato in precedenza. Tali abitazioni presentano in media 120 mq di Sul (per un totale di 43.492 mq), con una composizione media delle famiglie di 2,38 abitanti per famiglia che consento di insediare dunque 847 abitanti.

Si ricordi inoltre che nel numero complessivo di abitazioni al 2018 (3187) consideriamo anche le 44 abitazioni non idonee che vengono sostituite dalle 44 abitazioni realizzate nel comparto di edilizia sociale R7 (ed indicate con l'asterisco in tabella).

¹⁸ A seguito dell'esame delle osservazioni il comparto perequativo R1 è stato ampliato

¹⁹ Con prot. 9234 del 12/11/2010 al Comune di Cimitile veniva trasmessa la delibera n. 1 del Commissario ad Acta nella quale veniva adottato il Piano di Lottizzazione convenzionata Località Cupa, successivamente osservato dalla Provincia di Napoli, con Delibera n. 19 del 13/01/2011 e controdedotto dal Commissario ad Acta con Delibera . 1 del 3/5/2011..Il Piano di Lottizzazione località Cupa corrisponde al perimetro del comparto R3, per cui il PUC ne recepisce per intero i contenuti.

Per quanto concerne poi le superfici per attrezzature, ai sensi del PTCP, avremo che la superficie per viabilità è pari al 10% della Superficie territoriale con l'esclusione dei lotti edificati e che alla superficie da standard obbligatoria (18 ab/mq) deve sommarsi una superficie compensativa pari a 10 mq ogni 25 mq di Sul residenziale e 10 mq ogni 10 mq di Sul commerciale e direzionale insediata.

Tabella 30 Comparti Perequativi: volumetrie, abitazioni, abitanti, attrezzature, viabilità

Comparti	Volume res. [mc]	Volume comm. [mc]	Sul res. [mq]	Sul comm. [mq]	abitazioni	Ab.	Standard [mq]	attrezzature compensative [mq]	Viabilità [mq]	Sup. Lotti [mq]
R1	17.701	3.540	5.900	1.180	49	116	2.088	2.312	3.500	4.993
R2	21.750	4.350	7.250	1.450	60	141	2.538	4.350	1.450	6.162
R3	20292	0			57		4690		1.865	10.355
R4	9.730	1.946	3.243	648	26	60	1.080	1.945	648	2.824
R5	12.624	2.524	4.200	841	35	82	1.476	2.521	841	3.578
R6	13.011	2.600	4.337	867	36	85	1.530	2.600	840	3.700
R7	31.311	6.262	10.437	2087	44 + 44*	206	3.708	6.261	2.087	8.818
TOTALI	126.419	21.222	35.3672	7.073	307+44*	847	17.110	19.989	11.231	40.430

Una nota in merito al comparto perequativo di edilizia sociale. Il PUC prevede la realizzazione di un comparto, ad iniziativa prevalentemente pubblica, con partecipazione di privati, dove l'edilizia sociale coprirà non meno del 50% della cubatura complessiva. Questo comparto si qualifica come un'importante strumento urbanistico dato che al suo interno si prevede la possibilità di collocare i diritti edificatori di proprietari di edifici ricadenti in zona A, non considerati idonei ai sensi del PTCP e che hanno provveduto all'operazione di ristrutturazione urbanistica con demolizione senza ricostruzione.

2.5 Il sistema delle attrezzature – Progetti Urbani²⁰

Gli interventi sulle attrezzature sono volti a distribuire in maniera organica nelle varie zone del territorio comunale le aree per verde pubblico, riarticolarlo il sistema dei parcheggi, promuovendo l'ampliamento dei plessi scolastici, individuando una zona del centro storico da

²⁰ I dati riportati tengono conto dell'aggiornamento effettuato nel 2011, in occasione dell'esame delle osservazioni.

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 attrezzature si articola in due tipologie:

- da una lato, le attrezzature da standard;
- dall'altro, le attrezzature di interesse generale a carattere comunale e sovra-comunale.

