



COMUNE DI POMIGLIANO D'ARCO

Provincia di Napoli

AREA TECNICA - SERVIZIO URBANISTICA - UFFICIO DI PIANO

AGGIORNAMENTO ED ADEGUAMENTO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA: Dicembre 2003

PROGETTO:

arch. Lucia Casalvieri
arch. Sabato Esposito
arch. Aniello Iuliano
arch. Stefano Sasso (coordinatore)

CONSULENZA:

prof. arch. Pier Luigi Cervellati

COLLABORAZIONE:

arch. Loredana Aiello	arch. Roberta Casciano	arch. Filomena Fratiello
arch. Massimo Gallo	arch. Rosa Milito	arch. Leonardo Morgera

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

ing. Pasqualino Belluomo

IL SINDACO

.....
Michele Caiazza

Copia conforme all'originale adottato con
deliberazione consiliare n° del
Pomigliano d'Arco, li

IL SEGRETARIO GENERALE

.....
(dott. Ferdinando Lotoro)

Adottato con delibera C.C. N° 03 del 09/01/2004
Depositato in visione dal 19/01/2004 al 18/02/2004
Riadottato con delibera C.C. N° del
Approvato con Dec. P.G.P. N°del.....

(timbro)

Michele Caiazzo, *sindaco*

Ufficio di Piano:

Lucia Casalvieri, Sabato Esposito, Aniello Iuliano, Stefano Sasso (coordinatore), *progetto*

Loredana Aiello, Roberta Casciano, Filomena Fratiello,

Massimo Gallo, Rosa Milito, Leonardo Morgera, *collaborazione*

Pier Luigi Cervellati, *consulente*

Pasqualino Belluomo, *responsabile del procedimento*

(**ottobre 2003**)

avvertenza

Questa relazione illustrativa della variante generale al PRG di Pomigliano d'Arco è suddivisa in due parti.

La prima contiene i calcoli sulla popolazione esistente -facendo riferimento ai 3 censimenti ISTAT del 1981, 1991 e 2001 ai dati dell'anagrafe e del CED- nonché sulla popolazione che si ritiene possa essere insediarsi nel 2011. Definisce altresì lo stato di fatto degli standard e ciò che il piano ipotizza possa essere realizzato in questo settore nei prossimi 10 anni. Inquadra inoltre l'assetto del territorio comunale che l'insieme degli standard, degli interventi in essere, dei nuovi interventi e dei programmi di riqualificazione, potranno determinare nello stesso periodo di tempo. Un assetto ampiamente discusso in Consiglio comunale e nelle varie sedi della società civile.

La seconda parte contiene le relazioni che hanno accompagnato la stesura di questo strumento urbanistico. Dalla relazione sulle "analisi" -che inquadrano la storia e il carattere del territorio comunale- al "quadro riferimento progettuale", in cui sono evidenziate le scelte operative, al "piano preliminare" che costituisce -con la prima bozza della normativa di attuazione- l'approfondimento definitivo e, dunque, la minuta di questo strumento urbanistico. In queste relazioni sono contenuti gli obiettivi che l'Amministrazione comunale si è data, le ipotesi preliminari e gli approfondimenti scaturiti a seguito degli incontri e dei suggerimenti ricevuti. Le tavole illustrano in modo dettagliato -alla scala 1/2000- il lavoro eseguito.

Il lavoro svolto -con grande competenza e professionalità- dall'Ufficio di Piano costituisce l'avvio di un processo pianificatorio del tutto inedito e non solo per Pomigliano.

L'attuale strumento urbanistico, risalente alla fine degli anni '70 del novecento, risulta oggi ampiamente superato ed in parte non attuato. Lo stesso, infatti, congelato dalla Provincia una decina di anni dopo, ha reso impraticabile la pianificazione urbana. Lo sfascio operato dall'abusivismo ha posto ulteriori difficoltà allo svolgersi di questa elaborazione tesa a rispondere sia alle nuove e vecchie esigenze abitative che a garantire una adeguata fruibilità e vivibilità dell'ambiente urbano. La redazione del nuovo strumento urbanistico è stata facilitata dal lavoro svolto in questi anni dall'amministrazione comunale per riqualificare lo scenario fisico della città.

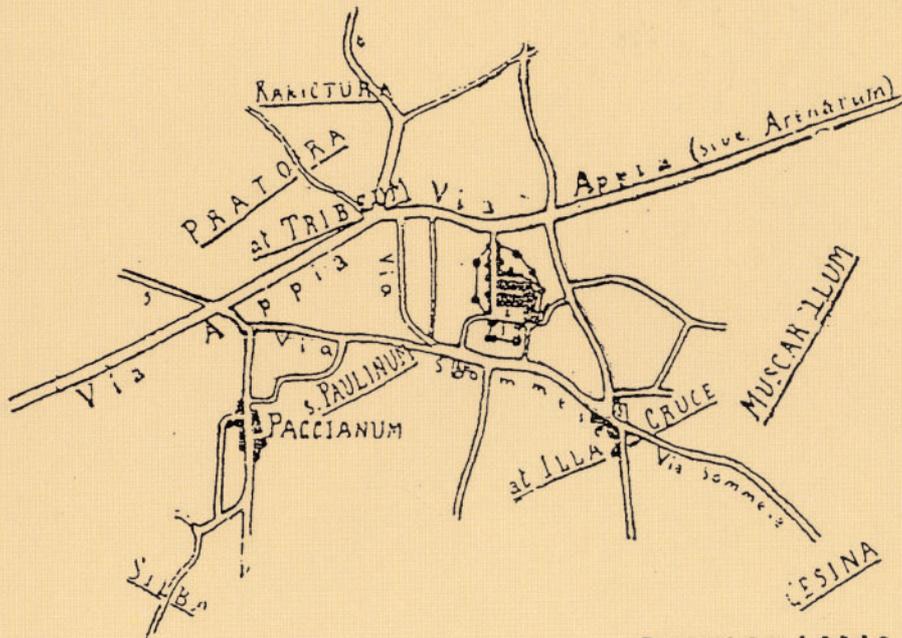
La continuità operativa dell'Ufficio di Piano -i prossimi appuntamenti riguardanti il Centro Storico, la cui conoscenza è già in parte avvenuta, come dimostrano le relazioni allegate, nonché gli aggiornamenti che una pianificazione continua e democratica richiede- offrono sufficienti garanzie che questo nuovo strumento sia adeguato alle istanze della città e garante dello sviluppo sostenibile di Pomigliano d'Arco. Uno sviluppo che non può che connettersi alla crescita e riqualificazione dell'area metropolitana di Napoli.

RICOSTRUZIONE DI POMIGLIANO D'ARCO

POMIGLIANO AI PRIMORDI

PANTANUM

CABA
Scala di 1:25.000



- 1-Castello.
 - 2-Piazza del Castello
 - 3-Chiesa e monastero di S. Giose
 - 4-Chiesa di S. Paulino.
 - 5-Via per Aversa
 - 6-Via per Acerra.
- ← Mura

POMIGLIANO NE' PRIMORDI

di MANULA

POMIGLIANO AI PRIMORDI
RICOSTRUZIONE DEL PRIMITIVO INSEDIAMENTO URBANO

CALCOLO DEL FABBISOGNO EDILIZIO

Per il calcolo del fabbisogno edilizio sono stati utilizzati solo parzialmente i dati del censimento 2001 dell'ISTAT. Sia per la loro non completa elaborazione, ma anche per le discordanze con i dati dell'Ufficio Anagrafe e quelli del CED, si è proceduto mediante confronti e adeguamenti, non tanto "interpretativi" quanto corrispondenti alla reale situazione in essere, valutata anche con alcune analisi dirette. Sono stati confrontati i primi risultati dell'Istat, i dati del Ced e quelli dell'anagrafe, consultando rispettivamente i modelli ISTAT cp.7- 8 bis, e cp.2.

Dal confronto dei dati emergono delle discordanze.

Relativamente alla popolazione rilevata nel 2001:

- l'ISTAT riporta **40.519**
- l'ANAGRAFE riporta **41.527**
- il CED riporta **41.609**

Si assume come parametro di riferimento quello dell'Anagrafe pari a **41.527** abitanti in quanto è il più attendibile.

Relativamente ai nuclei familiari rilevati nello stesso anno:

- l'ISTAT riporta **12.201**
- l'ANAGRAFE riporta **12.820**
- il CED riporta **12.285**

Si assume come parametro di riferimento quello dell'Anagrafe pari a 12.820 nuclei familiari dedotto dai modelli trasmessi all'Istat.

Relativamente alle abitazioni occupate rilevate ad ottobre 2001:

- l'ISTAT riporta **12.201** ;
- il CED ha il dato dei modelli trasmessi all'ISTAT (non ancora aggiornato) pari a **12.287** (sicuramente tale dato subirà un aumento, anche se lieve, dovuto all'incremento dei nuclei familiari)

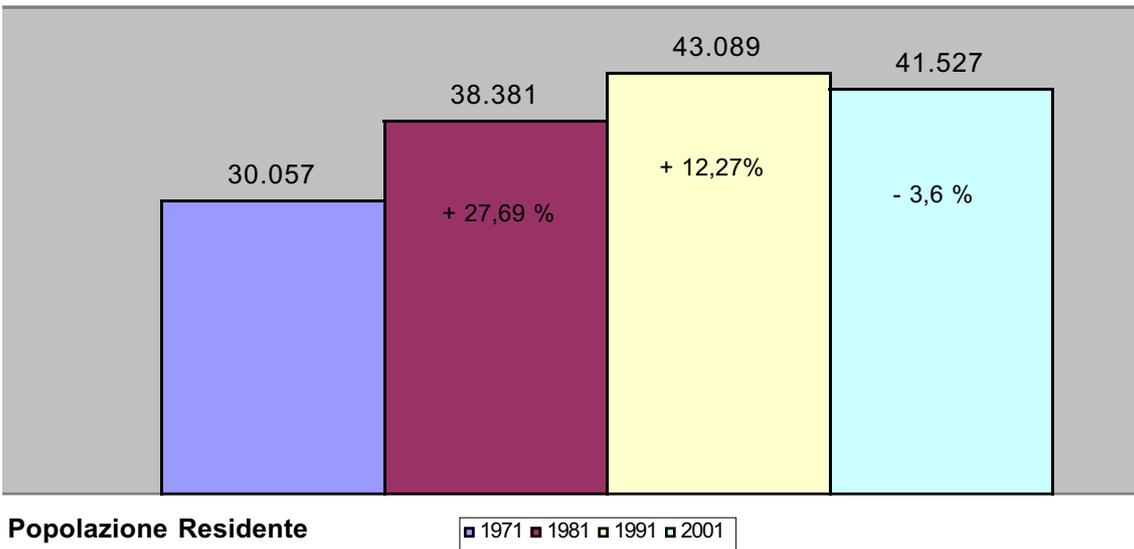
Si considera come dato di riferimento quello del CED, che incrementato del 4%, (percentuale d'incremento dedotta dalla differenza tra il dato dei nuclei familiari del CED e quello dell'anagrafe) ci dà **12.778 abitazioni occupate** nel 2001.

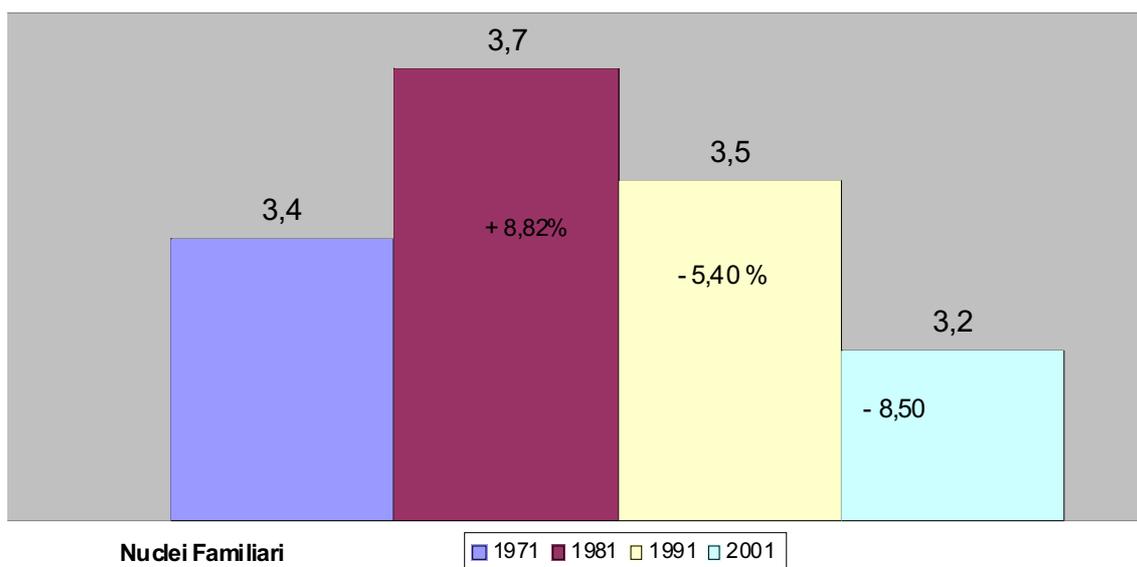
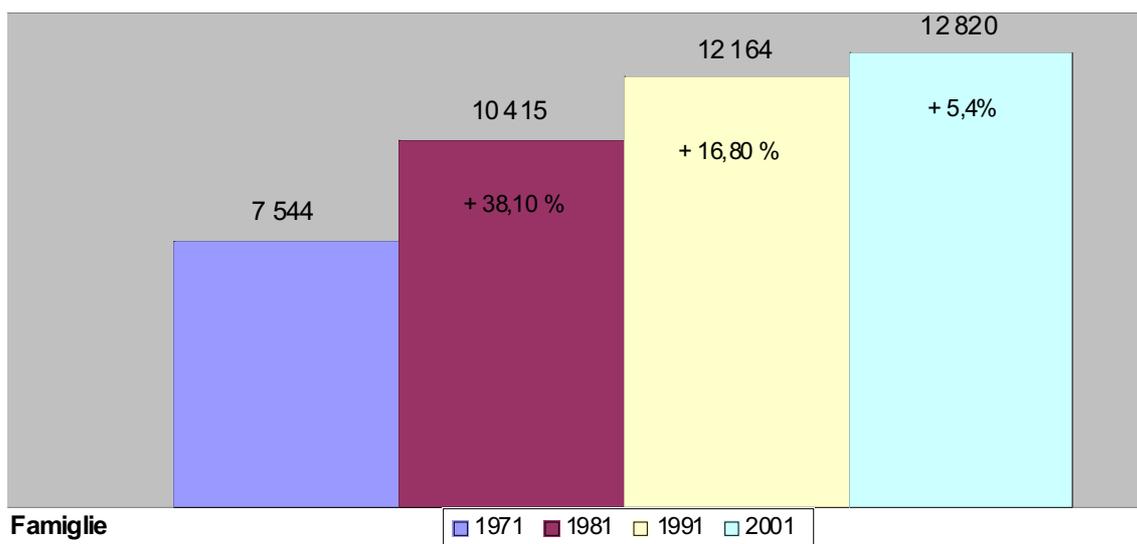
Relativamente alle stanze effettivamente occupate come residenza :

Dai dati Istat non è possibile ricavare il numero di stanze al 2001.

Dai modelli CED trasmessi all'ufficio Istat risultano al 2001 un numero totale di stanze pari a **42.418** di cui **40.095** risultano effettivamente occupate per abitazioni mentre 2.323 risultano non occupate.

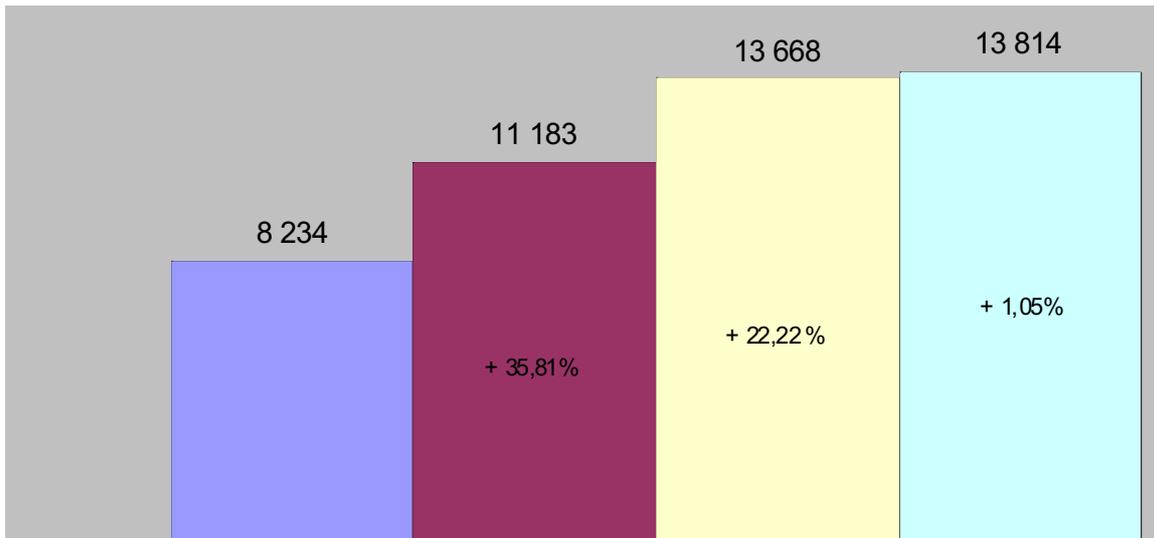
DATI		ISTAT	ISTAT	ISTAT	COMUNE	
Anno		1971	1981	1991	2001	% 91/01
Popolazione Residente		30.057	38.381	43.089	41.527	-3,60
Famiglie		7.544	10.415	12.164	12.820	5,40
Nuclei Familiari		3,4	3,7	3,5	3,2	-8,50
Abitazioni	Occupate esclusivamente per abitazioni	7.418	10.014	12.157	12.778	5,10
	Non Occupate	816	1.169	1.511	1.036	-31,45
	Totale	8.234	11.183	13.668	13.814	1,05
Stanze	Occupate esclusivamente per abitazioni	22.784	37.932	38.906	41.756	7,30
	Cucine+altri usi			11.462		
	Non Occupate	2.405	3.207	5.173	2.323	-55,10
	Totale	25.189	41.139	55.541		





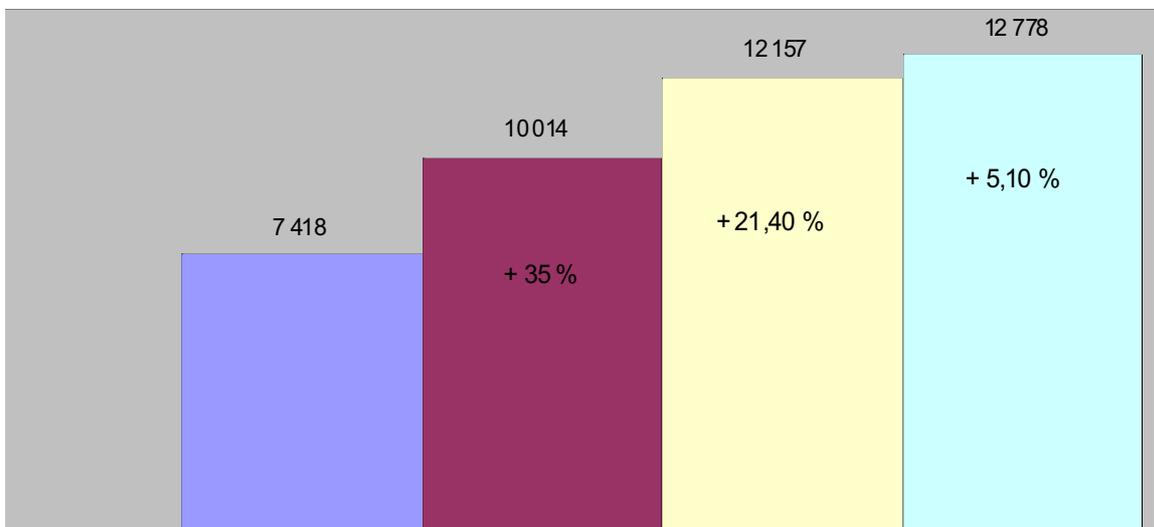
Dall'analisi dei dati relativi alla popolazione risulta:

- una riduzione della popolazione pari a - 3,6% ;
- un numero delle famiglie stazionario indipendente dal calo della popolazione anzi nell'ultimo decennio si ha un incremento del 5,4% ;
- una riduzione del numero dei componenti del nucleo familiare.



Totale Abitazioni

■ 1971 ■ 1981 ■ 1991 ■ 2001



Abitazioni Occupate

■ 1971 ■ 1981 ■ 1991 ■ 2001



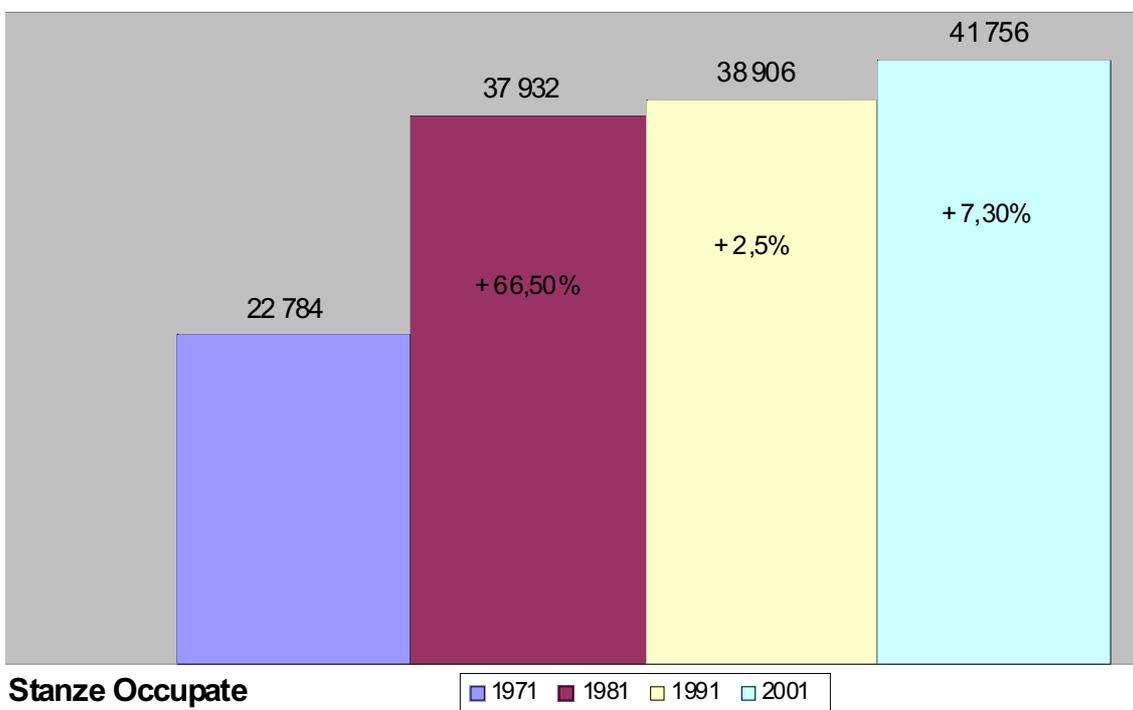
Abitazioni non Occupate

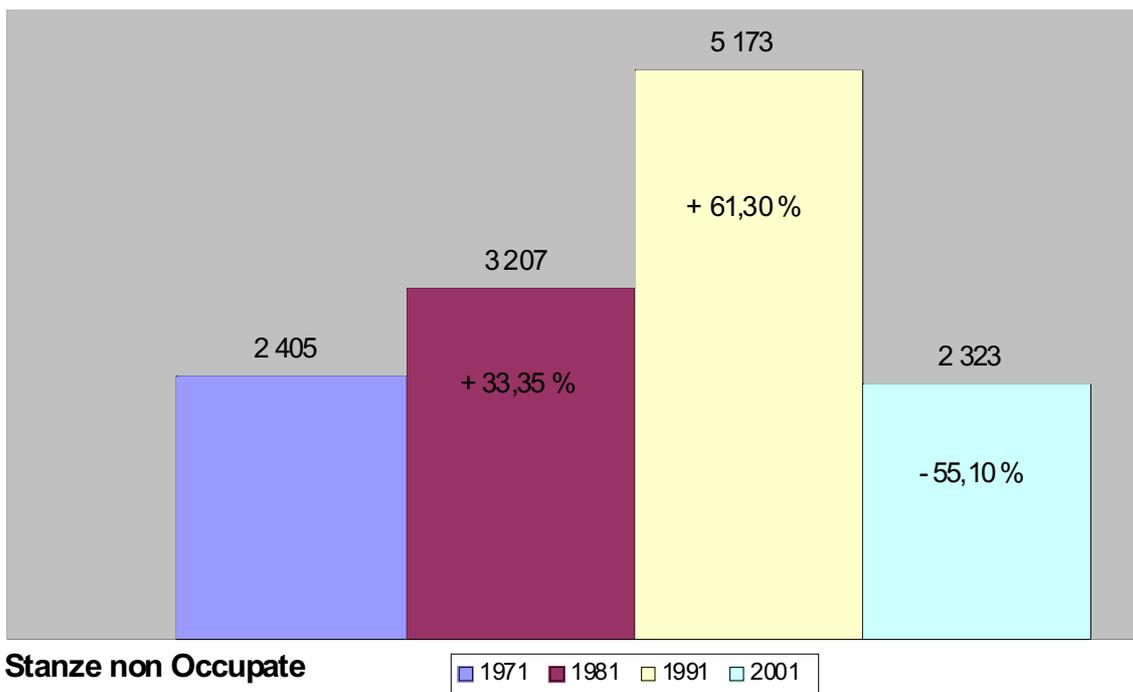
■ 1971 ■ 1981 ■ 1991 ■ 2001

Dall'analisi dei dati relativi alle abitazioni risulta:

- stazionario il numero totale delle abitazioni. Il dato si spiega per l'aumento dei nuclei familiari , per il congelamento delle aree edificabili dell'obsoleto PRG del 1979;
- stazionario il numero delle abitazioni occupate;
- una riduzione del 31,50% delle abitazioni non occupate;

Diminuiscono in modo sensibile le abitazioni non occupate. Se si confronta tale dato con il totale delle abitazioni si riscontra che le abitazioni non occupate rappresentano solo lo 0,75 %.





Dall'analisi dei dati relativi alle stanze effettivamente occupate per abitazioni risulta:

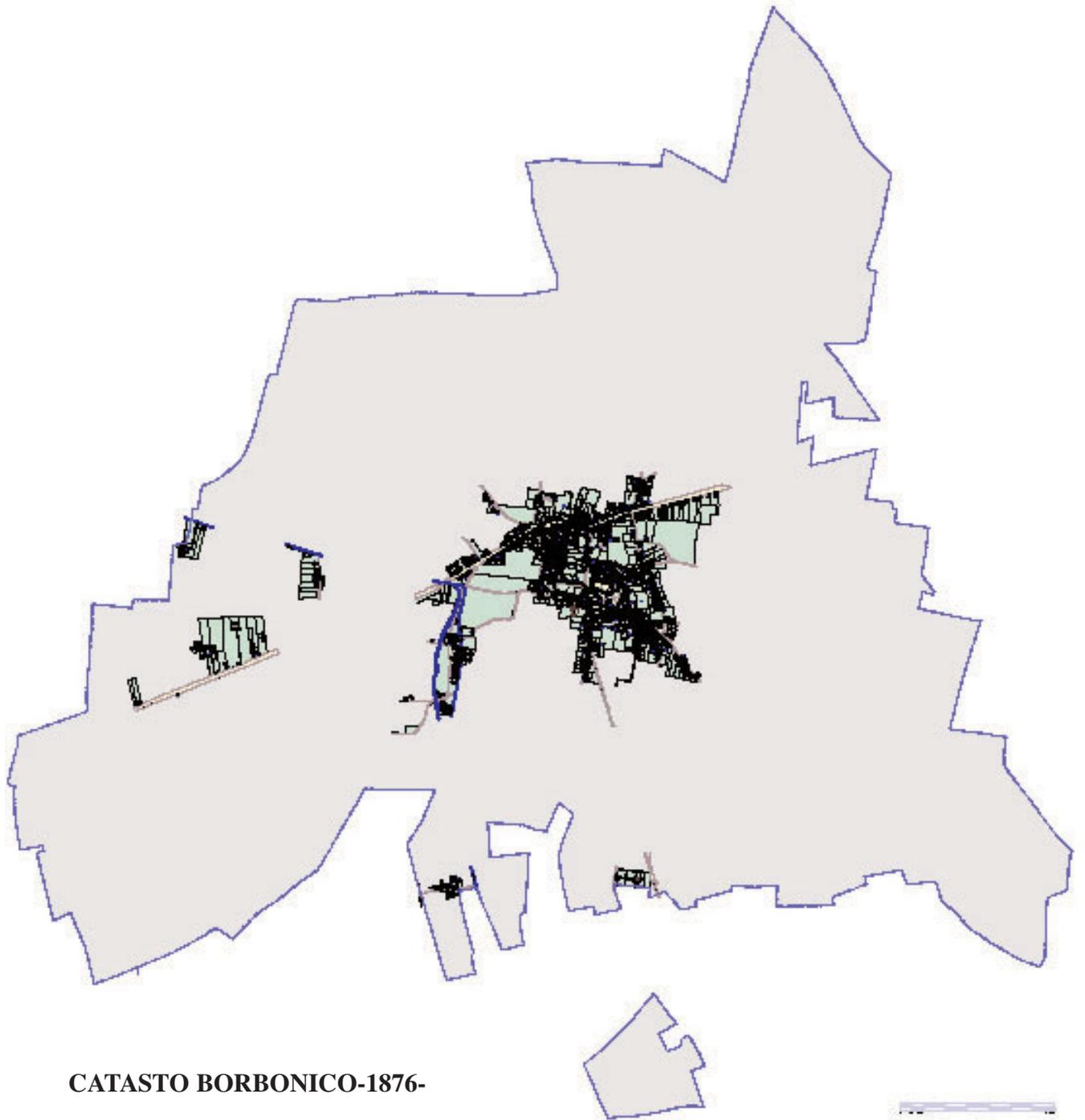
- **un incremento delle stanze occupate indipendentemente del calo della popolazione;**
- **una notevole riduzione delle stanze libere dovuto certamente dall'incremento dei nuclei familiari.**

L'incremento delle stanze occupate, nonostante il calo di popolazione, e la riduzione di quelle non occupate, per l'aumento considerevole dei nuclei familiari, è tendenza che sta avvenendo in molte città italiane del nord e del sud. Ed è in atto già da qualche decennio.

Il trend, come dicono gli esperti, tende ad aumentare. I nuclei familiari composti da una sola persona crescono ovunque. Come diminuiscono i componenti dei nuclei in generale. L'aumento delle residenze protette per anziani, dimostra una nuova organizzazione della società italiana di cui occorre prenderne atto nel dimensionamento degli alloggi e nella loro organizzazione tipologica. Bisogna prenderne atto soprattutto nel dimensionamento dei nuovi strumenti urbanistici.

Il dato che si riscontra in tutti i centri italiani, riferito al calo di abitanti, deve essere comparato con le situazioni locali, con i PTC che le Province stanno redigendo (o hanno già redatto) e i programmi di assetto complessivo in essere nella Regione Campania. E' presumibile che nel censimento del 2011, alcuni trend –oggi diffusi quanto omologhi- si differenzino da Regione a Regione e, nella stessa Regione, da Provincia a Provincia –come in passato si erano differenziati con il diffondersi a macchia di leopardo dell'industrializzazione e delle diverse caratteristiche della stessa. Le ipotesi, ormai in eludibili, di una organizzazione alternativa della città metropolitana –non sempre ipotizzata (al di là delle opposte affermazioni) nei vari strumenti di pianificazione delle Province (o di qualche raro piano di grande città) potrebbe determinare sostanziali difformità nei dati censuari. Non si dimentichi che Pomigliano d'Arco è parte integrante dell'area metropolitana di Napoli. Lo strumento urbanistico di ogni singola municipalità deve predisporre il rapporto con le altre nella consapevolezza che riuscirà a farlo se e in quanto saprà qualificare in senso metropolitano l'assetto del proprio territorio comunale.

Il mutare della popolazione: la città che invecchia.



PARTICOLARE DEL CATASTO BORBONICO, 1876 (particolare)

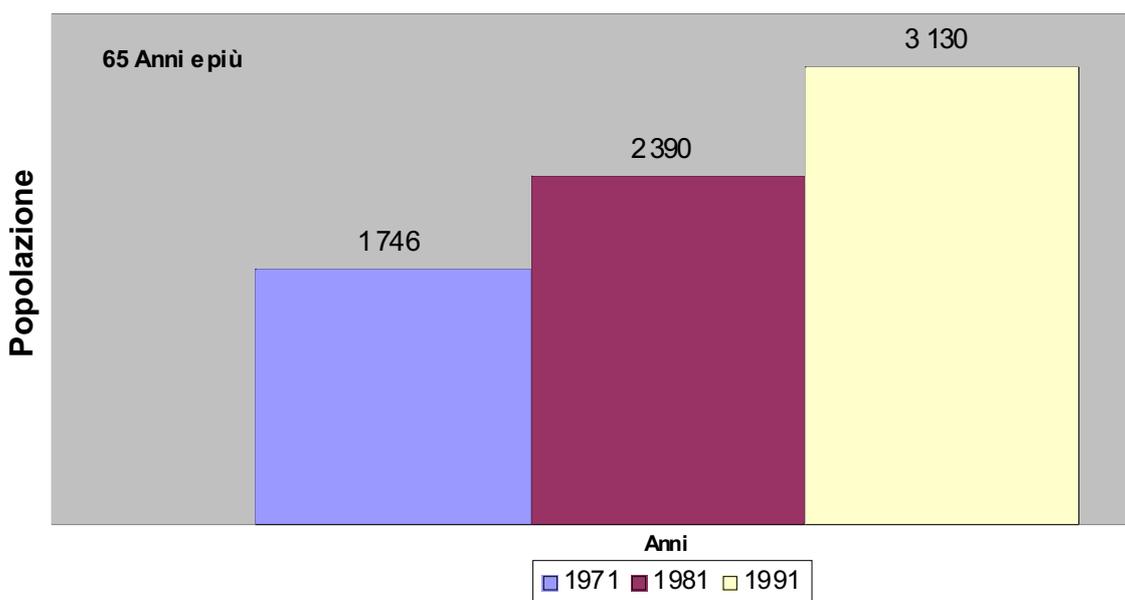
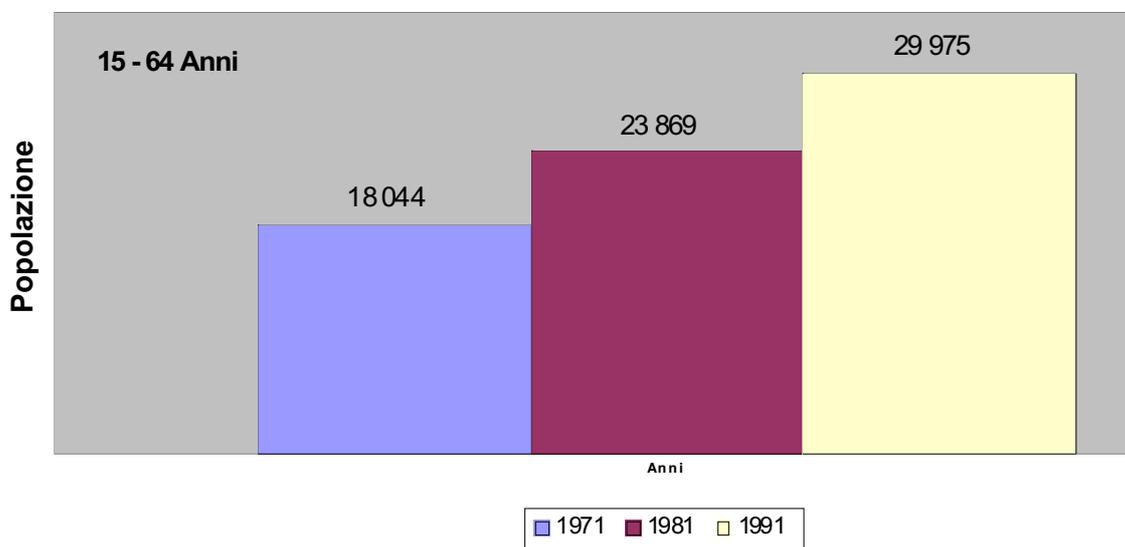


Il mutare della popolazione: la città che invecchia

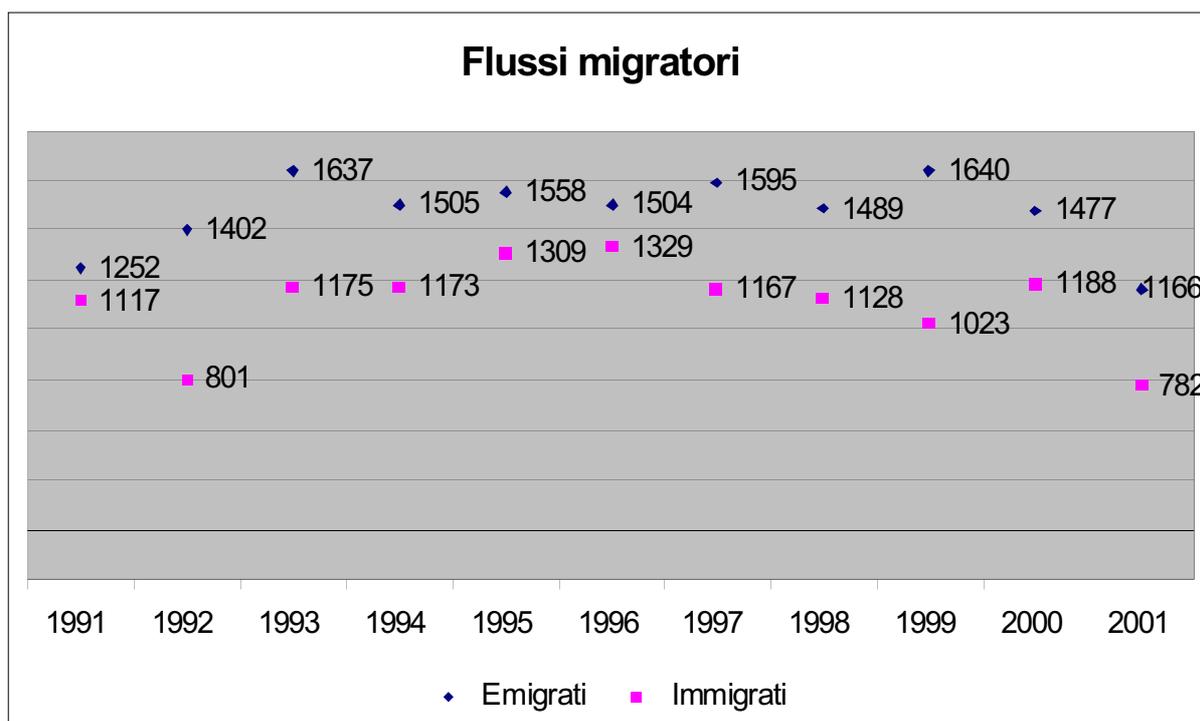
Classi di eta'	0 - 14	15 - 64	65 e piu'	Totale
1971	10.267	18.044	1.746	30.057
1981	12.122	23.869	2.390	38.381
1991	9.984	29.975	3.130	43.089

Nel 1971: i giovani da 0-14 anni rappresentava il 35% della popolazione totale
gli ultrasessantacinquenni il meno del 6% .

