

Indirizzi programmatici

I seguenti indirizzi programmatici, prodotti in sede di Ufficio di Piano, sono frutto di una serie di incontri dei Gruppi consiliari assistiti dai rispettivi Tecnici, nei quali si sono sviluppate riflessioni e considerazioni sulle criticità e potenzialità del *Centro Storico* di Maddaloni; tale documento è stato prodotto in vista della prossima redazione del nuovo Piano di Recupero.

Le varie proposte emerse possono riassumersi come segue:

- prevedere come destinazione prevalente quella residenziale con una quota di terziario, in genere attività commerciali al dettaglio, artigianali, professionali, direzionali compatibili con le tipologie storiche dei corpi di fabbrica, assicurando una miscela di destinazioni d'uso, ponendo particolare attenzione ai parcheggi privati che devono essere garantiti per ogni nuova unità abitativa o commerciale ricavata;
- tendere al recupero, alla rivitalizzazione socio-economica e alla conservazione attiva, attuata mediante l'integrazione tra residenza, servizi e commercio;
- favorire la costituzione e la valorizzazione delle attività del turismo culturale e religioso;
- considerare i luoghi "dimenticati" o sottoutilizzati come contenitori per generare coesione sociale, valorizzazione dell'identità locale, valorizzazione delle piccole produzioni locali;
- puntare sulla pedonalizzazione come prioritaria misura infrastrutturale.

Insomma, una riqualificazione del *Centro Storico* come attrattore dei maggiori servizi pubblici, delle attività culturali, con sistema integrato di negozi, rinforzato dalla presenza di parcheggi, sostenuto da spazi pubblici riqualificati e curati, da una estesa rete di mobilità ciclopedinale, riducendo drasticamente l'impatto della circolazione degli autoveicoli.

Una riqualificazione che dovrebbe considerare una serie di azioni, materiali e immateriali, finalizzate, non solo a conservare il patrimonio edilizio storico e a promuovere la riqualificazione dell'abitato, ma anche a favorire l'insediamento di residenza stabile, a garantire qualità e complementarietà dei servizi di prossimità e dei servizi pubblici, per assicurare la ripresa socio-economica e migliorare in generale la qualità ambientale.

1 - Recupero e valorizzazione degli edifici - Spazi coworking - Piano del colore - Efficientamento energetico - Semplificazione burocratiche e agevolazioni

Indirizzare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente al fine di conservare i caratteri storico-architettonici del tessuto urbano adeguandolo agli attuali standard abitativi, massimizzando la sua utilizzazione a fini residenziali ed individuando funzioni complementari e di supporto per le parti non recuperabili o non compatibili con la residenza. Il consolidamento delle funzioni residenziali costituisce il presupposto per garantire la rinascita e la ripresa funzionale del centro storico, la sostenibilità delle sue attrezzature commerciali e di servizio.

Al fine di pervenire ad un recupero della residenza stabile nel *Centro Storico* potrebbero anche prevedersi alcune misure per favorire o incentivare gli interventi di trasformazione del tessuto edilizio e la riqualificazione complessiva dello stesso con semplificazioni burocratiche finalizzati a ridurre gli impegni a carico dei proprietari e dei residenti.

Inoltre, bisognerebbe:

- articolare il tipo di azioni necessarie: riusi, sostituzioni, integrazioni, completamenti, mutamenti di destinazioni d'uso;
- conservare, riqualificare, valorizzare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico testimoniale e il tessuto morfologico di antico impianto;
- rigenerare, integrare e valorizzare maggiormente il patrimonio storico-monumentale costituito prevalentemente da chiese ed edifici religiosi di eccezionale valore, visto che Maddaloni è definita "la città delle venti cupole";
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree

- dismesse, favorendo il riuso e la rigenerazione degli edifici esistenti, con riguardo alle funzioni residenziali e alle attività compatibili con la residenza;
- favorire la riconversione di edifici in servizi e strutture ricettive, ovvero l'accorpamento di più edifici in complessi turistico-alberghieri nel rispetto delle normative vigenti; favorire la nascita e la realizzazione dell'*albergo diffuso*, dei Bed and Breakfast;
 - prevedere, come già riportato nel PUC, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia “di riconfigurazione”, mediante intervento diretto per gli edifici rimaneggiati con alterazione generale e irreversibile dei caratteri tradizionali;
 - prevedere un piano del colore per conferire omogeneità e coerenza alle facciate dei fabbricati;
 - elaborare un apparato normativo finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico documentale che individui specifici criteri metodologici d'intervento volti non solo alla conservazione tout court, ma che definisca le linee guida per la realizzazione di edifici contemporanei;
 - indicare le linee guida per il risparmio energetico degli edifici, compatibilmente con le valenze storiche, artistiche e monumentali della zona;
 - incentivare l'innovazione e sperimentazione edilizia e tecnologica, promuovendo la sicurezza e l'efficientamento energetico, adeguando tale patrimonio alle esigenze della vita quotidiana secondo i criteri della sostenibilità ambientale.

2 - Verde pubblico e spazi pubblici - Arredo urbano

Il nostro *Centro Storico* è ricco di immobili inutilizzati e vuoti urbani da trasformare in luoghi della coesione sociale, di produzione di valori culturali che possano anche innescare la rinascita di valori economici esaltando le peculiarità del luogo.

Un patrimonio costituito non solo dagli edifici ma anche dall'assetto viario, dagli spazi aperti che nel loro complesso formano il tessuto urbano e che conferiscono alla città una fisionomia urbana particolare da cui dipende la sua identità.

Di seguito vengono elencati alcuni interventi che potrebbero rientrare in un quadro strategico di valorizzazione del centro storico:

- mantenimento e valorizzazione degli spazi verdi, pubblici e privati, delle alberature, con l'obiettivo di costruire una rete ecologica, destinando a verde pubblico attrezzato e a parcheggi le aree libere, inutilizzate e da recuperare del *Centro Storico*;
- conferire la centralità agli spazi pubblici (Castello con il suo parco, Caserma Annunziata, Complesso dei Cappuccini, ecc.);
- utilizzare gli spazi liberi per destinazioni differenziate quali orti urbani, mercatini, spazi espositivi, luoghi di incontro per manifestazioni, concerti, caffè letterari;

Spazi pubblici da riqualificare con:

- rifacimento delle pavimentazioni, qualora ammalorate o incompatibili nel centro storico;
- realizzazione di marciapiedi e di percorsi pedonali protetti lungo le strade principali del centro storico; riqualificazione delle piazze e degli slarghi con potenziamento della cartellonistica e di una appropriata segnaletica turistica stradale;
- interventi sull'illuminazione pubblica e sugli elementi di arredo urbano con rimozione di eventuali elementi incongrui.

Insomma, tendere alla valorizzazione dei complessi di proprietà comunale, anche eventualmente ricorrendo a forme di collaborazione con soggetti esterni a cui affidare la realizzazione degli interventi e la eventuale successiva gestione, coinvolgendo gli operatori economici attivi sul territorio, cogliendo l'opportunità offerta dalla presenza di realtà affermate nel tessuto imprenditoriale locale e di importanti soggetti economici di livello internazionale (Autostrade per l'Italia, RFI, Interporto, Terna SpA, ecc.) ai quali po-

trebbe risultare conveniente usufruire di strutture polifunzionali altamente prestigiose per attività di promozione e marketing, per show-room, mostre, convegni, incontri, eventi, ecc. (Caserma Annunziata, Convento dei Cappuccini, Castello, ecc.).

Tendere a migliorare e ampliare l'area di fruizione turistica che per un determinato periodo si è sviluppata in alcuni quartieri (in particolare sui "Formali") a tutto il centro storico con il recupero infrastrutturale del sistema di percorrenze e di slarghi, tutelando l'autenticità del centro stesso, migliorando i sistemi e servizi di accoglienza presenti, decongestionando particolarmente l'area a ridosso delle scuole e degli uffici pubblici.

3 - Aree commerciali con incentivazione per la (ri)nascita della piccola distribuzione di vendita (negozi-botteghe) - Semplificazione burocratiche e agevolazioni

Il *Centro Storico* soffre della crisi del commercio al dettaglio (retail) connessa certamente alla presenza dei centri commerciali, della rete nazionale di supermercati e del commercio on-line, con conseguente degrado a causa degli spazi rimasti vuoti e delle numerosissime serrande abbassate. Bisognerebbe rilanciarlo come luogo di vita quotidiano, con la creazione di luoghi per l'incontro e la socializzazione, tendendo a:

- incentivare lo sviluppo delle attività commerciali, riconoscendolo come luogo importante e privilegiato della vita economica e sociale cittadina, incrementando gli immobili con destinazione commerciale;
- favorire l'associazionismo e l'aggregazione tra le attività ivi insediate, al fine di aumentare la forza di attrazione dell'area, le professionalità presenti, ed incentivare le economie che possono svilupparsi;
- preservare l'ambiente storico e monumentale, anche tramite l'esclusione di attività non idonee al contesto;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento, anche attraverso meccanismi di agevolazione e di premialità;
- creare spazi pubblici provvisti di adeguato arredo urbano, al fine di favorire e incentivare la rinascita della piccola distribuzione di vendita (negozi/botteghe) a cui abbinare una programmazione di eventi che riempia gli spazi disponibili.

Una articolazione di negozi, botteghe, laboratori, dove vengano esaltate e promosse le peculiarità del luogo (ceramica, intaglio del legno, sedie impagliate, artigianato locale tradizionale, tipicità agroalimentari, forni a legna per il pane, ecc.) con valorizzazione dei locali, dei negozi, delle botteghe d'arte e degli antichi mestieri a rilevanza storica da coniugare e intrecciare con:

- nuove forme di commercializzazione (e-commerce, costituzione di centri commerciali naturali, ecc.);
- nuove forme di lavoro negli edifici storici (co-working, spazi di lavoro in uffici in condivisione, incubatori ed acceleratori di impresa, start up, ecc.);
- nuove forme di ospitalità dando vita a strutture ricettive tipo Bed and Breakfast o "Albergo diffuso" (a gestione unitaria caratterizzata dalla centralizzazione in un unico edificio dei servizi comuni quali la reception e gli altri servizi principali e dislocazione delle camere o delle unità abitative in uno o più edifici separati).

Definire norme per l'insediamento delle attività produttive e commerciali (non inquinanti) e la salvaguardia di quelle esistenti: altezza e salubrità dei locali; barriere architettoniche; sicurezza dell'ambiente di lavoro; servizi igienici; soppalchi; depositi alimentari; cortili ed atrii interni; chioschi; vendita e somministrazione su aree all'aperto.

Restituire ai pellegrini le percorrenze storiche (via francigena) con cartellonistica dedicata, alimentando vitalità e dando ulteriore impulso all'economia del centro storico nell'ottica di uno sviluppo sociale ed economico.

Regolamentazione dei cambi di destinazione d'uso nel centro storico da disciplinare con specifiche norme del piano di recupero, valutando il recupero dei piani terra o dei piani seminterrati degli edifici esistenti

attraverso destinazioni d'uso diversificate che consentano l'insediamento di attività commerciali, di servizio, pubblici esercizi, ristorazione, piccolo artigianato, per cercare di rispondere in modo flessibile alle esigenze del tessuto imprenditoriale locale.

4 - Viabilità con realizzazione aree di parcheggio - Ristrutturazione/realizzazione zone pedonali e ciclopedonali, con creazione di marciapiedi - Potenziamento e recupero delle infrastrutture (rete idrica, fognaria, illuminazione)

Le principali arterie del *Centro Storico* (via S. Francesco d'Assisi, via Ponte Carolino, via Nino Bixio, via Concezione, via S. Giovanni, via Domenico Raffone, via S. Margherita, ecc.) sono prive di marciapiede o di percorso ciclo/pedonale protetto; per cui il *Centro Storico* risulta impraticabile soprattutto per le persone anziane, per i bambini, per le persone con diverse e/o ridotte capacità motorie. Laddove non è possibile prevedere la realizzazione di marciapiedi, sarebbe opportuno prevedere percorsi pedonali protetti da rendere praticabili e comodi, anche regimentando opportunamente le acque piovane in caso di avversità atmosferiche. Bisogna prevedere alcuni interventi minimi necessari alla creazione degli spazi pedonali migliorandone l'agibilità. La riconfigurazione delle strade con marciapiede è finalizzata a rafforzare il sistema viario del centro storico e la rete di percorsi ciclo-pedonali da prevedere. La sistemazione degli spazi pedonali costituisce la premessa per avviare iniziative di recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato alla residenza stabile e di rifunzionalizzazione delle attività artigianali che animavano il centro storico, particolarmente nella fascia pedemontana.