Per quanto concerne le attrezzature da standard, abbiamo diverse situazioni che entrano in gioco:

- attrezzature già esistenti e funzionanti;
- aree già acquisite ai sensi del PRG precedente e quindi disponibili per gli interventi;
- aree non ancora acquisite, previste nel PRG precedente, riconfermate nei PU;
- una piccola quota di nuove aree individuate dal piano e da sottoporre a procedura ordinaria;
- la quota di attrezzature ricadenti all'interno dei comparti perequativi.

In modo particolare, grazie ai primi tre punti, la quota di standard prevista per il Comune di Cimitile, è ampiamente soddisfatta. Inoltre il conteggio delle quote dei comparti è tenuto separato rispetto a quello delle altre zone, dato che ogni comparto soddisfa al proprio interno la quota spettante dall'insediamento di nuova popolazione.

Lo scenario che si prefigura dunque rende possibile il raggiungimento dei parametri quantitativi esposti nella **tabella 31**, che evidenzia da un lato la superficie delle attrezzature esistenti, dall'altro quello delle attrezzature di progetto riferendole per le zone A e B, escludendo la quota dei comparti.

Tabella 31 Attrezzature esistenti e di progetto (esclusi comparti)

	Attrezzature esistenti – 7051 ab.	Interesse comune (Fa)	Scolastiche (Fs)	Verde pubblico e sportivo (Fv)	Parcheggi (Fp)	Edifici di culto (Fc)
Superfici [mq]	53.509	5.943	16.706	16.300	9.945	4.615
Dotazione per abitante [mq/ab]	7,6	0,85	2,36	2,3	1,4	-
	Attrezzature di progetto – 7605 ab. (escluso comparti)	Interesse comune (Fa)	Scolastiche (Fs)	Verde pubblico e sportivo (Fv)	Parcheggi (Fp)	Edifici di culto (Fc)
Superfici [mq]	173.769	16.767	34.341	81.696	34.650	5.315
Dotazione per abitante [mq/ab]	22,8	2,2	4,5	10,7	4,6	-

Come emerge poi dalla **tabella 32**, che mostra il dato separato delle diverse attrezzature da realizzarsi e le elenca assieme alle relative superfici, 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 (Fa6, Fa6, Fa8) e del rione IACP (Fa9);
- 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.

Tabella 32 Attrezzature di progetto

Istruzione (Fs)	Fs4	asilo nido “Guadagni”	2.612 mq
	Fs5	scuola via de Nicola	9.820 mq
	Fs6	Scuola media ed asilo nido “Guadagni” – ampliamento	6.207 mq
Attrezzature di interesse comune (Fa)	Fa6-	la ri-funzionalizzazione del Complesso di S. Luigi mediante la realizzazione del Centro Polifunzionale e di un Laboratorio di Restauro	555 mq
	Fa7	la realizzazione di una Biblioteca e di un Antiquarium a Palazzo Forte e il completamento della sistemazione dei giardini;	2.365 mq
	Fa8	la realizzazione di un Teatro comunale a piazza Conte Filo della Torre all'interno dello stabile dell' ex cinema;	1.030 mq
	Fa9	la realizzazione di un auditorium negli spazi di connessione al rione ex Gescal.	6.850 mq
Edifici di culto (Fc)	Fc7	Centro religioso di progetto negli spazi di connessione al rione IACP (ex Gescal)	700 mq
Verde attrezzato (Fa)	Fv3	Completamento del Complesso sportivo;	11.177 mq
	Fv4	Giardini urbani rione ex Gescal;	7.452 mq
	Fv5	Completamento della Polisportiva comunale;	17.564 mq
	Fv6	Parco comunale – area centrale storica;	5.787 mq
	Fv7	Parco comunale – via de Nicola;	3.655 mq
	Fv8	Parco comunale – area nord;	9.638 mq
	Fv9	Parco lineare;	3.277 mq
	Fv10	Nuovi spazi aperti attrezzati di connessione interna – rione ex Gescal;	7.641 mq
Parcheggi (Fp)	Fp5	Parcheggi ingresso rione IACP (ex GESCAL);	6.958 mq
	Fp6	Parcheggi via de Nicola;	1.073 mq
	Fp7	Parcheggio di via Velotti;	3.072 mq
	Fp8	Parcheggi in via Roma;	2.940 mq
	Fp9	Parcheggi in via de Filippo;	962 mq
	Fp10	Parcheggio del Cimitero – lato est;	2.928 mq
	Fp11	Parcheggio area nord;	3.200 mq
	Fp12	Parcheggio vesuviana.	354 mq

In **tabella 33** invece analizziamo la quota di attrezzature sia da standard sia da superficie compensativa realizzate nei comparti perequativi.