Nel 1991: i giovani rappresentavano il 23% della popolazione totale;
gli ultrasessantacinquenni aumentano al 7,3%



Per capire il grado d'invecchiamento occorre aspettare i dati ISTAT 2001. E' facile però ipotizzare un aumento della popolazione ultra sessantacinquenne. Come sta avvenendo in quasi tutte le città italiane. E' anche probabile che la popolazione non aumenti nei prossimi anni. (Anche se la tendenza in essere mostra il contrario). Se, tuttavia si dovesse manifestare un calo di popolazione non diminuirà il numero dei nuclei familiari.



Dall'analisi dei flussi migratori si evince che dall'anno 1999 si ha un calo degli emigrati ed immigrati, contrariamente all'opinione diffusa di un abbandono continuo della città. Tale inversione di tendenza è legata al miglioramento della qualità della vita.

CALCOLO INDICE DI AFFOLLAMENTO ANNI 1991 - 2001.

(Come stabilito dal PTCP '99)

Per il calcolo dell'indice di affollamento sono state considerate le stanze effettivamente occupate per abitazione.

anno 1991 (dati ISTAT)

$$I_a = \frac{43.089}{38.906} = 1,11 \text{ abitanti / vani}$$

$$I_a = \frac{12.164}{12.157} = 1,00 \text{ N}^\circ \text{ Famiglie / abitaz.}$$

anno 2001 (dati ANAGRAFE)

$$I_a = \frac{41.527}{40.095} = 1,03 \text{ abitanti / vani}$$

$$I_a = \frac{12.820}{12.778} = 1,00 \text{ N}^\circ \text{ Famiglie / abitaz.}$$

Analizzando il decennio 1991-2001 si nota che l'indice di affollamento è rimasto costante nel corso degli anni.

Il PTCP '99 propone un indice di affollamento pari a 0,75 abitanti/ vani pertanto all'anno 2001 avremo un **fabbisogno totale di vani pari a:**

$$\text{Popolazione anno 2001} / 0,75 = \frac{41.527}{0,75} = 55.369 \text{ vani}$$

Considerato che all'anno 2001 sono presenti un numero totale di vani pari a 44.079, di cui 2.323 non risultano occupati, mentre 41.756 vani risultano effettivamente occupati come abitazioni.

Ipotizzando di recuperare i vani ancora liberi si ha un incremento dei vani pari a:

$$\text{Incremento vani} = 55.369 - 44.079 = 11.290 \text{ vani}$$

Dall'analisi dei dati risulta che nell'anno 2001 la composizione del nucleo familiare è pari a 3,2.

Il piano PTCP '99 propone per i calcoli di dimensionamento un alloggio pari al numero dei componenti familiari più uno, quindi nel nostro caso ipotizziamo un alloggio di 4 stanze con un nucleo familiare di tre persone.

Pertanto considerando un alloggio composto da n. 4 vani occorrono prevedere, all'anno 2001 un numero di alloggi pari a:

$$\text{Alloggi all'anno 2001} = 11.290/4 = 2.822$$

Dall'analisi dei dati della tabella 11 si evince che il numero delle famiglie e quello delle abitazioni sono simili pertanto si ripeterà il calcolo del fabbisogno edilizio tenendo in considerazione gli alloggi.

Considerando un alloggio di n. 4 vani e un fabbisogno di vani all'anno 2001 pari a 55.369 avremo:

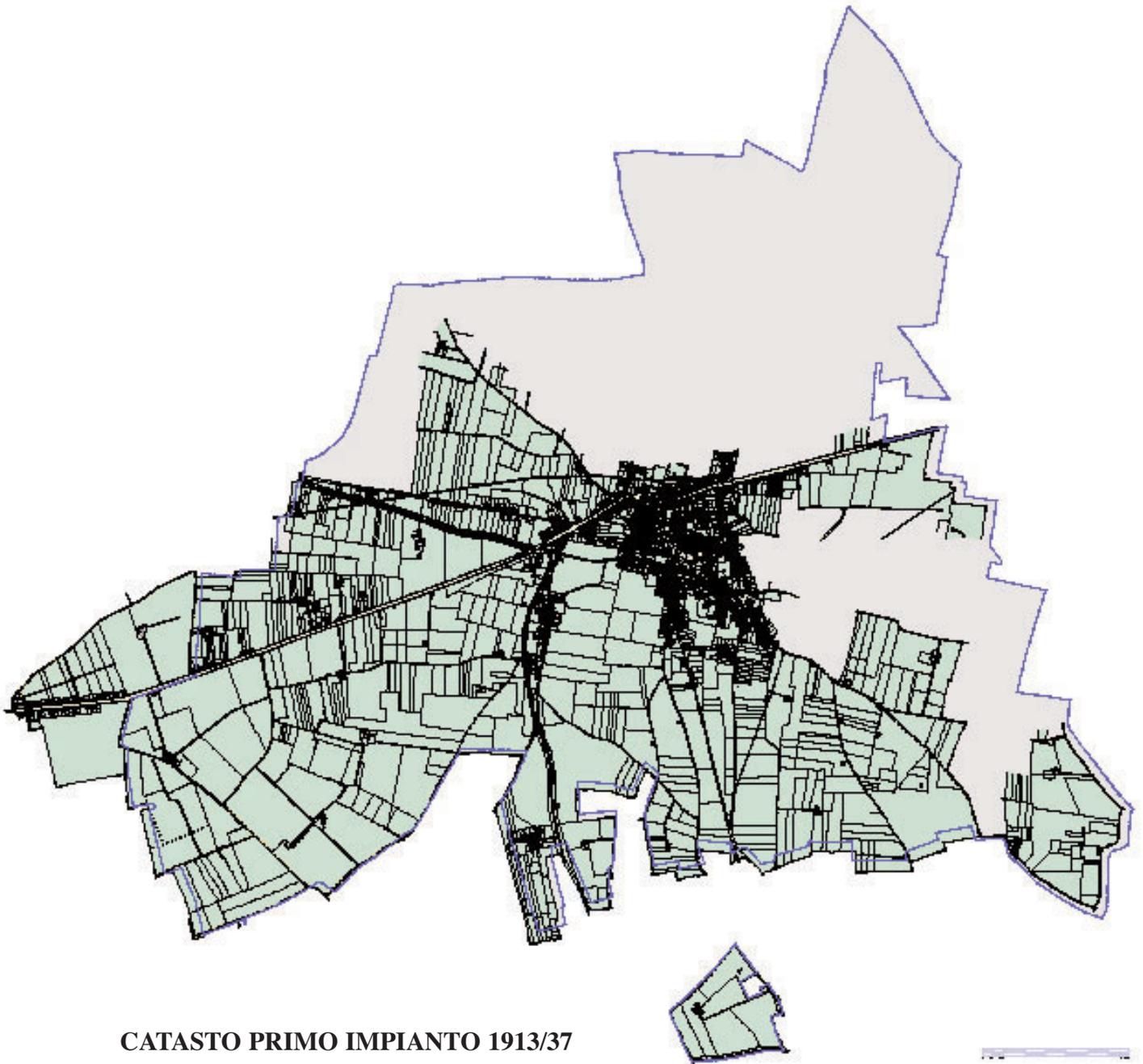
$$\text{ALLOGGI totali} = 55.369/4 = 13.842$$

Considerato che sono presenti 12.778 alloggi occorre prevedere un incremento di alloggi pari a 1.064.

$$\text{Alloggi da integrare} = 13.842 - 12.778 = 1.064$$

Dato questo sicuramente più realistico poiché desunto dal confronto tra i nuclei familiari e gli alloggi effettivamente presenti sul territorio.

Un calcolo analogo a questo è stato fatto all'inizio del nostro lavoro. La differenza



CATASTO PRIMO IMPIANTO 1913/37

riscontrata dei dati -fra quelli censuari, quelli ISTAT e quelli del CED (che fornisce i dati all'ISTAT)- ha provocato alcune perplessità. Tuttavia, come si può dedurre dalle relazioni allegate, questo nuovo strumento urbanistico -pur configurandosi quale aggiornamento e adeguamento dello strumento urbanistico vigente- costituisce un nuovo e per Pomigliano inedito documento di lettura dello stato di fatto, della metamorfosi avvenuta in questo territorio, quale avvio concreto della progettazione e delle prospettive dei prossimi anni.

Il territorio comunale di Pomigliano d'Arco si è molto ristretto, grande non lo è mai stato (1142 ettari). Lo spazio ancora libero, la campagna, è diventata piccola parte rispetto al rapporto che aveva con il costruito appena un secolo fa. Da centro agricolo si è trasformato in città industriale. Un quarto del suo territorio libero è occupato da importanti insediamenti produttivi - solo l'area ASI occupa quasi 200 ettari. Anche se non c'è più l'occupazione in essere fino a qualche anno fa -come in tutta Italia, per non dire in tutta Europa- rimane pur sempre un centro industriale di primaria importanza e non solo per dimensione. Un polo industriale che deve continuare a sussistere mediante l'occupazione delle aree ancora libere o dismesse, o non utilizzate all'interno della zona ASI proprio per evitare una frantumazione delle attività produttive che provocherebbe una difficile funzionalità urbana. Per questo nel nuovo strumento urbanistico non sono state previste nuove zone industriali o artigianali. La scelta compiuta sul finire degli anni '30 del secolo scorso continua ad avere una sua logica organizzativa sia nell'ambito di Pomigliano, sia nell'area metropolitana. Sarebbe distorto e pernicioso, occupare altro territorio al di fuori di quello che già è predisposto per queste attività produttive; territorio che consente ulteriori insediamenti.

L'abusivismo ha in parte impoverito il territorio comunale: il compito prioritario è diventato quello del recupero non per nostalgia del passato, ma per esigenza vitale del presente e del prossimo futuro. Per riabitare in forme civili e moderne il centro storico e riqualificare l'espansione periferica, provocata più dall'abusivismo che non dall'insignificante (quanto spesso inidoneo) piano regolatore (peraltro da anni congelato - anche se tardivamente- dalla Provincia); per evitare che gli obiettivi posti dall'Amministrazione comunale e le ipotesi scaturite con la elaborazione del piano - recuperare il centro storico, salvaguardare la campagna ancora superstita e centralizzare la periferia- non si trasformassero in uno slogan generico, si è proceduto all'individuazione di **ambiti** (che in modo del tutto arbitrario abbiamo assimilato ad un ideale ripartizione del territorio tenendo in controllo le Parrocchie esistenti) e quindi alla definizione di **comparti** concretamente funzionali alla riqualificazione di tutto il territorio comunale. Funzionali a definire un pluricentrismo organizzativo. Quasi a predisporre l'ossatura di nuclei che nel loro siano in grado di conformare la nuova città. Una città intergrata quanto complessa non dominata da una sola componente com'è stata la campagna per secoli o la grande industria negli ultimi decenni.

Una città nel senso classico del termine. Una città che deve e che farà parte, di quell'insieme di città che caratterizzeranno l'area metropolitana di Napoli. Se si intende -anche in questo caso in senso classico- la città metropolitana quale insieme di città -ovvero: città di città- sarà necessario quanto indispensabile che ognuno dei centri che compongono la crescente periferia, diventi città. Compreso il Capoluogo. Napoli - se e in quanto vuole essere città metropolitana- non può rimanere caratterizzata da un centro - e non importa se storico o urbano, se grande o piccolo- e da una periferia (in genere vasta).

Anch'essa deve rapportarsi al suo hinterland e formare città che si integrino con le altre città circostanti. Ecco allora che il dimensionamento del piano assume un rilievo tutt'altro che secondario ma non determinante. Non causato dai soli dati censuari, bensì ragionato in termini di funzionalità (o se si preferisce di strategia) urbanistica e in base alla potenzialità di riqualificare mediante gli standard, zone oggi prive o sottodimensionate di servizi. Tanto più che i nostri numeri sono assai modesti. E non potevano essere che tali per non venire meno agli obiettivi fissati -indicati nella relazione al preliminare, sottolineati nel corso della redazione e ampiamente discussi- e a quel principio di completezza che una città – nel senso classico del termine- (e ci si scusa per la ripetizione) deve avere.

L'infinito può essere un'aspirazione divina o matematica o astrofisica, non certo urbanistica. Gli aggregati urbani non possono svilupparsi all'infinito. (Come quasi tutti i piani regolatori hanno sempre sperato). Anche la megalopoli, prima o poi, crolla o viene abbandonata. I corsi e ricorsi della storia urbana ci mostrano come grandi città fossero già un ricordo nella Bibbia e come grandi capitali del medioevo o dell'evo moderno, siano diventate piccoli centri.

E' di questi giorni la notizia che anche a Shangai - come a Pechino - la foresta di grattacieli, in costruzione da alcuni anni, abbia provocato un abbassamento del terreno. In ogni caso ha causato la perdita dell'identità storica di queste due grandi città. Adesso, anche loro, stanno pensando a piani di recupero e di restauro...

Ritornando ai ragionamenti dimensionali, il piano elaborato ipotizza questi numeri.

La dimensione di un alloggio di 4 stanze misura mediamente fra i 100 e i 110 mq. Attribuendo 110 mq per ogni alloggio, sulla base della Superficie Utile lorda individuata si ha:

- circa 164 alloggi si prevedono nei lotti B/2 di completamento;
- circa 115 alloggi si prevedono nei lotti B/3 di completamento;
- circa 44 alloggi si prevedono nel progetto aree ferroviarie e industriali dismesse;
- circa 579 alloggi si prevedono nei comparti.

IN TOTALE SI HANNO OLTRE 900 ALLOGGI (902 per l'esattezza)

Se il calcolo venisse fatto ipotizzando un alloggio medio di 100 mq. di superficie utile LORDA si ha:

- circa 180 alloggi si prevedono nei lotti B/2 di completamento;
- circa 126 alloggi si prevedono nei lotti B/3 di completamento;
- circa 48 alloggi si prevedono nel progetto aree ferroviarie e industriali dismesse;
- circa 637 alloggi si prevedono nei comparti.

IN TOTALE SI HANNO CIRCA 1.000 ALLOGGI (991 per l'esattezza)

Proiezione al 2011 senza incremento della popolazione (dati anagrafe)

Dal confronto dell'ultimo decennio si evidenzia un calo della popolazione pari al 3,6 % e un incremento dei nuclei familiari pari al 5%.

Se dovesse persistere tale andamento avremo nel 2011:

- una popolazione pari a circa 39.990;
- un numero di nuclei familiari pari a 13.461;
- il passaggio dei componenti nuclei familiari da 3,2 a 2,9.

Sulla base dei suddetti dati avremo un fabbisogno di vani pari a :

Popolazione anno 2011/0,75 = 39.990 = 53.320 vani
0,75

da cui considerando i vani esistenti avremo:

Incremento vani = 53.320 – 44.079 = 9.241 vani

Considerando comunque un alloggio medio n. 4 stanze abbiamo:

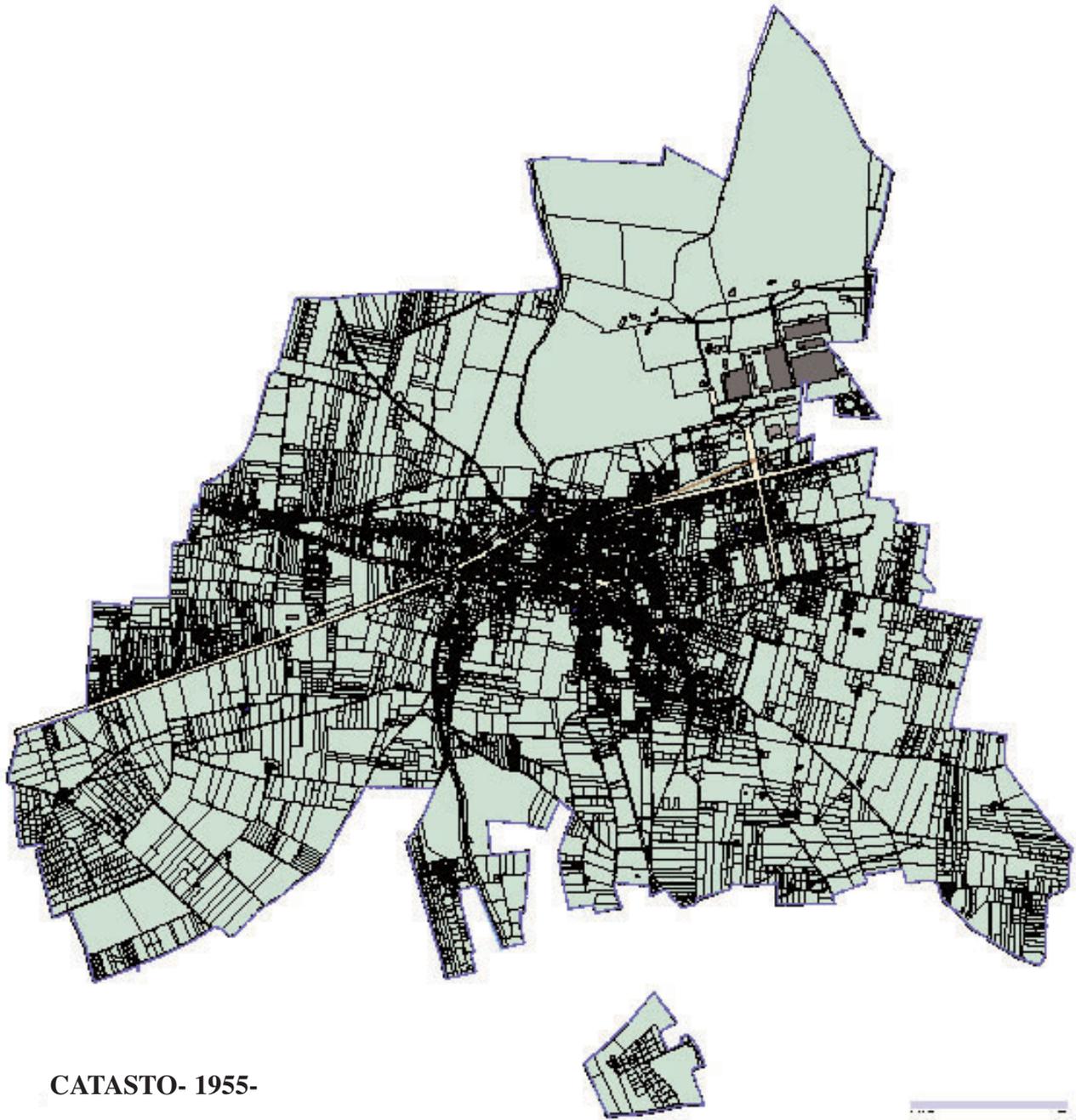
Alloggi all'anno 2011= 9.241/4 = 2.310

Se consideriamo, anche in questo caso, il calcolo del fabbisogno relazionato al rapporto tra abitazioni e nuclei familiari avremo che saranno necessari all'anno 2011 un totale di alloggi pari a:

Alloggi = 39.990/2,9 = 13.789

Considerando tale dato come finale si ha:

previsione alloggi al 2011=13.789 -12.778= 1.011



CATASTO- 1955-

Dopo tanti numeri, usando parametri diversi, come era ovvio, si ottengono differenti risultati. Ma non per questo si deve rinunciare a proseguire nel nostro ragionamento. L'obiettivo posto dall'Amministrazione –lo sviluppo sostenibile- è difficile da perseguire se si rimane ancorati al dimensionamento del fabbisogno edilizio. Tanto più che questo strumento urbanistico ipotizza un dimensionamento inferiore a quello che si otterrebbe applicando i parametri del P. T. C.

Nel suo Piano la Provincia fa riferimento ai vani. Si ritiene che sia più adeguato invece considerare i nuclei famigliari. Un tempo, fino a 10-20 fa, si faceva riferimento all'incremento demografico che si registrava ad ogni censimento. In più si aggiungevano le abitazioni improprie (malsane) e le coabitazioni: nel sud molto numerose. Poi, l'attività edilizia da un lato e la crescente proprietà dell'alloggio in cui si abita, dall'altro, nonché l'azzeramento dei flussi migratori interni, legati allo sviluppo o alla crisi delle attività produttive, hanno imposto di raffinare questo calcolo. La zonizzazione dell'espansione è diventata materia obsoleta. E' il disegno dell'assetto complessivo, la struttura organizzativa, l'immagine o lo scenario fisico che si determina con le scelte di piano, debbano essere maggiormente approfondite. Non solo. La presenza dell'Ufficio di Piano deve garantire una programmazione continua, un continuo aggiornamento delle istanze e dei fabbisogni. L'Ufficio di Piano garantisce che fra uno strumento e l'altro non passi un quarto di secolo.

In ultima istanza, anche nell'ipotesi che non ci sia incremento alcuno di popolazione è necessario, per l'aumento dei nuclei famigliari prevedere un incremento di popolazione pari a circa 1000-1200 alloggi di media dimensione, dai 100 ai 110 mq. E in ogni caso questo migliaio di alloggi garantisce, mediante principi perequativi, quella dotazione di servizi necessaria a trasformare l'aggregato periferico in città.

I nuclei familiari sono aumentati nell'ultimo decennio del 5% (dati ISTAT). Secondo i conteggi elaborati al momento della presentazione delle "analisi" e ulteriormente approfonditi nel "quadro di riferimento progettuale", si ha che nel 2011 l'incremento dei nuclei familiari sarà di circa 700 unità. Si deve tuttavia considerare che tale incremento sarà di fatto superiore se si confronta il trend in essere in alcune città del nord dove si registra un incremento quasi esponenziale dei nuclei familiari composti da una sola persona. A parità di popolazione -o anche in presenza di un suo decremento, che non è tuttavia il caso di Pomigliano in fase di crescita- l'aumento dei nuclei familiari impone di programmare una, per quanto contenuta, espansione residenziale.

La presenza dell'abusivismo e la carenza di standard richiede altresì di programmare questa crescita edilizia quale insostituibile intervento teso a riqualificare Pomigliano d'Arco.

Per evitare di ripetere gli errori pianificatori del passato, per evitare di fare un piano cartaceo (magari supportato dal calcolo esatto dei parametri di crescita della popolazione) ovvero un piano che rischia di rimanere un insieme di obiettivi irrealizzabili –proprio per la presenza dell'Ufficio di Piano- si è cercato di individuare il meccanismo operativo che desse concretezza (e certezza) alle scelte compiute. Nelle relazioni al "Quadro di riferimento progettuale" e in particolare in quella al "Preliminare" viene dimostrato la convenienza anche economica nel organizzare i "comparti d'intervento".

I comparti dunque costituiscono una convenienza economica, per il privato e una strategia amministrativa per dotare Pomigliano d'Arco di quei servizi che possono conferirle il titolo di città.

Per determinare un assetto urbano in grado di garantire non solo una migliore vivibilità quanto e soprattutto capace di realizzare quel senso di appartenenza che la metamorfosi territoriale dell'ultimo secolo ha in gran parte cancellato.

L'INSIEME DELLE TABELLE CHE SEGUONO OFFRE UN PRECISO RAPPORTO SULLO STATO DI FATTO, INDICATO IN SUL (SUPERFICIE UTILE LORDA) E LA DOTAZIONE DEGLI STANDARD IN ESSERE E QUELLA IPOTIZZATA CON IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.

1. SUL ESISTENTE NEGLI AMBITI TERRITORIALI

	AMBITI TERRITORIALI	SUL. MQ
1	PRATOLA PONTE PRINCIPE DI PIEMONTE	214.160,04
2	NAZIONALE DELLE PUGLIE	342.586,90
3	CHIAVETTIERI-TAVOLA PALMESE	53.432,00
4	MASSERIA GUADAGNI	38.224,00
5	CENTRO URBANO	1.739.901,60
6	BANDIERA-PASSARIELLO	162.237,78
7	CASTELLO-FORNARO-CICCARELLI	46.633,45
8	ISOLA CUTINELLI	17.886,00
	TOTALE SUL ESISTENT	2.615.061,77

2. SUL DI PREVISIONE DEI COMPARTI

	NOME COMPARTO	SUP. TERRITOR. MQ	SUP. ZONA B3 COMPLETAMENTO MQ.	SUP. AMBITO RIQUALIFICAZIONE MQ	SUL COMPARTO MQ	SUL ZONA B3 COMPLET. MQ
1	MASSERIA MARCOMANNO	26.654,09		0,00	3.816,00	
2	CAIROLI	14.888,38		0,00	2.190,00	
3	VIA FLAMINIO	44.567,24		0,00	6.092,22	
4	MASSERIA MANNA	30.988,68		0,00	4.438,00	
5	VIA SAN GIUSTO	60.929,62		0,00	8.025,12	
6	MASSERIA GUADAGNI	15.311,23		0,00	2.054,00	
7	MASSERIA PACIANO	34.744,42		0,00	4.663,50	
8	AREA PALAZZETTO DELLO SPORT	29.291,28		0,00	3.750,00	
9	MASSERIA BENEDEUCE	83.682,79		0,00	11.453,00	
10	VIA PRATOLA	93.210,18	10.841,00	43.884,31	4.361,00	1.300,92
11	VIA PALERMO	118.817,17	23.214,00	38.862,26	4.289,00	2.785,68
12	CUTINELLI	68.028,23	8.098,00	21.977,06	2.445,00	971,76
13	MASSERIA CHIAVETTIERI	235.925,28	63.331,00	54.015,21	5.983,00	7.599,72
	TOTALE	857.038,59	105.484,00	158.738,84	63.559,84	12.658,08

3. SUL DI PIANO

	MQ
PROGRAMMATA	4.840,00
ZONA B2 COMPLETAMENTO	18.051,00
ZONE B3 COMPARTI NON PIANIFICATI	12.658,08
SUL COMPARTI	63.696,08
TOTALE	99.245,16

Calcolo delle attrezzature necessarie in conformita' al D.M. 1444/68

4. ELENCO ATTREZZATURE ESISTENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI: ISTRUZIONE / INTERESSE COMUNE:

	AMBITI	ISTRUZIONE	MQ	INTERESSE COMUNE	MQ
1	PRATOLA PONTE PRINCIPE DI PIEMONTE	VIA PRINCIPE DI PIEMONTE	5.233,00	MERCATO SERPI	4.151,00
		VIA FIUGGI	5.275,00		
2	NAZIONALE DELLE PUGLIE	FALCONE 219	11.320,00	CENTRO MOMO	954,00
		BUNPENSIERO 1	1.679,00		
		BUNPENSIERO 2	3.832,00		
		219	7.816,00		
		SAN GIUSTO	2.828,00		
		219 MASSERIA VISONE	8.342,00		
3	MASSERIA CHIAVETTIERI- TAVOLA PALMESE				
4	MASSERIA GUADAGNI	MASSERIA GUADAGNI	4.842,00		
5	CENTRO URBANO	VIA SELVA	2.682,00	MERCATO MICCOLI	6.229,00
		VIA MAZZINI	4.435,00	CENTRO SOCIALE VIA LOCATELLI	670,00
		OMERO	10.435,00	CENTRO CICO	428,00
		VIA TERRACCIANO	443,00	EX OMNI	1.006,00
		FRASSO	8.135,00	MUNICIPIO	1.995,00
		VIA MANZONI	6.465,00	PALAZZO BARONALE	1.263,00
		VILLA RICCIARDI	2.105,00	BIBLIOTECA PALAZZO OROLOGIO	249,00
		VIA FIUME	1.103,00		
		SALESIANI	1.825,00		
		SULMONA	11.652,00		
		SULMONA	6.955,00		
		SULMONA	3.045,00		
		MADRE TERESA DI CALCUTTA	2.518,00		
6	BANDIERA-PASSARIELLO	BOSCO PICCOLO	5.824,00		
7	CASTELLO-FORNARO- CICCARELLI				
8	ISOLA CUTINELLI				
		TOTALE	118.789,00	TOTALE	16.945,00

5. ELENCO ATTREZZATURE ESISTENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI: PARCHEGGI / VERDE ATTREZZATO:

	AMBITI	PARCHEGGI	MQ	VERDE ATTREZZATO	MQ
1	PRATOLA PONTE PRINCIPE DI PIEMONTE			CAMPO RUGBY	27.168,00
2	NAZIONALE DELLE PUGLIE	NAZ. DELLE PUGLIE	1.245,00	PARCO NICOLAS GREEN 219	12.993,00
		FALCONE 219	1.037,00	CAMPETTI 219	4.491,00
3	CHIAVETTIERI- TAVOLA PALMESE				
4	MASSERIA GUADAGNI			PIAZZETTA MASSERIA GUADAGNI	570,00
5	CENTRO URBANO	LEONARDO DA VINCI	1.725,00	CAMPO UGO GOBATTO	11.586,00
		VIALE IMPERO	276,00	IMP. SPRT VIA MICCOLI	3.704,00
				PARCO PUBBLICO	68.390,00
				PISCINA COMUNALE	7.696,00
				GIARDINI D'INFANZIA	16.563,00
				PALAZZETTO DELLO SPORT	10.727,00
				GIARDINI AREA SULMONA	6.177,00
				IMP. SPORTIVO SULMONA	7.221,00
6	BANDIERA- PASSARIELLO			PIAZZETTA VIA BANDIERA	3.897,00
7	CASTELLO- FORNARO-				
8	ISOLA CUTINELLI				
		TOTALE	4.283,00	TOTALE	181.183,00

6. STANDARD ESISTENTI NEGLI AMBITI TERRITORIALI

	AMBITI TERRITORIALI	ISTRUZIONE	PARCHEGGI	INT. COMUNE	VERDE ATTR.
1	PRATOLA PONTE PRINCIPE DI PIEMONTE	10.509,00		4.551,00	27.168,00
2	NAZIONALE DELLE PUGLIE	35.818,00	2.282,00	954,00	17.484,00
3	CHIAVETTIERI-TAVOLA PALMESE				
4	MASSERIA GUADAGNI	4.842,00			570,00
5	CENTRO URBANO	61.805,00	2.001,00	11.843,00	132.064,00
6	BANDIERA-PASSARIELLO	5.824,00			3.897,00
7	CASTELLO-FORNARO-CICCARELLI				
8	ISOLA CUTINELLI				
	TOTALE	118.798,00	4.283,00	17.348,00	181.183,00

7. STANDARD COMPARTI

	NOME COMPARTO	ISTRUZIONE MQ	PARCHEGGI MQ	INTERESSE COMUNE MQ	VERDE ATTREZZATO MQ	TOTALE MQ
1	MASSERIA MARCOMANNO	0,00	1.193,18	8.794,57	10.287,79	20.275,54
2	CAIROLI	0,00	862,78	0,00	11.585,90	12.448,68
3	VIA FLAMINIO	11.756,11	2.972,14	4.818,12	13.272,69	32.819,06
4	MASSERIA MANNA	0,00	644,02	5.836,80	17.470,39	23.951,21
5	VIA SAN GIUSTO	5.547,69	3.893,72	0,00	26.583,27	36.024,68
6	MASSERIA GUADAGNI	0,00	1.761,81	1.803,74	7.270,56	10.836,11
7	MASSERIA PACIANO	1.472,22	1.945,38	0,00	22.033,40	25.451,00
8	AREA PALAZZETTO DELLO SPORT	0,00	875,48	0,00	18.482,93	19.358,41
9	MASSERIA BENEDUCE	0,00	7.331,72	1.874,69	56.362,42	65.568,83
10	VIA PRATOLA	11.187,56	1.835,20	3.705,78	4.648,73	21.377,27
11	VIA PALERMO	8.796,91	2.465,69	6.284,34	9.744,75	27.291,69
12	CUTINELLI	6.962,16	1.434,09	0,00	6.123,65	14.519,90
13	MASSERIA CHIAVETTIERI	13.876,00	3.484,89	0,00	23.709,83	41.070,72
	TOTALE	59.598,65	30.700,10	33.118,04	227.576,31	350.993,10

8. CALCOLO STANDARD POPOLAZIONE DI RIFERIMENTO

41.527 anno 2001

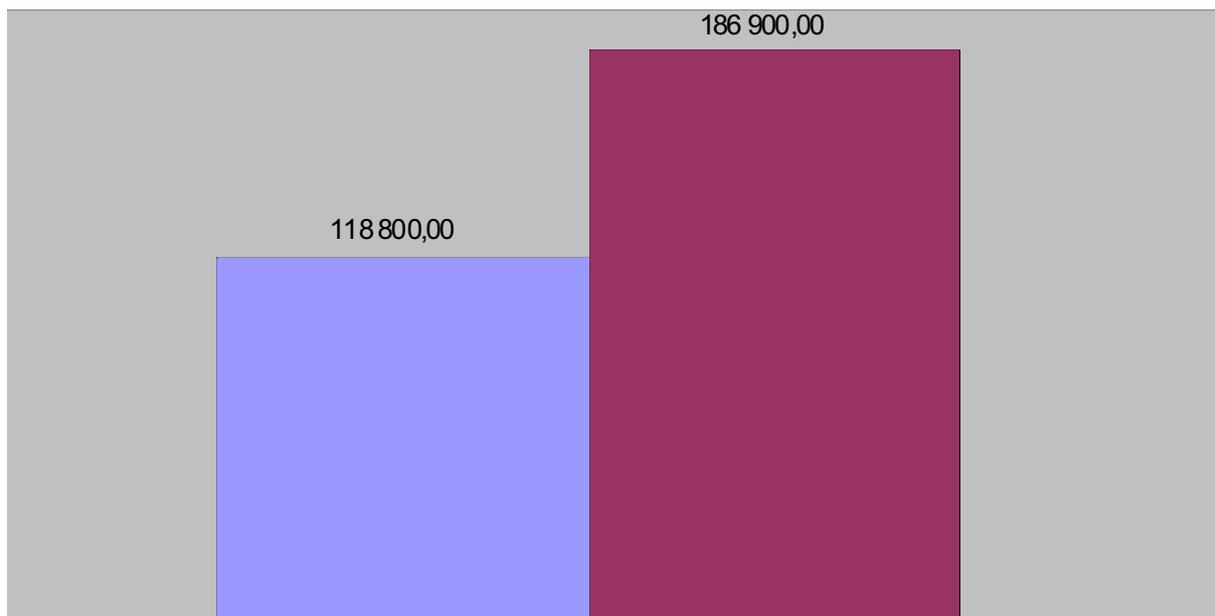
STANDARD	D.M. 1444/68 MQ	ESISTENTI MQ	FABBISOGNO MQ
Istruzione	186.871,50	118.800,00	68.071,50
Attrezzature d'interesse comune	83.054,00	16.950,00	66.104,00
Parcheggi	103.817,50	4.284,00	99.533,50
Verde attrezzato	373.743,00	181.188,00	192.555,00
TOTALE	747.486,00	321.222,00	426.264,00

9. TOTALE STANDARD NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

STANDARD	ESISTENTI MQ	PROGRAMMATI MQ	COMPARTI MQ	TOTALE MQ
Istruzione	118.800,00	8.501,35	59.598,65	186.900,00
Attrezzature d'interesse comune	16.950,00	43.778,00	33.118,04	93.846,04
Parcheggi	4.284,00	76.020,00	30.700,10	111.004,10
Verde attrezzato	181.188,00	335.740,00	227.576,31	744.504,31
TOTALE	321.222,00	464.039,35	350.993,10	1.136.254,45

