

ALCUNE STRATEGIE OPERATIVE DEL PUC

ADOZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO (PUA) PER IL CENTRO STORICO - ZONA A

Il centro storico è stato oggetto, nel 2007, di un analitico progetto di Piano Particolareggiato, firmato dal Prof. Guerrieri e che prevede specifici interventi di conservazione, demolizione, restauro e incentivi premiali. Il PUA ritiene l'impianto di tale Piano Particolareggiato tutt'oggi attuale eificante, con le opportune modifiche apportate di concerto con l'UTC di San Cipriano, ai meccanismi attuativi generali del PUC, in particolare con volumi in decollo che dalla Zona A sono resi disponibili per l'atterraggio in Zona B. In accordo quindi ai principi di efficacia ed efficienza, il PUC adotta il PUA per il Centro Storico (Zona A) contestualmente a tutti gli altri suoi elaborati costitutivi.

PARCO LINEARE

La previsione del Parco Lineare è fortemente legata a una visione sostenibile e multilivello del territorio e delle sue potenzialità. Si assume come base di partenza l'invariante strutturale del tracciato ferroviario esistente (linea Roma - Formia - Napoli). Il PUC arricchisce tale elemento strutturale di un "carattere strutturante", sfruttando l'infrastruttura esistente come connotazione forte del territorio, essa viene arricchita di ulteriori livelli semantiche, che possono essere con-critizzati sia nel breve (aree libere), che nel medio (aree cedute dal PUA) e lungo (aree edificate) termine: oltre al livello della mobilità su ferro (persone e merci) l'asse del Parco Lineare aggiunge altri livelli strategici per la mobilità dolce e la connettività ecologica alla scala locale.

La "ferita" rappresentata dall'asse ferroviario (perché solo percepita ma non vissuta) potrà trasformarsi in "arteria" per il trasporto di nuovi valori di sostenibilità (mobilità dolce, fruizione, connettività ecologica, mitigazione percettiva).

Il PUC struttura l'asse del Parco Lineare non esclusivamente in senso "est - ovest", prevedendo anche alcuni assi di penetrazione sia verso nord (Via Montecorvino, Corso Italia e il vecchio cimitero dismesso, Via Acquaro) che verso sud (un migliore arredo delle aree di servizio del nuovo cimitero).

NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE E COMMERCIALI

Il PUC risulta con consumo di suolo negativo rispetto al PRG, in quanto recupera alla destinazione agricola o a servizi aree precedentemente destinate all'edificazione, e favorisce in ogni caso il consolidamento del territorio già edificato nonché il miglioramento degli edifici e degli isolati esistenti.

Per la Zona B il PUC, anche per rendere fattibili gli interventi edilizi che il PRG ostacolava, stabilisce l'uguaglianza di tutti i lotti (eliminando le zone BR da PRG), eliminando la necessità del "lotto minimo" d'intervento e l'obbligo di Piano Attuativo, e prevedendo: a) procedure d'intervento semplificate (incremento una tantum fino a massimo 60 mq di SU, PUA facoltativi); b) acquisto di diritti edificatori secondo i meccanismi del PUC (specificati nelle NUA), per nuove edificazioni oltre l'indice perimetrale (1,00 mc/mq) fino al massimo (1,50 mc/mq) o per ampliamenti una tantum (max 60 mq di SU) già oltre l'indice massimo di Zona.

Per le aree di espansione (Zona C1) è stato modificato l'indice fondiario massimo previsto da PRG, fissato in 1,50 mc/mq (2,00 mc/mq solo per la Zona C2 "Ex scalo ferroviario").

Il criterio di riferimento è di ammettere il 50% circa di aree edificabili e il 50% circa di aree cedute a servizi (comprese aree "standard" in loco e urbanizzazioni primarie per viabilità e sottoservizi) della superficie territoriale (St), in compensazione all'incremento di valore e al consumo di suolo.