In **tabella 34** è riportato il conteggio riassuntivo delle attrezzature totali realizzate nel territorio comunale, incluse quelle dei comparti. Notiamo il massiccio incremento di verde attrezzato che comporta un totale di 28,3 mq di attrezzature ad abitante.

Tabella 33 Attrezzature di progetto nei comparti perequativi e loro articolazione

Comparti	Attrezzature da standard	Attrezzature ricavate dalla superficie compensativa	Totale attrezzature	Parcheggi	Verde attrezzato	Attrezzature di Interesse comune
R1¹⁸	2088	1228	3316	1544	0	1772
R2	2538	4350	6888	750	0	6138
R3¹⁹	4690		4690	755	3428	507
R4	1080	1360	2440	416	2024	0
R5	1495	1165	2659	650	2009	0
R6	1530	1650	3180	1110	0	2070
R7	3708	6261	9869	990	8879	0
I1	520	758	1276	1276	0	0
I2	2080	176	2256	0	2256	0
I3	502	772	1274	0	1274	0
I4²¹	1037	875	1912	200	1712	0
TOTALI	21267	18655	39760	7691	21582	10487

Tabella 34 Attrezzature di progetto complessive

	Attrezzature di progetto – 7605 ab. (inclusi comparti)	Interesse comune (Fa)	Scolastiche (Fs)	Verde pubblico e sportivo (Fv)	Parcheggi (Fp)	Edifici di culto (Fc)
Superfici [mq]	215.395	25.048	34.341	108.364	41.327	5.315
Dotazione per abitante [mq/ab]	28,3	3,3	4,5	14,2	5,4	-

Accanto alle attrezzature da standard il PUC individua anche alcune attrezzature di carattere generale come:

- la sistemazione dell'area dell'ex depuratore, da destinarsi a servizi di interesse comunale, connessi a problematiche ambientali, in modo particolare volte ad incentivare la raccolta differenziata ed la tutela dell'ambiente;

- il cimitero, con la relativa previsione di ampliamento e l'integrazione dei servizi e dell'area a parcheggio;

- l'area delle stazione della circumvesuviana, con un processo di riqualificazione e riprogettazione degli spazi pubblici, organicamente inseriti all'interno dei tessuti esistenti.

²¹ A seguito dell'esame delle osservazioni il comparto I4 è stato riprogettato

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.

2.6 La rete della mobilità

Il Comune di Cimitile presenta un sistema viario abbastanza limitato, caratterizzato da strade di carattere locale o interzonale, lambito solo in parte dalla S.S. 7 bis, nella parte meridionale, ed attraversato, da Nord a Sud, dall'asse Nola – Roccarainola.

Il PUC prevede dunque la riorganizzazione dell'assetto viario realizzando, da un lato, interventi volti al completamento della maglia viaria e, dall'altro, interventi per la qualificazione degli spazi viari e della sosta, in modo da ottenere una tipologia di luoghi urbani maggiormente riconoscibile, realmente fruibili e funzionali.

Gli interventi comprendono la realizzazione di un nuovo tracciato stradale (recuperando in larga parte tracciati viari esistenti) di comunicazione est – ovest, tale da mettere in collegamento l'area del CIS di Nola con il centro cittadino.

Vengono previsti tutti i completamenti dei tronchi stradali interrotti ed a fondo cieco, in modo da realizzare una viabilità fluida e capillare.

Per far fronte alla condizione precaria della viabilità pedonale si prevede la realizzazione di marciapiedi su tutte le strade principali, lì dove spesso sono mancanti o realizzati a tratti. In alcuni punti strategici, come l'ingresso alla Chiesa di S. Felice da vico Mautone, o la Piazza filo della Torre, vengono previste aree esclusivamente pedonali da pavimentare in pietra.

Infine verrà previsto il completamento della pista ciclabile, attualmente realizzata solo lungo via Nazionale delle Puglie e in altri limitati punti del comune.