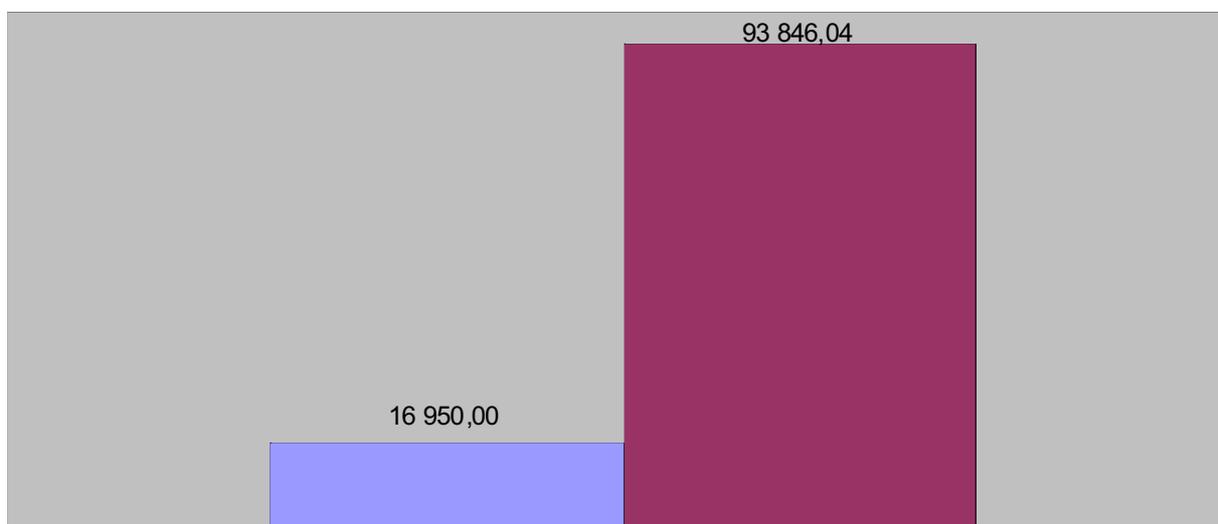
10. RAPPORTO STANDARD / ABITANTE

STANDARD	D.M. 1444/68 MQ	P.R.G. MQ	Indice di Piano MQ/AB
Istruzione	4,50	186.900,00	4,50
Attrezzature d'interesse comune	2,00	93.846,04	2,26
Parcheggi	2,50	111.004,10	2,67
Verde attrezzato	9,00	744.504,31	17,93
TOTALE	18,00	1.136.254,45	27,36



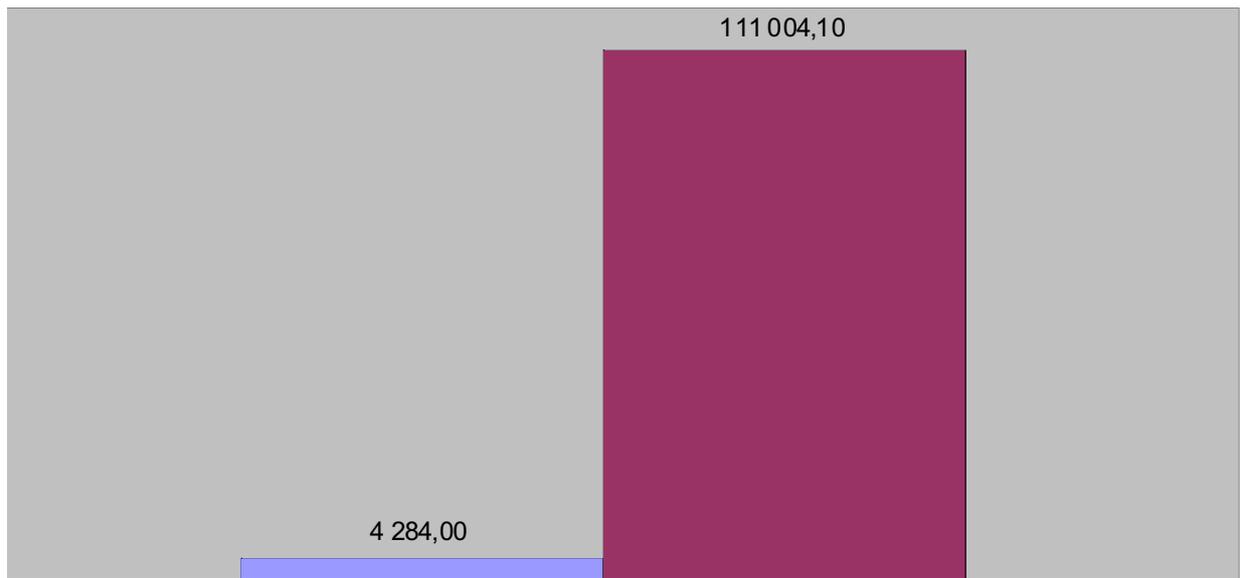
ISTRUZIONE

■ ESISTENTE ■ DI PIANO



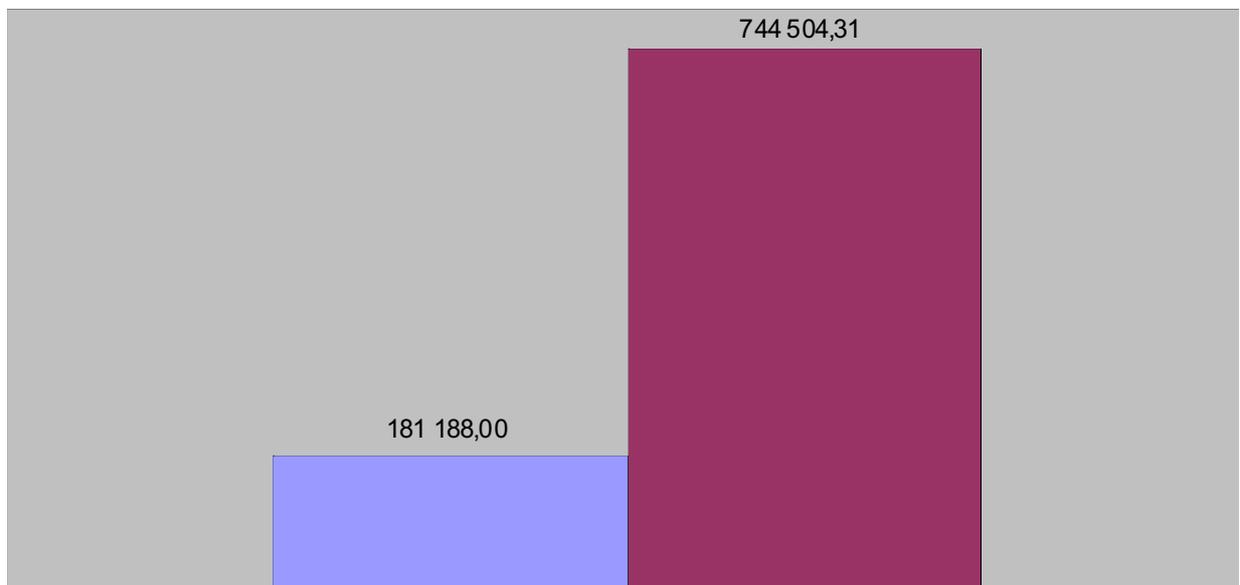
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

■ ESISTENTE ■ DI PIANO



PARCHEGGI

■ ESISTENTE ■ DI PIANO



VERDE ATTREZZATO

■ ESISTENTE ■ DI PIANO

PLANIMETRIA CATASTALE PRIMI DEL NOVECENTO. (particolare)



I grafici indicano l'incremento degli standard previsti dallo strumento urbanistico rispetto agli standard esistenti. Il dato maggiormente significativo è quello relativo all'incremento del verde attrezzato che raggiunge circa 18 mq per abitante, garantendo così uno standard di vivibilità superiore alla media. Il verde è (ed è stato e continuerà ad essere) un filo conduttore, una ricerca costante, del lavoro di pianificazione.

Due i fatti salienti all'inizio dell'elaborazione del Piano. La mappa del verde, frutto di una ricerca settoriale sulla potenzialità e fattibilità operativa degli spazi liberi (la ricerca eseguita da Laura Cobello) ha costituito un punto di partenza per il nuovo strumento urbanistico. Questo studio ha precisato ed esaltato il valore non solo delle aree libere, l'agricolo e il verde, ancora esistente, l'incolto e quant'altro non è stato urbanizzato, ma tutto ciò che c'è, che appartiene alla storia come al presente di Pomigliano. Ha fornito il disegno di un'assetto che si connette al territorio metropolitano e contestualmente ha ri-definito l'identità del territorio riqualificando il suo abitato. La ricerca è diventata così parte integrante del nuovo strumento urbanistico con le dovute articolazioni e precisazioni programmatiche.

Altro elemento/documento, inscindibile nell'orientamento progettuale e certamente fra quelli maggiormente incisivi, l'azione svolta in questi anni dall'Amministrazione comunale. Pomigliano d'Arco è una città che negli ultimi anni -con la realizzazione (fra l'altro) di due clamorosi parchi urbani,- ha compiuto scelte innovative e di grande valore per riqualificare la città.

Gli ambiti individuati e i relativi comparti –nel loro inquadramento territoriale e infrastrutturale- costituiscono l'intelaiatura del Piano. Un piano che, lo si è ripetuto più volte, punta a *costruire sul già costruito* nell'intento di recuperare piuttosto che nell'espandere, piuttosto che occupare altro spazio libero. Assicurando, a un tempo, quello sviluppo sostenibile richiesto dall'Amministrazione comunale. Il comparto è il cardine operativo del nuovo strumento urbanistico. I comparti sono zone/aree in cui sono previsti nuovi interventi edificatori, praticamente nuove residenze –come si è visto, in misura inferiore al calcolo del fabbisogno- e soprattutto nuovi e abbondanti standard urbanistici. E' stato sottolineato che costruire la qualità urbana a Pomigliano, (come in altre parti e non

solo dell'area metropolitana napoletana) significa realizzare gli standard urbanistici. Per ottenere una nuova e qualificata centralità, trasformando la periferia in luogo attrattivo, bisogna continuare a fare quello che ha fatto l'Amministrazione comunale in questi ultimi anni.

Le vicende urbanistiche di Pomigliano d'Arco non differiscono sostanzialmente da quelle di molti altri centri della campagna a nord del monte Somma. Borghi e centri che per secoli sono rimasti agricoli. Luoghi dominati dalla campagna e caratterizzati da una cultura spirituale e materiale identica nel corso dei secoli. Il tempo era un tempo ciclico. Il ripetersi anno dopo anno delle stagioni e dei raccolti. Delle feste, delle nascite e delle morti. Costumi sempre austeri con periodi di maggiore povertà. Carestie, "eventi" naturali catastrofici, erano anch'essi parte di uno scenario in cui si inseriva il senso della colpa, del pentimento (le processioni e i riti sacri) e della rinascita (o della resurrezione). Poi, nell'ultimo mezzo secolo il cambiamento. L'epocale trasformazione della campagna in edificato. L'interscambio dei rapporti. La velocità dei collegamenti e delle comunicazioni. La moto, l'auto, il telefono. L'economia da agricola diventa industriale e poi mercantile. Il tempo da ciclico diventa vettoriale: un tempo proiettato come una freccia verso l'infinito. Lo scenario, si dicono cose note quanto banali, in rapida, troppo rapida, evoluzione, cambia più volte nel corso della vita umana. Prima, nella società agricola, i cambiamenti non erano percepiti. Intere generazioni nascevano e morivano nello stesso quadro ambientale e culturale. Nello stesso rapporto con la natura. La Riforma agraria degli anni '50, la nuova dimensione industriale (che a Pomigliano d'Arco è già presente da tempo) imo che ne consegue, determinano il cambiamento storico. I centri e i borghi agricoli si trasformano in aggregati cementizi. Non riescono a diventare città. E la città -*Napoli*- si espande nella crescente periferia. Gli aggregati urbani -gli ex borghi rurali- diventano periferia della periferia.

Pomigliano d'Arco rispetto agli altri centri ha avuto un momento in cui la programmazione, una visione di tempi lunghi, ha fatto intravedere la formazione di una città. Di un luogo in cui il lavoro agricolo si integra con quello industriale. L'innovazione tecnologica con la cultura materiale storica. Le attività produttive avanzate nella ricerca e nella specializzazione richiedono nuovi centri per formare una classe operaia adeguata. S'impongono nuovi mezzi collettivi di trasporto, asili nido, scuole, campi sportivi e nuove piazze. Significativo il disegno del primo piano regolatore elaborato alla fine degli anni '30. Una nuova città si affianca e non distrugge, quella vecchia. Razionalmente predisposte le case, le *palazzine*, tipologicamente affini a quelle storiche indicano il progresso e una nuova dignità. Dovrebbero concorrere a formare un impianto urbano di alta qualità. Il piano per Pomigliano città

dell'Alfa Romeo rimane in gran parte un progetto. Non regge; non tanto all'urto della guerra quanto all'incapacità pianificatoria del dopoguerra, all'avidità della speculazione edilizia, alla violazione delle leggi, al rinchiudersi nell'individualità. Non ci sono *se neppure* per Pomigliano. Il piano di Cairoli non si sarebbe mai attuato. Per quanto coretto, un piano non può essere calato dall'alto, non può corrispondere solo ad istanze superiori, deve coinvolgere gli abitanti e farli partecipi del disegno del loro territorio. Occorre costruire insieme 'organizzazione urbana.

Il senso di città, di programmazione urbanistica è di questi ultimi anni. Appartiene alla cultura delle ultime Amministrazioni comunali. L'acquisizione di aree e di immobili, la formazione di servizi, la realizzazione dei parchi, il senso della comunità, danno speranza che questo strumento urbanistico, tramite l'Ufficio di Piano, possa rappresentare una guida per formare una città nel contesto dell'area metropolitana di Napoli.

2a PARTE

Pomigliano d'Arco
APPUNTI PER LA RELAZIONE AL NUOVO PIANO
le analisi

gennaio/febbraio 2003

Sindaco Michele Caiazzo
Ufficio di Piano:
Lucia Casalvieri, Sabato Esposito,
Aniello Iuliano, Stefano Sasso
collaborazione, Loredana Aiello, Roberta Casciano,
Filomena Fratiello, Rosa Milito
Consulente, Pier Luigi Cervellati

premessa

New territories, nuovi territori, è il titolo delle ultime ricerche –in Italia e in Europa- sull’assetto delle città o, in modo più appropriato, sul territorio “urbanizzato”, (ovvero *antropizzato*, perché il termine urbanizzato implica la presenza di strutture e infrastrutture non sempre esistenti). In un recente seminario, in cui si confrontavano differenti aree europee, ma di identica dimensione –50 km x 50 km- per *new territories* s’intendeva non solo individuare scenari per la città e il territorio europeo, ma considerare la *dispersione* edilizia quale elemento caratterizzante e qualificante la società del nostro tempo. In pratica, il nuovo paesaggio post urbano, quello che in modo dispregiativo è stato definito anche il territorio delle case sparse, villettopoli, ha trovato studiosi che evidenziano la peculiarità e la modernità di questa dispersione di fabbricati nella terra un tempo agricola. Fra gli esempi presi in considerazione non c’era l’area partenopea. Mancava l’hinterland napoletano, nonostante una notturna foto satellitare evidenziasse la luminosità che caratterizza i bordi della penisola e in particolare l’area metropolitana di Napoli. La dispersione è presente qui come altrove ed è indubbiamente uno degli aspetti che identificano il nostro tempo. Dispersione –è stato detto in quel seminario- equivale a incertezza. L’incertezza quale legittimazione del relativismo. “*Se nulla può essere detto con certezza, se tutto appare in-certo, in-affidabile ed in-credibile, tutto può apparire dicibile e ciò può coprire sostanziali re-distribuzioni del potere*” (B.Secchi, 2002). Ancora. “*L’enfasi odierna sull’incertezza è certamente una reazione alle visioni riduttive del determinismo del passato ed alle visioni teologiche della storia che esse avevano contribuito a costruire, ma è anche esito forse della delusione prodotta in molti campi, specie in quelli percorsi da una forte tensione progettuale, dalle concezioni sistemiche*”... (ibidem) In altri è più banali termini: villettopoli (o l’incertezza) è frutto di un determinismo progettuale (pianificatorio) che nel recente passato ha dato risultati del tutto in –soddisfacenti. In-determinatezza, in-certezza, dispersione sono termini assai efficaci nel descrivere il nuovo territorio, ma possono essere interpretati anche in modo negativo. Ecco allora che nello spiegare il “valore” di villettopoli si fa strada il termine “sovradeterminazione”. Non c’è dubbio. L’assetto del territorio non è determinato da un piano (più o meno regolatore, più o meno valido) o dalla volontà di un sindaco o di un urbanista. Molti fattori, sociali e in particolare economici, nonché politici, determinano l’assetto del territorio.

il dibattito in corso

Si può pensarla in modo diverso. (E non è la storia del bicchiere mezzo vuoto o mezzo pieno). Ci sono urbanisti che non solo giustificano la dispersione: ritengono che dal suo esame, fatto con parametri e confronti diversi rispetto a quelli negativi finora utilizzati, si possa programmare lo sviluppo futuro. (Nel migliore dei casi si considera questo stato di fatto ineluttabile, ma comunque positivo). Le analisi, tuttavia, concordano da una parte e dall'altra: sono sotto gli occhi di tutti. Più difficili sono le diagnosi. Indeterminatezza equivale (in urbanistica) a non finito o/e in-finito. Un esempio; l'area metropolitana di Napoli. Si prenda una cartografia dell'IGMI di qualche anno fa. La si confronti con una di oggi. La carta di ieri (di 50 anni fa) mostra un territorio finito. "Finito" nel senso che è molto simile ad una carta di ieri l'altro (di 100 anni fa); le trasformazioni sono visibili ma i centri, i borghi, le strade, i corsi d'acqua, la campagna e le altre componenti geografiche sono decifrabili, hanno confini netti, precisi. Nella mappa –sempre IGMI- contemporanea spiccano le infrastrutture stradali e il pulviscolo delle costruzioni sparpagliate su quasi tutte le componenti geografiche. L'urbanizzato, indistintamente copre quasi tutto il territorio. In particolare la campagna. Il meccanismo della crescita tende ad essere infinito. Le costruzioni e le infrastrutture sembrano quasi che possano crescere all'infinito. Apparentemente. Apparentemente perché sappiamo che il territorio è un bene finito. Sappiamo che non può riprodursi come invece si fa con le costruzioni. Le ricerche sui *new territories*, esaltandone lo stato di fatto, definiscono un modello teso a programmare l'assetto futuro basato sugli stessi principi della dispersione.

Però se continuiamo a guardare e a confrontare queste stesse carte, ci accorgiamo che prima il capoluogo, la "metropoli" Napoli, per quanto fosse una fra le più grandi città italiane, era delimitata, aveva confini abbastanza precisi. Gli altri centri erano a sé stanti. Le interconnessioni infrastrutturali poche e per lo più di antica origine. Adesso la periferia di Napoli si fonde con la periferia dei centri limitrofi. Città e centri minori, nel loro insieme hanno cancellato la metropoli e hanno determinato un'area metropolitana. Un nuovo territorio. Un territorio che non conosciamo. Ignoriamo i confini, supposto che ci siano confini. Ma un area non può avere contorni vaghi. Sta proprio in questa vaghezza il problema di fondo dell'assetto del territorio.

"Area metropolitana" è un binomio a tutti noto; ci sono delle leggi che codificano il suo governo. Leggi che non vengono applicate, e il problema sta nel fatto che sappiamo poco o nulla non solo e non tanto dei confini –(si tende, sbagliando, a farla coincidere con i confini della "provincia")- quanto dei contenuti, delle problematiche –delle lacune e delle risorse- che la caratterizzano e, dunque, delle politiche che occorre innescare per governare l'assetto dell'area metropolitana.

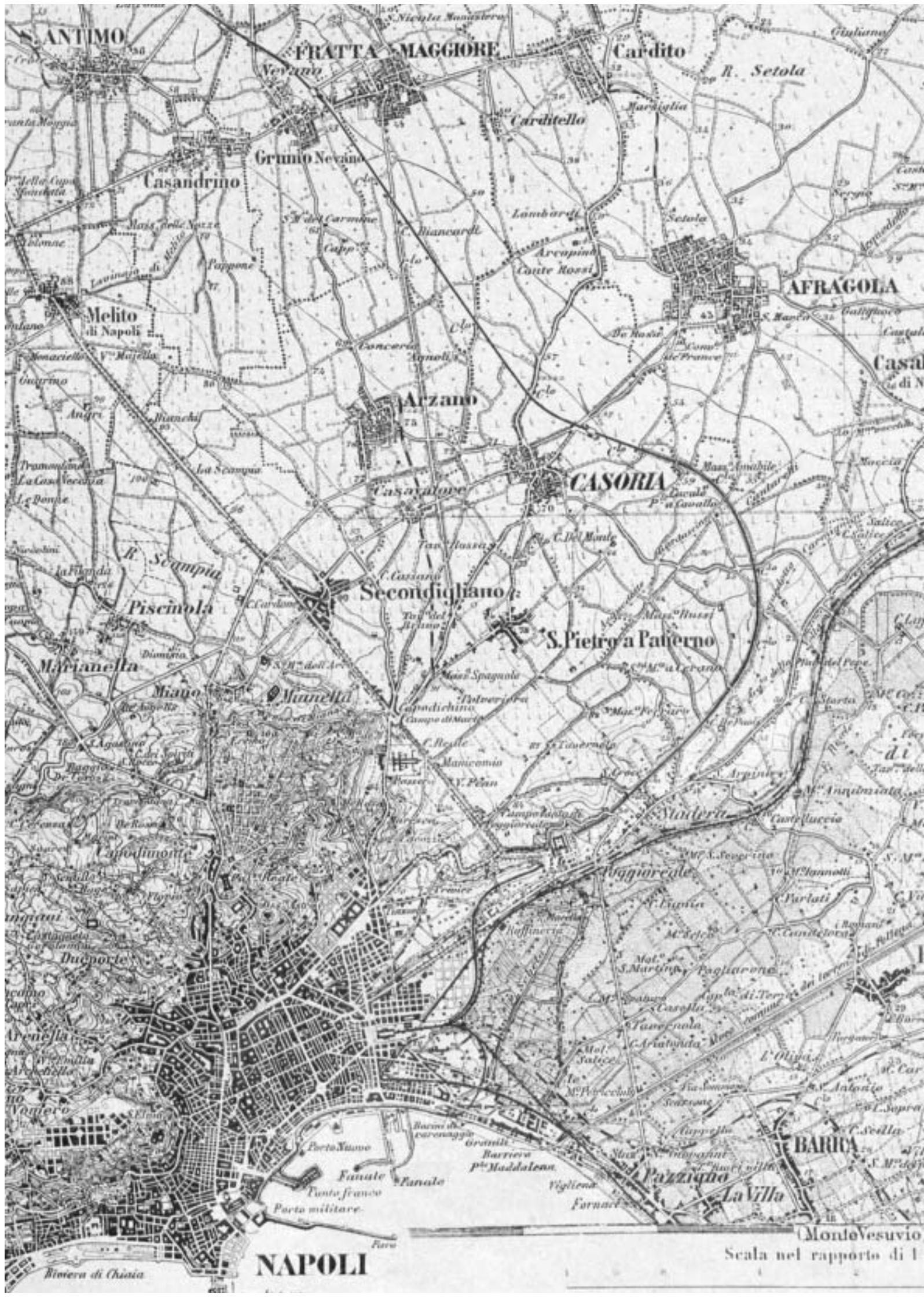
il ruolo della pianificazione

Questa lunga premessa per avviare un disegno di assetto del territorio che non segue le ultime tendenze dell'urbanistica e, a un tempo, non considera soddisfacenti i criteri di pianificazione in essere da tempo. E, neppure, svaluta lo strumento urbanistico finora considerato prioritario, il PRG, per sostituirlo con altri surrogati: quell'insieme di piani di settore, di patti, di accordi, di programmi, di patti ecc. finalizzati (o indotti) dall'emergenza.

Alla dispersione (o incertezza o sovra-determinazione, che certamente esistono e caratterizzano il nostro territorio) non si vuole contrapporre la certezza dell'accenramento. Ormai è troppo tardi. Più modestamente si propone di proseguire quel processo di riqualificazione che proprio qui a Pomigliano d'Arco è già in atto. Senza ignorare che si sta operando nel contesto di un area metropolitana. Non si vuole nemmeno contrapporre un miracoloso strumento in grado di supplire al rigetto del piano regolatore. Si vuole semplicemente constatare, anche in questo caso, che i nuovi strumenti inventati (e applicati in questi anni) non hanno dato risultati soddisfacenti. Neanche i piani regolatori, di fronte all'abusivismo o alla cattiva gestione del territorio o all'insipienza tecnica, non hanno saputo offrire un metodo sempre convincente.

Il piano, occorre ribadirlo, non affronta l'emergenza, il breve periodo. Stupisce e rattrista che nelle nuove leggi urbanistiche varate dalle Regioni –dopo la 192 del 1990 sul decentramento e le autonomie locali- si sia evitato di riportare il binomio “piano regolatore”. Piano urbano comunale/Piano urbano generale/Piano strutturale... mai che appaia il termine regolatore. Le regole, si sa, fanno paura. Allora è meglio evitarle con patti, accordi, recuperi, azioni tutte positive, che sottendono una partecipazione diretta fra proprietario/i e Amministrazione comunale. Che escludono tuttavia sempre più i cittadini. Che, quando ci riescono, coinvolgono l'economia ma non la comunità. Quanti *financial project* disegnati e quanti realmente realizzati?

**Pomigliano d'Arco, in rapporto con Napoli, nella cartografia IGMI
di fine ottocento aggiornata nel 1905
scala 1.50.000**



ANTIMO

FRATTA MAGGIORE

Cardito

R. Setola

Casandrino

Grumo Nevano

Carditello

Melito di Napoli

Arzano

AFRAGOLA

Caserta

CASORIA

Secondigliano

S. Pietro a Paterno

Piscinola

Marianella

Miano

Capodichino

Stadera

Capodimonte

Aggiroreale

Duport

Parlati

Arenella

BARICA

Vanero

La Villa

Riviera di Chiaia

NAPOLI

(Monte Vesuvio)

Scala nel rapporto di 1



Sia chiaro. I piani regolatori, così come sono stati fatti fino agli anni '80 e '90 del secolo scorso, sono in genere dei pessimi piani. Le eccezioni confermano la regola. L'obiettivo, da tutti dichiarato, era (e resta) lo sviluppo, costi quel che costi. E per sviluppo non s'intende solo quello demografico –nei capoluoghi di Provincia la popolazione nell'ultimo censimento del 2001 è diminuita del 12%- e neanche quello economico. Per sviluppo s'intende solo e unicamente quello edilizio. Indipendentemente dalla presenza di standard adeguati. Indipendentemente dalle dimensioni del territorio comunale. Indipendentemente dal calo della popolazione. Ci sono però altri modi di fare il piano regolatore. Che, comunque, non dev'essere il "piano del sindaco" come è stato sostenuto qualche anno fa. (Da cui sono poi scaturiti i piani e i programmi limitati a un settore o ad una zona del territorio comunale). Deve o dovrebbe essere il piano della comunità, per la comunità, elaborato con la comunità. La dinamica e gli effetti di un piano regolatore travalicano i tempi che genericamente si assegnano ad un piano, i 10-15 anni di durata. Un piano, buono o cattivo che sia, è sempre di lunga durata. Lo si può variare, certamente, ma i meccanismi della variante non sono molto diversi da quelli della originaria elaborazione. In genere si varia un piano regolatore solo per aumentare le zone edificabili.

Un nuovo piano regolatore in questo inizio secolo (per non dire retoricamente, nuovo millennio) dovrà essere sì di lunga durata, ma democratico e in continua elaborazione. Democratico perché i cittadini, la comunità, siano partecipi delle scelte e, a un tempo, deve essere continuamente aggiornato in funzione dell'evolversi della società. L'Ufficio di Piano ha un compito permanente di elaborazione e di gestione, di approfondimento e di adeguamento e l'Ufficio di Piano deve essere sottoposto al controllo del Sindaco (che è il responsabile) del Consiglio (che decide in materia) ma soprattutto della comunità che recepisce o subisce gli effetti del piano. Una pianificazione *continua e democratica* è per ora garanzia di un assetto equilibrato in quanto si poggia su due componenti stabili: la partecipazione diretta e l'Ufficio di Piano. La sede dell'Ufficio di Piano, nel tempo, dovrà diventare l'Osservatorio Civico. Il luogo in cui si manifesta e si controlla l'assetto del territorio comunale. Una specie di agorà urbanistico della e sulla città.

Pomigliano d'Arco nella cartografia IGMI di fine ottocento (particolare)
scala 1.50.000



RA

centa

oncia

Castaldi

Marchese

Manna

lo Sano

Vigliado

Tufarelli

Ronchi

Pratola

di Napoli

Montana

Visone

Cirillo

Palco

Tabolone

Palmese

Tavola

Carafra

Rega

la Preziosa

Montagna

Luca

Spadacenta

De Cesare De Cesare

Fasio

Mucicino

Impera

Zavora

Spemello

Candelara

Candelara

P^{te} Rosario

De Rosa Picone

Picone

Ponticciullo

Retta

P^{te} Villanova

Piscicelli

S. Agostino

Passetiello

Pagliarone

P^{te} Cisterna

Lagno

Majo

Crispo

le Breccie

Sparenese

Brusciano

Cerrone

Porcaro

Eleonora

le Grazie

Castello di Cisterna

POMIGLIANO D'ARCO

Prasso

Palco

Pacciano

Paccianello

Corradino

Crispo

Passariello

C. Morardo

Castello

I Giardagni

Piccioli

Duca Salso

S. M^{te} delle Grazie

S. Chiara

La Starza

Sferrone

Candiferro

il piano regolatore

Pomigliano è parte della vasta area metropolitana di Napoli. Un'area da decenni non pianificata e dalle incerte prospettive in cui è difficile individuare l'assetto futuro. L'incertezza deriva, a parer mio, dalla dispersione e disaggregazione di quelli che erano i luoghi che nel loro insieme formavano uno dei territori fra i più famosi, per magnificenza, dell'occidente.

Pomigliano è diventata industriale prima degli altri centri contermini. Anzi; la presenza dell'industria in questo comune dell'entroterra napoletano ha marchiato in modo determinante la sua conformazione sottraendo quasi il 50% dell'area compresa nei confini comunali. Ma l'industria non è un'isola. La sua presenza è avvenuta in tempi in cui –per quanto imposta dall'alto- si credeva ancora nella programmazione. L'insediamento industriale di Pomigliano è tutt'altro che casuale, come spesso sono stati altri insediamenti produttivi successivi. L'industria ha inciso a Pomigliano più che altrove, perché qui si è formato uno stretto rapporto (per non dire unione) fra chi lavora nell'industria e chi ci vive. Un quartiere residenziale di alta qualità architettonica e urbanistica che dopo non ha trovato riscontri è il luogo di riferimento di questo stretto rapporto. Nei fatti, il carattere saliente di questo territorio sta proprio nel rapporto che si era stabilito fra l'attività produttiva industriale e quella agricola.

Per un periodo non breve, fra sviluppo industriale e attività agricola, c'è stato un grande equilibrio che si è tradotto in un assetto territoriale dove il nuovo, la modernità, era ancora connessa al vecchio. L'innovazione era un prolungamento della tradizione. Tant'è che le tipologie storiche delle masserie, dei casali agricoli si riscontrano nel nuovo quartiere dove l'orto è (era) un prolungamento dell'alloggio operaio, al pari della corte attorno alla quale si incapsulavano le varie abitazioni contadine e bracciantili. L'equilibrio è stato interrotto con il finire delle attività agricole, con i cambiamenti e frazionamenti dell'industria, dallo sconvolgimento provocato dall'intricato insieme di attrezzature viarie non sempre razionali, dalla nuova linea della vesuviana e dal mancato rapporto fra le nuove stazioni e la trama degli insediamenti esistenti, dagli insediamenti stessi di edilizia popolare, marginali e pauperistici, nonché dagli altri interventi, soprattutto abusivi, che si sono attestati in varie zone che sembrano in contrasto con il piano regolatore, quello del 1979, ma che al contrario ne assecondano la logica. Un piano teso a risolvere l'emergenza abitativa nel nome dello sviluppo monotematico dell'edilizia. Un piano redatto con il criterio della lottizzazione continua. Lottizzazione dei progettisti = lottizzazione di tutto il territorio.

Prevedeva, quel piano, che nei 10-15 anni successivi all'adozione, gli abitanti si attestassero sulle 47 mila unità. In pratica, 10 mila abitanti in più rispetto a quelli contati dall'anagrafe in quegli anni. Un piano senza capo né coda. Anonimo per quanto concerne storia e natura del luogo che avrebbe dovuto pianificare. Senza calcoli precisi. Se si fosse edificato tutto quello che prevede –impossibile nei 10-

15 anni ipotizzati- la popolazione sarebbe aumentata ben oltre le 47 mila unità. Con standard sovradimensionati quanto irrealizzabili giacché non connessi alle zone di espansione. Zone di espansione (zone C) abbastanza limitate, ma in compenso con zone B esagerate. Un piano che sarà congelato dopo una dozzina d'anni dall'organo di controllo che lo valuta negativamente.

Nostro compito è quello di pervenire a una variante che, al di là del nome (e dell'assenza a tutt'oggi di una nuova legge urbanistica regionale) più che variarlo, dovrà sostituirlo con un nuovo piano che ha nell'Ufficio di Piano il suo centro progettuale. Il Piano del 1979 è stato trascritto e digitalizzato sulla cartografia aereo fotogrammetrica. Molte zone C e B sono ancora libere. Moltissime zone agricole sono coperte da costruzioni. Gli standard esistenti sono sottodimensionati. Nel quarto di secolo trascorso l'impraticabilità di questo strumento urbanistico è palese. Era obsoleto ancor prima di essere adottato.

Lo stato di fatto potrebbe essere rappresentato da due mappe. La carta che l'architetto Lucia Casalvieri ha elaborato in questi anni circa l'abusivismo. Una mappa, un documento, da conservare quale preziosa testimonianza di Pomigliano d'Arco sul finire del secondo millennio. Un documento da contrapporre e opporre ad un'altra mappa: la mappa del verde -in parte pubblico in parte privato (orti e giardini)- e del verde agricolo ancora esistente.

Queste due mappe indicano sia la dispersione, (in senso letterario: lo scialo) del territorio -che un presunto liberismo indica come necessità dell'agire umano- sia la determinata volontà di riqualificare quello stesso territorio.

La mappa del verde, frutto di una ricerca settoriale fatta dall'architetto Laura Cobello, costituisce un punto di partenza per il nuovo strumento urbanistico che tende a esaltare non solo le aree libere, l'agricolo e il verde, ancora esistente, l'incolto e quant'altro non è stato urbanizzato, ma tutto ciò che c'è, che appartiene alla storia come al presente di questo insediamento. Tende a fornire un'assetto che si connette al territorio metropolitano e contestualmente ri-definisce la propria identità riqualificando il suo abitato.

Altro elemento/documento, fra quelli maggiormente incisivi, l'azione svolta in questi anni dall'Amministrazione comunale. Pomigliano d'Arco è una città che negli ultimi anni ha compiuto scelte, coraggiose e innovative, tese a qualificare l'aggregato urbano sviluppato nel secondo dopoguerra. Non si è puntato sull'ulteriore espansione, bensì sul risanamento e la riqualificazione. Sul verde e sui servizi. L'obiettivo è stato quello di recuperare e riqualificare lo scenario fisico di un territorio, che -al pari di ciò che è avvenuto in quelli limitrofi- ha perduto il senso dello spazio. Si è frantumato (o disperso) in molte, troppe, costruzioni abusive. Un territorio che ha subito indelebili violenze ambientali quali la nuova linea della Circumvesuviana e le nuove arterie autostradali.

L'obiettivo del recupero e del risanamento ambientale ed edilizia è proprio di questo nuovo strumento urbanistico.

Sia chiaro. Con il nuovo strumento urbanistico, non si tratta di pervenire ad una città perfetta quanto astratta.

L'obiettivo, assai più modesto ma non per questo meno ambizioso, è quello, appunto, di adeguare e qualificare, il già costruito e ciò che resta del suo territorio alle esigenze della collettività, al mutare dell'economia, al saper corrispondere a istanze oggi non prevedibili. Scoprendo anche luoghi dimenticati o abbandonati per restituirli alla memoria della comunità, per rafforzare la propria identità. Un disegno credibile e dunque sostenibile. Sostenibile perché non è teso all'ormai logoro e impraticabile sviluppo, demografico o economico, ma a una riqualificazione che, se tale sarà, sarà inevitabilmente anche economica, in quanto sociale e culturale.

lo stato di fatto

La carta dell'abusivismo è un documento finale. Rappresenta lo stato di fatto ma non indica la storia e il come si è formato. La metamorfosi di questo territorio è stata ricostruita attraverso due letture parallele. L'una alla scala territoriale/metropolitana -1/25.000- e l'altra, alla scala comunale/catastale -1/2000. Le mappe IGMI (Istituto Geografico Militare Italiano) -al fine di inquadrare Pomigliano nel più vasto contesto del territorio metropolitano- vanno dalla fine dell'800 agli anni 60-70 / e alla fine del novecento.

Sono mappe importanti per cogliere lo stretto rapporto fra i vari centri e il capoluogo. Evidenziano, come si è detto, la perdita dei confini comunali, nel senso che fino a pochi decenni fa un centro era separato dall'altro mediante la campagna, mentre oggi l'aggregato urbano dell'uno e dell'altro centro si fondono e formano (o tendono a formare) un'unica periferia con la periferia di Napoli (che registra una perdita non piccola di abitanti).

Le mappe IGMI mettono in risalto l'aggrovigliarsi delle infrastrutture stradali: nuovi tracciati di attraversamento e, contestualmente, scarsa attenzione alla mobilità locale. Indicano una prima e seppur superficiale dimensione della complessità dell'area metropolitana. La dispersione dei fabbricati si estende ai luoghi di rilevanza ambientale e si sovrappone spesso ai segni della cultura materiale storica.

Le mappe IGMI prese in considerazione descrivono la metamorfosi di questo territorio in poco meno di mezzo secolo. Una metamorfosi profonda, radicale, che costituisce il punto di partenza e, a un tempo, l'eredità dello stato dell'area metropolitana difficilmente trasformabile (o riqualificabile nel suo insieme) nei prossimi decenni

Le analisi catastali documentano nel dettaglio le permanenze storiche e i cambiamenti avvenuti nello specifico di Pomigliano d'Arco.

il primo catasto risale al 1876.