Ogni PUA è singolarmente disciplinato nelle NUA del PUC. La distribuzione delle aree per servizi e delle urbanizzazioni nei PUA è stata concepita e azionata per inserire i nuovi interventi nell'assetto urbano esistente in chiave migliorativa. La "rilevanza strategica" della distribuzione di dette aree per il disegno urbano, porta il PUC a vincolarne nella maggior parte dei casi la realizzazione in rispondenza alla cartografia di azionamento del Piano. In un caso particolare (il PUA 9, v. immagine riportata in in tavola), il Piano fornisce ulteriori indicazioni planimetriche: per l'ambito, destinato ad accogliere la costruzione della nuova chiesa di San Giuseppe, la disposizione degli edifici privati viene stabilita per creare un'adeguata piazza/sagrato dell'edificio di culto, nonché per la creazione di un viale pedonale alberato di accesso alla stessa, senza dimenticare l'utilizzo della copertura del parcheggio interrato (già previsto e finanziato con fondi UE) per spazi di parcheggio e di attività ludiche sempre legati alla nuova chiesa.

Per quanto riguarda la previsione di nuovi insediamenti a carattere commerciale, il PUC di concerto con lo Strumento d'intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) individua 4 aree su cui sarà possibile realizzare nuove medie e grandi strutture di vendita.