In maniera più analitica, il PUC prevede la realizzazione dei seguenti nuovi tronchi stradali:

- la nuova viabilità al Pizzone, di servizio ai Comparti perequativi R1, R2 ed R3, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la nuova viabilità di bordo al comparto R7, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- il nuovo tronco stradale interno tra via Nenni e via de Nicola, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su un solo lato;
- il completamento della strada interna via Luigi Torino con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la nuova viabilità al Pizzone, di servizio ai Comparti perequativi R4 e R5, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- il completamento della strada interna via Benedetto Croce con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- la chiusura della doppia carreggiata separata di via Trivice D'Ossa al rione IACP e la realizzazione di una nuova viabilità di bordo di collegamento con via Macello, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m;
- la nuova viabilità di ingresso al rione IACP con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati e pista ciclabile;
- la nuova viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via Guadagni con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- la nuova viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via degli Oleandri con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;

- la nuova viabilità di connessione intercomunale parallela alla ferrovia circumvesuviana – raddoppio di via Roma, con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- la nuova viabilità di connessione intercomunale verso il CIS di Nola con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m; marciapiede e pista ciclabile su entrambe i lati ed alberature di media grandezza.

D'altro canto, in merito all'adeguamento ed ampliamento delle infrastrutture per la mobilità prevede i seguenti interventi:

- l'adeguamento di via de Gasperi, al servizio ai Comparti perequativi R1, R2 ed R3, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati ;
- l'adeguamento di via Nenni, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati con possibilità di sosta su uno dei due lati;
- l'adeguamento delle due traverse di via Nenni, una verso Masseria Cipolla, l'altra verso Nola al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento strada della Masseria Cipolla, di servizio all'area produttiva prevista (ex PIP) al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento della viabilità interna al rione IACP ;
- l'adeguamento di via Macello, nel tratto superiore di servizio alla zona destinata ad autoparco e sito di trasferimento RSU, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;
- l'adeguamento della viabilità di connessione intersettoriale tra via Macello e via Guadagni al fine di realizzare una strada con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati;

- l'adeguamento della viabilità di connessione intercomunale verso il CIS di Nola con carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m; marciapiede e pista ciclabile su entrambe i lati ed alberature di media grandezza;
- l'adeguamento di via delle Monache e via della Resistenza, al fine di realizzare una strada con una carreggiata a doppio senso di marcia di almeno 10 m e marciapiede su entrambe i lati.

2.7 Le aree agricole

Il PUC ha come obiettivo 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, e come già ampiamente dimostrato nei capitoli dedicati al paesaggio agrario, individua due aree:

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

Per le prime, caratterizzate 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 urbana, 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.

Per le seconde, costituite 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.

2.8 L'area produttiva

In riferimento alla situazione degli artigiani presenti nel centro di Cimitile risulta indispensabile un'area atta a trasferire dal centro storico queste attività, accogliendole e razionalizzandole, nonché creando spazi di servizi a supporto.

In riferimento a ciò, si ritiene di confermare l'area produttiva individuata nel PRG precedente, di circa 48100 mq, disposta nella parte occidentale del territorio comunale e sottoposta a PIP.

Il PUC in tal senso, prevede la realizzazione di un insediamento produttivo di livello locale, da sottoporre a PUA, caratterizzato da destinazioni d'uso legate all'artigianato di produzione, che in accordo con il PTCP, prevede la realizzazione all'interno dell'impianto:

- di impianti tecnologici per il riciclo delle acque reflue ed impianti per il recupero e riuso o smaltimento dei rifiuti;
- l'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici;
- il preferenziale uso delle fonti rinnovabili;
- la realizzazione di fasce di protezione per la mitigazione dell'inquinamento elettromagnetico;
- la realizzazione di spazi coperti per lo stoccaggio delle materie prime e dei prodotti.

Inoltre si auspica la realizzazione di un complesso di attrezzature pubbliche a servizio dell'artigianato di produzione denominata "La cittadella dell'artigianato", che metta a servizio della struttura produttiva locale competenze e capacità adatte alla risoluzione delle proprie problematiche. Per favorire la nascita di tale polo produttivo locale, il Piano non esclude la

possibilità di realizzare un comparto perequativo in cui venga destinata parte dell'area a superficie compensativa, in misura non minore di 10 mq ogni 50 mq di superficie coperta artigianale o piccolo industriale, dove poter realizzare la cittadella di cui sopra.