E' definito *catasto Borbonico*. Impropiamente definito così solo per la data.

In realtà mostra il centro di Pomigliano come si era consolidato e stratificato sotto il regno borbonico. Dal punto di vista planimetrico potrebbe rappresentare anche la Pomigliano di un secolo prima. Contiene, questo catasto, anche se è rappresentato il solo centro, la storia di lunga durata dell' insediamento di Pomigliano d'Arco.

La popolazione è attestata sulle 10 mila unità. E tale resterà per molti anni ancora. Nel 1901 era ancora sotto le 11 mila (10.932 per l'esattezza). Solo nel 1911 le supererà di poco: 11.070.

E' un tipico centro agricolo di antico insediamento che ha nella strada consolare la

sua matrice/radice. Due direttrici principali, l'Appia e la Somnese, entrambe in direzione est-ovest e una serie di strade secondarie ad orientamento nord-sud, definiscono l'impianto urbano. Una serie di grandi isolati disegnati come a connettere i borghi limitrofi, forse preesistenti. Un casale a forma di castello, vicino al convento che diventerà sede del municipio, la chiesa madre e un insieme di case a corte abitate dal fattore conduttore del *fondo* feudo e nei prolungamenti, dai braccianti con le loro famiglie, costituiscono l'identità del luogo. Le strade misurano all'interno dei confini comunali 120.000 mq.

Nel 1876 Pomigliano ha perduto il suo originario valore di *castrum* a metà strada fra Napoli e Nola, punto di smistamento fra Accerra e Sant'Anastasia e Somma Vesuviana, ma l'impianto stradale è rimasto pressoché inalterato. Arricchito solo dalle nuove capezzagne e dai Regi Lagni. La modesta misura dell'estensione stradale contribuisce all'isolamento: oltre allo spazio adibito ad agricoltura, bisogna considerare il tempo necessario per raggiungere i centri maggiori. Per raggiungere il centro di Napoli in calesse ci vogliono almeno 3 ore. Napoli è lontana, per molti irraggiungibile.

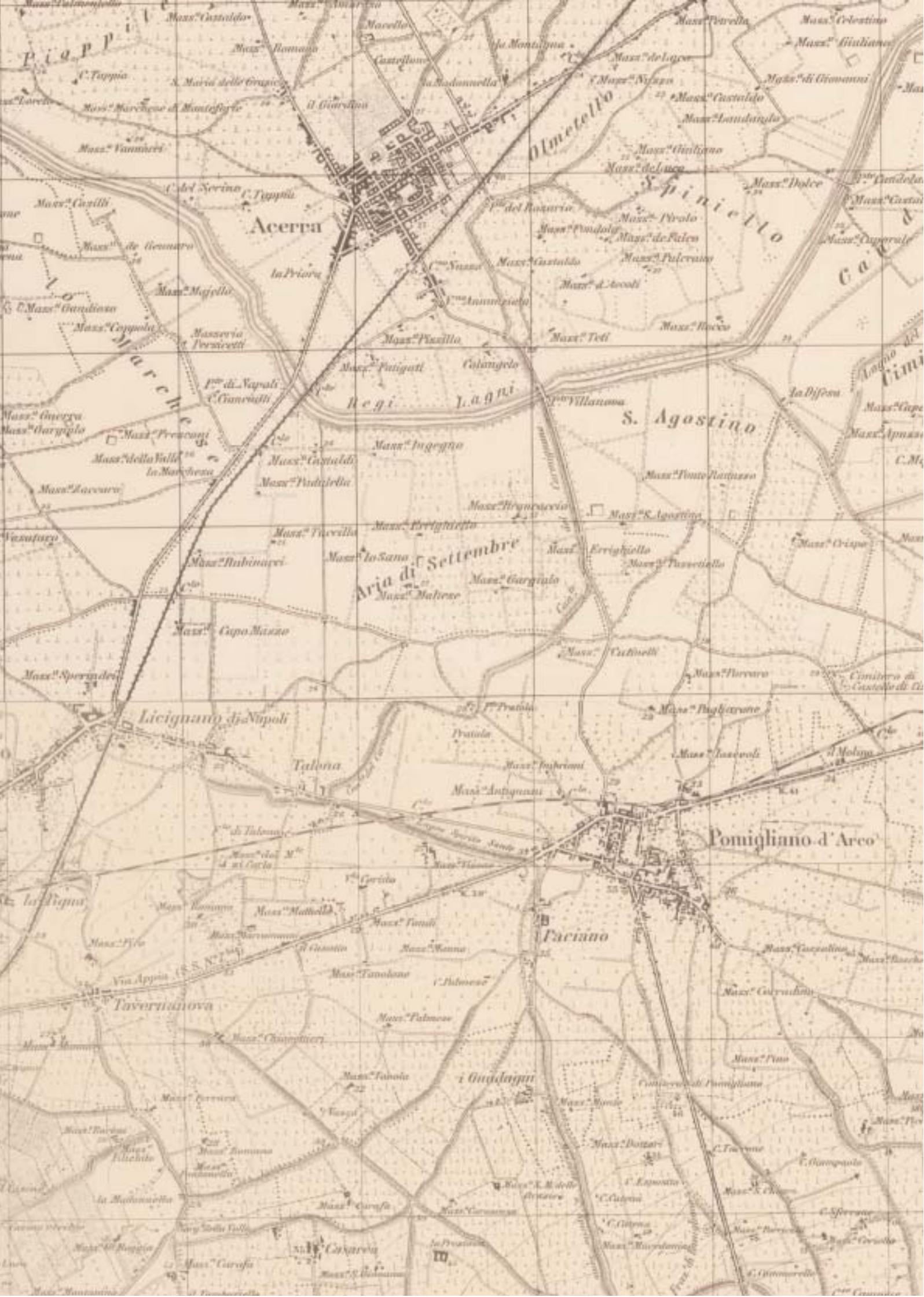
La superficie coperta dai fabbricati religiosi misura 2.400 metri quadri. Quella delle abitazioni è di 122.000 mq. L'altezza media è presumibile dalle foto e dalle stampe, non supera i due livelli/piani. Il piano terra è in gran parte occupato dalle bestie, dai magazzini-deposito, attrezzi, prodotti dei campi. La media della superficie abitabile a disposizione per ogni abitante si aggira sui 10-12 metri quadri. Neppure la metà di quella che adesso la comunità europea considera standard minimo: 30 mq.

E' significativa l'assenza (o la trascuratezza) in questa carta del territorio agricolo. Territorio che troviamo tuttavia descritto in modo piuttosto dettagliato nei catasti precedenti, i catasti onciari, graficamente poco disegnati ma assai precisi per le misure delle estensioni e dei prodotti agricoli (secondo le unità di misura ancora in essere nel regno borbonico).

il catasto di primo impianto

Il catasto redatto dal regno d'Italia, datato dal 1913 al 1937, è un punto di riferimento storico-cartografico di notevole interesse per conoscere l'assetto del territorio nel punto di maggior equilibrio.

Pomigliano d'Arco nella cartografia IGMI degli anni '30 (1936)
Scala 1.25.000



E' un insediamento prevalentemente agricolo, in cui è già presente l'industria –anche se non rappresentata- che si svilupperà ulteriormente nel secondo dopoguerra. L'assetto agricolo -che questo catasto mostra in dettaglio- è caratterizzato dalla presenza delle masserie che stanno in stretto rapporto con il centro. (L'isola masseria Cutinelli separata dal territorio comunale è significativa della funzione territoriale che avevano queste masserie. Un ruolo che definito dagli storici preindustriale per le diverse attività produttive–non tutte legate alla terra- che si svolgevano all'interno delle masserie stesse.)

Spicca in questa mappa la presenza della circumvesuviana (grosso modo) parallela all'Appia. La superficie delle strade è quasi triplicata (290.000 mq).

La popolazione nel 1936 raggiunge le 14 mila unità (13.992).

Nel 1938 l'IRI individua in Pomigliano d'Arco, nella zona di San Martino, il luogo per un grande centro industriale aeronautico. In una superficie di circa 400 ettari si realizza uno stabilimento in grado di dare risposte ai notevoli problemi sociali e occupazionali. Per i dipendenti coniugati dell'Alfa Romeo si costruiscono 500 abitazioni: il rione Palazzine “tuttora uno dei più significativi esempi nel mezzogiorno di *architettura razionalista*.” (Cantone, 2002). Per i dipendenti si costruisce un albergo di circa 700 posti. Intorno al nuovo polo industriale: cinema per 2500 posti, una biblioteca aziendale, un asilo nido e alcuni campi sportivi. Ha inizio così un processo di urbanizzazione monocentrica guidato dalla fabbrica che dà origine all'*urban core* della città contemporanea.(Ibidem).

La superficie coperta che si deduce dai catasto aggiornato fino al 1937 è di 210.000 metri quadri. Le condizioni di vita nelle case a corte non deve essere molto diversa da quella che si può ipotizzare per l'inizio del novecento. Anche se la disponibilità di superficie abitabile pro capite risulta quasi (quasi) raddoppiata.

Le palazzine non sono ancora presenti. Non è facile stabilire la data precisa del loro completamento. Nella prima edizione dell'IGM del '36 non sono riportate. Lo sono invece negli aggiornamenti successivi.

Il catasto di primo impianto per il suo aggiornamento (durato 23 anni) finisce per essere molto simile a quello redatto nel secondo dopoguerra. Il catasto cosiddetto moderno.

il catasto moderno

Il terzo catasto preso in considerazione è quello del 1955.

Non differisce molto da quello precedente (il catasto di primo impianto) aggiornato fino a una quindicina di anni prima. Sono anni in gran parte occupati dalla seconda guerra mondiale. Le distruzioni, specie nel capoluogo, evidenziano la penuria di case

Pomigliano d'Arco nella cartografia IGM degli anni '50 (1957)

scala : 1.25.000



Nel 1952 ricomincia la produzione dei motori per areoplano. La città è ricostruita –era stata bombardata insieme allo stabilimento industriale- è lo è con stilemi stilici nuovi, con altezze in parte diverse ma topograficamente identiche. O quasi.

Le Palazzine razionaliste debbono essere considerate non come l'avvio dell'ammodernamento di Pomigliano, bensì quale punto terminale di un processo di trasformazione e stratificazione di secolare durata. Dal momento della ripresa dell'attività industriale ad oggi, negli ultimi 50 anni, c'è stato lo stravolgimento che ha mutato il volto di Pomigliano.

Solo nei primi anni '90 questo radicale cambiamento si arresta. La mappa catastale del 1955 diventa così preziosa testimonianza quale spartiacque fra una comunità che è cresciuta numericamente, che si è arricchita di attività industriali, che attrae operai dai paesi vicini, ma che nella sostanza è rimasta agricola. Una nuova comunità (che avrà nell'attività edilizia una fonte notevole di reddito) sta crescendo.

Le infrastrutture ipotizzate con l'insediamento delle Palazzine non sono realizzate. Al loro posto nell'area interstiziale fra vecchio e nuovo insediamento, a partire proprio dagli anni '50, si realizza un luogo atipico, privo di identità ulteriormente menomato dalla realizzazione della tratta della linea ferroviaria della Circumvesuviana che lo attraversa diagonalmente da nord-est a sud-ovest. (Sasso, 2002)

La popolazione nel primo censimento della Repubblica (1951) è di 19.145 unità. Nel 1961 sarà di 21.807. Si può presumere che alla data di questo catasto gli abitanti di Pomigliano siano sulle 20 mila unità.

La superficie coperta abitativa è aumentata: 473.000 metri quadri. Il rapporto della superficie abitativa per ogni abitante è decisamente migliorato. Calano gli addetti all'agricoltura mentre aumentano quelli occupati dall'industria. Prende avvio in tutto il Paese la riforma agraria che si accompagna al piano di sviluppo industriale provocando forti emigrazioni dal sud verso il nord, dalla campagna verso la città o nei pressi di quei luoghi in cui si sviluppa l'attività industriale. Le tipologie abitative incominciano a cambiare. Dalla casa a corte o in linea all'interno di una corte, di due, massimo tre piani, si passa al condominio pluripiano. Aumenta la presenza dell'auto, anche se rimane ancora a livello di *status simbol*. Le strade che alla fine degli aggiornamenti del catasto di primo impianto (1937) raggiungevano una superficie di 290.000 mq, nel 1955 superano i 400.000 mq.

**il centro di Pomigliano d'Arco nella cartografia IGM della prima metà
novecento scala : 1.25.000**



1905



1936



1957

L'industria non è più un segreto militare da nascondere. L'IGMI continuerà ad ignorarla anche nell'ultima edizione del 1996, ma nel catasto del 1955 è riportata. I capannoni/fabbricati misurano circa 400.000 mq. La superficie coperta dagli edifici industriali è all'incirca uguale a quella degli edifici residenziali. L'assetto territoriale è ancora quello di prima della guerra. Le masserie vicine al centro saranno inglobate nella futura espansione e quelle verso i bordi, trent'anni dopo, saranno circondate dalle costruzioni abusive. Ma in questi anni '50 continuano a svolgere il loro ruolo primario nell'organizzare il territorio.

La situazione attuale

I catasti, si sa, non sono aggiornati e neppure la cartografia IGMI che viene disegnata dopo rilievi compiuti mesi prima. Per oggi, per riuscire a leggere la situazione contemporanea, dopo aver schematicamente individuato le trasformazioni avvenute, si deve far ricorso alla aereo-fotogrammetria.

I semplici dati cartografici non sono sufficienti a fornire un quadro esaustivo della situazione che richiede altre letture cadenzate in tempi brevi: il decennio intercensuario.

Nell'ultimo censimento (quello del 2001) sembrerebbe che la popolazione fosse diminuita dell'8,5 % rispetto al penultimo censimento (1991). Da 43 mila gli abitanti sarebbero calati a 39.500. Il CED dell'anagrafe contesta giustamente questo dato. Gli abitanti al 31/12 /2001, risultano 41.817. Pertanto il calo è inferiore del 3%. Ma considerando anche solo i dati ISTAT (approssimati per difetto) si deve sottolineare che i nuclei familiari sono cresciuti dello 0,3. Le famiglie erano 12.165 nel 1991 diventano 12.201 dieci anni dopo. L'aumento dei nuclei familiari è indipendente dal calo della popolazione. Considerando valido il dato anagrafico del CED i nuclei sono aumentati in misura maggiore.

Stazionario il numero delle abitazioni occupate, mentre diminuiscono in modo sensibile (del 40%) le abitazioni non occupate: erano più di 1500 nel 1991 sono 1.074 nel 2001.(il 40%) Il dato si spiega per l'aumento dei nuclei famigliari, per il congelamento delle aree edificabili dell'obsoleto PRG del 1979, per il rigoroso controllo dell'abusivismo.

Se si confronta il dato delle abitazioni non occupate con il totale si nota che quelle non occupate rappresentano solo lo 0,75%. (In genere il dato –considerato “fisiologico” dal mercato- è valutato quasi il triplo).

Anche se i dati dell'ultimo censimento non sono del tutto esatti e in parte non sono ancora disponibili, è facile ipotizzare un'aumento della popolazione ultra sessantacinquenne pur con percentuali diverse rispetto a certe aree del nord e dello stesso centro sud. E' molto probabile che la popolazione non aumenti nei prossimi anni. Anzi; com'è avvenuto in molte altre realtà urbane del nord e del sud –e nello stesso capoluogo regionale- la popolazione potrebbe diminuire ulteriormente. Ma non diminuirà invece il numero dei nuclei familiari. Il fenomeno dei nuclei formati da una sola persona è destinato ad aumentare anche al sud. L'aumento dei nuclei famigliari incide direttamente sull'uso/consumo degli alloggi

Il dato più significativo (che non compare nei censimenti) è quello relativo alla superficie lorda abitabile. Il riferimento alle stanze o alle abitazioni non sempre è privo di errori, mentre il calcolo delle superfici, con gli strumenti moderni, assume consistente rilevanza diagnostica. I parametri di riferimento variano con il variare della società. Con la sua economia, in particolare, ma anche con

le tipologie abitative assai diverse da zona a zona. I parametri sono radicalmente cambiati dal quando era dominante l'agricoltura al periodo in cui ha prevalso l'industria. In questa fase, che viene definita postindustriale, i modi di vivere e abitare stanno cambiando nuovamente.

Il consumo di superficie abitativa è ovunque più che raddoppiato. Nell'area metropolitana partenopea la dispersione è analoga ad altre zone del nord, in particolare del nord-est. La tendenza è quella di abbandonare -se e in quanto lo ci si può permettere- il condominio, magari all'interno di un quartiere economico e popolare, e di trasferirsi in una casa mono o bi-familiare. A Pomigliano, funzionale all'attività agricola era la casa a corte. Poi con l'avvento del primo grande insediamento produttivo, la Palazzina condominiale con orto altrettanto condominiale è diventato un modello abitativo di grande significato culturale e urbanistico. La speculazione edilizia e una certa predisposizione classista a relegare i ceti più popolari in quartieri di edilizia economica, ha prodotto il condominio (privato) e i quartieri, appunto, di edilizia economica e popolare (PEEP). Tremendi, dal punto di vista urbanistico, gli uni e gli altri. L'abusivismo ha sparpagliato sul territorio il ritorno all'alloggio mono o bi-famigliare.

Lo si è visto, aumentano le famiglie formate da una sola componente e diminuiscono sensibilmente le co-abitazioni. A Pomigliano i dati del censimento del 2001 non sono stati ancora elaborati definitivamente. Considerando i dati anagrafici parrebbe che il numero delle famiglie in coabitazione sia di circa un migliaio, confrontando con quelli ISTAT si constata invece che il numero dei nuclei famigliari -12.201- è quasi uguale a quello delle abitazioni occupate: 12.158. In pratica ci sarebbero 43 coabitazioni! Nell'1981 erano poco più di 400 e nel 1991, il censimento che registra il maggior numero di abitanti di Pomigliano, 43.089, solo 8 sono le coabitazioni. In ogni caso, le coabitazioni, se esistono ancora, non rappresentano quella problematica in essere fino a qualche decennio fa.

Pomigliano d'Arco nella cartografia IGMI di fine novecento

(1996)

Scala 1/25.000



Gli anni '80 del secolo scorso sono stati anni di grande attività edilizia, spesso, molto spesso, abusiva. I dati censuari sono sempre discutibili, ma offrono un'analisi abbastanza obiettiva poiché i parametri sono sempre gli stessi. E, giova ripeterlo, a Pomigliano d'Arco nonostante il calo consistente di popolazione (-8,5%) i nuclei famigliari aumentano dello 0,3%.

Oltre 2 milioni di metri cubi abusivi realizzati. Detto in termini di superficie sempre abusiva: 440.000 mq, mentre quella non residenziale è 145.000 circa. L'altro dato importante per capire l'andamento del saldo naturale, è rappresentato dalle classi di età in cui è suddivisa la popolazione: nel 1971 quando gli abitanti di Pomigliano erano 30 mila, i giovani da 0 a 14 anni erano oltre 10 mila. Un terzo. Quasi il 35% del totale. Gli ultra sessantacinquenni, meno del 6%. Nel 1991 (mancano i dati del 2001) la percentuale dei giovani diminuisce al 23% e gli ultra sessantacinquenni aumentano di poco: dal 6 al 7,3%. Bisognerà attendere i dati del 2001 per capire il grado di invecchiamento della popolazione.

Il nucleo familiare nel censimento del 2001 è formato da 3,2 componenti.

10 anni fa, nel censimento del 1991, i componenti ogni nucleo erano 3,5

Nel 1971 erano quasi 4.(3,98).

nel 2011, se il trend avrà lo stesso andamento, i componenti saranno 3 per ogni nucleo familiare. Forse meno che più.

I dati possono (e debbono) essere interpretati. Ma un dato oggettivo è rappresentato dalla superficie lorda abitabile. Essa è di oltre 2.700.000 mq. Una parte di questa superficie deve essere decurtata. Nelle case ci sono negozi, androni ecc, che non fanno parte dell'abitazione. Supponendo, per eccesso, che un 25% degli edifici residenziali non sia abitabile, possiamo considerare che la superficie lorda abitabile sia poco più di 2 milioni di mq. (2.046.115, per l'esattezza). Questa superficie è suddivisa in 13.232 abitazioni.

La media indica in 155 metri quadri la superficie, appunto media, di ogni alloggio. (Comprensivi di quelli non occupati). E poiché in ogni alloggi –sempre come media- abitano 3,2 persone, si fa presto a fare i conti di quanta superficie, sempre come media, ha a disposizione ogni abitante di Pomigliano.

Ogni abitante di Pomigliano (39.573, censimento 2001) ha a disposizione 51,7 metri quadri. Rispetto a 50 anni fa, quando l'agricoltura era ancora (l'economia) dominante, pur in presenza dell'industria, si può affermare che la superficie a disposizione per ogni abitante è quasi triplicata e si è capovolta la percentuale degli alloggi in proprietà. Erano meno di un quarto, sono diventati più di due terzi.

L'aumento dei nuclei familiari e l'abbassamento del numero dei componenti, nonché la percentuale degli alloggi in proprietà, incide sulla quantità di alloggi che dovranno essere costruiti nel prossimo decennio.

In tutti i piani regolatori si definisce il numero di abitanti che a piano ultimato (di solito dopo 10-15 anni) abiteranno nella città piano-regolata. Non si è a conoscenza che una sola delle cifre ipotizzate (nei vari piani) corrisponda alla realtà. Non si

capisce perché il piano regolatore deve essere comparato ad una sfera di cristallo per indovini. E neanche si comprende perché deve aumentare la popolazione. Il riferimento al numero dei vani o delle abitazioni non corrisponde mai alle medie definite magari decenni fa per la residenza economica e popolare. E anche il riferimento alla superficie abitabile, pur ancorato a un dato dimensionale preciso, varia da città a città, da nord a sud ecc. Inoltre, ma non per ultimo, un piano che ha come obiettivo la riqualificazione dell'esistente, non è possibile prevedere quanto e quale risanamento si riuscirà a realizzare nel periodo fissato.

Per non essere criticati non indicheremo quante persone abiteranno a Pomigliano fra 10-15 anni. Si indicherà solo la nuova superficie edificabile, che se sarà realizzata darà luogo a un numero di abitanti variabile con la situazione sociale ed economica del momento.

Negli anni '50 a Pomigliano c'erano a disposizione per ogni abitante una media compresa fra 15 e 20 mq. Mentre la media europea (fatta propria anche dall'Italia) era di 30 mq. Oggi, 2003, questa media supera i 50 mq per abitante. (La media italiana ed europea è rimasta invariata) L'alloggio medio negli anni '50 era occupato da oltre 4 persone. Oggi da 3,2.

Il piano regolatore del 1979 è un piano congelato, da modificare. Un piano comunque che risente del quarto di secolo che ci separa dalla sua elaborazione. Nessuna delle previsioni in esso contenute si è manifestata compiutamente -e questo ci deve far riflettere- nonostante il calo della popolazione, le quote degli standard urbanistici sono ancora molto distanti da quelle ipotizzate e dai minimi di legge.

Il verde è lo standard maggiormente significativo.

156.845,97 sono i metri quadri di verde pubblico esistente. Quasi 16 ettari di verde pubblico, rapportati ad una popolazione di 40.000 unità, sembrano una bella cifra. Però se li confrontiamo con gli standard del DM 1444 del 1968, che prevedono un minimo di 9 mq per abitante, ci accorgiamo che sono meno della metà di quelli necessari: 360.000 metri quadri.

Anche lo standard per le scuole dell'obbligo (4,5 mq per abitante) non è conforme al DM. (Lo standard scolastico è di difficile interpretazione. Un altro DM -che prende il nome della ministra che l'ha proposto: Falcucci- porta la quota da 4,5 a 3,5. Nell'ultima legge finanziaria, quella per il 2003, si fa esplicito riferimento a finanziamenti alla scuola privata che potrebbe essere calcolata, nel caso esistesse anche a Pomigliano, come standard pubblico (?). Infine c'è l'invecchiamento della popolazione. Non è un fatto secondario perché il DM non lo specifica. Ma questo DM è un poco obsoleto. I 4,5 mq per abitante sono ancora validi?)

Mentre lo standard scolastico risulta forse un pò alto (però bisogna considerare che il calcolo va fatto sull'intera area in cui è prevista o deve essere costruita la scuola, e il verde non è mai troppo) i parcheggi pubblici sono sottostimati. 2,5 mq per abitante potevano essere sufficienti quando la media delle auto in Italia era una ogni 15 abitanti. A maggior ragione i 33.066,14, mq esistenti a Pomigliano sono meno della metà di quelli necessari che, per 40.000 unità, ammonterebbero a 100.000 mq.

Gli standard sono un baluardo, irrinunciabile, di civiltà. Si fa presto ad inserirli nel Piano Regolatore. O, meglio si faceva presto. Infatti, non a casso, il P.R.G. del 1979 prevedeva standard maggiori rispetto a quelli ministeriali. Era sufficiente disegnarli e poi sperare che qualcuno (non si sa chi) li realizzasse. Erano standard cartacei che servivano per farsi approvare il piano dall'organo di controllo. Adesso non è più così. Nel senso che si possono ancora inserire graficamente nel piano ma poi o si espropria il terreno su cui è posto il vincolo entro 5 anni o il vincolo decade e vale la prescrizione di quello che c'era prima del vincolo. (Ricordarsi che anche le aree agricole avevano indici di edificabilità...)

Senza un calcolo corretto degli standard, il piano non può essere approvato. Il piano ha una validità di 10-15 anni. Gli standard cartacei non durano più di 5 anni. Un bel problema che bisogna risolvere in modo convincente.

Un ultimo sguardo allo stato di fatto. Il piano congelato è stato più che realizzato stravolto, soprattutto per quanto concerne le zone C, dagli interventi abusivo. Ci sono zone C ancora libere e tali dovranno rimanere. Nei fatti la volumetria realizzata (in gran parte se non tutta) abusivamente ammonta a 57.324 metri cubi. Le zone C di P.R.G. ammontano a 35.540 mq. L'indice volumetrico è di 1mc/mc. Quindi ci sono oltre 22 mila metri cubi in più di quelli previsti dal piano. Ma anche zone B sono state inserite in dimensioni tali da poterle scambiare con le zone C. Le une e le altre corrispondono a vere e proprie zone di espansione. L'abusivismo inoltre ha minato la loro valenza pianificatoria, ammesso e non concesso che l'avessero. Rimane il problema aperto del reperimento degli standard. La proposta potrebbe essere:

le zone B ancora compatibili per eventuale nuova edilizia idonea all'organizzazione del territorio, siano utilizzate anche per ricavare servizi pubblici mediante appositi comparti d'intervento.

il recupero dell'ambiente come progetto

Anche se si conosce lo stato di fatto in maniera dettagliata è difficile non commettere errori di valutazione e di previsione.

Se, poi, non si conosce il “paesaggio” –sia esso urbano o territoriale- non si può pianificare. Tanto meno è possibile programmare il suo mantenimento o il suo adeguamento alle nuove istanze. O il suo miglioramento. Ecco allora l'analitica lettura delle “pietre e degli insediamenti”. Delle colture e degli assetti: i fossi e i terrapieni, le testimonianze antiche, le bonifiche, i regi lagni. L'altrettanto approfondito quanto indispensabile censimento delle acque. Fino a definirne la storia. La lettura di ciò che ha “formato” e di quello che ha “trasformato” il territorio. In positivo e in negativo, come l'abusivismo.

Ecco allora la trascrizione dei catasti. Da quello cosiddetto “borbonico” a quello di “primo impianto”, per leggere le trasformazioni di un secolo che segna il passaggio del territorio da un regno all'altro; poi dal regno alla repubblica italiana. E non sono elaborati -ricerche e disegni, studi e confronti- di corredo. Costituiscono l'impianto progettuale vero e proprio. La “base” strutturale su cui individuare in modo oggettivo le “permanenze”. Ciò che dev'essere tutelato e mantenuto quale irrinunciabile presenza. “Mantenuto” per evitare che città e territorio diventino l'una uguale all'altro. Per evitare di omogeneizzare tutto in nome dell'emergenza o/e dello sviluppo. Un piano regolatore “strutturale”, dunque, che testimonia il valore e il significato, il ruolo, che può assumere il paesaggio costruito e naturale nel progettare l'assetto del territorio. La tutela non dev'essere sentita come un ostacolo alle attività economiche ma come autentica risorsa.

Una prassi progettuale corretta individua soluzioni adeguate e rapportate alla grande come alla piccola scala. L'approccio “strutturale” individua adeguati “regolamenti” e “comportamenti”. Individua criteri operativi indispensabili per intervenire secondo metodi garanti della tutela del paesaggio e al tempo stesso “propulsivi” per l'economia locale. Un'economia, oggi, che non può più essere rapportata ai confini comunali, bensì a quelli metropolitani e regionali. E lo stesso si deve dire per la mobilità generale le cui soluzioni dipendono dalle scelte che si effettuano nell'area metropolitana di Napoli.

Un nuovo strumento urbanistico che sia adeguato al nostro tempo, deve ristabilire il perduto rapporto dell'uomo con l'ambiente -naturale o costruito- in cui vive. Questo rapporto si è perso perché si è creduto in anni recenti di surrogarlo o sostituirlo: prima con la creatività progettuale, poi, visto il fallimento, con l'ecologia, intesa quale contrapposizione alla metafisica “bellezza” del paesaggio. “Persa la natura -è stato scritto- non come ordine fisso e canone esterno, ma come luogo primo della conoscenza e della ragione, si è perso il senso della storia, della persona, del lavoro e di qualsiasi sistema di relazione”.

Il paesaggio è un fatto concreto, è territorio costruito. Tutelare, conservare, salva-

guardare, recuperare e quindi “valorizzare”, fanno parte di un piano, di un programma, di un progetto che non appartiene alla creatività –più o meno estemporanea di una Amministrazione comunale o di un urbanista- ma, come si diceva prima, alla conoscenza della storia e della natura. Deriva dall’aver riconosciuto quel fitto intreccio di segni, di opere, di tradizione che forma l’identità (e che ciò che possiamo definire “statuto dei luoghi”), convalida e protegge. Il progetto architettonico che si redige in “tempo reale” -sempre uguale a se stesso perché deve evidenziare la “personalità” del progettista e non la “specificità” e la problematicità del luogo in cui si inserisce- corrisponde alla tirannia dell’emergenza. L’emergenza impedisce la prospettiva specifica del pianificare. L’emergenza nega il piano. Qualsiasi piano. Invece di essere un dispositivo transitorio, la logica dell’emergenza diventa permanente. La nostra miopia territoriale si traduce in un’amnesia rispetto al passato, anche prossimo, e al contempo in una incapacità di iscriversi in un futuro sensato. Specie quando si progetta l’assetto del territorio.

La cultura del piano regolatore rimane (per ora) l’unico ambito entro cui si possono mettere in opera delle reali strategie di assetto qualificato e qualificante. Ritenere di essere “liberi” e “creativi”, se e in quanto manca la conoscenza del lavoro che ha conformato il paesaggio, equivale a continuare a considerare “inutile” l’ambiente, naturale o costruito che sia. Rispettare e conoscere, mediante appropriati criteri propedeutici la stesura del piano, significa (o almeno dovrebbe significare) pianificare e regolare -in un preciso intento operativo- l’assetto del territorio.

Non tragga in inganno l’insistenza per quelle che sono state definite le “permanenze”. Esse costituiscono non solo e non tanto una base operativa, quanto una precisa scelta atta a dare concretezza al generico impegno di qualificare l’ambiente.

I segni del futuro sono contenuti nel presente. L’assetto del territorio deve diventare premessa di crescita equilibrata e consapevole. E’ noto. Per ottenere un buon risultato ci deve essere la partecipazione e la collaborazione di tutti. Gli apporti, anche critici, a questo nuovo strumento urbanistico saranno da valutare come un preciso contributo al suo miglioramento.

La pianificazione è anche frutto dell’economia. Nonché dei cambiamenti, dell’evolversi della società. Prima di *procedere* oltre diamo uno sguardo tecnico al presente. Il punto di partenza del nuovo piano che si sta elaborando.

il recupero delle pietre

Sovrapponendo le varie cartografie IGMI (di cui l’ultima, recentissima, è digitalizzata) e sovrapponendo i tre catasti e l’ultimo rilievo fotogrammetrico, si ottengono -come in una sequenza cinematografica- le tappe che segnano la metamorfosi del territorio comunale. Lo stato di fatto è rappresentato dalle ultime mappe fotogrammetriche. Ma questo stato di fatto non si capirebbe senza la presenza delle mappe storiche. Gli ultimi 50 anni caratterizzano una metamorfosi assai più consistente di ciò che era avvenuto 50 anni prima. Nei fatti, questa attenta e oggettiva (territoriale e catastale) lettura del territorio ci consente di catalogare in modi diversi l’informe aggregato urbano che l’aereo fotogrammetria evidenzia. L’analisi dei tre catasti offre anche una interessante radiografia sociale e culturale

del territorio. Il passaggio nel corso di un secolo, da una civiltà millenaria ad una che non ha più le stesse prospettive di durata di quando si è presentata, pone interrogativi inquietanti. Ma il nostro compito non è di predire il futuro ma di comprendere il presente mediante delle schematiche catalogazioni in uso nelle leggi urbanistiche regionali e nazionali. Il nostro non sarà un piano fatto accostando una zona all'altra. Non si farà ricorso allo *zoning*, (la zonizzazione) anche se non se ne potrà fare a meno del tutto. Specie nella fase iniziale.

Le zone A sono formate da un insieme di edifici e manufatti definiti *storico e artistico*, concentrati e sparsi, e da zone di *pregio ambientale*. I termini storico-artistico e pregio possono essere interpretati in mille modi. E ciò che è vecchio (storico) non sempre è artistico e viceversa. L'analisi cartografica ha permesso di stabilire in modo oggettivo una serie di elementi che hanno mantenuto la loro forma. Confrontando i vari catasti si è pervenuti a individuare una serie di componenti specifiche che potrebbero in prima approssimazione essere raggruppate in due grandi categorie:

ambiente costruito (fabbricati e manufatti in genere utilizzando pietre, mattoni, bitume-calce)

ambiente naturale (ugualmente costruito dall'uomo, quali agrumeti, giardini e orti, canali, vasche e corsi d'acqua, campi agricoli ecc)

Tutto quello che esistendo -dall'inizio delle letture catastali ottocentesche fino a quelle del 1955) è presente nella cartografia contemporanea, è zona A. E' stato definito **netto storico**. Ciò che resta dello scenario fisico nel territorio comunale di Pomigliano d'Arco. Non è una zona omogenea ma sono tanti elementi che successivamente -per quanto riguarda i manufatti, le pietre, in quanto l'ambiente, gli alberi e l'acqua e i campi, era parte integrante della ricerca Cobello- sono stati ulteriormente verificati, censiti e classificati per tipologie specifiche. Tipologizzati e misurati sia che facessero parte del centro sia che componessero le masserie.

Al di là delle indicazioni del piano che è stato utilizzato (studiato) solo per comprendere il ruolo che ha (o che non ha) esercitato sul territorio, piano il cui difetto principale non consiste solo nel congelamento/rigetto (obbligato per qualsiasi organo di controllo) ma anche e in particolare dall'essere stato redatto nella più assoluta ignoranza della storia e della natura del territorio pomiglianese, è stata individuata la zona B. Tutto ciò che è stato costruito e che non non fa parte della categoria A.

Quindi si sono classificate le tipologie della zona A

Edificio spedialistico religioso

Edificio specialistico civile

Casa a corte

Casa di fusione

Casa modulare in corte

Casa modulare in linea/cortina

Casa modulare semplice

Corte in terra battuta

Corte lastricata
Agrumeto giardino paradiso
Orto

Le superfici degli edifici sono
Per gli **edifici specialistici religiosi e civili** mq **9.000** (9089,22)
Per le **case a corte** (nel loro insieme) mq **123.600** (123659,65)
Gli orti, agrumeto –giardino paradiso- mq 152.194
Le corti in terra battuta mq 86.182
Le corti lastricate mq 57.302

A parte gli orti e i giardini agrumeto, la superficie degli edifici esistenti (a corte, di fusione, modulari) che possiamo considerare storici in quanto già presenti nella cartografia catastale storica -di primo impianto e1955- è inferiore alla superficie delle corti in terra battuta e lastricata. Il che significa che la corte era più di un prolungamento della abitazione.

Contestuale al recupero delle pietre si deve programmare e realizzare il risanamento/consolidamento della ambiente naturale al fine di dotare pomigliano della giusta misura del verde.

Il centro storico deve essere inteso quale luogo di rappresentanza e di abitazione. La parte storica di Pomigliano necessita di una pianificazione di dettaglio. Essa è pianificata da criteri più soggettivi che oggettivi. Al pari di altri centri storici, registra un calo percettibile di abitanti. Il nuovo studio oltre ad approfondire la tipologia edilizia, deve promuovere una serie di interventi tesi a recuperare l'edilizia minore al fine di consentire -nel rigoroso rispetto della materia, della morfologia e della tecnologia storica- una migliore abitabilità. Si tratta di intervenire sulle tipologie modulari, usando quei criteri che nei secoli scorsi permisero di intervenire in case molto povere proprio per renderle più vivibili, maggiormente adeguate ai tempi.