NUOVA VIABILITÀ

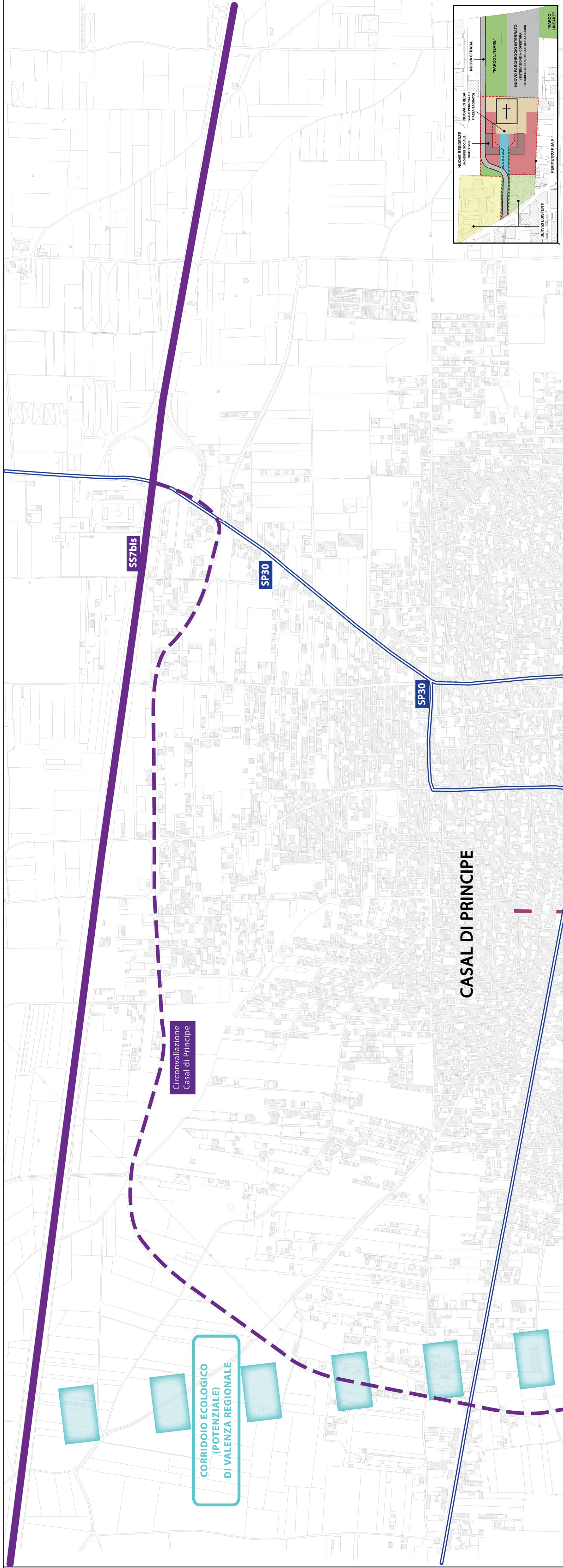
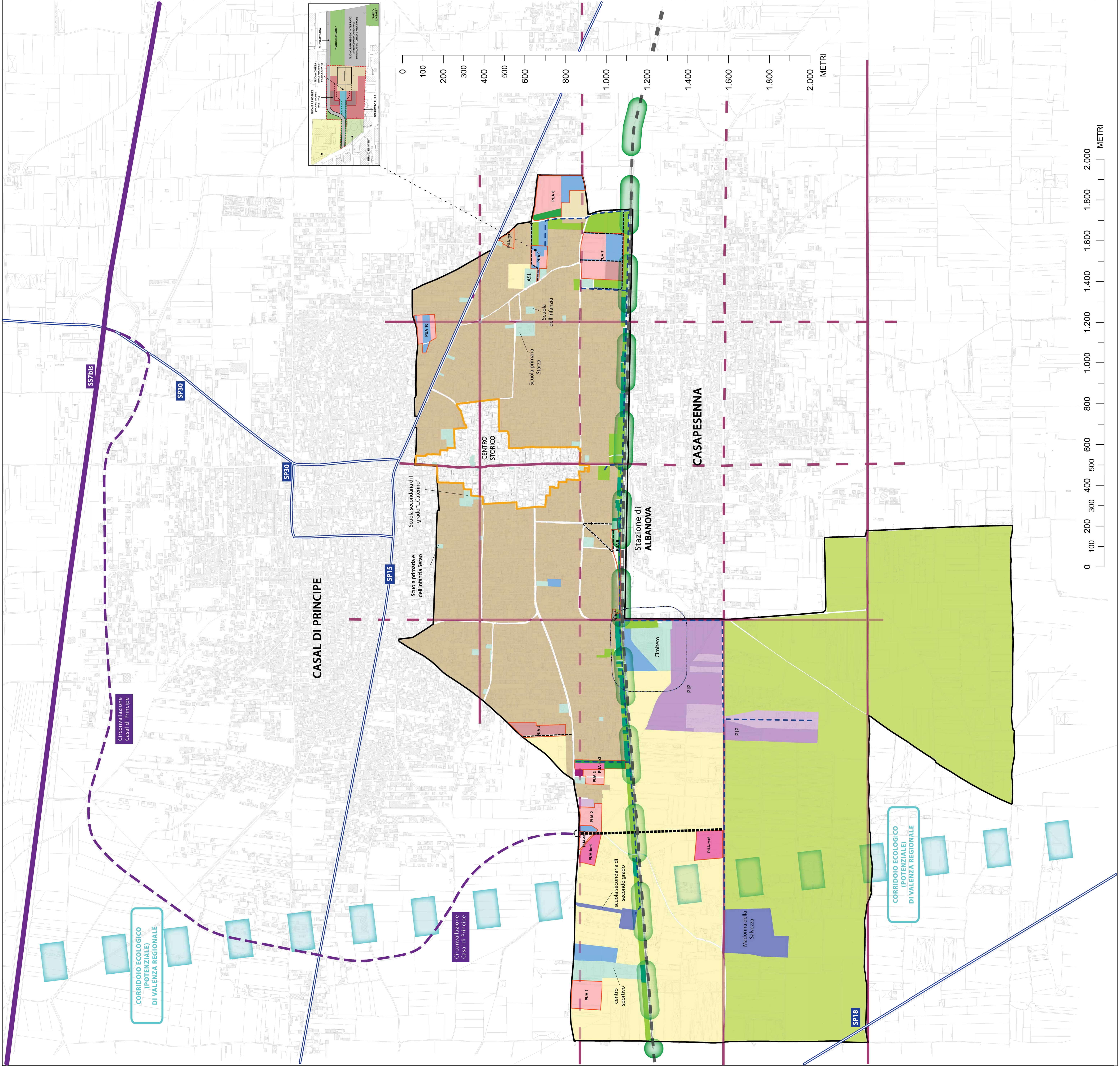
Per una migliore connessione alla superstrada (SS7bis) che passa a nord di Casal di Principe, è prevista la continuazione a ovest, in territorio di San Cipriano, della circonvallazione di Casal di Principe: tale previsione è recepita dal PUC con una razionalizzazione del tracciato (in relazione a una Zona C1 soggetta a PUA), per un miglior raccordo col tracciato di circonvallazione già esistente.