Accanto, poi, a tale problematica vi è la necessità di incentivare lo sviluppo turistico di Cimitile, favorendo nel centro storico la diffusione di attività di bed and breakfast e di piccole strutture ricettive, ed ipotizzando che anche nei comparti perequativi vengono studiate soluzioni di edilizia alberghiera.

2.9 I piani di settore

In stretto coordinamento con la redazione del PUC e la classificazione delle varie zone omogenee, sono stati elaborati o rivisti in maniera strettamente critica i seguenti piani di settore, che si configurano come strumenti fondamentali per regolare specifici interessi e attività coinvolgenti l'uso del territorio, in coerenza con previsioni del PUC.

I piani di settore realizzati, a cui si rimanda per ulteriori specifiche tecniche, sono i seguenti:

- Strumento di intervento apparato distributivo e commerciale (L.R. 1/2000), nel quale non vengono previste grandi strutture di vendita, e viene previsto un limitato incremento di quelle di media dimensione;
- Il piano di protezione civile (art.108 del D.Lgs n.112/98), nel quale vengono previste strategie di esodo in caso di sisma, di pericolo idrogeologico e di eruzione vulcanica;
- Il piano urbano del traffico (art. 36 D.Lgs 285/92), nel quale viene predisposto un nuovo assetto della viabilità coerente con il progetto di piano;
- Il programma urbano dei parcheggi (L. 122/89), che prevede l'incremento delle aree di parcheggio fino al superamento degli standard D.M. 1444/68;
- il piano di distribuzione dei carburanti (L.R. 6/2006 D.Lgs 32/98, sono state individuate le aree compatibili per la realizzazione di eventuali impianti di distribuzione del carburante.

3. Attuazione del Piano

3.1 Modalità di intervento

L'attuazione del piano avviene, ai sensi della L.R. n. 16/2004, mediante due tipologie di intervento:

a) interventi edilizi diretti (attuazione diretta), ovvero quegli interventi realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa vigente;

b) interventi edilizi indiretti (attuazione indiretta), di iniziativa pubblica o privata, ovvero quegli interventi subordinati dal PUC all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (il Piano Urbanistico Attuativo, PUA).

Per quanto concerne gli interventi edilizi diretti, le cui modalità descriveremo successivamente, questi sono consentiti solo in presenza dei due seguenti presupposti:

a) o che il PUC non prescriva l'obbligo della preventiva approvazione di un PUA;

b) o che le opere di urbanizzazione a rete (stradale; di illuminazione pubblica; fognaria, con allacciamento ad idoneo depuratore; di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas; di collegamento telefonico) ed i parcheggi pubblici (eventualmente previsti al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti ed abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui la costruzione stessa si trova.

In modo particolare, il PUC individua ben 7 modalità di intervento che combinano o specificano ulteriormente gli interventi di cui al DPR 380/2001 "*Testo Unico per l'edilizia*", ovvero

- **modalità 1**: interventi di lieve che comprendono la ***manutenzione ordinaria e straordinaria*** ;
- **modalità 2**: interventi sono volti ad assicurare il mantenimento degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi dei manufatti quali gli interventi di ***conservazione***

(articolata in *restauro architettonico*, *risanamento conservativo* e di *ripristino tipologico*);