Il centro storico rappresenta la identità di una città e deve contestualmente essere abitato e frequentato. Il suo carattere non deve essere alterato e si debbono mantenere le funzioni che in esso si sono svolte per secoli: l'artigianato e il commercio; la rappresentanza e anche il direzionale/professionale. Ma è indispensabile che mantenga (e se possibile aumenti) il numero degli abitanti, abitanti, abitanti..... Non c'è solo il centro storico . Tutto l'abitato moderno e contemporaneo deve essere rivisitato e riqualificato. Questione di micro-urbanistica, si dirà. Ed è vero. Ma sono le questioni che contano; quelle che possono innescare un processo partecipativo quanto democratico nel migliorare lo scenario urbano.

il potenziamento delle masserie/frazioni

Il "potenziamento" non deve essere inteso quale sviluppo di nuove fabbricati, bensì quale criterio per dotare di "centralità" queste zone periferiche al centro urbano. Dotare cioè di punti di aggregazione, spazi verdi facilmente fruibili anche a piedi, servizi -ma anche elementi di riqualificazione delle strade, dei marciapiedi e di tutto ciò che finora è stato trascurato. Mediante piani pluriennali si potrà a Pomigliano d'Arco ribaltare il concetto di centro e periferia per addivenire a un unico assetto -tutto parimenti centrale- in quanto ogni luogo deve possedere una sua identità, una sua specificità, un suo grado di presenza nel formare l'immagine

dell'intero comune.

Ecco allora l'ipotesi di studiare l'intervento abusivo, che assedia la masseria Chiavettieri, con il risanamento della zona mediante l'inserimento di un ampio spazio verde che diventa il centro dell'insediamento e che trova nell'ambito della masseria gli opportuni servizi.

Ecco allora il medesimo concetto applicato alla masseria / isola Cutinelli, territorio comunale ma al di fuori dei confini, sulla strada per Santa Anastasia.

Per la masseria Castello si propongono analoghe soluzioni, arricchite dalla presenza di un parco attrezzatura sanitaria di notevole interesse non solo per il comune di Pomigliano.

Poste a sud, sud est e sud ovest queste tre masserie marginali ma centralissime nel contesto del territorio metropolitano, permettono di articolare l'organizzazione del territorio secondo un pluricentrismo quale indispensabile premessa di riqualificazione del centro urbano e di tutto il territorio comunale.

A nord ovest, oltre la Circumvesuviana e a fianco della zona industriale, dovrebbe essere realizzato il cosiddetto "progetto pilota"

l'assetto viario

dovrà essere in stretta sintonia con quanto si ipotizza a livello comprensoriale/provinciale nella consapevolezza che il traffico ha un "bacino" in cui si esplica di gran lunga come superficie territoriale superiore a quello del municipio di Pomigliano. Ciò non significa delegare altri, ma al contrario cercare con gli altri di risolvere un problema che per ora ha solo danneggiato visivamente tutto il territorio municipale costruendo soffocanti sovrelevate.

Il problema del traffico dovrà poi essere valutato unitamente agli incaricati per gli appositi piani.

la casa

è stato per lunghi anni un tema di fondo. Forse e in parte ora non lo è più. I dati censuari sono confortanti. Le possibilità di ulteriore crescita sono assicurate.

le zone produttive

individuate dal P.R.G. del 1979 al di fuori dell'area ASI sono in parte ancora libere e in parte occupate da attività congrue con la destinazione di piano, ma al di fuori di preliminari piani attuativi. Altri insediamenti produttivi si registrano nella carta dell'abusivismo (e nei condoni). Si è del parere che questi insediamenti si siano ormai consolidati e che pertanto abbiano una loro specifica ragione per continuare a svolgere la loro funzione.

Il piano di protezione civile

Il Comune di Pomigliano d'Arco si è dotato di recente (il 20 febbraio 2000) di un Piano di Protezione Civile -definito sulla base metodologica nota come "Metodo AUGUSTUS"- (elaborato a cura del Servizio Pianificazione ed Attività Addestrative del Dipartimento della Protezione Civile e dalla Direzione Centrale della Protezione Civile e dei Servizi Logistici del Ministero dell'Interno) che definisce fra l'altro **le aree di ammassamento e le strutture di ricettività più idonee**.

Al Piano è allegata infatti una zonizzazione del territorio correlata alla tipologia di

evento considerata, che individua nell'apposita cartografia le strutture e le risorse presenti nel territorio comunale, sinteticamente suddivise in: strutture per la protezione civile, sedi operative, strutture tecnologiche, strutture sanitarie e viabilità principale. Le risorse idriche, combustibili e alimentari. Per quel che ci riguarda, sono di particolare interesse le aree perimetrate come "aree di attesa" e "aree di ricovero".

Le "aree di attesa" sono spazi pubblici o privati quali piazze, slarghi, parcheggi ecc. considerati sicuri rispetto all'evento (frane, alluvioni, crollo di strutture attigue ecc.), nei quali si trasferiscono comunità che svolgono le loro attività abituali in siti ad essi prossimi, ma a minor livello di sicurezza.

Si tratta di zone di sosta temporanea (da poche ore a qualche giorno) dove la cittadinanza riceverà le prime informazioni sull'evento e i primi generi di conforto ed attenderà il "cessato allarme" o i soccorsi, oppure l'attenuarsi del fenomeno a livelli tali da permettere il trasferimento autonomo nelle "aree di ricovero" predisposte dalla Protezione Civile.

Le aree così individuate per garantire la protezione civile in caso di calamità diventano parte integrante del nuovo piano.

Certo, esse limitano le potenzialità edificatorie di tipo espansivo, ma sono testimonianza dell'organizzazione di un territorio comunale teso a riqualificarsi. Teso a recuperare e a migliorare il suo patrimonio edilizio, urbano e territoriale nel senso esplicitato con le analisi schematicamente illustrate.

Il nuovo piano dovrebbe puntare tutto sul recupero. Recupero dell'ambiente, ma anche e soprattutto recupero dell'edilizia vecchia.

L'operazione non è facile. Condizioni prioritarie per il recupero del patrimonio edilizio esistente (e spesso fatiscente e nel caso specifico di Pomigliano d'Arco, sottoutilizzato) sono:

la non disponibilità di aree edificabili di espansione.

un progetto programma teso a favorire il recupero investendo direttamente i singoli proprietari con ipotesi di intervento che dimostrino la fattibilità degli stessi, l'adeguamento ammodernamento funzionale degli alloggi risanati e, contestualmente, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche del fabbricato su cui si interviene

un piano comunale di riqualificazione urbana per le zone individuate per il recupero edilizio: sistemazione della pavimentazione stradale (ove necessaria), illuminazione, restauro di palazzi per sedi culturali e/o sociali, (come si sta facendo con l'ex distilleria Esposito in via Roma o con la piazza Mercato in pieno centro storico)

la ricerca di finanziamenti pubblici regionali o provinciali, sfruttando leggi o benefici in essere in molte Regioni sul recupero, accordo con istituti di credito (?) per abbattere i mutui, ecc.

Spesso è sufficiente dare l'avvio per ottenere l'effetto e prima si parte meglio è. Forse si renderà necessario anticipare il recupero, proprio per dare senso di concretezza o operatività allo strumento urbanistico che queste note illustrano per la parte delle analisi compiute.



Pomigliano d'Arco IGM 1996

principi informativi
quadro di riferimento progettuale
maggio 2003

Michele Caiazzo *sindaco*

Ufficio di Piano:

Pasqualino Belluomo, *responsabile del procedimento*

Lucia Casalvieri, Sabato Esposito,

Aniello Iuliano, Stefano Sasso *progetto*

Pier Luigi Cervellati *consulente*

Loredana Aiello, Roberta Casciano,

Filomena Fratiello, Massimo Gallo, Rosa Milito *collaborazione*

verso un nuovo piano regolatore

Nel febbraio scorso sono state presentate le analisi compiute per l'avvio della redazione del Piano Regolatore Generale Comunale di Pomigliano d'Arco. Analisi vaste che hanno evidenziato la metamorfosi territoriale compiuta nel secolo appena finito. Centro da sempre agricolo che a partire dal 1940 diventa progressivamente industriale e dove, verso gli ultimi decenni del secolo scorso, l'attività dominante diventa quella edile.

Le tappe di questo radicale cambiamento dell'assetto del territorio erano evidenziate da una serie di mappe: dal catasto borbonico all'aereo fotogrammetria di fine secolo. Due studi -sull'abusivismo e sul verde- erano opportunamente sottolineati. Dimostravano sia le difficoltà pianificatorie presenti in un territorio in cui sono stati realizzati oltre 2 milioni di metri cubi abusivi, sia le speranze, le potenzialità ancora esistenti per avviare un processo di riqualificazione complessiva puntando proprio sull'organizzazione degli spazi verdi.

Non si sta elaborando una variante al P.R.G. in essere.

Ciò non tanto perché non si sa bene che cosa sia o cosa valga questo strumento, bloccato e amputato dopo 8 anni dalla Provincia. Neppure perché la presenza così massiccia dell'abusivismo renderebbe ancora più incerto il legame con questo piano, che per quanto inutilizzabile e superato, dal 1978 è una presenza ingombrante. Lo strumento che si sta elaborando è un nuovo Piano Regolatore Generale. Le leggi urbanistiche approvate nell'ultimo decennio da alcune Regioni hanno cambiato questa dicitura. E' stata tolta la parola "regolatore". Forse per tentare di riuscire a predisporre uno strumento maggiormente flessibile. Forse per inquadrarlo meglio nel nuovo quanto complesso sistema pianificatorio.

I Piani Territoriali Provinciali (PTC) che dovrebbero offrire il supporto entro cui riorganizzare l'assetto dei singoli comuni. PTC che a loro volta dovrebbero derivare da Piani Regionali espressione e traduzione diretta della volontà pianificatrice dello Stato.

La questione si complica ulteriormente se si fa riferimento alle grandi città che dovrebbero organizzarsi in aree metropolitane: dall'emanazione della legge -1990- nessuna città capoluogo di Regione è diventata ancora area metropolitana. Con la revisione, di cui si parla in questi mesi, dell'art.5 della Costituzione oltre alle Regioni, Province, Comuni si fa riferimento anche alle città metropolitane come Enti istituzionali dell'ordinamento dello Stato.

Con ciò, piani di aree metropolitane non sono stati ancora varati. Neppure programmati. E i Piani Provinciali -i famosi PTC- proprio là dove ricade una città metropolitana rischiano di rimanere strumenti del tutto inadeguati.

una pianificazione continua e democratica

Anche le regole sono diventate un po' obsolete. Ovunque. Così come erano state intese, dovevano regolare lo sviluppo urbanistico secondo principi di razionalità. Ma lo sviluppo urbanistico è stato scambiato con quello edilizio e si è manifestato ormai in quasi tutte le città italiane. Purtroppo è stato uno sviluppo tutt'altro che razionale anche in quelle città in cui l'abusivismo non è stato dominante.

Un nuovo piano regolatore in quest'avvio incerto del nuovo secolo, non può programmare lo sviluppo. O, meglio, non può programmare un ulteriore sviluppo analogo a quello che c'è stato. Deve –nell'interesse delle città- innescare un processo pianificatorio che non si esaurisce con l'adozione (e approvazione) dello strumento urbanistico. Un piano deve esser democratico e continuo. La continuità pianificatrice è indispensabile per assicurare l'adeguamento e l'approfondimento costante del piano. In un'epoca di profonde, clamorose e rapide trasformazioni, non è pensabile che lo strumento urbanistico rimanga uguale a se stesso. In un arco di 10 –15 anni cambiano le leggi. Cambia il modo stesso di abitare: Cambia (o si spera che dovrebbe cambiare) il rapporto e il concetto di città. Pomigliano garantisce la continuità del processo pianificatorio con l'Ufficio di Piano. Scelta lungimirante quando insostituibile se si vuole redigere e gestire un nuovo strumento urbanistico. Già lo si è detto negli appunti che accompagnavano le analisi: *L'Ufficio di Piano ha un compito permanente di elaborazione e di gestione, di approfondimento e di adeguamento e l'Ufficio di Piano deve essere sottoposto al controllo del Sindaco (che è il responsabile) del Consiglio (che decide in materia) ma soprattutto della comunità che recepisce o subisce gli effetti del piano..... La sede dell'Ufficio di Piano, nel tempo, dovrà diventare l'Osservatorio Civico. Il luogo in cui si manifesta e si controlla l'assetto del territorio comunale.* Una specie di agorà urbanistico della e sulla città.

la qualità urbana e territoriale

Un piano, tuttavia, non è solo uno strumento tecnico o, peggio, tecnocratico. Un piano deve esser in particolare uno strumento democratico, partecipato e condiviso dalla maggioranza dei cittadini che sono i protagonisti dello scenario urbano e territoriale che il piano dovrebbe realizzare.

Attenzione. Un processo pianificatorio democratico e continuo- per quanto indispensabile- non garantisce risultati sempre soddisfacenti. Occorre che l'obiettivo comune e condiviso sia quello della qualità urbana e territoriale. Una qualità che scaturisce dal rispetto dell'identità, della natura e della storia di un luogo.

La parola qualità fa venire i brividi. Troppo usata. Troppo abusata negli ultimi decenni. E' servita per mascherare bieche operazioni di sfruttamento dell'ambiente. E' servita da paravento per accelerare interventi di speculazione edilizia tutt'altro che qualitativi. E' stata scambiata volutamente con quantità.

Come l'emergenza è il contrario della pianificazione, così la qualità è diventata l'opposto di quanto vorrebbe affermare. Meglio allora spiegare subito quello che si intende per riqualificazione urbana. Senza dimenticare che gli "appunti per la redazione del nuovo piano" che accompagnavano le *analisi* (gennaio febbraio 2003) terminavano con queste note:

Il nuovo piano dovrebbe puntare tutto sul recupero. Recupero dell'ambiente, ma anche e soprattutto recupero dell'edilizia vecchia.

L'operazione non è facile. Condizioni prioritarie per il recupero del patrimonio edilizio esistente (e spesso fatiscente e nel caso specifico di Pomigliano d'Arco,

sottoutilizzato) sono:

- la non disponibilità di aree edificabili di espansione.
- un progetto programma teso a favorire il recupero investendo direttamente i singoli proprietari con ipotesi di intervento che dimostrino la fattibilità degli stessi, l'adeguamento ammodernamento funzionale degli alloggi risanati e, contestualmente, il mantenimento delle caratteristiche tipologiche del fabbricato su cui si interviene
- un piano comunale di riqualificazione urbana per le zone individuate per il recupero edilizio: sistemazione della pavimentazione stradale (ove necessaria), illuminazione, restauro di palazzi per sedi culturali e/o sociali, (come si sta facendo con l'ex distilleria Esposito in via Roma o con la piazza Mercato in pieno centro storico)
- la ricerca di finanziamenti pubblici regionali o provinciali, sfruttando leggi o benefici in essere in molte Regioni sul recupero, accordo con istituti di credito (?) per abbattere i mutui, ecc.

Spesso è sufficiente dare l'avvio per ottenere l'effetto e prima si parte meglio è. Forse si renderà necessario anticipare il recupero, proprio per dare senso di concretezza o operatività allo strumento urbanistico che queste note illustrano per la parte delle analisi compiute.

agire sull'esistente

Si ribadiscono questi principi e si sottolinea ulteriormente che la riqualificazione si ottiene bloccando il degrado. Bloccando –come è stato fatto qui a Pomigliano- l'abusivismo. Bloccando quell'insieme di azioni che tendono ad uscire dalle regole fissate dalla e per la comunità, del rispetto reciproco, della civile convivenza. Bloccando, quindi, quel mai valutato “sviluppo” edilizio che finora ha prodotto soprattutto periferia.

Ecco allora la necessità primaria di ripensare all'organizzazione dell'aggregato esistente con l'obiettivo –sicuramente presuntuoso- di migliorare l'abitabilità del centro storico e di centralizzare la periferia. Non si tratta di formulare nuovi slogan. Bensì si vuole individuare un principio condiviso, se non da tutti, perlomeno da una maggioranza di cittadini. Di abitanti che tifano per la loro città nella consapevolezza che è nel loro interesse vivere in un luogo qualificato. Sia perché nel degrado, comunque si vive male. Sia per ragioni economiche. In una società in cui la maggioranza abita una casa in proprietà, se il luogo di questa casa si degrada –al di là che la casa continui ad essere ben mantenuta- il suo valore diminuisce.

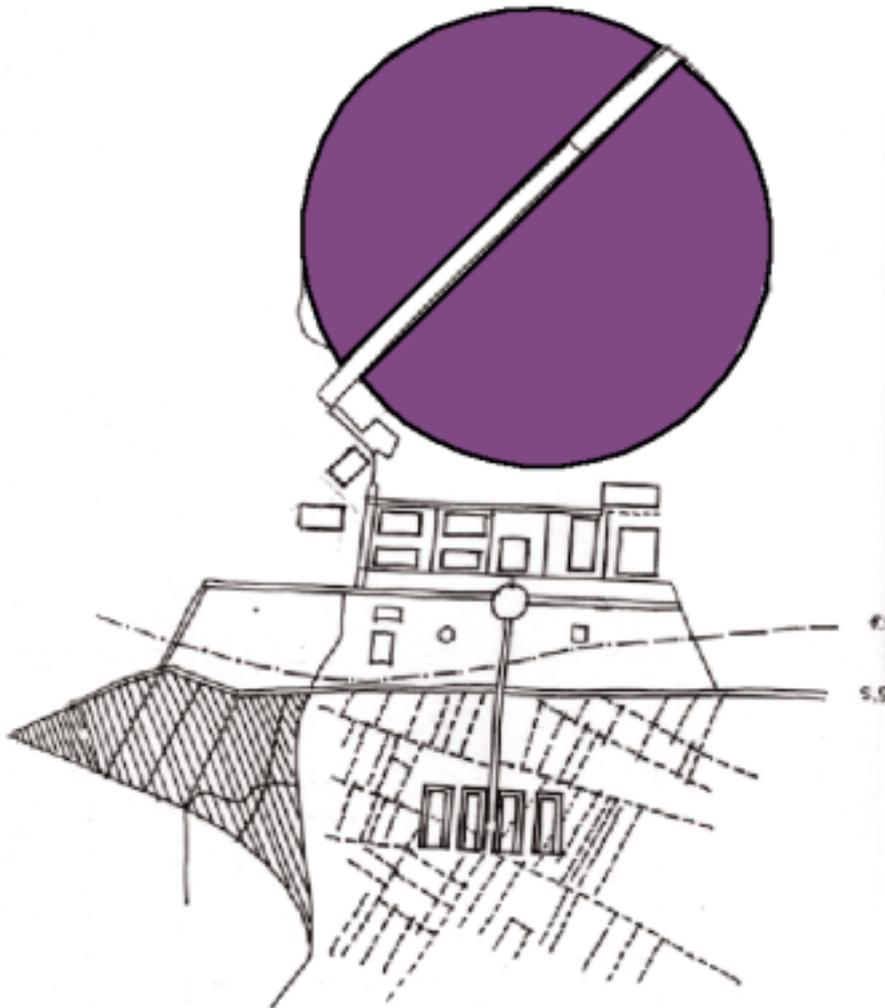
La qualità diventa così sinonimo di città civile, di luogo dov'è gradevole abitarci. Senza sbavature e senza pensare al villaggio televisivo di The Truman Show.

Più semplicemente ricordando le città di qualche decennio fa. Le città -e Pomigliano era un esempio concreto- esprimevano senso civico e convivenza. Le strade, le piazze erano luoghi della comunità. Le case, nella loro maggioranza, erano magari povere, ma i luoghi pubblici appartenevano a tutti. Adesso le case sono senz'altro più confortevoli, sono in gran parte di proprietà di chi le abita, ma l'esterno, i luoghi pubblici tendono ad un degrado crescente.

Pomigliano d'Arco ha reagito in questi anni. Ha bloccato l'abusivismo. Ha creato verde pubblico. Ha abbellito la piazza. Ha predisposto soluzioni per zone importanti quanto abbandonate. Ha saputo predisporre –con l'Ufficio di Piano- un servi-

zio alla città. Un servizio che consente (e consentirà) di incrementare e qualificare ulteriormente il processo pianificatorio che ha nel piano regolatore riferimento significativo.

Dunque, qualità quale premessa per migliorare lo scenario fisico di Pomigliano senza rinviare ad un futuro sviluppo, a un'ulteriore espansione dell'edificato. Come in genere si è fatto (e si fa ancora) nella maggioranza dei piani regolatori. Quello che resta del territorio agricolo è bene prezioso: non può essere riprodotto. Bisogna quindi agire sull'esistente. Costruire sul costruito. Senza paura di essere considerati pauperistici o autarchici. Molte civiltà e non solo italiane hanno saputo costruire la loro immagine con le eredità ricevute. In fondo tutte le nostre città storiche sono il risultato di sedimentazioni ripetute. Di costruzioni su costruzioni. Poi, c'è stato lo sviluppo dell'espansione che ha dilatato e/o disperso la città nel territorio non più agricolo. Ma di questo si è già fatto cenno nella premessa alle analisi.



Rielaborazione dello schema dell'impianto urbano ipotizzato da A. Carioli (PRG1942?). Da S. Stenti "Città Alfa Romeo" 1939 Pomigliano d'Arco/ Quartiere e fabbrica aeronautica, Napoli 2003.
In viola la nuova area industriale

trasformare la periferia in centro

Dall'analisi dell'aggregato urbano esistente è difficile individuare le coordinate su cui impostare le fondamenta del piano. Da un lato ci sono i movimenti e i cambiamenti della popolazione, i flussi migratori e l'organizzazione della società, dall'altro c'è l'insieme della conformazione urbana. In quest'insieme -che anche a Pomigliano tende a disperdersi nel territorio agricolo, specie là dove si sono manifestati interventi abusivi in zone decisamente agricole- è difficile distinguere le varie zone. C'è il centro che definiamo storico e che conserva ancora una sua precisa fisionomia. C'è la zona industriale fortemente caratterizzata. E c'è il centro urbano con interventi di tutti i tipi, dove tuttavia, spiccano le palazzine che suggeriscono quale assetto avrebbe potuto manifestarsi a Pomigliano se non ci fosse stata la indiscriminata (quanto spesso abusiva) espansione edilizia degli anni '60, '70, '80:...C'è, insomma, la periferia.

parrocchie

Le Parrocchie esistenti a Pomigliano d'Arco sono 6. Pomigliano fa parte della Diocesi di Nola e la suddivisione delle 5 Parrocchie deve risalire a dopo il 1964, anno di chiusura del Concilio Vaticano II° (1964) che ha formulato nuovi principi per organizzare i territori parrocchiali. Non si dimentichi come si presentava Pomigliano in quegli anni in cui la popolazione era poco più della metà di quella attuale. (I confini delle nuove Parrocchie, non sempre fanno riferimento alle diverse realtà comunitarie e/o sociali presenti sul territorio o che si sono formate dopo la definizione dei confini sullo stesso territorio parrocchiale). Quello delle Parrocchie può costituire un primo parametro per la definizione degli ambiti territoriali. E comunque è un elemento che aiuta a conoscere meglio il proprio territorio (Tant'è che anche a Pomigliano, questa conoscenza è limitata a poche persone).

La parrocchia fino a un recente passato rappresentava la misura e la specificità di un luogo, di una comunità, anche per chi non vi apparteneva. Non è secondario constatare che le Parrocchie difficilmente fanno parte della città diffusa. Credenti o no la Parrocchia era valutata un'istituzione-cardine di una zona, di un borgo, di una contrada, di un sestiere o di un quartiere. Epicentro di un'area urbana o rurale. La Parrocchia è rimasta -per dirla in termini contemporanei- un'istituzione territoriale. Ha perso del tutto il suo significato di *ambito*, di luogo che aveva (ed ha) una precisa dimensione e confini altrettanto netti. Ancor più appannata è la consapevolezza che più parrocchie, presenti in una determinata area geografica, forma-

no una “diocesi”. Si è spento il senso di appartenenza -credenti o no- a uno spazio fisico che non era soltanto legato alla fede. Era il luogo pubblico prioritario dell’incontro comunitario.

Le 6 Parrocchie di Pomigliano d’Arco sono:

- **1 Santa Maria del Suffragio**
- **2 San Francesco**
- **3 San Pietro**
- **4 Santa Maria delle Grazie**
- **5 San Felice** che comprende anche –quale Rettoria- la chiesa del Carmine
- **6 Maria SS del Rosario**

Altro parametro di riferimento è rappresentato dalle scuole dell’obbligo *scuole dell’obbligo*. Esse non sono solo uno standard urbanistico,. Rappresentano il luogo di maggior frequentazione dei bambini. Le pubblicazioni degli esperti che fanno riferimento alla *città dei bambini* raccomandano a chi predispone (addotta /approva ecc.) un piano regolatore di considerare fondamentale l’ubicazione delle scuole e i percorsi che i bambini debbono compiere per raggiungere da casa la scuola. Sottolineano la necessità di vedere (e dunque anche di predisporre) un’organizzazione adeguata per chi ha lo sguardo che varia da un metro e dieci a un metro e trenta/quaranta.

I bambini hanno perso l’abitudine di andare a scuola da soli. Il traffico motorizzato, gli incontri non graditi e soprattutto la necessità di fare come fanno gli altri, hanno indotto i genitori ad accompagnare a scuola i propri figli. E di andarli a prenderli per riportarli a casa. Gli esperti dicono che sia un grande errore privare il bambino dell’esperienza conoscitiva della città. Certo i pericoli ci sono. Ma non per questo si deve abbandonare il suggerimento degli esperti e non tentare di risolvere (perlomeno in alcuni casi) il problema. Tanto più che la città non può essere privatizzata dal traffico motorizzato o dai male intenzionati.

Per quanto concerne il traffico, oltre le piste ciclabili, già programmate in alcune zone -specie con il recupero della ex sede della circumvesuviana- con il riutilizzo di aree abbandonate, si dovranno individuare parcheggi ma anche e soprattutto percorsi pedonali. E non solo per i ragazzi.

L’individuazione dei luoghi scolastici e la loro verifica parametrica permette un altro approccio conoscitivo.

elenco scuole dell’obbligo (per Parrocchia)

Santa Maria del Suffragio

**media Falcone
elementare e materna Cirino
elementare IV circolo
materna Buonpensiero 1**

San Francesco

**elementare e materna Ponte
elementare e materna
Principe di Piemonte**

San Pietro

**elementare e materna S. Giusto
elementare e materna Guadagni**

Santa Maria delle Grazie

**elementare via Fiume
elementare e materna G.Rodari**

San Felice

**materna e asilo nido S.Rocco
media Catullo
elementare e materna Sulmona
materna Salesiane
media Leone
elementare Frasso**

Maria SS del Rosario

**media Omero
elementare e materna Mazzini
elementare materna f.li Bandiera
materna Leonardo da Vinci
elementare e materna Bosco
Piccolo (in corso di realizzazione)**

ambiti territoriali

Sulla base dell'organizzazione delle Parrocchie, sulla presenza di altri punti di aggregazione della comunità, sulla conoscenza che grazie alle analisi compiute diventa sempre più approfondita, sulla diretta esperienza dei luoghi sono stati definiti degli ambiti territoriali.

L'ambito territoriale è un concetto astratto. Un perimetro che non tiene conto solo dell'orditura delle Parrocchie, ma di tanti altri fattori che si possono tranquillamente definire arbitrari. Gli ambiti non debbono stabilire dei confini. Piuttosto dei luoghi, appunto degli ambiti territoriali, in cui riuscire a stabilire alcuni parametri urbanistici per trasformare la periferia in centro ovvero centralizzare la periferia. Organizzare l'aggregato esistente in un sistema pluricentrico. Organizzare l'aggregato urbano in un insieme di centralità.

Anche se alcuni parametri rimangono quelli abbastanza vecchi del DM 1444 del 1968, il nuovo strumento urbanistico non può essere elaborato facendo ricorso al tradizionale zoning. Alla abitudinaria prassi di suddividere il territorio in zone. Certo, alla fine, la normativa di attuazione del piano non potrà evitare di ricorrere a quest'uso, ma intanto si è cercato di individuare una suddivisione del territorio

comunale secondo altri parametri: parametri che -al pari delle Parrocchie- facciano riferimento ai luoghi (alle zone) che compongono il territorio comunale.

La riqualificazione urbana deve avere quale presupposto quello di individuare i luoghi che per storia o pre presenza storica, come le masserie, per formazione e stratificazione sociale e ambientale, come il centro storico e in parte il centro urbano, per strutture o sovrastrutture, possono essere considerati caratterizzati in se stessi e, a un tempo, parti di un sistema.

Il sistema è la città di Pomigliano d'Arco articolata in 15 ambiti.

Alcuni sono di assoluta e incontrastabile definizione. I confini di altri possono essere rettificati e meglio adeguati nel corso del dibattito.

Gli ambiti individuati sono 15. Come si vedrà in seguito sono ambiti teorici, forse anche arbitrari, e tuttavia mettono in evidenza l'orditura reale che si sovrappone a quella istituzionale delle Parrocchie. I nomi degli ambiti più che alle località fanno riferimento alla funzione principale che svolgono (area Cimitero, area industriale, ad esempio) o al nome delle masserie presenti all'interno dell'ambito. Oppure, al nome della strada -via Palermo- che presenta una problematica specifica.

La definizione degli ambiti ha tenuto in considerazione anche abitudini sociali e tipologie abitative non tanto per l'obsoleta presunzione di risolvere tutte le questioni con il piano regolatore, quanto piuttosto per avviare nel concreto la formazione di una città pluricentrica in cui le varie componenti possano coabitare e convivere all'interno di uno spazio urbano qualificato.

Ambiti territoriali

- **1 AREA INDUSTRIALE**
- **2 VIA PALERMO**
- **3 AREA PRATOLAPONTE**
- **4 AREE DISMESSE**
- **5 CENTRO URBANO**
- **6 PALAZZINE**
- **7 VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE**
- **8 VIA ASULMONA**
- **9 BENEDEUCE PASSARIELLO**
- **10 CARAVITA**
- **11 VASCA PACCIANO**
- **12 CHIAVETTIERI / TAVOLA / PALMESE**
- **13 AREA CIMITERO**
- **14 CASTELLO / FORMARO / CICCARELLI**
- **15 ISOLA CUTINELLI**

All'interno di questi ambiti territoriali -quelli che non hanno un ruolo specifico o di servizio generale per tutta la municipalità (come il cimitero)- sono stati individuati alcuni parametri dimensionali

La superficie complessiva degli alloggi e la presenza quantitativa degli standard all'interno dell'ambito. I servizi programmati e quelli che necessariamente dovranno

no essere realizzati e di cui si ha già il progetto.

Gli ambiti investono più Parrocchie

Santa Maria del Suffragio

NAZIONALE DELLE PUGLIE / CHIAVETTIERI TAVOLA PALAMESE

San Francesco

VIA PALERMO PRATOLA PONTE / CENTRO URBANO / AREE DISMESSE
/INDUSTRIALE

San Pietro

CHIAVETTIERI TAVOLA PALAMESE / SULMONA / VASCA DI PACCIANO

Santa Maria della Grazie

CENTRO URBANO / AREE DISMESSE / INDUSTRIALE

San Felice

PALAZZINNE / BANDIERA PASSARIELLO / CENTRO URBANO

CASTELLO FORNARO CICCARERLLI / AREA CIMITERO

Maria SS del Rosario

CENTRO URBANO / AREE DISMESSE / BANDIERA PASSARIELLO



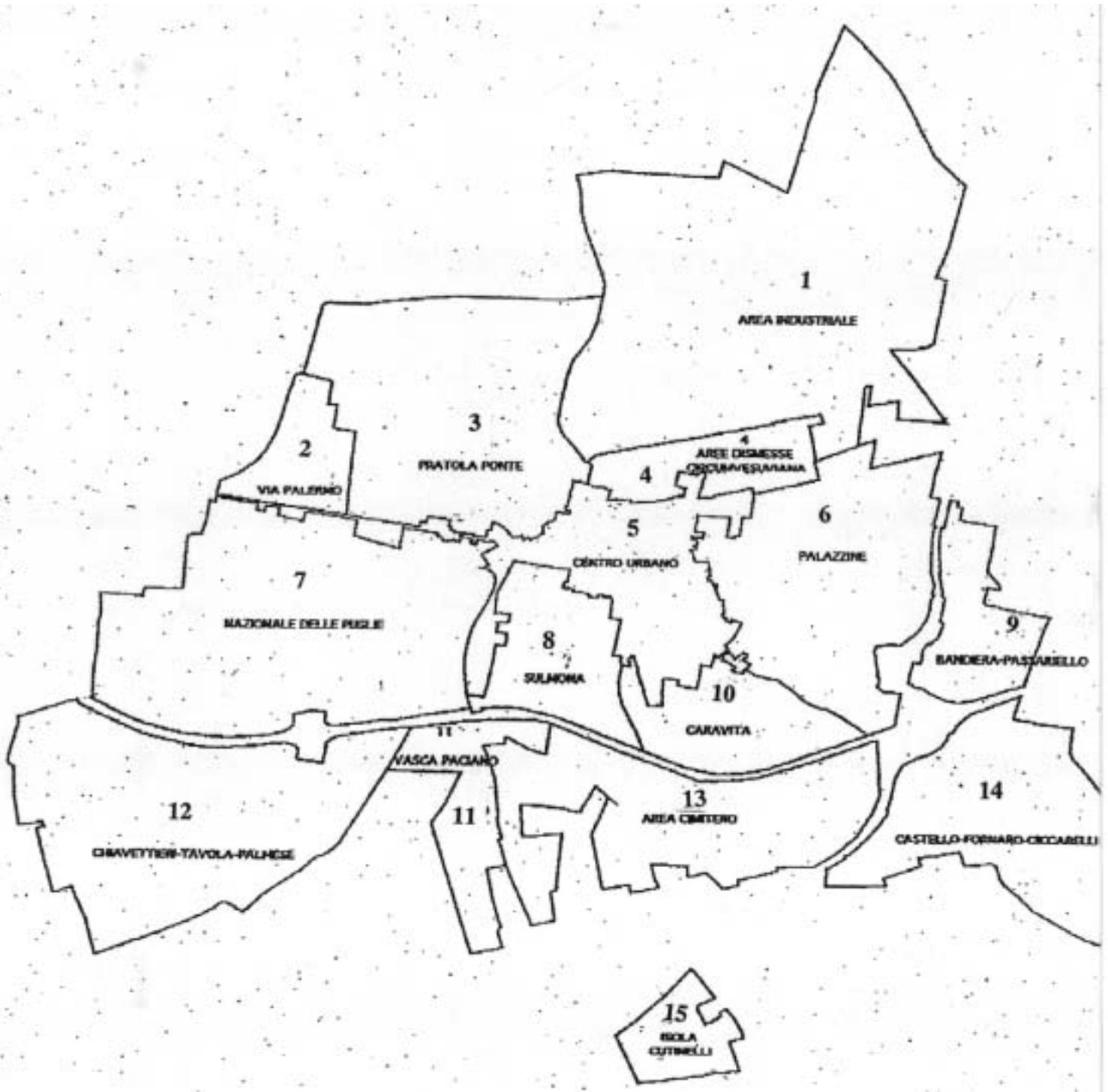
A. Carioli disegno prospettico dei cunicoli D'ingresso alla fabbrica.

DATI TERRITORIALI

La tabella riporta le superfici dell'ambito che variano moltissimo proprio per le ragioni prima indicate e riporta altresì le superfici delle costruzioni residenziali - solo residenziali- esistenti ambito per ambito. Dalla superficie del piano terra è stata ricavata la superficie totale del fabbricato ed è stata decurtata del 25 % al fine di eliminare lo spazio non residenziale ma adibito al commercio, ad attività terziarie, a laboratori ecc. E' stata così ricavata la superficie comunale dell'alloggio medio, da questa lettura delle misure delle costruzione residenziali deriva che l'alloggio medio a Pomigliano d'Arco misura 145,55 metri quadri. Questa tabella evidenzia la consistenza edilizia all'interno di alcuni ambiti che formano nel loro insieme il centro urbano.

DATI AMBITI TERRITORIALI						
		SUP. MQ AMBITO	SUP. PIANI TERRA	SUL	SUN 75% DELLA SUL	ALLOGGIO MQ MEDIO 144,55
1	AREA INDUSTRIALE	2120808				
2	VIA PALERMO	209544	26142	58820	44115	305
3	AREA PRATOLA PONTE	1103511	43993	101184	75888	525
4	AREE DISMESSE CIRCUMVESUVIANA	245890	11040	27816	20862	144
5	CENTRO URBANO	649761	255222	675232	506424	3503
6	PALAZZINE	908247	223742	686149	514612	3560
7	VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE	1410685	127923	370977	278233	1925
8	VIA SULMONA	361827	55689	185887	139415	964
9	BANDIERA- PASSARIELLO	277915	49887	162238	121678	842
10	CARAVITA	341303	66551	187583	140687	973
11	VASCA PACCIANO	280040	18983	38224	28668	198
12	CHIAVETTIERI-TAVOLA-PALMESE	1174707	31494	53432	40074	277
13	AREA CIMITERO	815010	14616	22247	16685	115
14	CASTELLO-FORNARO-CICCARELLI	761464	22342	46633	34975	242
15	ISOLA CUTINELLI	164498	6662	17886	13415	93
	TOTALE	10825210	954285	2634309	1975732	13668

1 AMBITI TERRITORIALI ALL'INTERNO DEI CONFINI DEL TERRITORIO COMUNALE DI POMIGLIANO D'ARCO



2 LA RIPARTIZIONE PER AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE

il verde pubblico e altri standard

Un altro elemento che caratterizza un insediamento urbano –un elemento a cui si è fatto riferimento nelle analisi dello stato di fatto è rappresentato dai giardini e parchi pubblici:

Parco Pubblico ex 219 NICHOLAS GREEN	mq 12.560
Parco Pubblico ex Vasca Carmine	mq 67.787
Giardini d'Infanzia	mq 16.664

Nel loro insieme i tre giardini pubblici misurano poco meno di 100.000 metri quadri: 10 ettari. 10 ettari di verde pubblico per altro, il giardino più consistente realizzato negli ultimi anni. Il dato risulta più confortante inserendo dentro anche le attrezzature sportive. Ovvero altre zone a verde attrezzato di modesta misura come il giardinetto pubblico di via Guadagni. Ma rimane un dato improprio e comunque al di sotto del fabbisogno reale. Infatti, nel loro insieme misurano solo 167.814, 58 mq.