In caso di intervento di abbattimento e ricostruzione di fabbricati prospicienti strade ricadenti nel centro storico/centro città, bisogna prevedere l'arretramento, ove possibile, del fabbricato dal filo stradale o, dove sono presenti marciapiedi, la realizzazione di porticati per garantire una dignitosa circolazione pedonale (pubblica).

Le strade del *Centro Storico* sono completamente bloccate dal traffico che si crea all'entrata e all'uscita dalle scuole; bisogna prevedere delle aree da destinare a parcheggio, laddove possibile, nelle vicinanze degli istituti scolastici ricadenti nel *Centro Storico*/centro città consolidato (Convitto Nazionale G. Bruno, S. Domenico, Settembrini, De Nicola, ecc.), anche col ricorso a percorsi o ingressi alternativi.

Incentivare ulteriormente la creazione di box auto o stalli di sosta privati, soprattutto in caso di interventi di ristrutturazione edilizia dei fabbricati.

Definire le strategie per l'incremento della dotazione dei parcheggi, garantendo le condizioni per la sosta dei veicoli entro e fuori terra alberati in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi sia per i residenti, che per coloro che provengono da altre località.

L'attuale circolazione pedonale e ciclabile è consentita attraverso la viabilità ordinaria, non essendo presente, in prossimità del centro storico, un sistema di itinerari riservati alla mobilità lenta.

Il piano di recupero dovrebbe prevedere, oltre alla graduale riqualificazione e pedonalizzazione delle aree interne, l'implementazione dei percorsi pedonali e ciclabili di collegamento esterni fra il centro storico e il resto della città con alcuni nuovi interventi che integrino e completino le sistemazioni esistenti o previste dal PUC vigente.

Il sistema della sosta a servizio del centro storico è attualmente organizzato con alcuni parcheggi esterni realizzati in corrispondenza della viabilità e una serie di piccole aree di sosta distribuite nel tessuto edificato, come Piazza De Sivo e Piazza della Pace.

Il fabbisogno di standard di parcheggi è inadeguato tenuto conto degli abitanti attualmente insediati nel centro storico; va tuttavia rilevato che gli spazi pubblici interni al centro storico sono in parte utilizzati per la sosta irregolare. Le attuali aree di sosta sono frequentemente satute nelle ore diurne dei giorni lavorativi, svolgendo prevalentemente funzioni di servizio agli uffici, alle chiese e ai negozi presenti.

Bisogna regolamentare la viabilità carrabile; attualmente la rete degli spazi pubblici del centro storico è in gran parte utilizzata in modo promiscuo non essendo individuate specifiche aree riservate all'uso pedonale fatta eccezione per le parti di fatto impraticabili alle auto per la ridotta sezione stradale o per la presenza di scale e gradoni. Il traffico veicolare determina alcune situazioni di conflitto, in particolare nelle aree di maggiore frequentazione, anche a causa della esiguità delle sezioni stradali.

Il piano di recupero, in merito agli interventi connessi al sistema della viabilità, dovrebbe perseguire i seguenti obiettivi:

- pedonalizzazione di buona parte del centro storico;

- definizione di una viabilità promiscua riservata ai residenti e al carico/scarico delle merci per le attività commerciali e servizi;
- definizione di percorsi specifici, a viabilità promiscua, per i soli veicoli diretti alle aree interne ai fabbricati;
- riduzione e progressivo annullamento dei parcheggi lungo le strade o nelle piazze del centro storico.

La regolamentazione del traffico nel centro storico va effettuata tenendo presente il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile, di cui recentemente si sta occupando l'Amministrazione comunale.

Si segnala, inoltre, che il PUC prevede la possibilità di acquisizione di alcune aree all'interno del centro storico con delocalizzazione e atterraggio all'esterno di esso (in zona "C2" per le residenze, in zona "F8" per le attività produttive); ciò consente di prevedere parziali ampliamenti di sezione viaria e nuovi tracciati, al fine di garantire una migliore circolazione e diversificazione dei percorsi pedonali/carrabili.

Va considerata la realizzazione della strada pedemontana effettuando il recupero di antichi percorsi da riqualificare attraverso calibrati interventi di arredo urbano, tendendo alla saldatura dei due antichi borghi (Formali e Pignatari).

5 - Valorizzazione dei complessi comunali - Porre il castello e il suo parco come fulcro per la rinascita del Centro Storico

La collina, e gli elementi di notevole interesse (Torri e Castello) dovrebbero costituire gli elementi cardine di questo sistema.