- **modalità 3**: interventi che, senza alterazione o incrementi della volumetria esistente, sono volti a ricomporre l'unitarietà del tessuto edilizio, come ad esempio di **riqualificazione leggera**, articolata in interventi di *riconfigurazione volumetrica* e di *ricomposizione della facciata*;
- **modalità 4**: interventi volti a riordinare e riequilibrare situazioni edilizie che si configurano come alterazioni dell'originario equilibrio urbano e riguardano gli interventi di **riqualificazione totale** sia con conferma della sagoma sia con demolizione e ricostruzione con parziale spostamento della sagoma (intervento di *sostituzione edilizia*).
- **modalità 5**: Interventi volti ad un sostenibile riordinamento e riequilibrio di alcuni punti molto alterati del tessuto edilizio con l'obiettivo di ridefinire il rapporto tra spazi edificati e spazi aperti, come gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** articolati in *demolizione senza ricostruzione* e *ristrutturazione urbanistica* vera e propria.
- **modalità 6**: si tratta di interventi di **nuova costruzione** ed in modo particolare di *sopraelevazione integrata* ed *ampliamento degli edifici*, ovvero interventi che agiscono su edifici preesistenti al fine di aumentare sia la Superficie Utile Lorda (Sul) sia la volumetria mediante addizioni compatibili con i caratteri architettonici dell'edificio preesistente;
- **modalità 7**: si tratta di interventi di *nuova edificazione* ascrivibili alla categoria della **nuova costruzione**, rivolti quindi alla realizzazione di nuovi edifici, che indipendentemente dalla durata o dalla inamovibilità, presentino i requisiti di agibilità o abitabilità.

3.2 Perequazione urbanistica

Per quanto concerne l'intervento indiretto, le trasformazioni previste dai PUA non possono comportare variante al PUC e sono realizzate mediante comparti edificatori, così come individuati dal PUC, e vengono disciplinati dalla LR. n. 16/2004 agli artt. 33, 34, 35.

Tali comparti sono caratterizzati dal fatto che adottano le procedure perequative ovvero si pongono lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

In modo particolare, l'Amministrazione persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

La perequazione viene attuata mediante l'attribuzione di diritti edificatori alle proprietà comprese negli comparti, definendoli come mq di superficie utile lorda (Sul) realizzabile sull'intera superficie territoriale (St) ovvero sono rappresentati dall'Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut), inteso come plafond perequativo, ovvero come capacità edificatoria distribuita omogeneamente sulla superficie oggetto di intervento, a prescindere dalla destinazione d'uso.

Il PUC prevede poi, in accordo con quanto disciplinato dal PTCP di Napoli, che nell'ambito delle procedure perequative agli standard urbanistici minimi inderogabili, definiti ai sensi della DM n. 1444/1968, si debba sommare da un lato uno standard per la mobilità (pari almeno al 10% della St) dall'altro uno standard aggiuntivo (detto Superficie Compensativa) non inferiore a 10 mq di suolo ogni 25 mq di superficie utile residenziale e/o ogni 10 mq di superficie utile terziaria e/o ogni 50 mq di superficie coperta artigianale o piccolo-industriale.

Il piano definisce all'interno di apposite schede di dettaglio tutti i diritti edificatori ed i restanti parametri urbanistici ed edilizi, mettendo in evidenza i rapporti tra edilizia residenziale e spazi pubblici, suggerendo le tipologie abitative più idonee, favorendo il mix funzionale e sociale, incentivando le pratiche di bio-architettura.

4. Valutazione delle trasformazioni

4.1 Compatibilità tra PUC e indagini geologiche

Il PUC, in merito alle problematiche concernenti l'assetto idrogeologico del territorio comunale, recepisce le disposizioni prescritte dal "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico" dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania e redige una carta del rischio e della pericolosità sovrapposte alla tavola di azionamento del PUC, in cui vengono individuate le zone del territorio comunale, in linea di massima prossime all'alveo San Donato, soggette a disposizioni particolari. Si precisa che le previsioni di piano non determinano modificazioni rispetto all'attuale sistemazione dei luoghi in oggetto.

In linea generale, tutte le nuove attività, opere e sistemazioni e tutti i nuovi interventi consentiti nelle aree a rischio idraulico, oltre a rispondere alle prescrizioni previste dal Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Campania, devono essere, rispetto alla pericolosità idraulica dell'area, tali da:

- a) migliorare o comunque non peggiorare le condizioni di funzionalità idraulica;
- b) non costituire in nessun caso un fattore di aumento della pericolosità idraulica né localmente, né nei territori a valle o a monte, producendo significativi ostacoli al normale libero deflusso delle acque ovvero causando una riduzione significativa della capacità di invaso delle aree interessate;
- c) non costituire un elemento pregiudizievole all'attenuazione o all'eliminazione delle specifiche cause di rischio esistenti;
- d) non pregiudicare le sistemazioni idrauliche definitive né la realizzazione degli interventi previsti dalla pianificazione di bacino o dagli strumenti di programmazione provvisoria e urgente;
- e) garantire condizioni adeguate di sicurezza durante la permanenza di cantieri mobili, in modo che i lavori si svolgano senza creare, neppure temporaneamente, un ostacolo significativo al regolare deflusso delle acque,