Per 42 mila abitanti, secondo gli standard nazionali e regionali –9 mq per abitante, il verde pubblico attrezzato dovrebbe misurare 378.000 metri quadri. All'appello mancano 210.000 mq. Invece di 9 mq pro capite i mq di verde attrezzato a disposizione sono 4 mq. Mancano 5 mq ad abitante.

Anche altri standard sono parimenti significativi.

In totale come riporta la tabella di pagina 15 sommano 316. 748,12.

Il DM 1444 e, in particolare, la legge regionale fissano in 18 mq lo standard minimo. Le carenze non sono nel verde. I parcheggi pubblici che dovrebbero essere pari a 2,5 mq per abitante sono meno di 1 mq. (0,75).

Anche la scuola dell'obbligo -ma in questo caso lo standard ministeriale e/o regionale non è del tutto attendibile- non raggiunge la quota indicata. Invece di mq 4,5 o 3,5, i mq a disposizione sono solo 2,8.

In complesso per i 42 mila abitanti esistenti gli standard a disposizione ammontano 316.748,12. Di questi i più significativi sono stati realizzati nelle ultime legislature.

Gli standard sono uno dei baluardo della qualità urbana.

Il piano deve rispettare le misure di legge e non solo per questioni di legittimità formale –gli standard sono spesso solo disegnati, sono solo cartacei- ma anche e soprattutto deve individuare i criteri operativi per realizzare il disegno di città che ipotizza. Per realizzare gli standard al fine che anche questa volta lo standard sia considerato a se stante, solo disegnato.

Al di fuori della crescita riqualificazione della città. Anche senza standard la città può crescere. Però senza standard non riesce a qualificarsi.

3 TABELLA STANDARD URBANISTICI ESISTENTI ALL'INTERNO DEGLI

AMBITI TERRITORIALI * ELENCO DELLE ATTREZZATURE PER AMBITO

STANDARD ESISTENTI

NRO	NOME AMBITO	VERDE ATTR. MQ	INT. COMUNE MQ	PARCH. MQ	ISTR. MQ	TOTALE MQ
1	AREAINDUSTRIALE	0	0	0	0	0
2	VIAPALERMO	0	0	0	0	0
3	AREAPRATOLAPONTE	27.661,72	9.226,98	0	10.509,08	47.397,78
4	AREEDISMESSE	11.586,41	8.702,83	0	0	20.289,24
5	CENTROURBANO	16.707,63	5.666,41	0	5.034,36	27.406,40
6	PALAZZINE	68.358,06	8.181,85	1.725,27	34.673,86	112.939,04
7	VIANAZIONALEDELLEPUGLIE	17.052,23	954,97	1.942,73	35.818,14	55.768,07
8	VIASULMONA	25.877,60	0	0	21.654,59	47.532,19
9	BANDIERAPASSARIELLO	0	0	0	0	0
10	CARAVITA	0	0	0	0	0
11	VASCAPACCIANO	570,93	0	0	4.844,47	5.415,40
12	CHIAVETTIERITAVOLAPALMESE	0	0	0	0	0
13	AREACIMITERO	0	0	0	0	0
14	CASTELLOFORNAROCICCARRELLI	0	0	0	0	0
15	ISOLACUTINELLI	0	0	0	0	0
	TOTALE	167.814,58	32.733,04	3.668,00	112.534,50	316.748,12

Elenco attrezzature per Ambito:

3 PRATOLA PONTE

F2attrezzature sportive | **27.661,72** Campo rugby ;

4 AREE DISMESSE

F2attrezzature sportive | **11.586,41** campo sportivo U. Gobatto;

5 CENTRO URBANO

F1verde attrezzato | **16.705,63** Giardini d'Infanzia;

6 PALAZZINE

F1verde attrezzato | **68.358,06** Parco Pubblico ex Vasca Carmine comprensivo di aree a parcheggio di pertinenza;

7 VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE

F1verde attrezzato | **12.560,49** Parco Nicholas Green;

F2attrezzature sportive | **4.419,74** Campetti 219

8 SULMONA

F1verde attrezzato | **7.929,34** verde attrezzato, Piazzetta Tufano ed altre aree verdi di pertinenza del rione Sulmona di circa 1.800-3.000 mq ciascuna

F2attrezzature sportive | **17.948,26** Impianto sportivo Sandro Pertini

11 VASCA PACIANO

F1verde attrezzato | **570,93** giardinetto pubblico Via Guadagni

popolazione reale e popolazione censuaria

Definiti gli ambiti territoriali, si deve ritornare agli appunti che accompagnano le analisi per fissare alcuni dati essenziali. La questione del numero degli abitanti come si ricorderà e abbastanza controversa. Rileggiamo gli appunti di febbraio:

*Nell'ultimo censimento (quello del 2001) sembrerebbe che la popolazione fosse diminuita dell'8,5 % rispetto al penultimo censimento (1991). Da 43 mila gli abitanti sarebbero calati a 39.500. Il CED dell'anagrafe comunale contesta giustamente questo dato. Gli abitanti al 31/12 /2001, risultano 41.817. Pertanto il calo è inferiore del 3%. Al 2002 il dato diventa –anche per comodità di calcolo 42.000. Considerando anche solo i dati ISTAT (approssimati per difetto, lo si ripete) si deve sottolineare che i nuclei familiari sono cresciuti dello 0,3. **Le famiglie erano 12.165 nel 1991 diventano 12.201 dieci anni dopo.** L'aumento dei nuclei familiari è indipendente dal calo della popolazione. Considerando valido il dato anagrafico del CED i nuclei sono aumentati in misura maggiore:*

Stazionario il numero delle abitazioni occupate, mentre diminuiscono in modo sensibile (del 40%) le abitazioni non occupate: erano più di 1500 nel 1991 sono 1.074 nel 2001.(il 40%) Il dato si spiega per l'aumento dei nuclei famigliari, per il congelamento delle aree edificabili dell'obsoleto PRG del 1979, per il rigoroso controllo dell'abusivismo.

Se si confronta il dato delle abitazioni non occupate con il totale si nota che quelle non occupate rappresentano solo lo 0,75%. (In genere il dato –considerato “fisiologico” dal mercato- è valutato quasi il triplo).

Non è facile né semplice prevedere quanta (e quale) sarà la popolazione nei prossimi 10 anni. E' probabile che la popolazione non aumenti. Non diminuirà invece il numero dei nuclei familiari. Il fenomeno dei nuclei formati da una sola persona è destinato ad aumentare, ovunque. L'aumento dei nuclei famigliari incide direttamente sull'uso/consumo degli alloggi.

Se tuttavia si confronta il numero degli abitanti –che per comodità si equivale a 42.000- con la superficie costruita per abitazioni, si hanno risultati piuttosto interessanti e che al di là dei censimenti indicano uno stato di fatto in modo eloquente: la superficie abitabile –legittima o abusiva, vecchia o di recente fatturamonta a **2.634.309, 05 metri quadri**. Una bella cifra!

Certo, questa è la superficie lorda. La superficie che si ottiene misurando piano per piano delle costruzioni adibite ad alloggio. Dentro –specie ai piani terra- ci sono negozi, laboratori, uffici. La superficie netta decurtando il 25% della superficie lordi hanno circa 2.000.000 di metri quadri di superficie abitabile.(Per l'esattezza: 1.975.731 mq)

Questa superficie divisa per il numero degli alloggi definisce la misura media dell'alloggio: 145 mq. Poiché il numero dei componenti il nucleo familiare è di poco superiore a 3 si ha che ogni abitante di Pomigliano ha a disposizione una media di circa 50 mq.

Rispetto alle situazione precedenti si ha:

aumento progressivo della superficie media abitabile pro capite
diminuzione (altrettanto progressiva) dei componenti i nuclei familiari

La tabella della pagina a fianco illustra la distribuzione delle superficie residenziali e il numero di abitanti che è riscontrabile ambito per ambito

La media tuttavia è significativa.

Rispetto ad altre realtà italiane la quantità di superficie pro-capite non è esorbitante. L'assenza (o quasi) di coabitazioni e l'aumento progressivo dei nuclei famigliari porta a d una considerazione molto semplice.

A Pomigliano d'Arco, indipendentemente dal calo di popolazione, c'è –secondo una valutazione oggettiva- necessità di nuove abitazioni. Quante?

Il calcolo della crescita di popolazione è un *tallone d'Achille* di tutti i piani regolatori. Non si conosce piano che ci abbia azzeccato. Dopo 10 o 15 anni la popolazione è sempre molto diversa da quella prevista. Le ragioni sono semplici

Qualche anno fa (si è detto anche nella relazione alle analisi, ma è opportuno ricordarlo perché il dato è ancora in uso in molte leggi regionali per il calcolo del fabbisogno edilizio) si attribuivano 30 metri quadri -teorici- per abitante. Oggi, in molte leggi regionali se ne attribuiscono 50. Ma la realtà in essere nelle stesse Regioni varia da città a città e i 50 mq possono essere al disotto della media reale. In ogni caso, ieri come oggi, si fa il calcolo dell'alloggio medio che continua ad essere di circa 100 mq. Poiché i componenti i nuclei familiari variano da 2 a 3 -con crescita esponenziale al nord di nuclei composti da un solo componente- si finisce per attribuire all'alloggio medio la vecchia percentuale di 30 mq pro capite.

Per scaramanzia e per non essere tacciati fra un decennio di essere degli indovini fallaci non è opportuno fare delle previsioni. Ma solo delle supposizioni.

Allora, supponiamo che la popolazione resti stazionaria (anche se rispetto ai dati del 2001 c'è un leggero aumento che con ogni probabilità continuerà a manifestarsi)-fra 10 anni- ci sarà sicuramente un aumento dei nuclei familiari e una diminuzione dei componenti. Diminuzione anche sensibile, che se rimane costante al trend degli ultimi decenni, sarà almeno di 03 punti, diciamo che i gruppi familiari nel 2011 a Pomigliano potrebbero essere composti da 2,7-2-2,9 componenti. (Com'è noto c'è discrasia fra i dati ISTAT e quelli del CED. E questa discrasia rende ancora più arduo il calcolo.

Riteniamo, come prima istanza, validi i dati del CED. Ricordiamoli :

popolazione 41.817 abitanti

nuclei familiari 13.666

3,05 componenti per nucleo (nel 1991 erano 3,54 e i dati CED coincidono con quelli ISTAT) Si deduce che i componenti i nuclei familiari del 2011 non saranno superiori a 2,5. Prudenzialmente consideriamo 2,7

Dividendo la popolazione registrata dal CED -42.000- per 2,7 si ha un fabbisogno di alloggi pari a 15.555 unità

Consideriamo i dati ISTAT

Popolazione 39.537

Nuclei familiari 12.201 (ma gli alloggi sarebbero 13.232 guarda caso quasi uguali a quelli ISTAT)

3,24 componenti per nucleo

Secondo i dati ISTAT si potrebbe dedurre che i componenti i nuclei familiari del 2011 si aggirerebbero intorno a 2,9

Rimanendo la popolazione stazionaria -40.000- si ha un fabbisogno di alloggi pari a 13.793 . Ma se dividiamo il coefficiente 2,9 per il numero che il CED registra anche per il 2002 -ovvero 42074 al 31-12-02- **il numero di alloggi necessari diventa 14.482**

La discrasia fra dati ISTAT (contestati) e dati CED (confermati un anno dopo) diminuisce. Non è azzardato ritenere che sia necessario un numero di alloggi compreso fra 800 e 1.000.

Se consideriamo l'alloggio medio di 100 mq la superficie ammonta a circa 100.000 mq. Se si facesse riferimento ai componenti il nucleo familiare, se invece si facesse riferimento alla superficie pro capite si dovrebbe moltiplicare 50 mq per 2,7 . Ossia l'alloggio medio –secondo la situazione in essere- dovrebbe misurare 145 mq. La superficie ammonterebbe a 150.000 mq.

Senza fare scommesse di nessun tipo -(e senza fare previsioni che poi si dimostreranno sbagliate)- è presumibile che l'incremento di popolazione si possa attestare sulle 45 mila unità. Il che non significa che i cittadini di Pomigliano d'arco saranno esattamente 45 mila. Significa che se anche il numero degli abitanti dovesse rimanere quello che attualmente si registra saranno necessari un numero di alloggi corrispondente.

Si prendano i dati ISTAT (sicuramente sbagliati per quanto riguarda il numero della popolazione) ma ufficiali per fare i confronti con i censimenti precedenti). Nel 2001 pur in presenza (lo si ripete solo secondo i dati ISTAT) di una popolazione che rispetto al 1991 è diminuita dell'8,5% il numero degli alloggi -considerando lo stesso periodo censuario- è aumentato di poco ma è aumentato.

la città pluricentrica

Il grado di attrazione di un luogo è dato da tanti fattori. Dalla disponibilità di alloggi ma anche dalle condizioni di vita, dalla qualità dell'insediamento.

La suddivisione per ambiti territoriali permette di individuare la corrispondenza fra popolazione e standard. L'orditura dei servizi deve essere diffusa in tutta la città. E questo non per render l'ambito autosufficiente, ma per realizzare quella sussidiarietà fra ambito e ambito necessaria per organizzare una città pluricentrica. Per organizzare un sistema urbano di nome e di fatto.

Fra gli ambiti territoriali individuati alcuni non hanno valenza urbana nel senso che non sono abitati. L'ambito **area del Cimitero (13)** al pari **dell'area industriale (1)** sono zone di interesse generale e –nel caso della zona industriale- l'interesse è sovra comunale.

Lo stesso dicasi per **Castello Fornaro Ciccarelli (14)** Una zona di campagna con la presenza di 3 masserie (alle quali si è dedicato il nome dell'ambito) che la viabilità ha separato violentemente dal restante urbano. Un ambito questo che rivestirà un interesse non solo cittadino ma anche intercomunale.

Anche **Pratola Ponte (3)** per i programmi già individuati e avviati a soluzione rivestirà un carattere molto importante per Pomigliano e per i comuni limitrofi.

Vasca Pacciano (11) e sono un comparto che determina la formazione di standard urbani che comunque per la loro posizione hanno una valenza territoriale molto più vasta.

In pratica questi 4 comparti possono essere considerati aree risorsa che incidono –e molto- sulla vivibilità della città, come strutture servizi lavoro senza essere densamente abitati. La loro ubicazione potrebbe definirsi di contorno all'abitato. Separati dall'Autostrada o dal tracciato della Vesuviana, ma ugualmente parti integranti della città che svolgono già (o svolgeranno) specifiche funzioni differenziate. Dovranno sempre più integrarsi con la città e a un tempo costituire –in particolare gli ambiti 14-11- 3- luoghi di riferimento della sub area che compone il vasto perimetro dell'area metropolitana di Napoli.

Chiavetteri – Tavola – Palmese (12)

Via Palermo (2)

Isola Cutinelli (15)

Sono tre ambiti- comparto isolati dal contesto urbano (come l'isola Cutinelli che addirittura è extra territoriale) o Chiavitteri Tavola Palmese -separato dall'Autostrada- dove si è sviluppato abusivismo edilizio formando appendici periferiche al centro urbano.

Sono ambiti "comparto" dove l'intervento pianificatorio deve risolvere carenza di servizi e di funzionalità.

Le **aree dismesse circumvesuviana** sono state individuate come ambito (4) in quanto già progettate / pianificate in questi ultimi anni con un progetto che, attuato, inciderà fortemente sul **centro urbano (5)**

Centro urbano che è composto anche da:

Palazzine (6)

Caravita (9)

Sulmona (8)

Nazionale delle Puglie (7)

Ambiti individuati per le specifiche tematiche urbanistiche (e anche sociali) che ognuno di questi ambiti presenta, nella consapevolezza però che unitamente a via Palermo, Chiaveteri- Tavola -Plamese e formano l'abitato di Pomigliano d'Arco. L'isola "Cutinelli" è uappunto un "isola" del territorio di S. Anastasia.

Bandiera-Passariello (9) è un ambito separato dalla barriera autostradale che necessita di elementi qualificanti per "centralizzarlo" sia in rapporto a Pomigliano che nel contesto territoriale e in particolare con il comune di Castello di Cisterna.

Sommando le superfici esistenti e il numero degli abitanti presenti si hanno questi dati.

Le superfici residenziali negli ambiti che formano il centro abitato (aree dismesse/ centro urbano / Palazzine/ via Nazionale delle Puglie/ Caravita /Sulmona) ammontano a oltre 1.600.000 metri quadri. Sui quasi 2000 mq residenziali esistenti in tutto il territorio comunale, più di 2/3 della popolazione abita in questi ambiti.

Nei tre ambiti / comparto: via Palermo, Chiavittieri – Tavola- Palmese e isola Cutinelli, le superfici residenziali ammontano a circa 130 mila metri quadri.

A Bandiera Passariello la superficie abitabile ammonta a più di 120 mila mq.

La suddivisione per ambiti è una suddivisione teorica ma produce un immediato effetto pratico. Confrontare le varie parti del territorio abitato mediante la comparazione degli standard.

Confrontando la tabella degli standard esistenti ambito per ambito si possono individuare carenze o addirittura emergenze. Si possono (debbono) individuare le aree necessarie per una equilibrata distribuzione degli standard nel contesto dell'abitato.

Ma anche per realizzare una città in cui si manifesti un rapporto di sussidiarietà fra una zona e l'altra.

Il conteggio degli standard deve tornare e al tempo non è pensabile di trovare in ogni ambito –proprio per la loro diversità funzionale- l'equilibrio degli standard. Pomigliano d'Arco rappresenta una parte -un centro- della città metropolitana. Un centro che deve esprimere la stessa sussidiarietà con gli altri Comuni/centro dell'area metropolitana. E questo lo può fare se e in quanto i cittadini di Pomigliano d'Arco troveranno all'interno dei confini comunali quelli standard minimi che costituiscono garanzia per tutti di vivibilità. Solo così sarà possibile individuare quelle componenti di sussidio agli altri Comuni/centro metropolitani.

in particolare

Ecco allora: partendo dai margini (purtroppo) abusivi i primi tre ambiti che compartizzati e riorganizzati e urbanizzati possono rientrare a far parte del centro urbano e rappresentare 3 centralità, 3 luoghi di riferimento:

Chiavetteri – Tavola – Palmese (12)

Via Palermo (2)

Isola Cutinelli (15)

Le tavole individuano i criteri adottati per raggiungere un risultato positivo.

Nel caso di Chiavetteri – Tavola – Palmese, il vasto parco che si potrebbe realizzare all'interno, in diretto collegamento con la Masseria, potrebbe costituire non solo un risarcimento della lottizzazione abusiva costruita attorno, ma anche un significativo arricchimento per la comunità

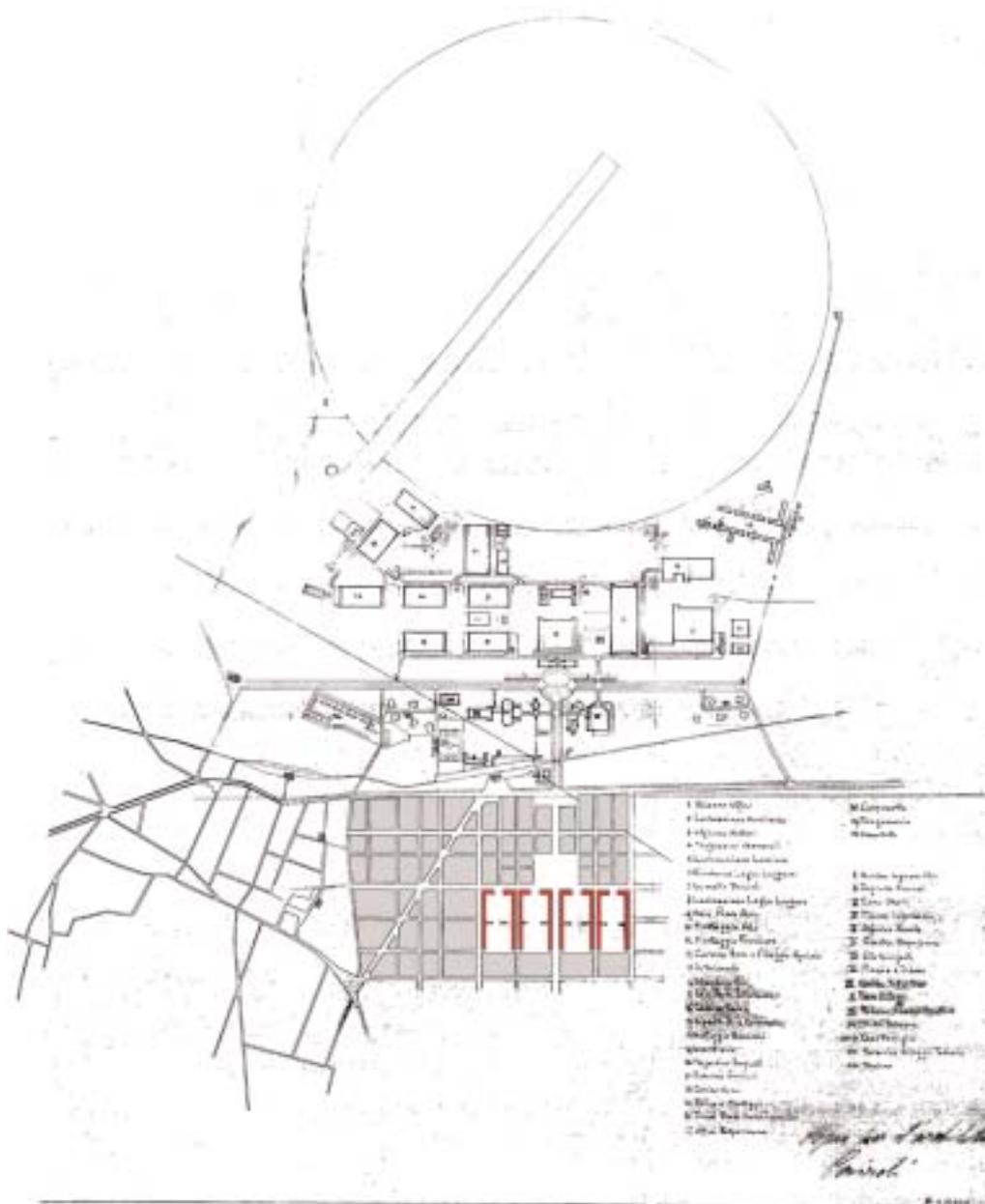
A **Bandiera-Passariello (9)** le attrezzature sportive che sono state previste, attrezzature che non entrano nell'ambito degli standard pubblici e quindi possono incentivare l'imprenditoria a realizzare interventi che –come si è detto- consentirebbero a questo lembo del territorio comunale di rapportarsi al centro urbano di Pomigliano e di costituire attrattiva anche per il confinante Castello di Cisterna.

A **Vasca Pacciano (11)** la sistemazione dell'area pubblica di una struttura storica di forte suggestione formale e ambientale, determinerà certamente un interesse sovracomunale oltre a rappresentare un vero e proprio vanto per la città di Pomigliano. Non solo. La sua sistemazione potrebbe essere agevolata anche con la presenza dell'imprenditoria privata, proprio per le peculiarità delle funzioni che si possono svolgere in questa zona tanto caratterizzata.

I programmi individuati o in corso di approfondimento per gli ambiti di **Pratola Ponte (3) - Castello Fornaro Ciccarelli (14) - aree dismesse circumvesuviana (4)** offrono prospettive altamente qualificanti il centro urbano e l'hinterland di questa parte dell'area metropolitana di Napoli.

Se dai 15 comparti si tolgono quelli che svolgono una funzione di lunga durata - come la zona industriale e l'area del Cimitero- rimangono gli ambiti che nel loro insieme formano il centro urbano.

Ed è proprio in questi ambiti che rappresentano il centro urbano che si deve operare non solo per ottenere quella riqualificazione dell'esistente a cui si faceva prima riferimento, ma anche per definire una vivibilità in grado di riversarsi e promuovere la riqualificazione delle zone esterne puntando sull'uso delle masserie -un uso adeguato al nuovo secolo- e ai servizi standard che in alcuni casi possono avere un'influenza extra comunale.



A. Cairoli, disegno del PRG generale Alfa Romeo, 1942.

costruire sul costruito

Il passaggio dagli ambiti territoriali al disegno del piano ha comportato la definizione di altri due parametri. Il primo ha un aspetto quasi giuridico. Le aree che risultano in qualche modo compromesse, in quanto edificabili, dal vecchio piano regolatore del 1978. Ci sono lotti che per per la loro posizione sono da considerarsi lotti di completamento a tutti gli effetti. Magari perché risultano interclusi fra lotti edificati non legittimo. Se non si confermasse la edificabilità di questi lotti si finirebbe per premiare chi non ha rispettato le regole.

Il difetto (se così si può dire) principale del piano del 1978 è quello di prevedere una quantità indiscriminata di zone B –che poi saranno cassate 10 anni dopo dalla Provincia, ma che pur sempre hanno dato l'impressione di un diritto acquisito- e di standard che nessuno era in grado di realizzare.

Al pari dell'abusivismo, gli standard non realizzati segnano il degrado di un territorio. Risolvendo in termini urbanistici la questione dell'abusivismo, si individua la strada per realizzare lo standard mancante.

I criteri adottati sono molto semplici. All'individuazione degli ambiti come prima fase di un teorico disegno di ripartizione del territorio, ha fatto seguito la verifica degli standard urbanistici e quindi la lettura di quanto era stato fatto abusivamente o no nel territorio comunale.

dagli ambiti ai comparti

I comparti spaventano sempre. Amministratori e cittadini ritengono che il comparto sia un mezzo per congelare qualsiasi attività. Nessuno vuole associarsi ad altri per definire un assetto che oltre a permettere di realizzare le nuove costruzioni, le arricchiscano con la presenza degli standard.

Il meccanismo dell'abusivismo è noto e studiato. Non è un atto dovuto alla necessità. Non può essere assimilato alla legittima difesa. Semmai, è proprio contrastando con durezza l'abusivismo che si difende il singolo cittadino che vuole costruire la casa e la comunità che aumenta il proprio carico urbanistico. L'abusivismo è frutto di una speculazione edilizia; di una lottizzazione che non ha rispettato le regole. Di un vero e proprio delitto urbanistico. Le sanatorie, i condoni, i perdoni non risolvono il problema. Per risolvere il problema occorrono quelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che il proprietario (o i proprietari, in quanto i passaggi di proprietà possono essere più di uno) non hanno fatto. Pur guadagnando cifre astronomiche, hanno commesso un reato. (Nella Serenissima -e per allora democratica- Repubblica di Venezia, chi costruiva abusivamente finiva ai Piombi, che non era una prigione fra le più confortevoli. L'abuso era considerato un danno per la comunità. Un danno non rimediabile se non con la galera e la confisca dell'intervento abusivo).

Si prendano i tre ambiti che fanno riferimento alla Isola Cutinelli (15), alle masserie Chiavetteri – Tavola – Palmese (12) e a Via Palermo (2). Non si tratta di un singolo intervento abusivo. Ma di una vera e propria lottizzazione fatta in area che doveva rimanere sostanzialmente agricola. Il piano propone di realizzare dei comparti in cui si possono individuare i lotti costruiti e i lotti interclusi -forse già venduti ma non ancora recintati- e i lotti liberi.

La formazione del comparto individua le potenzialità ancora edificatorie e le aree che debbono esser cedute per standard urbanistici se e in quanto si intende edificare. Ovvero, per poter completare l'edificato occorre cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale le aree per realizzare i servizi. Le urbanizzazioni primarie sono a carico dei lottizzanti. Come legge prescrive. Per i furbi, che hanno già costruito e che in genere vogliono sfruttare fino all'ultimo quelli che ritengono privilegi necessariamente gratuiti, ci possono essere vari modi per indurli –al di là del condono che non sana l'assenza delle urbanizzazioni- a collaborare con l'Amministrazione per realizzare strade, sottoservizi ecc. Dovrebbe essere nell'interesse di chi ha comprato il lotto abusivo, imporre all'ex proprietario di risarcire parte dei danni o mediante denaro o con la cessione delle aree per i servizi.

Si dirà che tutto questo è una utopia. Che ci saranno nuovi condoni. (ma i condoni non assolvono dagli oneri di urbanizzazione). Si dirà che ci sono politici che promettono di rendere edificabili le aree senza includerle in qualsiasi comparto. Lo si può anche fare. Però nel momento in cui dovranno acquisire le aree per servizi con i soldi della comunità commettono un reato . (non pochi sono i casi di Sindaci condannati a pagare in proprio le aree prese, magari anche espropriate, per realizzare opere di urbanizzazione).

Male che vada –i proprietari non cedono le aree, gli acquirenti dei lotti abusivi non vogliono partecipare al consorzio, chi ha già costruito abusivamente non vuole collaborare con gli altri- non si realizzano gli standard ma non si costruirà più una casa abusiva. Le lusinghe –in urbanistica- non pagano.

Il comparto nelle zone abusive di cui i tre casi –comparti n°2 / 12 / 15- è un poco speciale. Anche a chi possiede già un lotto –comprato, lo si ripete, abusivamente- dovrà ceder parte del suo lotto per servizi (parcheggio pubblico e verde). Una proposta potrebbe essere questa. La Superficie Utile Lorda (SUL) è in proporzione alla misura del lotto, ossia alla quantità di superficie residenziale realizzabile. In altre parole se se si possono realizzare 100 mq di SUL , per servizi pubblici si debbono cedere 100 mq. E' una proposta.

Il principio del comparto -oltre alle tre zone prima indicate- è stato esteso anche ad altri ambiti territoriali.

Il disegno che né è risultato, soprattutto i dati che si possono ricavare dalle ipotesi progettuali formulate sono significativi.

Innanzitutto il piano sulla base dei principi indicati sia con le analisi prioritarie, sia con i principi informativi, non contiene zone di espansione. Non ci sono zone C. Oppure si considerano zone C tutti i comparti. L'importante è che le nuove costruzioni siano in grado di realizzare i servizi mancanti.

quattro chiacchiere sulla perequazione mancata

Su questi principi c'è un forte (e a volte aspro) dibattito nazionale. Il principio di individuare dei comparti d'intervento in cui si individuano le potenzialità edificatorie è vecchio come il cucco. Di nuovo c'è la perequazione. Ossia il valore del comparto in rapporto alla sua posizione territoriale più che all'uso che si intende fare. Una zona vicina al centro ha un valore maggiore di un'altra posta in periferia. E il valore, per realizzare la perequazione è trasformato in metri cubi o metri quadri edificabili. Detto in modo grezzo è il mercato che stabilisce il valore dell'area e di conseguenza la dimensione dei metri cubi edificabili. In cambio di una parte dell'area da cedere gratuitamente al Comune, si ha una cubatura edificabile sulla restante parte pari al valore dell'intera area.

In se per se il mercato non è positivo o negativo. Come il principio della perequazione. Da tempo nei piani regolatori più avveduti si procede individuando zone di espansione –zone C- comprensive delle zone da ceder come standard. Oltre a quelli di legge. Legge che impone di recepire le aree per standard al momento che si concede una qualsiasi lottizzazione. Diventa meno controllabile il riferimento al mercato. Il riferimento al valore dell'area. Il principio poi della cessione di aree in cambio di volumetrie edificabili porta a esautorare il pianificatore. E' il mercato –ossia i proprietari delle aree- a condizionare le scelte del piano.

Leggi nazionali o regionali sulla perequazione non sono state varate.

Questo piano non può far ricorso a principi perequativi del tipo di quelli proposti nell'ultimo decennio e che fanno riferimento ai valori che le aree assumerebbero qualora venissero rese edificabili. Non fa riferimento alla perequazione per tre fondamentali motivi.

Il primo è che la situazione in essere a Pomigliano d'Arco, le compromissioni ereditate dallo strumento urbanistico e dalle costruzioni abusive, richiedono interventi specifici e tutt'altro che generalizzati.

Il secondo argomento: non ci sono aree di espansione. Ma zone con le quali recuperare i capisaldi della riqualificazione.

Il terzo è quanto espresso nei principi informativi. La riqualificazione dell'esistente. E sull'esistente i fautori della perequazione non hanno ancora sviluppato alcuna teoria. E non potrebbe essere altrimenti perché la perequazione è stata per ipotizzata soprattutto per le aree libere periferiche (la campagna) ma anche per la città (magari indispensabili per gli standard).

i comparti individuati

I comparti individuati sono 10. A questi si aggiungono i 3 degli ambiti di via Palermo, Masseria Cutinelli, Masseria Chiavettieri.

Nel loro insieme –questi 13 comparti- consentono di realizzare 85.859 metri quadri di SUL. E nell'ambito complessivo della proposta 327.703 mq di superficie territoriale per standard.

5 COMPARTI E STANDARD

superfici (SUL) ipotizzabile che sia ricavabile dai comparti e standard urbanistici che si ottengono dall'attuazione delle superfici

SUL E STANDARD COMPARTI					
N°	COMPARTO	SUL		SUP.	STANDARD
1	MASSERIA MARCOMANNO	mq.	3668	mq.	20786
2	MASSERIA VIGONE	mq.	2057	mq.	11657
3	AREA VIA DEI SERPI	mq.	5212	mq.	29537
4	MASSERIA MANNA	mq.	10776	mq.	61065
5	AREA VIA S. GIUSTO	mq.	5900	mq.	33430
6	MASSERIA GUADAGNI	mq.	2033	mq.	11518
7	CORTILE CAPPELLA	mq.	3668	mq.	20786
8	AREA PALAZZETTO DELLO SPORT	mq.	3786	mq.	21454
9	MASSERIA BENEDEUCE	mq.	11425	mq.	64741
10	AREA CONCORSO "A. CAIROLI"	mq.	2124	mq.	12036
11	VIA PALERMO	mq.	6855	mq.	20021
12	MASSERIA CUTINELLI	mq.	5843	mq.	21213
13	MASSERIA CHIAVETTIERI	mq.	20512	mq.	44459
	TOTALE:	mq.	83859	mq.	372703

6 SUPERFICIE ESISTENTE E SUPERFICIE NUOVA DI PROGETTO e STANDARD

		SUL PARZIALI MQ	SUL AMBITO MQ	STANDARD PARZIALI MQ	TOTALE STANDARD MQ
1	AREA INDUSTRIALE				
2	VIA PALERMO	58.819,50		0,00	
	11 VIA PALERMO	6.855,00		20.021,00	
	Totale		65.674,50		20.021,00
3	AREA PRATOLA PONTE	101.183,85		50.927,00	
	3 AREA VIA DEI SERPI	5.212,00		29.537,00	
	Totale		106.395,85		80.464,00
4	AREE DISMESSE CIRCUMVESUVIANA	27.815,65		113.517,86	
	Totale		27.815,65		113.517,86
5	CENTRO URBANO	675.232,45		31.077,12	
	Totale		675.232,45		31.077,12
6	PALAZZINE	686.149,37		133.132,13	
	10 AREA CONCORSO "A. CAIROLI"	2.124,00		12.036,00	
	Totale		688.273,37		145.168,13
7	VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE	370.977,34			
	1 MASSERIA MARCOMANNO	3.668,00		20.786,00	
	2 MASSERIA VISIONE	2.057,00		11.657,00	
	4 MASSERIA MANNA	10.776,00		61.065,00	
	5 AREA VIA S. GIUSTO	5.900,00		33.430,00	
	Totale		393.378,34		126.938,00
8	VIA SULMONA	185.887,24		47.532,19	
	8 AREA PALAZZETTO DELLO SPORT	3.786,00		21.454,00	
	7 "CORTILE CAPPELLA"	3.668,00		20.786,00	
	Totale		193.341,24		89.772,19
9	BANDIERA- PASSARIELLO	162.237,78		5.824,78	
	Totale		162.237,78		5.824,78
10	CARAVITA	187.583,11			
	9 MASSERIA BENEDEUCE	11.425,00		64.741,00	
	Totale		199.008,11		64.741,00
11	VASCA PACCIANO	38.224,00			
	6 MASSERIA GUADAGNI	2.033,00		5.415,40	
	Totale		40.257,00		5.415,40
12	CHIAVETTIERI-TAVOLA-PALMESE	53.432,00			
	13 MASSERIA CHIAVETTIERI	20.512,00		44.459,00	
	Totale		73.944,00		44.459,00
13	AREA CIMITERO	22.247,31			
	Totale		22.247,31		
14	CASTELLO-FORNARO-CICCARELLI	46.633,45			
	Totale		46.633,45		
15	ISOLA CUTINELLI	17.886,00			
	12 MASSERIA CUTINELLI	5.843,00		20.021,00	
	Totale		23.729,00		20.021,00
	TOTALE		2.718.168,05		747.419,48

Questi dati inseriti nel contesto dei 15 ambiti individuati determinano l'assetto dimensionale del Piano Regolatore.

Come si è detto e come si può dedurre dalla tabella 1 di pagina 12, la superficie complessiva di tipo residenziale (ma che comprende anche altre attività compatibili con la residenza e come ci sono in tutte le zone B dei vari piani regolatori) ammonta a 2.634.309 metri quadri.

La proposta contenuta in questo quadro di riferimento, è quella di realizzare ancora –all'interno dei 13 comparti di cui alla tab. 5 di pag 26 una superficie di 83.859 metri quadri. Circa 800 alloggi medi. 600 invece, se depurati del 25% -come dal calcolo iniziale teso a stabilire la quantità di edilizia residenziale esistente. Alloggi medi di 100 mq e non di 145, com'è lo spazio oggi a disposizione dei nuclei familiari di Pomigliano. Fra 6 e 800 è la quantità che si è ritenuta necessaria (indispensabile) indipendentemente dalla crescita o calo della popolazione.