Il Castello e il suo parco, in procinto di essere donati al Comune (con, si spera, l'intero complesso fortificato composto anche dalla torre longobarda detta "Castelluccio" o "Palommara", e dalla torre Artus) dovrebbero essere messi in collegamento diretto con la città storica anche a mezzo di funivia/seggiovia o altro sistema oltre la già citata strada pedecollinare, e ai sentieri e tracciati storici (da recuperare e valorizzare).

Nell'ottica di un progetto di riqualificazione ambientale, che dalle pendici collinari che sormontano il centro storico possa interessare l'intero sistema urbano, si propone di prevedere forme di coordinamento con il progetto di recupero del parco del Castello e del Castello stesso, che assume particolare valenza sul centro storico.

Il parco del Castello costituisce infatti una importante risorsa di area a verde da utilizzare anche per dotare il patrimonio insediativo di una serie di servizi sportivi e per il tempo libero.

Inoltre, va tenuto in debita considerazione l'intesa tra il Comune di Caserta e il Comune di Maddaloni per la realizzazione di una linea tramviaria, o di bus rapidi, prevista nel progetto di riqualificazione della linea ferroviaria Napoli-Maddaloni (dismessa da tempo dall'Ente Ferroviario) con fermata in prossimità del borgo dei Pignatari: Stazione FS Maddaloni Superiore – Centro storico.

Il collegamento veloce con la città di Caserta (il Policlinico dista qualche chilometro dal centro di Maddaloni) e Valle di Maddaloni costituisce una grossa opportunità da cogliere, ricercando soluzioni confacenti ad una occasione irripetibile.

6 - Delocalizzazione e compensazione per rigenerazione del CS

Nel PUC sono definite le aree di atterraggio dei crediti edilizi concessi ai proprietari che abbattono manufatti pericolanti o abbandonati o che hanno ceduto al Comune aree libere da destinare a verde pubblico, attrezzature pubbliche e parcheggi.

Disciplinare lo strumento della *compensazione*, prevedendo l'atterraggio dei nascenti *crediti edilizi* nelle previste zone "C2" o "F8", a seconda che si tratti di delocalizzare residenze o laboratori, botteghe, fabbriche dismesse o attività non compatibili con la zona residenziale.

Regolare la previsione della compensazione per interventi di rigenerazione urbana prevista nel PUC, dove, tra l'altro già nell'intero territorio comunale sono soggetti a compensazione:

- gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* degli edifici tradizionali in stato di degrado che abbiano conservato i caratteri e gli elementi costruttivi originari;
- gli interventi di *ristrutturazione edilizia di riconfigurazione* degli edifici alterati nei caratteri architettonici e negli elementi costruttivi, pertanto, non più riconoscibili come edifici tradizionali;
- la cessione volontaria al Comune di aree da destinare a servizi pubblici di vicinato (standard) e di interesse generale. Nella Zona A la cessione volontaria riguarda le aree inedificate ovvero anche parzialmente occupate da ruderi, tettoie, baracche da destinare a verde, a spazi pubblici attrezzati, mercatini, spazi espositivi e/o parcheggi.

Tenere in considerazione la disciplina generale degli interventi di rigenerazione urbana, in merito agli edifici ricadenti nella zona territoriale omogenea “A” dello strumento urbanistico vigente, realizzati, ampliati o ristrutturati, anche parzialmente, dopo il 6 agosto 1967, nonchè gli immobili che presentano un avanzato stato di decadimento con diffusi quadri fessurativi o aree in cui la muratura è fortemente danneggiata, Immobili oggetto di Ordinanza Sindacale di messa in sicurezza e gli Immobili che non presentano i presupposti per essere recuperati attraverso interventi di adeguamento strutturale o ristrutturazione; (art. 23, commi 9.*bis* - 9.*septies*, della L.R. n.16/2004 e s.m.i.. art. 74 bis delle N.T.A. del P.U.C. vigente).

Valutare la possibilità di estendere il concetto di premialità, ove possibile, alla singola unità abitativa per adeguamento igienico-sanitario o rifunzionalizzazione della stessa consentendo un incremento volumetrico non superiore al 5% del volume esistente lordo della singola unità per servizi da realizzarsi sul fronte opposto a quello prospiciente la strada principale, con esclusione di mensole o balconi di ampiezza inferiore a 1.20mt.