- un significativo aumento del livello di rischio o del grado di esposizione al rischio esistente;
- f) limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo impiegando tipologie costruttive e materiali tali da controllare la ritenzione temporanea delle acque anche attraverso adeguate reti di regimazione e di drenaggio;
 - g) rispondere a criteri di basso impatto ambientale; è pertanto raccomandato, ogni qualvolta possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

In modo particolare, vengono individuate aree a rischio molto elevato, aree a rischio elevato, aree a rischio medio e moderato, che riconfermano le precedenti situazioni a rischio individuate dal PAI.

Nell'ambito delle aree a rischio elevato è stata individuata un'area precedentemente classificata a rischio medio utilizzata come deposito comunale. Pur non avendo adottato un cambio di destinazione d'uso, si ritiene che questa specificazione possa essere considerata al fine di definire gli indispensabili interventi di mitigazione.

Si precisa, inoltre che il PUC è stato redatto conformemente alle prescrizioni geologiche tecniche derivanti dallo studio specifico.

All'art. 87 delle NTA si è recepita la prescrizione geologica riferita alle aree con pendenze inferiori all'1% individuate sulla carte geomorfologica e della stabilità e caratterizzata da rischio liquefazione alto, dove si richiede, prima di ogni intervento edilizio, di condurre indagini specifiche finalizzati all'individuazione di eventuali depositi soggetti a liquefazione.

Sulla stessa carta è altresì individuata un'area con presenza potenziale di cavità antropiche nei livelli pomici. Anche in quest'area si prescrive, prima di ogni intervento edilizio, di eseguire indagini volte all'individuazione delle cavità nei livelli di pomici.

4.2 Indicatori di efficacia

Fermo restando quanto previsto dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente, in materia di limiti inderogabili per la formazione degli strumenti urbanistici, il processo

di redazione del PUC viene descritto, con particolare riferimento allo sviluppo socio-economico, alla sostenibilità ed alla partecipazione, mediante un complesso di indicatori di efficacia.

Dall'esame della Direttiva 42/2001/CE è possibile elencare quali informazioni sono ritenute necessarie per poter adempiere alla scelta strategica dello sviluppo sostenibile.

I temi ambientali per i quali necessita una qualche forma di conoscenza sono, da un lato, **aria, acqua, suolo ed ecosistemi di fauna e flora**, dall'altro **bellezze naturali, zone di particolare interesse ambientale, rifiuti solidi, energia**.

Si tratta, quindi, di produrre un'aggregazione significativa dei dati disponibili attraverso i seguenti passaggi:

- raccolta dei dati disponibili;
- elaborazione e derivazione di stime per i dati mancanti;
- elaborazione di indici sintetici e facilmente comunicabili.

La logica di aggregazione deriva dalle strutture ambientali stesse, ossia una logica di sistema, sempre considerando, tuttavia, la particolarità dell'ambiente urbano.

Vengono quindi individuati i seguenti sistemi:

- sistema acqua
- sistema aria
- sistema clima
- sistema energia
- sistema suolo e sottosuolo
- sistema rifiuti
- sistema aziende insalubri
- sistema radiazioni non ionizzanti

ai quali ne aggiungiamo un altro:

- sistema socio-economico

Inoltre, nell'aggregazione al fine dell'elaborazione di indici si suddividono gli indicatori in funzione dello stato delle risorse, della pressione antropica e delle politiche di controllo, protezione e risanamento.

Il Sistema Informativo delineato diviene, dunque, uno strumento che consente:

- di leggere e definire lo stato quali-quantitativo dell'ecosistema urbano;

- di individuare ed interpretare i carichi e le pressioni sulle risorse locali;
- di verificare le compatibilità tra le caratteristiche dell'ecosistema urbano e le scelte indotte dal progetto;
- di strutturare la lettura degli incroci tra elementi del progetto e suscettività ambientali presenti;
- di implementare la qualità pianificatoria in materia di localizzazione.