La presenza di questi nuovi alloggi sia l'abbassamento dei componenti i nuclei familiari, sia un eventuale modesto aumento di popolazione.

A questi si debbono aggiungere gli alloggi di recupero che ad esclusione dei lotti liberi interclusi delle zone di completamento, ma non quelli eventualmente recuperabili con il recupero del centro storico o con l'eventuale adeguamento di alcuni modesti fabbricati sempre compresi nella zona B satura. Troppo aleatori.

7 STANDARD DI PREVISIONE PER L'INTERO TERRITORIO CON ESCLUSIONE DEI COMPARTI

NRO	NOME AMBITO	VERDE ATTR. MQ	INT. COMUNE MQ	PARC. MQ	ISTR. MQ	TOTALE
1	AREA INDUSTRIALE	0	0	0	0	0
2	VIA PALERMO	0	0	0	0	0
3	AREA PRATOLA PONTE	0	9.226,98	3.529,22	10.509,08	50.927,00
4	AREE DISMESSE	76.240,38	8.702,83	26.469,61	2.105,04	113.517,86
5	CENTROURBANO	16.705,63	7.471,21	1.865,92	5.034,36	31.077,12
6	PALAZZINE	74.773,77	10.450,95	13.233,55	34.673,86	133.132,13
7	VIA NAZIONALE DELLE PUGLIE	31.667,85	2.801,16	6.778,02	35.818,14	77.065,17
8	VIA SULMONA	25.877,60	0	0	21.654,59	47.532,19
9	BANDIERA PASSARIELLO	0	0	0	5.824,78	5.824,78
10	CARAVITA	0	0	0	0	0
11	VASCA PACCIANO	570,93	0	0	4.844,47	5.415,40
12	CHIAVETTIERI TAVOLA PALMESE	0	0	0	0	0
13	AREA CIMITERO	0	0	0	0	0
14	CASTELLO FORNARO CICCARELLI	0	0	0	0	0
15	ISOLA CUTINELLI	0	0	0	0	0
	TOTALE	225.836,16	38.653,13	51.876,32	120.464,32	464.491,65

Il piano è focalizzato sull'esistente. Per ora si è trattato il nuovo perché è solo dalle nuove costruzioni che è ipotizzabile il recupero degli standard mancanti. Ma la riqualificazione si fa anche e in particolare analizzando e proponendo soluzioni per ciò che è già stato costruito. Sull'esistente. Sull'esistente storico, che comprende oltre al centro anche le Masserie, anche la campagna (già studiata) tutto ciò che si ritiene possa costituire la prosecuzione e il completamento di quel processo di riqualificazione mediante interventi di restauro urbano e di ristrutturazione urbanistica.

il centro storico

Per il centro storico l'analisi molto dettagliata delle tipologie edilizie, lo studio dei profili altimetrici delle strade principali e l'esame delle componenti strutturali hanno consentito la predisposizione di una normativa molto semplice e a un tempo abbastanza rigorosa nel perseguire l'obiettivo del mantenimento dell'identità del centro storico. La suddivisione tipologica ha permesso di individuare i fabbricati che debbono essere sottoposti a restauro. In pratica solo le tipologie monumentali, le chiese e certi palazzi. In qualche misura anche le Masserie. Tenendo però in considerazione che il restauro si accompagna sempre con il ripristino delle parti mancanti, alla rimessa in stato di funzionalità del manufatto da recuperare.

Le masserie costituiscono una testimonianza storica altamente significativa. Il loro riuso deve costituire incentivo per realizzare non solo e non tanto della residenza, bensì attrezzature di vario genere dal ricettivo al produttivo –considerando la Masseria uno dei primi insediamenti proto industriali della storia. Le Masserie dovrebbero ritornare al loro funzione produttiva. Di servizi ricettivi, di luogo in cui la storia si incontrava con la natura della campagna. E questo incontro ha originato forme e tipologie edilizie tali che danno, oggi, alla Masseria un valore aggiunto proprio se riutilizzate mediante interventi di restauro e di riqualificazione. Magari anche con aumento di volumi. Con l'abbattimento e delle parti anomale o di recente e contrastante realizzazione. E con la ricostruzione utilizzando forme e criteri storici, propri della Masseria.

Anche i palazzi fanno parte della tipologia alta, ma anche per i pochi di loro che ancora sono presenti nel centro storico, si deve operare con gli stessi metodi.

Ci sono ancora case a corte intonse all'interno del centro storico. Non sono molte ma sono di grande suggestione. Ecco anche per queste e per i pochi edifici cosiddetti di archeologia industriale, si propone interventi di restauro e di riqualificazione. Di messa in opera di tecniche e materiali storici per –lo si ripete– aumentare il loro valore aggiunto.

Per le altre costruzioni il principio della riqualificazione consente di aumentare di un piano in molti, ma molti, casi in cui le caratteristiche del fabbricato e il profilo stradale lo consentono. Il risultato dovrebbe essere quello di un centro che ritrova nelle sue peculiarità fisiche l'immagine perduta o fortemente appannata.

Non è un obiettivo che si possa raggiungere e anche in tempi medi. Nei centri storici si è sempre agito con l'imitazione. Se il meccanismo si innesta di certo sarà ripetuto con percentuali crescenti. E' indubbio che per la buona riuscita del piano è necessario l'istituzione di un apposito ufficio che garantisca trasparenza culturale –i criteri d'intervento nei centri storici sono sempre molto discussi– e capacità gestionale.

Per riqualificazione –come l'impianto normativo messo in appendice suggerisce– Si intendono tutte quelle opere che permettono di modificare anche profondamen-

te l'edificio, la sua volumetria, e che impongono l'utilizzo di certi materiali. La calce per gli intonaci. I colori che derivano dall'impiego delle terre invece di quelli acrilici. Infissi di legno. E non in duralluminio comprato magari in un supermercato. Costa poco e svalorza la casa. La omologa a quelle di periferia. Coperture in coppi, magari con pendenze limitate, come esistevano prima. Coperture in coppo anche per risponder a principi di salubrità di migliore abitabilità, di risparmio energetico sia d'inverno che d'estate. E in tutti gli alloggi ci deve essere un servizio igienico, come c'è la luce e l'acqua. L'obiettivo vero è di far tornare ad abitare in condizioni civili, adeguate ai nostri giorni, il centro di Pomigliano d'Arco.

Come in tutti gli strumenti urbanistici che si occupano del centro storico, anche questo pecca di una vena utopica. Sono le proposte relative ad alcuni edifici –con tremende soluzioni pseudo moderne di balconi, portoni ecc. Sostituirli con altri che ricordino i fabbricati dell'intorno. Sarà difficile. Non impossibile. Quando si capirà che le case nel centro storico valgono di più rispetto a quelle esterne e ancora di più quanto sono (o sembrano) storiche –come già sta avvenendo anche a Pomigliano- allora si riterrà che anche le ipotesi fatte non sono utopiche.

la riqualificazione dell'esistente

Se per il centro storico il processo di riqualificazione sembra scontato o, meglio, fa parte di una prassi per ora abbastanza platonica in quanto molto astratta, poco fattibile, gli interventi al suo esterno sono quasi sempre ignorati. Non tragga in inganno l'allegata normativa delle zone B. Quando si fa riferimento al **B saturo** non significa non si vuole congelare l'esistente non storico. Tutt'altro. Nelle zone esterne al centro storico la realtà è per certi aspetti ancor più compromessa. Ci sono case alte in modo spropositato, dei veri e propri ingombri che per mancanza di parcheggi intasano le strade di auto, generano un profilo di non pianificazione, di mancanza di regole, In questi casi non ci si può ancora fare nulla. Anche se proprio nell'area metropolitana di Napoli e nella campagna, sono state abbattute anche di recente fabbricati sinonimo di degrado urbano quanto sociale. Ma erano fabbricati pubblici o abusivi. Raramente si abbattano fabbricati privati. Lo fanno all'estero e prima o poi lo si farà anche in Italia. Lo si farà quando si comprenderà che la qualità edilizia inserita all'interno della qualità urbana ha un valore superiore, Lo stesso dicasi per quei fabbricati, magari di tipo industriale, dei capannoni, posti al centro dell'abitato. Inquinano e intasano. E abbruttiscono il contesto urbano. Il loro abbattimento può costituire una miglioria alla stessa attività produttiva certo, deve essere riconosciuto un giusto compenso. Che non può esser quello di uno scambio alla pari di volumetria. La superficie di un capannone industriale per quando nel centro urbano vale meno di un quinto rispetto a quella residenziale. Indipendentemente dalla volumetria, perché i capannoni sono in genere a un piano.

Nel contesto dell'esistente ci sono poi quei fabbricati a uno o due piani che segnano il periodo povero della loro costruzione. La norma propone di aumentare di due o di un piano in rapporto al profilo stradale e, s'intende nel rispetto degli oneri di urbanizzazione. Anche in questo caso il principio rimane inalterato. L'aumento di volumetria che si ipotizza di estendere fino un massimo del 15 % della superficie lorda esistente agli edifici che non superano i 3 piani, deve corrispondere un miglioramento delle condizioni urbane.

Il piano regolatore non si esaurisce con la sua adozione. Lo si è detto fin dall'inizio. Il ruolo dell'ufficio di Piano diventa determinante per la sua gestione. Tanto più che dev'essere una gestione continua tesa a risolvere una problematica cospicua. Tesa a dare indicazioni progettuali che coinvolgono sì il privato costruttore o proprietario, nella consapevolezza che investono tutta la città.

Il ruolo pubblico dell'Ufficio di Piano, impone una capacità e una serietà professionale superiore a qualsiasi altro dipendente pubblico. In gioco non c'è il guadagno (o il favore al singolo, ma a tutta la comunità.

Ecco allora che i principi informatori del piano –oltre che ad essere condivisi- debbono porsi degli obiettivi fattibili e adeguati. Dice un vecchio detto spagnolo, forse borbonico, forse dell'epoca del primo catasto che è stao preso in considerazione. Pianificare non è asfaltare. Potrebbe diventare il motto non solo e non tanto dell'Ufficio di Piano quanto dell'intera città di Pomigliano d'Arco.

**RELAZIONE AL PRELIMINARE DELLA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
Documento di indirizzi programmatici
luglio 2003**

Michele Caiazzo, *sindaco*

Ufficio di Piano:

Lucia Casalvieri, Sabato Esposito, Aniello Iuliano, Stefano Sasso (coordinatore),
progetto

Pier Luigi Cervellati, *consulente*

Loredana Aiello, Roberta Casciano, Filomena Fratiello,
Massimo Gallo, Rosa Milito, Leonardo Morgera, *collaborazione*

Pasqualino Belluomo, *responsabile del procedimento*

luglio 2003

Il Consiglio Comunale il 24 maggio 2000 ha presentato le **linee programmatiche**, approvate il 3 febbraio 2001, di cui si sottolineano i contenuti maggiormente attinenti alla redazione della Variante Generale a P.R.G.
Di seguito si riportano i paragrafi inerenti:

*assetto del territorio e sviluppo sostenibile
politiche ambientali ed assetto del territorio
assetto urbanistico
lotta all'abusivismo edilizio
recupero degli agglomerati storici*

Assetto del territorio e sviluppo sostenibile

Il nostro è un tessuto urbanisticamente consolidato, frutto di interventi a volte radicalmente contrari all'ordine urbanistico, che hanno dato vita ad agglomerati di edificazioni non accompagnati dalle necessarie urbanizzazioni, servizi, infrastrutture, spazi destinati al gioco e aree libere.

Dobbiamo e possiamo invece rendere la città accessibile, vivibile, rispondente alle alte prospettive di crescita economica, senza sradicare cultura e tradizioni locali e valorizzando le qualità estetiche e fisiche dell'esistente. Per correggere le distorsioni presenti, impedire l'ulteriore disgregazione della città in parti, va applicato il principio del "costruire nel costruito" per assicurare una riqualificazione autentica e ripristinare le condizioni di completa fruizione dell'ambiente urbano.

Assicurare uno sviluppo sostenibile della città significa integrare urbanistica, mobilità ed ambiente e si traduce nell'elaborare ed attuare piani d'azione a medio e lungo termine nel rispetto dei principi della Carta di Aalborg e dell'appello di Hannover.

Occorrerà rallentare il ritmo e l'espansione del consumo del suolo, ormai indipendente dalla crescita demografica e produttiva; continuare a prevenire e reprimere l'abusivismo edilizio; preservare la nostra identità storica; restituire pezzi sempre più ampi di territorio ai bambini; abolire le barriere architettoniche e visive negli edifici pubblici.

Le periferie devono essere restituite alla città, diventare autonomi centri di servizi e infrastrutture per gli abitanti; le "Palazzine", unico esempio di architettura razionalista nel nostro territorio, vanno recuperate e restituite al loro originario valore.

L'azione dell'A.C. da sola non basta per convertire lo sviluppo urbano verso la sostenibilità, ma occorre il coinvolgimento e la partecipazione attiva dei cittadini, anche dei più piccoli, principali utenti della città, consumatori di servizi e fruitori dell'ambiente.

Il nostro territorio ha un fabbisogno di opere pubbliche _intese come vere e proprie opere di trasformazione urbana_ ancora alto: occorre coinvolgere il settore privato nella programmazione e pianificazione degli interventi per accedere ai fondi strutturali 2000-2006 ed usufruire del cofinanziamento privato.

Occorre attuare un piano integrato di mobilità:

aumentare il sistema parcheggi, anche di interscambio;

potenziare e migliorare il servizio di trasporto pubblico, con pollicini e veicoli elettrici;

istituire ZTL (zone a traffico limitato) e nuove aree pedonali; completare

la rete di piste ciclabili e progettare percorsi sicuri e percorsi vita. La città deve dotarsi del piano energetico comunale, continuare le applicazioni del fotovoltaico estendendolo a tutti gli edifici pubblici; promuovere politiche di contenimento dei consumi ed incentivare l'uso di energie alternative.

Vanno ridotte le emissioni inquinanti: atmosferiche, acustiche ed elettromagnetiche attuando piani di bonifica e prevedendo la delocalizzazione delle fonti di inquinamento soprattutto in prossimità di recettori sensibili (scuole, residenze, etc.).

E' importante migliorare l'intero sistema di raccolta differenziata secco-umido ed assicurare costanti campagne di informazione e sensibilizzazione dei cittadini.

Occorre inoltre dotarsi del Piano del Verde e dell'arredo urbano, aumentare gli spazi verdi attrezzati per il tempo libero e i giochi per i bimbi, assicurare una efficiente manutenzione ordinaria ed una gestione imprenditoriale dell'intero sistema del verde pubblico.

Infine va riqualificata l'intera area che ospita il canile socio-sanitario e migliorata la rete di servizi a tutela degli animali.

Politiche ambientali ed assetto del territorio

*L'adesione alla "Carta delle Città Europee per un Modello Urbano Sostenibile", decisa nella seduta del Consiglio Comunale del 13/10/2000, ha costituito un momento importante per la definizione di linee programmatiche mirate ad uno **sviluppo sostenibile** della nostra città, in coerenza con gli indirizzi contenuti nel programma della coalizione di centrosinistra, proposto agli elettori il 16 aprile 2000.*

*Diventare **città sostenibile** significa avviare processi di sviluppo e di promozione del benessere della comunità, promuovere e facilitare la partecipazione consapevole della popolazione alle politiche del territorio.*

*Nel dibattito internazionale sullo sviluppo sostenibile, una crescente attenzione è stata rivolta alla **scala locale**, ed in particolare alle problematiche **dell'ambiente urbano**. E' alla scala locale che viene riconosciuto un ruolo decisivo nel favorire progressi gradualmente in campo ambientale; ed è alla soluzione dei problemi ambientali nelle città che si attribuisce un ruolo strategico nel definire un modello sostenibile di sviluppo per l'intero pianeta (**pensare globalmente, agire localmente**).*

L'urbanizzazione causa cambiamenti nel modo stesso in cui la popolazione umana utilizza e trasforma le risorse naturali, con aumenti dei consumi e degli sprechi. Le città consumano grandi quantità di risorse naturali, prelevandole spesso al di là dei propri confini amministrativi. Ma le città possono rappresentare il luogo di rottura di questo modello dissipativo. La forma e la dimensione urbana possono essere ripensate allo scopo di rendere più intenso l'uso di risorse e ridurre la domanda di mobilità; i processi sociali e culturali possono essere stimolati nella direzione di migliorare la capacità di gestione e manutenzione della qualità urbana e il senso civico di appartenenza. La città può addirittura smettere di essere solo rapinatrice, per provare a diventare attrice del recupero e della riqualificazione ambientale.

*In questo senso va interpretata l'adesione alla **Carta di Aalborg**, che da*

formale condivisione dei principi contenuti nell'Agenda 21 (letteralmente "le cose da fare nel 21° secolo") sottoscritta a Rio de Janeiro, si sostanzia in scelte precise di obiettivi e destinazione di risorse, in comportamenti conseguenti e coerenti di tutti i livelli dell'Amministrazione comunale.

Assetto Urbanistico

*La qualità dell'ambiente in cui viviamo è il frutto della qualità di tutti i suoi spazi, edificati e non. I principi di uno sviluppo urbano sostenibile vanno, in primo luogo, tradotti nell'assetto che vogliamo dare alla nostra città, un assetto che deve concretizzarsi con nuovi strumenti urbanistici, in particolare un adeguamento, ovvero l'elaborazione del nuovo **Piano Regolatore Generale**. Un piano che, oltre a ridisegnare la città, nell'obiettivo di soddisfare i fabbisogni residenziali e non (quindi anche quelli produttivi), costituisca un'organica sistemazione degli interventi che sin qui sono stati già realizzati sul territorio e di quelli che, pur non essendo ancora stati realizzati (scuole, impianti sportivi, parcheggi e gestione degli stessi, etc.), hanno già avuto l'approvazione da parte del Consiglio Comunale; interventi che hanno modificato a vari livelli la dotazione degli standard urbanistici presenti nella nostra città.*

L'adeguamento del P.R.G. dovrà superare la vecchia zonizzazione, ossia la divisione della città in funzioni, in parti separate: centro – periferia.

Lotta all'abusivismo edilizio

Una città che purtroppo è stata modificata anche dall'abusivismo edilizio che con i due Condoni ha consentito l'aggiunta al nostro patrimonio edilizio di più di 18000 vani destinati alla residenza. Il nuovo PRG dovrà fare i conti anche con queste cifre. Molto spesso, inoltre, l'abusivismo ha interessato zone della città assolutamente non infrastrutturate, dalle quali oggi proviene una domanda di infrastrutture che pure va considerata. Si tratta, spesso, di zone periferiche che avrebbero dovuto avere una funzione ben diversa da quella che hanno. I piani di recupero delle zone interessate dall'abusivismo "sanato" dovranno consentire l'integrazione con il resto della città per impedire il consolidarsi di anonime periferie. Nel lavoro di elaborazione del nuovo PRG si dovrà tenere conto anche dell'abusivismo non sanato, non condonabile e, dopo aver acquisito al patrimonio comunale i suddetti immobili abusivi, (ove la permanenza degli stessi non fosse in contrasto con i piani ambientali e urbanistici pubblici), occorrerà verificare quali di essi possano essere destinati a scopi collettivi e pubblici. Per tutti gli altri casi occorrerà far rispettare la legge e procedere alle demolizioni e al ripristino paesaggistico ed ambientale.

In questo senso, anche per conseguire un controllo efficace del territorio, è importante pensare al rafforzamento dell'Ufficio anti-abusivismo in cui siano centralizzate e coordinate (tecnici dell'Ufficio Condoni, tecnici anti-abusivismo, legale, Polizia Municipale) le attività di controllo e repressione di tutti i fenomeni di abusivismo (edilizio, ambientale, etc.).

*Oggi si tratta, perciò, di dare risposte alle esigenze abitative soprattutto attraverso un'inversione di tendenza: applicando il principio del **costruire nel costruito** senza sottrarre ulteriormente suoli alla città; fare del patri-*

monio edilizio esistente, sottoutilizzato e dismesso, risorsa da valorizzare, da riqualificare agendo anche su un conseguente adeguamento dei piani urbanistici e del regolamento edilizio.

Recupero degli agglomerati storici

A tale proposito un momento importante è rappresentato dall'elaborazione e dall'adozione di **Norme Attuative per gli interventi di recupero nel Centro Storico**, norme con le quali si deve favorire la riqualificazione e l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, a scopi residenziali e non, in un'ottica di conservazione di un'identità intesa proprio nel senso di vivibilità dell'ambiente urbano e non certo di conservazione statistica dell'esistente. Norme con le quali ci si pone l'obiettivo di migliorare il comfort abitativo in senso stretto, localizzare attrezzature collettive all'interno del tessuto consolidato, migliorando la dotazione degli standard urbanistici senza occupare le esigue aree libere rimaste, anche attraverso **apposite convenzioni tra ente pubblico e privati** per la realizzazione dei progetti e per la gestione delle aree.

L'adozione di questo strumento urbanistico sarà tanto più efficace quanto più saranno incentivati gli interventi di recupero da parte dei proprietari delle unità immobiliari presenti nel centro storico della nostra città. A tale scopo si propone di prevedere la costituzione di un **Fondo pubblico di garanzia** allo scopo di facilitare l'accesso al credito per coloro che intendono ristrutturare i suddetti immobili, anche attraverso l'attivazione di meccanismi di concertazione con le associazioni di costruttori, proprietari privati, Istituti di Credito per le ristrutturazioni nel centro vecchio.

Ovviamente, sempre allo stesso scopo, dovranno ugualmente essere ideate e divulgate altre forme di incentivazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Dare risposta all'esigenza di vivibilità e fruibilità dell'ambiente urbano presuppone il completamento **dell'opera di costruzione delle piazze, di predisposizione degli spazi verdi e dell'arredo urbano, anche e soprattutto negli agglomerati storici per la valorizzazione degli stessi e per il decentramento e l'ottimizzazione dei servizi.**

Importante ed urgente è la gestione dei parchi e del verde predisponendo un programma di manutenzione ed un apposito piano del verde e provvedendo alla definizione di un'adeguata gestione capace di rispondere ai criteri di economicità ed efficienza per un servizio vitale per la città.

La **Città dei Ragazzi**, la riqualificazione dell'**Alveo Spirito Santo** e della **Vasca di Paciano**, attraverso la quale recuperare alla sua funzione l'Alveo, sottraendolo alle immissioni inquinanti, solo alcuni esempi delle opere previste nel Programma triennale dei Lavori pubblici (2001 – 2003), programma volto, per buona parte, a rimuovere le situazioni di disagio per molti cittadini derivanti dall'inadeguatezza delle infrastrutture primarie e

secondarie, ancora caratterizzante alcune zone del territorio comunale. Nel contempo è necessario prevedere, contestualmente agli interventi urbanistici, la realizzazione di sottoservizi per la cablatura dei collegamenti ad alta tecnologia.

*La riqualificazione e l'integrazione urbana e sociale delle **PERIFERIE**, parte dalla consapevolezza che la nostra azione di governo, deve puntare ad un piano di fattibilità che intervenga sulle problematiche proprie e specifiche di ogni periferia, per una vivibilità autonoma ed integrata con l'intera città, che deve sempre di più, progressivamente, ridefinirsi come città di medie dimensioni, fondata su più poli.*

Nell'ambito dell'azione di recupero e riqualificazione delle periferie, è necessario individuare in maniera prioritaria le emergenze, in particolare quelle ambientali e sanitarie.

Dal quadro di riferimento progettuale al piano preliminare

Ricco è stato il dibattito che si è svolto nel maggio scorso in Consiglio comunale, dopo la presentazione del “quadro di riferimento progettuale”.

Ricco e denso di suggerimenti anche per la grande partecipazione dei Consiglieri. Importanti e proficui sono stati poi gli incontri con le diverse istanze istituzionali e non.

In particolare molto positivo è stato l'incontro con i Tecnici della Provincia addetti alla Pianificazione del Territorio.

Lo strumento urbanistico di variante al P.R.G. esistente, ma in realtà un nuovo Piano Regolatore, con questa elaborazione preliminare alla sua adozione, conferma in pieno non solo gli indirizzi programmatici che l'amministrazione comunale si è data, proprio in materia di assetto territoriale e di sviluppo sostenibile, ma anche e soprattutto nell'attuare una politica partecipata.

Una politica programmatica proiettata a valorizzare l'ambiente naturale, la campagna, a recuperare l'eredità storica, a incrementare gli standard urbanistici, a diminuire i disagi provocati dal traffico motorizzato, a “centralizzare” la periferia dotandola dei servizi necessari, mediante la presenza di un ormai consolidato e qualificato Ufficio di Piano che ha saputo ascoltare e che continuerà con professionalità nel suo lavoro di costante presenza sul territorio. Per approfondire. Per adeguare. Per evitare che il Piano Regolatore sia un “tormentone” che si manifesta due o tre volte nel corso di un secolo, ma diventi una prassi quotidiana, continua, realmente e democraticamente rispondente alle istanze dei cittadini.

Il far parte dell'area metropolitana partenopea, l'essere coinvolti in un disegno complessivo di assetto e di salvaguardia del territorio, pone precise responsabilità. In primo luogo quella dell'ascolto e quindi della traduzione di quanto è stato espresso, sia da parte dei cittadini che dai loro rappresentanti in Consiglio comunale. Quindi, c'è la necessità di correlarsi con gli altri centri in un rapporto di interscambio funzionale alla costruzione della città metropolitana.

Ecco allora che questo preliminare, nel raccogliere i suggerimenti e nell'ulteriore approfondimento dei temi, costituisce un'ulteriore elaborazione del nuovo strumento urbanistico. Non sarà certo l'ultima. Prima della stesura definitiva, altri e parimenti significativi contributi scaturiranno dal dibattito sui nuovi disegni e sulla messa a punto della normativa. Normativa che dovrà avere di necessità l'imprimatur di esper-

ti di indirizzo amministrativo proprio per rendere la norma, la regola, corrispondente agli obiettivi che il nuovo piano si pone.

Ad adozione avvenuta tutti i cittadini potranno esprimere pareri e osservazioni. La presenza dell'Ufficio di Piano assicurerà la continuità pianificatoria nella garanzia di un democratico dialogo con tutta la città. Rispetto all'ultimo P.R.G. _la cui analisi è stata fatta con la presentazione del quadro di riferimento progettuale_ non solo sono cambiate le procedure politico-amministrative, ma si è modificato il rapporto dei cittadini nel confronto dello strumento urbanistico. Allora, e si era negli anni '70, la lotta per la casa aveva assunto aspetti in non pochi casi anche drammatici. Erano anni in cui prendeva avvio una partecipazione popolare verso un argomento, il piano regolatore, da sempre gestito solo da chi governava l'Amministrazione comunale. Il Piano del 1979 fu un piano astratto, poco trasparente, per nulla partecipato, con una quantità zone di completamento che non erano urbanizzate, come la legge prescriveva e prescrive. Di fatto, non fu un piano condiviso se non da coloro che lo adottarono. La sua approvazione dopo più di dieci anni conteneva i presupposti per una sua rielaborazione radicale, ma i tempi non erano adatti. L'abusivismo stava dilagando. E del piano regolatore per qualche anno non se ne parlò più. Non solo a Pomigliano: il piano regolatore fa spesso paura. E' diventato sinonimo di affari illeciti; anticamera della speculazione edilizia. Strumento che arricchisce qualche privilegiato. Quanti casi di metri cubi venduti prima dell'adozione!

Anche dal punto di vista disciplinare, il piano è stato in gran parte destrutturato, sgonfiato del suo potenziale pianificatorio. E spesso con ragione. Il piano del '79 era un *brutto* piano. Lo era anche perché i cittadini non potevano capirlo, non corrispondeva ai loro interessi. Da allora ad oggi molte cose sono cambiate. La casa anche se per molti continua ad essere un problema, non è più un dramma. I proprietari dell'alloggio in cui si abita hanno ormai raggiunto la quota dell'85%. Il traffico, invece, è diventato il problema irrisolto che si aggrava giorno dopo giorno. Ma come vedremo anche con questo *preliminare*, il traffico è questione attinente strettamente la pianificazione. Alle scelte e alle regole che un'Amministrazione riesce a stabilire e a far rispettare.

Tuttavia, il futuro del traffico motorizzato non dipende dalla sola città ma da un bacino più ampio. Ed è a livelli superiori che il traffico urbano potrà essere risolto concretamente.

In generale, si può affermare, le città si sono degradate, ulteriormente inquinate, e le periferie allargate. Però si è capito (o, meglio, si allarga la consapevolezza) che le regole sono indispensabili per affermare la democrazia. La nostra libertà finisce quanto intacca quella del vicino. Per ciò è importante che il piano regolatore e, in particolare questo, sia un piano partecipato, condiviso, corrispondente ai bisogni e ai diritti di tutti i cittadini.

Al di là di qualsivoglia retorica, il Piano Regolatore, il nuovo strumento urbanistico, deve tendere ad un preciso assetto del territorio per garantire che le generazioni future abbiano un ambiente migliore e

maggiormente adeguato rispetto a quello che hanno avuto in eredità.

Il piano preliminare

Le analisi hanno evidenziato la metamorfosi di Pomigliano d'Arco. L'evento che maggiormente ha inciso sull'evolversi e sul mutarsi di uno stato di fatto che per secoli era rimasto pressoché inalterato, risale a poco più di 60 anni fa. Ma, quando inizia a manifestarsi un po' ovunque un *furore costruttivo* senza precedenti, l'insediamento della grande fabbrica avrebbe potuto determinare un assetto dell'organizzazione urbana del tutto diverso. Se i disegni di un giovane architetto del razionalismo italiano (Alessandro Cairoli, cfr) si fossero avverati (come si era realizzata la fabbrica e il nuovo quartiere delle palazzine) Pomigliano oggi sarebbe frequentata e studiata come una delle più "moderne" città europee. Invece, i segni lasciati da questo progettista non sono diventati un punto di riferimento della successiva espansione edilizia. E Pomigliano con l'abusivismo, con i nuovi e violenti tracciati stradali e della Circumvesuviana, con l'assenza del piano regolatore, senza adeguati standard, con il patrimonio edilizio storico sempre più ridotto, al pari della campagna di cui rimangono solo sporadici, per quando bellissimi, episodi, è diventata parte periferica di una metropoli che si allarga e si disperde in un territorio sempre più anonimo.

Il Piano Regolatore del '79 anche se non fosse stato evirato con troppo ritardo non avrebbe prodotto risultati alternativi. La sua preoccupazione era quella di consentire uno sviluppo, senza limiti e senza regole. Del tutto assente poi la tematica ambientale e un tentativo serio di recupero del centro storico. Eppure, in questo desolato panorama, Pomigliano negli ultimi anni ha avviato il suo riscatto. L'ambiente è diventato il baluardo di questo riscatto.

Visibile quanto concreto con la realizzazione di un grande parco pubblico, nella ex Vasca del Carmine, con l'acquisizione di aree di rilevante interesse storico e antropico, con la predisposizione di un piano "strategico" per il verde. Un altro tema, specifico dello sviluppo sostenibile, si è innescato anche con il progetto di recupero delle aree dismesse della vecchia sede della Circumvesuviana. Senza dimenticare il blocco quasi totale dell'abusivismo!

Pomigliano d'Arco nel contesto della città metropolitana.

Lo strumento urbanistico che si sta elaborando tende a proseguire in quest'azione di recupero della propria fisionomia e del nuovo ruolo, ricollocando, innanzitutto, Pomigliano nell'ambito della città metropolitana. La complessità dell'area metropolitana non si risolve solo a livelli di pianificazione superiore. I piani territoriali sono spesso sterili perché incapaci di delineare questa complessità. Una complessità che non si risolve neppure con la pianificazione della città capoluogo. I centri dell'hinterland svolgono un ruolo fondamentale in questo processo teso a costruire la città metropolitana, se e in quanto evitano di omologarsi l'uno con l'altro. Evitano di svilupparsi in modo autonomo.

Com'è stato fatto per lunghi anni. L'azione intrapresa da Pomigliano e che il nuovo strumento urbanistico sottolinea, pone le premesse per costruire la città metropolitana. Città, per sua stessa definizione, di città. Metropoli _termine che pur contenente una unità di misura_ non è sinonimo di gigantismo urbano.

Metropoli nel suo significato originario sta per generatrice; madre di città.

Se si vuole realizzare questa *città di città*, occorre che i luoghi periferici si trasformino in centro, diventino città. Nel senso autentico del termine. Luogo di civile convivenza, di interscambio sociale e culturale, con regole garanti della libertà di tutti i cittadini. Ed è ciò che questo piano ipotizza: centralizzare la periferia per fare di Pomigliano una città. Una città delle città della metropoli partenopea. Ossia, un centro propulsore del contesto metropolitano.

Il *quadro di riferimento progettuale*, presentato nel maggio 2003, traduceva le linee programmatiche _sulla base di una attenta analisi dello stato di fatto e delle cause che l'hanno determinato_ con precisi elementi organizzativi che sono stati ampiamente sviscerati nel corso del dibattito consigliere e che hanno permesso la stesura di questo preliminare.

I punti maggiormente caratterizzanti, e sui quali si è maggiormente puntata l'attenzione dei consiglieri, come si ricorderà, sono:

- gli ambiti territoriali
- i comparti urbani
- il centro storico
- la zona B
- le attività turistico ricettive
- le attività produttive
- la mobilità

1. gli ambiti territoriali

gli ambiti individuati costituiscono un modulo di ripartizione del territorio.

Nel *quadro di riferimento progettuale* l'individuazione degli ambiti non era (e non poteva essere) definitiva. In quel *quadro* si era cercato di delimitare delle zone che presentava caratteri e confini acquisiti negli ultimi decenni. A differenza dei perimetri delle Parrocchie, definiti dopo il 1965, gli ambiti individuati, mosaicavano il territorio o per la presenza di un elemento dominante o per l'esistenza di progetti specifici o per le barriere che spezzano arbitrariamente la continuità dell'abitato.

Del resto nella relazione si legge:

Gli ambiti individuati sono 15. Come si vedrà in seguito sono ambiti teorici, forse anche arbitrari, e tuttavia mettono in evidenza l'orditura reale che si sovrappone a quella istituzionale delle Parrocchie. Il nome degli ambiti più che alle località fa riferimento alla funzione principale che svolgono (area Cimitero, area industriale, ad esempio) o al nome delle masserie presenti all'interno dell'ambito stesso. Oppure, al nome della strada _via Palermo, sempre ad esempi_ che presenta una problematica specifica. La definizione degli ambiti ha tenuto in considerazione anche abitudini sociali e tipologie abitative non tanto per l'obsoleta presunzione di risolvere tutte le questioni con il piano regolatore, quanto piuttosto per avviare nel concreto la formazione di una città pluricentrica in cui le varie componenti possano coabitare e convivere all'interno di uno spazio urbano qualificato.

Oltre, la stessa relazione, metteva in evidenza come alcuni dei 15 ambiti individuati fossero o parte integrante di altri, del centro urbano *ad esempio*, o *come il cimitero, la zona industriale e altri ancora* non avessero requisito di *ambito territoriale* inteso quale parte dell'aggregato urbano. Tant'è che sono stati definiti teorici. Anche in Consiglio comunale, durante la discussione del *quadro di riferimento progettuale*, l'11 e 12 giugno 2003, sono emerse perplessità ed è stato sottolineato il ruolo autonomo del centro urbano e di alcuni altri ambiti.

Gli ulteriori approfondimenti hanno semplificato ulteriormente l'impianto generale riducendo ad otto gli ambiti stessi.

Nel piano *preliminare*, dopo ulteriori ricerche e opportune semplificazioni e doverosi accorpamenti, gli ambiti sono stati ridimensionati numericamente.

I precedenti Ambiti territoriali di "Palazzine", "Aree Dismesse", "Via Sulmona" e "Caravita" concorrono al più ampio e maggiormente rafforza-

to Ambito Territoriale del “Centro urbano”, contenete al suo interno il “Centro Storico”.

E’ stata inoltre valutato l’accorpamento dell’Ambito Territoriale “Principe di Piemonte/Area Pratola Ponte”.

Sono stati eliminati del tutto gli Ambiti Territoriali “Zona Industriale” e “Cimitero”.

L’Ambito “Vasca Paciano”, in questo *preliminare* inserisce nella perimetrazione e nella conseguente denominazione, anche la “Masseria Guadagni”, nucleo edilizio suburbano, le cui tracce risultano documentate anche nel catasto cosiddetto “Borbonico” del 1876.

Un approfondimento particolare spetta per le zone “Ponte” e “Paciano”. Infatti, il *preliminare* le ha confermate all’interno del perimetro dell’Ambito Territoriale “Centro urbano”, riconoscendo il ruolo fondamentale di centralità, legato all’identità storica, architettonica, urbanistica, sociale ed aggregativa in genere di queste zone (Come non pochi consiglieri hanno sottolineato).

“Borgo Paciano” risulta essere uno dei nuclei urbani più antichi di Pomigliano d’Arco e come tale, la sua riqualificazione è strettamente connessa agli interventi previsti per il “Centro Storico”; al tempo stesso, si è inteso investire in queste parti del territorio, per generare un effetto “trascinamento” dell’intero Ambito Territoriale “Centro urbano”.

Non è un caso se il *preliminare di piano* focalizza l’attenzione in quella porzione di territorio con due proposte progettuali in due Comparti: “Masseria Paciano”, un’area a ridosso del complesso originario dello stesso Borgo, e l’area del “Palazzetto dello Sport”.

Gli ambiti proposti con il *preliminare di piano* sono:

- 1. PRATOLA / PRINCIPE DI PIEMONTE;**
- 2. NAZIONALE DELLE PUGLIE;**
- 3. MASSERIE CHIAVETTIERI /TAVOLA /PALMESE;**
- 4. MASSERIA GUADAGNI / VASCA DI PACCIANO;**
- 5. CENTRO URBANO;**
- 6. BANDIERA / PASSARIELLO;**
- 7. MASSERIE CASTELLO / FORNARO / CICCARELLI;**
- 8. ISOLA CUTINELLI.**

In pratica (se si legge con attenzione) questa semplificazione, grosso modo, era già contenuta nel “quadro di riferimento progettuale” presentata nel maggio 2003.