Alcuni assi stradali di nuova previsione in relazione ai nuovi episodi insediativi, assoggettati a PUA contribuiranno a un miglioramento della viabilità locale

La ferrovia, che ha tagliato le centurie mantenendone l'orientamento dei decumani, è un servizio solo locale anche se potenzialmente di grande importanza a livello metropolitano.

L'attuazione del PUA previsto sull'area dell'ex scalo ferroviario dovrebbe cedere al Comune un ampliamento della piazza, un ampliamento del parcheggio (con posti per moto e bici) ma soprattutto la connessione viabilità est/ovest, formando un anello viario in senso antiorario tra via Ferrovia, nuova strada di PUC interna al PUA, via Grassi (da trasformare per un isolato in viale alberato con marciapiede e ciclabile - modello "viale della stazione").

Il PUC prevede alcune piste ciclabili, in particolare nel Parco Lineare in previsione e a servizio del cimitero, della zona industriale, del santuario "Madonna della Salvezza" e della scuola superiore. Altre piste ciclabili, sulla base dei criteri di progettazione delle strade forniti dalle NUA del PUC, potranno essere realizzate in tutte le strade di nuova previsione citate o nelle strade a senso unico in cui il calibro lo permette. E' previsto un parcheggio interrato per oltre 60 posti auto a est dell'abitato in via Campo d'Isola. Nuovi parcheggi di vicinato sono previsti, con cessione per l'allargamento del calibro delle strade di accesso, da tutti gli interventi di nuova edificazione nella zona B. La previsione di parcheggi standard è obbligatoria in tutti i PA (10 mc/gab).



LEGENDA

- Zona A - centro storico
- Zona B - completamento residenziale
- Area sottoposta a Piano Attuativo (PUA)
- Zona C1 - espansione residenziale
- Zona C2 - ex scalo ferroviario (in PUA 6)
- Zona C3 - Rilocalizzazione demolendi
- Zona D1 - produttivo e logistica
- Zona D2 - PIP - produttivo e logistica
- Zona D3 - medie e grandi strutture commerciali
- Zona D4 - terziario non commerciale
- Zona D5 - distributori carburanti e autolavaggi
- Zona E - agricola
- Zona ET - agricola strategica di tutela
- Parco lineare e sue penetrazioni nell'urbano
- Aree libere
- Aree occupate da edifici
- Aree libere cedute da PUA
- Aree per servizi comunali esistenti
- Aree per servizi sovracomunali esistenti
- Aree per servizi comunali in progetto
- Ferrovia
- Strade provinciali
- Strada sovacomunale di progetto
- Rotatoria di progetto
- Ciclabile in previsione
- Strada di progetto
- Tracce della centuriazione

COMUNE DI SAN CIPRIANO D'AVERSA

PROVINCIA DI CASERTA (CE)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)

Al sensi della L. n. 16 del 12 dicembre 2004 e s.m.l.



P.01		Quadro programmatico strategico		SCALA 1:6.666	
CARTA DELLE STRATEGIE DI PIANO		Dott. Vincenzo Scatena		3 cm=200 mt	
Sviluppo Urbanistico		Dott. Arch. Luigi Caterino			
Responsabile Unico di Procedimento (RUP)		Dott. Arch. Luigi Caterino			
ADOZIONE con Delib. C.C.					
APPROVAZIONE con Delib. C.C.					
Progettista PUC					
Gruppo di lavoro PUC		Arch. Paolo Favale			
Progettista ZONA A		Arch. Alessandro Oliveri			
		Prof. Arch. Luigi Guerrieri			
		GENNAIO 2015			