Il primo passaggio fondamentale è consistito nell'individuazione e nella raccolta dei dati disponibili relativi ai sistemi acqua, aria, clima, energia, rifiuti, suolo e aziende, radiazioni, ambiente socio-economico e mobilità.

Un utile strumento operativo è stata la lista di controllo, cioè un elenco di tutte le voci che possono contribuire, per un dato territorio, a caratterizzare i diversi sistemi ambientali.

Individuati e raccolti tutti i dati disponibili, si è quindi passati all'elaborazione dei dati al fine della costruzione di indici sintetici. Il passaggio fondamentale in questa fase di lavoro consiste nella selezione di un coerente insieme di indici, in grado di caratterizzare i sistemi ambientali analizzati. Tali indici sono stati suddivisi in funzione dello stato delle risorse, della pressione antropica e delle politiche di controllo, protezione e risanamento.

La scelta dei tematismi e la conseguente strutturazione dei fattori del **Modello DPSIR** (Determinanti/Pressioni/Stato/Impatti/Risposte) deve essere ogni volta ricalibrata in base alle peculiarità del territorio considerato ed alle problematiche connesse alle scelte di pianificazione.

Secondo questo sistema di analisi le attività sociali ed economiche esercitano Pressioni sull'ambiente e, di conseguenza, cambiamenti sullo Stato dell'ambiente, così come garantire una condizione di qualità per la salute, la disponibilità di risorse e la biodiversità. Ciò induce impatti sulla salute umana, sugli ecosistemi e sui materiali che possono far emergere una risposta politica e/o sociale che agisca da feedback sui gruppi dirigenti, o direttamente sullo stato o sugli impatti, mediante azioni di adattamento o di miglioramento. Di seguito si riporta lo schema seguito per portare a termine questa fase di lavoro. Per ogni sistema ambientale rilevante vengono indicati i subsettori e i tematismi che devono essere considerati.

Nel nostro processo di valutazione delle trasformazioni indotte dal piano vengono individuati i tematismi e gli indicatori indicati in **tabella 35**.

Tabella 35 Indicatori di efficacia

P	PATRIMONIO STORICO-ARTISTICO
P1	Tutela e valorizzazione del patrimonio
TPA	TUTELA E PROTEZIONE AMBIENTALE
TPA1	Biodiversità
TPA2	Inquinamento acustico
TPA3	Inquinamento elettromagnetico
TPA4	Inquinamento luminoso
SE	AMBIENTE SOCIO-ECONOMICO
SE1	Attrattività economico-sociale
A	SISTEMA ACQUA
A1	Qualità delle acque
A2	Collettamento acque reflue
AR	SISTEMA ARIA
AR1	Emissioni di origine civile
AR2	Emissioni dovute ad attività produttive
AR3	Inquinamento atmosferico
S	SISTEMA SUOLO E SOTTOSUOLO
S1	Qualità del suolo
S2	Uso del suolo
R	RIFIUTI
R1	Raccolta differenziata
M	MOBILITA'
M1	Capacità rete infrastrutturale
PS	PAESAGGIO
PS1	Capacità di accoglienza

4.3 Sintesi della Valutazione Ambientale Strategica

Dalle analisi svolte e dalla valutazione del processo di trasformazione indotte dalla disciplina di piano, emerge che il territorio di Cimitile, oggetto della valutazione, è certamente molto complesso e presenta delle problematiche delicate, che per essere affrontate e risolte, rendono necessari controlli e monitoraggi continuativi.

Le conseguenze del Piano sono state attentamente valutate in tutti gli aspetti ambientali su scala strategica, quindi a medio e lungo termine. Pertanto possiamo affermare

che il Piano ha effetti ridotti sull'ambiente, nella misura in cui si ponga attenzione ai fattori indicati nel Rapporto Ambientale che accompagna il PUC.

Infatti, l'attenzione per l'ambiente, da intendersi come risorsa esauribile ed occasione di sviluppo occupazionale ed economico, è stata una delle linee conduttrici prevalenti nella stesura del piano, come si evince dal Rapporto Ambientale e dalla Sintesi non tecnica a cui si rinvia per maggiori approfondimenti.