Un’ulteriore precisazione. Anche questa orditura di Ambiti territoriali, potrà risultare arbitraria. Potrà, naturalmente, essere modificata nel progetto definitivo e in sede di adozione. Lo si ribadisce. Questa ripartizione del territorio è funzionale alla costruzione del piano, funzionale a individuare i luoghi in cui inserire le nuove centralità formate dagli standard urbanistici, ma non hanno alcun significato tecnico giuridico. La normativa, d’altra parte, non fa cenno alcuno agli ambiti territoriali.

All’interno di questi ambiti, sia nel *quadro di riferimento progettuale* che nel *preliminare di piano*, sono stati individuati i comparti.

2. i comparti urbani

Il comparto è il cardine operativo del nuovo strumento urbanistico. I comparti sono zone/aree in cui sono previsti nuovi interventi edificatori, praticamente nuove residenze _in misura inferiore al calcolo del fabbisogno (calcolo del tutto teorico, ma indispensabile per l'approvazione del piano da parte dell'organo preposto)_ e soprattutto standard urbanistici.

Perseguire e/o tentare di realizzare la qualità urbana oggi a Pomigliano, significa realizzare gli standard urbanistici. Per ottenere una nuova e qualificata centralità, trasformando la periferia in luogo attrattivo, bisogna continuare a fare quello che si è fatto in questi ultimi anni. Poi, ci sono altri problemi da risolvere. C'è il traffico. Ci sono i fabbricati storici da recuperare e le masserie da valorizzare. C'è quell'assetto del territorio ancorato ad uno sviluppo sostenibile da costruire. Ma al di là delle nostre buone intenzioni, dei nostri ideali, ci sono i fatti concreti. Il comparto in questa fase storica, in questo momento difficile per l'economia (e in particolare per quella degli Enti Locali), rappresenta la risposta concreta a un doppio fabbisogno: di nuove residenze e di adeguati servizi, di standard urbanistici corrispondenti ai parametri fissati per legge da ormai 35 anni.....

E' emersa la necessità di una maggiore progettazione dei comparti allo scopo di fornire, sia al Consiglio Comunale, sia in sede di valutazione per l'adozione, una indicazione più precisa circa gli interventi ipotizzati dallo strumento urbanistico.

Il piano *preliminare*, rispetto al *quadro di riferimento progettuale* approfondisce la progettazione e la tavola generale (alla scala 1:5000) contiene tutti i progetti di dettaglio – anche se possono apparire di massima per la scala di rappresentazione dei comparti, essi, invece, sono stati disegnati e studiati alla scala 1:2000.

In questo *preliminare* sono state presentate 2 tavole “Scheda Norma” che esemplificano l'approfondimento progettuale dei comparti stessi nella scala adeguata. Le *schede norma* al momento dell'adozione comprenderanno tutti i comparti individuati.

Nel dibattito è stata manifestato scetticismo sulla previsione dei “Comparti” nelle aree non pianificate, in particolare per Masseria “Chiavettieri”, Masseria “Cutinelli” e Via Palermo, per una espressa “*convinzione di irrealizzabilità dell'intervento*”.

Era stata prevista questa osservazione. Tant'è che nelle note che accompagnano il quadro di riferimento progettuale si era precisato:

I comparti spaventano sempre. Amministratori e cittadini ritengono che il comparto sia un mezzo per congelare qualsiasi attività. Nessuno vuole associarsi ad altri per definire un assetto che oltre a permettere di realizzare le nuove costruzioni, le arricchiscano con la presenza degli standard.

Il piano *preliminare*, conferma il ruolo dei “comparti di riqualificazione”, sia per l'indispensabilità da parte dell'Amministrazione comunale, dal punto di vista normativo nazionale (art.29 della Legge 47/85) di prevedere piani di recupero dell'“edilizia abusiva”, sia perché il Consiglio Comunale stesso ha espresso, prima nelle Linee di Indirizzo e quindi negli “Indirizzi

Generali di Governo”, successivamente confermati nelle “Linee Programmatiche dell’Amministrazione Comunale”, per il periodo 2000-2005 (approvate con delibera di Consiglio Comunale in data 03/02/01) la necessità che il Piano Regolatore Generale avesse, tra gli obiettivi fondamentali, quello della conversione delle “periferie in centralità”.

Inoltre, alla richiesta, da parte della Commissione Consiliare Urbanistica ed Assetto del Territorio, di migliorare la qualità delle aree di frangia, delle aree dove sono presenti insediamenti abusivi e quelle fortemente degradate, il *preliminare* contiene un ulteriore approfondimento che focalizza l’attenzione, in maniera maggiormente sensibile, nella logica progettuale del “comparto”, verso altre aree interessate dal fenomeno dell’abusivismo edilizio ed in generale da un diffuso degrado ambientale.

Debita puntualizzazione necessita relativamente alle costruzioni abusive non sanabili presenti sul territorio comunale: non basta la variazione di destinazione di Piano per renderle sanabili. Per ora, tutte le costruzioni realizzate dopo il 31/12/93 non sono sanabili, indipendentemente dall’iter del procedimento amministrativo e penale sanzionatorio.

Relativamente ai comparti abusivi è emersa altresì la necessità di non privilegiarli, a discapito di chi ha rispettato la legge, nella distribuzione sul territorio del fabbisogno abitativo ipotizzato dal Piano.

Il piano preliminare, proprio nella logica condivisa di equità, ha previsto l’individuazione dei lotti interclusi all’interno delle zone B. Le Norme Tecniche di Attuazione chiariscono in dettaglio la distribuzione del fabbisogno abitativo in maniera differenziata su tutto il territorio comunale.

Il comparto resta per ora il solo tentativo di applicare un’equa distribuzione dei vantaggi connessi alla crescita abitativa..

Si faccia un passo indietro e si guardi in modo oggettivo il vecchio PRG della fine degli anni ’70. E’ un piano basato sullo zoning. E non poteva essere diversamente. Del resto la stessa legge regionale prescrive questo modo di operare. E questo modo di operare è rispettato anche in questo strumento urbanistico *preliminare*. Il PRG vecchio non è stato attuato per l’aggressione dell’abusivismo, per il tempo biblico di approvazione/*bocciatura* da parte della Provincia, per inerzia amministrativa. Ma, se fosse stato attuato i servizi, gli standard, sarebbero rimasti sulla carta. Al contrario, le costruzioni, in ogni caso, sarebbero state fatte.

Questo sguardo al passato, ma anche ai piani recentemente adottati _e non solo nella Regione Campania_ induce a individuare mezzi operativi capaci di connettere la crescita edilizia unitamente ai servizi. In modo concreto. Non ci sono più beneficiati e/o esclusi. Là dove si ritiene tecnicamente e urbanisticamente necessario completare o individuare nuovi insediamenti, si deve operare con comparti urbani che _all’interno del loro perimetro_ inseriscano servizi/standard pubblici e residenze.

Nella relazione prima ricordata si era precisato: *si dirà che tutto questo è un’utopia*. Durante il dibattito, sul comparto, sono emerse molte perplessità circa la sua effettiva realizzazione. E’ emersa la perplessità di riuscire a costruire gli standard all’interno dei comparti quando non si raggiunge l’unanimità dei consorzianti. Si leggano con attenzione le Norme Tecniche di Attuazione. Le aree di chi non partecipa al comparto _se l’Amministrazione comunale lo programmerà nel contesto delle opere pubbliche_ saranno

acquisite, anche mediante esproprio, e trasformate in standard urbanistici.

E' anche emersa la necessità di procedere all'interno dei comparti introducendo "sub-comparti", al fine di ottenere una maggiore garanzia nella realizzazione degli standard. Il **preliminare** rispetto all'ipotesi contenute nel *quadro di riferimento progettuale*, e sulla base di ulteriori valutazioni sulla struttura urbana, finalizzate a garantire una maggiore realizzabilità del comparto stesso, è stata ipotizzata la possibilità di suddividere il comparto in sub-comparti. Il diminuire del numero dei proprietari, nonché la migliore articolazione delle aree, permetterà una più rapida e concreta attuazione.

E' stato obiettato _relativamente all'inserimento nei perimetri di alcuni comparti (ad esempio i n. 5, 8 e 9)_ la presenza di una parte delle aree del comparto nelle fasce di rispetto stradale. Essendo le fasce di rispetto considerate inutilizzabili per l'edificazione, non potrebbero concorrere alla determinazione della SUL (Superficie Utile Lorda). Il **preliminare**, sia nelle Norme Tecniche di Attuazione, sia nella tavola di sintesi progettuale (in scala 1:5000), conferma la perimetrazione dei comparti già ipotizzata: inserendo nell'ambito del comparto anche le fasce di rispetto. La normativa urbanistica nazionale prevede che le aree prossime ad infrastrutture viarie e quant'altro (corsi d'acqua, acquedotti, elettrodotti, aree cimiteriali, ecc.) non possono essere oggetto di trasformazione, non possono essere edificate e/o urbanizzate, ma la loro superficie concorre a determinare l'effettiva possibilità edificatoria. Ovvero, i lotti ricadenti in fasce di rispetto compresi nel perimetro del comparto, determinano la superficie stessa del comparto. Superficie che _a secondo della sua ubicazione_ viene considerata per calcolare la SUL (Superficie Utile Lorda) dell'intero comparto.

Se un comparto ha una superficie territoriale di 1 ha (10.000 mq) comprensiva delle fasce di rispetto, si potrà realizzare al suo interno una SUL di 1500 mq.

Il dibattito consiliare ha evidenziato la necessità di realizzare, specificatamente per il Comparto Masseria Chiavettieri, attrezzature scolastiche. Il **preliminare** dopo aver verificato e approfondito la situazione anche con i competenti settori dell'Amministrazione comunale (e in particolare in rapporto alle problematiche connesse alla realtà specifica di questa masseria), nonché all'esigenza primaria di determinare "centralità", ha ritenuto opportuno inserire nel Comparto Masseria Chiavettieri un'attrezzatura scolastica. L'intervento progettuale ipotizzato è volto a soddisfare i bisogni e le esigenze generali della comunità, coniugando le attività didattiche con attività extrascolastiche: queste potranno essere svolte nell'annesso parco verde, al fine di favorire sia l'avvicinamento agli elementi di tipo naturale che culturale. Agevolando inoltre l'integrazione tra le generazioni. La proposta garantisce la massima fruibilità dell'ambiente urbano attraverso la realizzazione di percorsi sicuri per una "utenza ampliata".

Nel corso dello stesso dibattito è stata avanzata la richiesta di una valutazione circa il costo di mercato dell'unità abitativa da realizzare nel "comparto", in rapporto al costo di costruzione, al valore del suolo ed al raffronto con il costo di ristrutturazione di un'unità edilizia esistente.

Su questo argomento occorre fare la massima chiarezza per evitare equivoci o distorte interpretazioni. Oggi come oggi in nessuno dei comparti indi-

viduati si potrebbe costruire: per la bocciatura del P.R.G. del '79 e per la decadenza dei vincoli (nello specifico le ex zone F) per l'insieme di interventi abusivi che in misura minore o maggiore circonda spesso se non sempre il comparto.

Da un'indagine sui valori di mercato si può dedurre l'indubbia convenienza economica che si ottiene quando il comparto si realizza.

ONERI	Costo di costruzione	17,50 euro/mq
	Costo di urbanizzazione	7,5 euro/mc
COSTO DI COSTRUZIONE	da 600,00 a 7000,00 euro/mq	
COSTO RESIDENZA	Centro storico da ristrutturare	1.000,00 euro/mq
	Centro storico ristrutturato	1.600,00 euro/mq
	Zona periferica	1.750,00 euro/mq
	Ex zona agricola	1.000,00 euro/mq
COSTO DI ESPROPRIO	varia da 30,00 a 40,00 euro/mq	
COSTO LOTTI	Ex zona agricola	75,00 euro/mq
	zona centrale	125,00 euro/mq

Da questa schematica tabella _ricavata da indagini dirette di mercato e come tale certamente confutabile_ si può dedurre che il prezzo attuale di mercato delle aree comprese nei comparti –essendo nulla la loro possibilità edificatoria_ è dato dal valore dell'esproprio per opere pubbliche. O dai prezzi determinati dall'abusivismo. Essendo l'abusivismo illegittimo si deve considerare il valore di acquisto espropriativo. Un ettaro di terreno, nel migliore dei casi, può valere intorno a 400.000 euro. 775 milioni di vecchie lire sembra un valore un po' esagerato, ma prendiamolo per buono (specie se l'area è molto centrale e molto appetibile). Si sottolinea che l'area rimane non edificabile senza il nuovo strumento urbanistico.

Con il comparto nei 10.000 mq. prima presi ad esempio, si possono realizzare 1.500 mq. Se l'area è centrale o tale diventerà (per la presenza di standard) il prezzo medio a mq. del nuovo edificio si aggirerà sui 1.500/1.600 euro. Dipende dalla posizione; certo. Ma non si deve dimenticare la presenza degli standard..... Fra costo di costruzione e oneri di vario tipo, il prezzo di costruzione si aggira intorno ai 700, massimo 800 euro. L'incidenza del prezzo del terreno può essere valutata non meno di 600/650 euro a mq. Moltiplicando 1.500 (i mq. costruibili) per 600/650 si ottengono 900.000/950.000 euro. Tradotti in vecchie lire, i 10.000 mq del comparto (che se fossero espropriati varrebbero 775 milioni) valgono non meno di 1 miliardo e 750 milioni. **Quindi c'è tutta la convenienza economica a realizzare i comparti.**

Certo. Se i 10.000 mq. ipotizzati del comparto fossero resi tutti edificabili (con un indice medio di 0,3 mq./mq e quindi si potessero costruire 3.000 mq di SUL) il loro valore raddoppierebbe. Ma non ci sarebbero standard. E non ci sarebbe neppure l'approvazione del piano da parte della Provincia. Il comparto non deve fare paura. E' nell'interesse dei proprietari del terreno formare il comparto. Ed è anche nell'interesse della città.

Perplessità sono state sollevate anche in senso opposto. Supponiamo che si realizzi il comparto, è stato detto, ma chi realizza gli standard? Gli standard si realizzano secondo piani pluriennali dell'Amministrazione comunale con

il contributo degli oneri e nel quadro del bilancio comunale. I soggetti attuatori del comparto non costruiscono gli standard. il *preliminare* chiarisce con le Norme Tecniche di Attuazione: i proprietari partecipanti al consorzio dovranno intervenire alla realizzazione degli standard solo con la cessione dei suoli.

Nel timore che la mancata realizzazione dei comparti comprometta il raggiungimento degli standard, pregiudicando l'intera impalcatura del Piano, nel dibattito è stata suggerita l'ipotesi di prevedere la "temporalità" della realizzazione dei comparti stessi. Suggerimento accolto. Le Norme Tecniche di Attuazione prevedono la sostituzione dei soggetti privati con l'operatore pubblico qualora si registrino degli assenteismi nella attuazione dei comparti.

Altre critiche *sempre costruttive e sempre tese a contribuire all'interesse generale* sono state espresse sulla conformazione dei comparti. Ebbene, lo si precisa con forza, il lavoro svolto finora è basato sulla cartografia catastale. Storica, moderna e contemporanea (ammesso e non concesso che ci possa essere una cartografia catastale contemporanea aggiornata). Ma l'interesse è rivolto al frazionamento che a partire dalla seconda metà dell'ottocento ha interessato tutto il territorio. Le ditte catastali _per questo lavoro di lettura delle trasformazioni e della conformazione del territorio_ non rivestono interesse alcuno. In ogni caso, tutti i comparti, vecchi e nuovi, sono stati revisionati al fine di evitare (per quanto umanamente possibile) errori o frazionamenti balordi.

Elenco dei nuovi comparti all'interno della nuova orditura degli ambienti territoriali

AMBITI TERRITORIALI	COMPARTI URBANI	N° COMPARTI
PRETOLA PONTE PRINCIPE DI PIEMONTE	VIA PRETOLA	14
	VIA PALERMO	11
NAZIONALE DELLE PUGLIE	MASS. MARCOMANNO	1
	VIA FLAMINIO	3
	MASS. MANNA	4
	VIA SA GIUSTO	5
MASSERIA CHIAVETTIERI-TAVOLA-PALMESE	MASS. CHIAVETTIERI	13
MASSERIA GUADAGNI	MASS. GUADAGNI	6
CENTROURBANO	VIA INDIPENDENZA	2
	CORTILE CAPPELLA	7
	PALAZZETTO	8
	MASS. BENEDEUCE	9
	CAIROLI	10
BANDIERA-PASSARIELLO		
MASSERIE CASTELLO-FORNARO-CICCARELLI		
ISOLA CUTINELLI	CUTINELLI	12

3. il centro storico

Al pari dei comparti, la problematica inerente il centro storico è stata affrontata in modo dettagliato. Nelle note al *quadro di riferimento progettuale*, di cui alla presentazione del 27 maggio 2003, si rimandava al PPE che sarà presentato nei prossimi mesi, ma già sufficientemente elaborato per una parte del centro al fine di poter individuare le strategie che si ritengono adeguate a risolvere il consistente degrado di questa parte del territorio. Il “rimando” al PPE può aver determinato valutazioni improprie. Nelle Norme di Attuazione _ancora in forma preliminare_ si precisano tuttavia le modalità di intervento e le potenzialità operative.

I dubbi riguardano principalmente l’aver privilegiato l’aspetto “estetico” a danno dell’aspetto umano, sociale ed economico. Infatti, è stata lamentata una contraddizione tra gli interventi previsti nel Centro Storico ed il ceto sociale che vi risiede: i costi da sostenere per realizzare gli interventi ipotizzati, è stato ripetuto più volte, nel rispetto delle regole fissate circa l’utilizzo di alcuni materiali edilizi “storici”, potrebbe causare un ulteriore esodo dal centro storico. Quindi si è chiesta particolare attenzione circa la fattibilità economica degli interventi, affinché sia garantita l’effettiva valutazione da parte del Consiglio Comunale sulle ipotesi formulate.

Un tempo si rispondeva a queste obiezioni in due modi. Si diceva che se si voleva conservare e valorizzare il centro storico, si doveva pagare un prezzo alto. In fondo, si sosteneva, non l’ha ordinato il dottore, di conservare il centro storico. Era un modo strafottente di affrontare il tema. Ma era un modo soprattutto per non affrontarlo. Tanto non ce lo possiamo (se lo possono) permettere. L’altro era (ed è) quello di dimostrare che gli interventi nel centro storico _nel bilancio complessivo_ non costano di più rispetto ai nuovi interventi.

E’ stato dimostrato *e si deve continuare a farlo* che il recupero, la conservazione e la valorizzazione del centro storico costa meno della nuova espansione. Non solo. Le leggi nazionali e regionali “ordinano” di mantenere, restaurare e riqualificare il centro storico. Nei nuovi insediamenti bisogna calcolare oltre al costo di costruzione anche quello di urbanizzazione. Urbanizzazione presente (e da tempo) nel centro storico. Il legno non costa di più del cemento armato. E gli interventi di consolidamento per affrontare la problematica sismica sono (o possono essere) gli stessi nel nuovo come nel vecchio fabbricato. La qualità abitativa può essere anche superiore, tant’è che oggi a Pomigliano, un’alloggio restaurato nel centro storico, costa quasi come un alloggio nuovo nelle zone di maggior pregio. Domani costeranno certamente di più. Se il PPE avrà successo è inevitabile che si determinino forme di speculazione edilizia. Si determinino guadagni anche rilevanti. Per evitarlo occorre intervenire pubblicamente con piani di edilizia economico-popolare (e/o sovvenzionata) e con programmi tesi a promuovere l’intervento pubblico. Ma, non è che se si usasse il cemento al posto del legno, l’intonaco plastificato al posto della calce, o infissi in duralluminio comprati al “*mercato*” edilizio, si eviterebbe la speculazione edilizia. Semplicemente si distruggerebbe l’identità storica di Pomigliano. Si distruggerebbero le sue radici. Si eliminerebbe la compo-

nente prioritaria del senso di appartenenza alla città.

Bisogna saper distinguere le critiche degli architetti –prevalentemente e oggettivamente di tipo estetico- dalla realtà dei fatti e dei prezzi di mercato. L'infisso prefabbricato in duralluminio costa meno di un infisso artigianale in legno: ma oltre ad essere banalmente brutto ha una durata di gran lunga inferiore.

L'impiego di tecnologie e di materiali storici si accompagna sempre all'aumento della superficie abitabile. Si lega strettamente alla possibilità di ricavare un utile da investire eventualmente per realizzare l'intervento di riqualificazione.

Risanare un centro storico, ancorando chi ci abita ancora a restare, favorendo non tanto l'aumento di coloro che qui vivono, ma (con più onestà) cercando di impedire, come oggi avviene, che la popolazione diminuisca di anno in anno, significa anche creare anche nuovi posti di lavoro, nuovi mestieri. Anch'essi mestieri antichi, artigianali, ma non per questo da abbandonare. Mestieri specializzati che nel loro insieme possono contribuire a rendere più vivibile, più attrattiva Pomigliano. Nuovi posti di lavoro che hanno anche loro un preciso risvolto economico che in genere non viene calcolato. D'accordo. Gli architetti hanno opinioni diverse. Nuovi interventi sono stati realizzati anche nel centro storico e _a parte qualsiasi giudizio estetico_ non hanno certo contribuito a migliorare l'immagine della città. Anzi, hanno diminuito la sua identità, il suo carattere.

Il prezzo della riqualificazione non è dato dai materiali ma dal prezzo di base dell'edificio storico.

Il piano, nel rispetto, lo si ripete delle regole nazionali e regionali, tende a riconfermare la storica Pomigliano. Tende ad evitare la sua banalizzazione.

La riconversione delle destinazioni d'uso dei piani terra degli edifici, da civile abitazione ad usi commerciali, come è stato richiesto, non solo è ragionevole, ma possibile specie là dove si ipotizza di realizzare un altro piano. Nelle norme del PPE si farà specifico riferimento alla non abitabilità del piano terra, se e in quanto non è collegato a un piano superiore o a un orto o a un giardino. I "bassi", i tristi bassi _in questo secolo_ non dovrebbero più esserci. L'aumento di superficie abitabile _nel rispetto delle caratteristiche morfologiche, materiche e strutturali_ è studiato appositamente per consentire una migliore abitabilità senza cancellare la fisionomia della città del passato. Il ripristino può essere considerato anche un falso storico. Sono in molti a considerarlo. Se ne discute da decenni e si continuerà a discuterne ancora per altri decenni. Le opinioni continueranno ad esser contrastanti. Ma non si invocino elementi estranei per affermare la propria tesi.

Lo si ripete. Per migliorare le condizioni abitative è necessario agire anche con interventi di ripristino di parti che non ci sono ma che _se si legge con attenzione la storia del centro storico_ ci potrebbero essere state. Al tempo del catasto borbonico del 1876 la maggioranza dei fabbricati che formano le corti (quelli che tipologicamente sono stati definiti *casa modulare in linea o a cortina* erano quasi tutti a un piano). Oggi la maggioranza è a due. La sopraelevazione non è avvenuta negli ultimi 50 anni. Non è stato utiliz-

zato il cemento. Al pari di molte *case modulari* o di parti di *case a corte* la sopraelevazione è avvenuta con i criteri costruttivi in essere da secoli. Se si è d'accordo per l'aumento di superficie, perché non si concorda per il mantenimento dell'identità storica come le leggi prescrivono? Il costo complessivo è inferiore a quello della sua distruzione.

Non si confonda però l'aumento di superficie con il calo di interesse e quindi di appetibilità economica nei confronti della riqualificazione del centro storico. Si è affermato nel corso del dibattito che a causa di un eventuale "surplus" edilizio residenziale (pianificato all'interno dei "comparti" e, in generale, nelle zone B) si provocherebbe l'ulteriore abbandono del centro storico. Non ci sarebbe più l'incentivo ad intervenire nelle vecchie case. E si è affermato anche il contrario. Se si interviene nel centro storico è inutile realizzare nuovi alloggi nei comparti.....

Bisogna illustrare meglio il calcolo del fabbisogno edilizio. In queste note al *preliminare di piano* c'è un paragrafo dedicato a questo calcolo. Non si prevede aumento di popolazione né con i comparti esterni né con gli interventi di riqualificazione del centro storico. In sintonia con il PTCP provinciale *a parità di popolazione* la crescita è dovuta all'aumento dei nuclei familiari e alla diminuzione dei componenti i nuclei stessi, come si era sostenuto nelle *analisi* e nel *quadro di riferimento progettuale*. I nuovi alloggi sono indispensabili anche se la popolazione rimane stazionaria. Mentre la riqualificazione del centro storico _proprio per le situazioni socio economiche, per le tipologie abitative dei piani terra, per la dimensione di certi alloggi_ non provocherà nessun aumento di popolazione e _si spera_ neppure una radicale diminuzione.

Alle perplessità, infine, sollevate in merito alla destinazione ipotizzata per i giardini delle "Palazzine", intesi erroneamente come "declassati" da giardini a semplice "verde paesistico urbano", il *preliminare di piano* precisa e conferma, sia nelle Norme Tecniche di Attuazione che nella Tavola di sintesi progettuale (in scala 1:5000), la riqualificazione ambientale degli spazi aperti del complesso residenziale delle "Palazzine". E' una previsione che nobilita tale insediamento, rispetto alla destinazione d'uso prevista dal vecchio Piano del 1979.

Il "verde con valore storico-ambientale", restituisce all'insediamento residenziale la dignità negata negli ultimi decenni.

In genere il verde privato è confermato come tale. In modo specifico quello ubicato all'interno della zona A.

In ultima analisi per il centro storico si rimanda al PPE. Il *preliminare* e _pur con i dovuti approfondimenti_ anche la Variante Generale al P.R.G., definisce le modalità d'intervento e l'insieme delle regole che scaturiscono dalle analisi finora effettuate. Con il *quadro di riferimento progettuale* è stato approfondito solo un isolato. Senza astrattezze (come senza creatività) si sono delineate alcune linee guida per il risanamento e la riqualificazione. E' su queste linee guida che ci si dovrà misurare al momento del PPE. Casa per casa. Modalità d'intervento per modalità d'intervento. Come è stato fatto fino a questo momento.

Ed è proprio dall'aver individuato catastalmente la situazione in essere che si ritiene di aver individuato i giusti parametri per realizzare il risanamento del centro storico. Tuttavia, per evitare equivoci o uno sterile dibattito fra architetti, è opportuno sottolineare che nessun piano per il centro storico elaborato in questi ultimi 30 anni ha risolto le situazioni -spesso ancora drammatiche- che si riscontrano nello specifico di quasi tutti i centri storici. Anche a Pomigliano ci sono casi di particolare inadeguatezza abitativa. E in genere queste case degradate sono abitate da inquilini. Indifesi rispetto a un proprietario che ha tutto l'interesse a sfrattarli. Tanto più oggi che i valori di mercato del centro storico sono aumentati in modo esponenziale. Per questi casi solo l'intervento pubblico *statale o regionale* potrà risolvere una questione sociale altrimenti irrisolvibile. Negli altri casi, quando il *degrado* è di proprietà di chi lo abita, sono ipotizzabili parziali comparti d'intervento con logiche operative che solo il PPE potrà individuare evitando l'allontanamento di chi ci abita.

Per ora la variante di piano suggerisce analisi tipologiche e modalità d'intervento in stretta sintonia con le leggi regionali ancorate a finanziamenti specifici. La dimensione relativamente modesta del centro storico di Pomigliano (o, meglio, di ciò che resta) porta a considerare questa parte del territorio quale parte integrante di tutta la città, quella che proprio per non perdere il suo carattere dovrà essere maggiormente curata considerando però *e non sembri una bestemmia* le forme, i materiali, il lato estetico *in una parola* parimenti rilevanti dei casi sociali. L'estetica spesso coincide con l'etica. Specie quando si tratta dell'appartenenza di una comunità.

4. la zona B

Durante il dibattito consiliare è stato richiesto di evidenziare gli interventi nelle zone B, in particolare per le zone B1, con le stime di crescita ed il conseguente appesantimento del carico urbanistico.

Il *preliminare di piano*, con la tavola di sintesi di progetto (in scala 1:5000) e le allegate Norme Tecniche di Attuazione, prevede l'individuazione dei lotti interclusi all'interno della zona B/1 e la tipologia d'intervento in essi previsti: in tale maniera si è in grado di controllare la crescita, secondo un principio di giustizia sociale e tutela dei diritti pregressi, e lo sviluppo del carico urbanistico del Piano che, da attenta ed attendibile verifica, non risulta assolutamente appesantito.

E' emersa anche la richiesta di consentire la sopraelevazione dei fabbricati attualmente a un piano fuori terra. Anche lo schema normativo allegato al quadro di riferimento faceva esplicito rimando a tale possibilità. Nelle Norme allegate al *preliminare di piano* si afferma: *nel caso che il fabbricato sia a uno o a due piani è ammessa la costruzione di un altro piano purché, siano rispettati gli standard urbanistici.*

Lo si è già detto nel quadro di riferimento progettuale, nel maggio 2003. Lo si ripete. Questo è e vuole essere un piano amico. Amico della città, innanzi tutto. E quindi amico dei cittadini che qui risiedono e che qui lavorano.

Negli anni passati sono state migliorate le condizioni abitative (tranne quelle

del centro storico); miglioramento che è avvenuto spesso a discapito della città, e pertanto dei cittadini. Nel potenziare la lotta al degrado mediante la riqualificazione complessiva, la dotazione di standard urbanistici adeguati, una mobilità in funzione anche di chi non ha l'automobile, i ragazzi e gli anziani, e il potenziamento del verde quale "strategia", si aiuta anche economicamente l'abitante di Pomigliano d'Arco. La sua casa (e ormai la maggioranza possiede una casa) avrà un valore crescente. Il contrario se invece si manifesterà il degrado.

La zona B è variamente articolata.

Ulteriori approfondimenti potranno riguardare _come si noterà nel paragrafo seguente_ l'attività turistico-ricettiva.

Ma più in generale si vuole evidenziare la grande flessibilità che la normativa di piano presenta. La gamma degli utilizzi _specie nella zona B_ è di notevole estensione. Anche il cambio di destinazione d'uso risulta facilitato con l'applicazione dei parametri inerenti agli standard che ogni utilizzo comporta. Basta restare ancorati alla normativa che si possono realizzare cambi di destinazione d'uso cospicui.

E ciò è in rapporto a quell'evolversi dello stato di fatto e alle innovazioni tecnologiche e ai modelli comportamentali, che caratterizzano la vita di una città e che cambiano con un ritmo temporale sempre più accelerato.

5. l'attività turistico-ricettiva

E' emersa, giustamente, la necessità di riconsiderare la "vocazione turistica" di Pomigliano. Il *preliminare di piano* contiene, sia nella tavola di sintesi progettuale in scala 1:5000 che all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione, un'ulteriore e più approfondita valutazione delle problematiche sulla questione. Problematica e forse non gestibile a livello di un singolo comune, la richiesta di previsione di un "centro congressi": ma fortemente giustificato invece l'interesse per un polo ricettivo, sia per la vicinanza a località dichiaratamente mete turistiche di rilevanza nazionale ed internazionale (la città di Napoli e le isole del Golfo, le Costiere Sorrentina ed Amalfitana, gli scavi di Pompei, ecc.), sia per la prossimità di Pomigliano d'Arco a mete di turismo religioso _si pensi a Santa Anastasia con il santuario di Madonna dell'Arco, alle vicine Basiliche paleocristiane di Cimitile, sino alla Madonna di Pompei_ che a promuovere la cultura enogastronomica ed agriturismo, fortemente radicata in maniera evidente sull'intero territorio della piana pedamontana del complesso del Somma-Vesuvio, con la presenza del Parco Nazionale del Vesuvio.

Riconfermando la necessità di non utilizzare più il territorio "libero", ma quanto più possibile "costruire sul costruito", all'interno delle Norme di Attuazione e nella tavola di sintesi progettuale (in scala 1:5000), sono state indicate modalità e luoghi in cui attestare l'attività turistico ricettiva. Si propone la riconversione di alcune masserie storiche quali la Masseria Castello e la Masseria Tavola, per realizzare strutture ricettive ed aziende agroturistiche e quant'altro contribuisca ad elevare la città a "supporto ricettivo" delle mete turistiche inserite nei circuiti internazionali. Non per ultimo,

infine, le stesse Norme di Attuazione, relativamente alle destinazioni d'uso previste nella zona B, prevede quella ricettiva.

Se del caso e se il Consiglio lo richiederà si potranno individuare parametri e indici fondiari maggiorati per potenziare la realizzazione di attività turistico ricettive all'interno delle zone B. Si resta tuttavia del parere che nuove attività turistico-ricettive siano meglio ubicate all'interno delle Masserie, e non solo in quelle indicate, anche per le potenzialità di adeguamento tipologico, o nelle zone verdi E2 dov'è preventivata l'attività sportiva e un verde che non fa standard.

L'inserimento di queste attività mette in luce la vocazione alla qualità che con questo nuovo strumento urbanistico si vuole perseguire. Ed è in questa prospettiva che la loro ubicazione assume un carattere particolare. Consente di conoscere la storia di Pomigliano d'Arco e, a un tempo, si configura quale naturale prolungamento di attività connesse al tempo libero specifiche delle zone E2.

6. apparato produttivo

E' stato evidenziato il compito (da parte dello stesso Consiglio comunale) di recepire le aspettative e i bisogni dell'apparato produttivo, traducendoli in requisiti del Piano, adatti ad orientare le scelte ed a favorire lo sviluppo delle potenzialità, valorizzando le risorse e le specificità locali. Si è, inoltre, ricordato come Pomigliano d'Arco non sia più la città industriale di una volta e come l'apparato produttivo locale subisca continui ridimensionamenti: la "riconversione" delle attività produttive, garantendo l'equilibrio tra l'apertura verso il sistema dell'economia globale e la salvaguardia delle radici essenziali dell'identità storica e civile della città, diventa un tema dominante. Il ridimensionamento di quelli che un tempo _non molti anni fa_ venivano definiti distretti industriali si accompagna a mutamenti strutturali notevoli. Sempre più spesso assumono la valenza di luoghi produttivi in cui alla industria tradizionale, in crisi o in stagnazione, si aggregano altre attività. Di tipo artigianale. Di tipo commerciale. Di un commercio che nulla a che vedere con la grande distribuzione e i centri commerciali. Si tratta, come mettono in mostra recenti analisi, di attività di vendita connesse _strettamente connesse_ alla attività produttiva.

L'individuazione di siti industriali, commerciali ed artigianali, privilegia le aree esistenti con il riuso delle strutture già in essere, prevedendo interventi di riqualificazione ambientale, di recupero e riconversione e di integrazione delle stesse attività con il territorio, compatibilmente con le residenze, cercando di promuovere un maggiore e più integrato rapporto tra il grande insediamento industriale di Pomigliano d'Arco (ASI) con la città.

Il *preliminare di Piano* propone:

- l'individuazione di tutte le attività produttive esistenti, compreso quelle autorizzate a seguito dei due condoni edilizi L.47/85 e 724/94
- relativamente alla richiesta di "riconversione", le norme tecniche di attuazione contengono la risposta a quanto richiesto in sede di dibattito consi-

liare.

- le norme di attuazione contemplano una serie diversificata di possibilità d'intervento anche e specificatamente nell'area ASI.

7. viabilità e parcheggi

La tavola 04 di sintesi progettuale (in scala 1:5000) e, più in dettaglio, la tavola 05 illustrano le ipotesi di “Viabilità e mobilità urbana” previste dal presente *preliminare di piano*, rispettivamente:

- con l'istituzione di un'area pedonale nel “centro storico”, racchiusa nel perimetro delimitato dalle seguenti strade cittadine: Piazza Municipio, Corso Vittorio Emanuele (tratto compreso tra Via Mercato e Via Trento), Via Guadagni, Via Cavallotti (esclusa Piazza Mercato) e Via Mercato, un'ulteriore area pedonale prevista nel progetto “Parco di Città - Interventi per la sistemazione delle aree ferroviarie ed industriali dismesse”;
- con lo studio del “piano parcheggi” che si sviluppa su più linee d'intervento: parcheggi d'interscambio, parcheggi nei comparti, anche in relazione al trasporto pubblico;
- con l'attuale trasporto pubblico adeguato con le linee di percorrenza cittadine al “piano parcheggi” di cui sopra, provvedendo a collegare tra loro le attrezzature esistenti e quelle di previsione dentro e fuori i “comparti”, favorendo la pedonalizzazione del centro cittadino e la riduzione dell'utilizzo dell'auto privata, a vantaggio del trasporto pubblico;
- con l'approfondimento delle problematiche della mobilità legate ai disabili e non solo, in particolare, con la progettazione dei comparti si contempla l'utilizzo di percorsi sicuri, evitando, in tal modo, la commistione tra percorsi pedonali e carrabili;
- con la razionalizzazione dei percorsi e dei tempi di percorrenza in relazione a due problematiche principali: la prima è quella dei percorsi per i ragazzi tra l'abitazione e l'attrezzatura scolastica; la seconda è quella della regolamentazione della mobilità che tiene conto del rapporto tra abitazione e luogo di lavoro;
- con la rappresentazione dello svincolo dell'autostrada A16 sulla Via Nazionale delle Puglie, rappresentato per la prima volta nelle cartografie nell'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico.

Il problema della viabilità e mobilità urbana è oggi particolarmente sentito in tutti i centri cittadini: la domanda di mobilità in crescita, attualmente soddisfatta in prevalenza con il mezzo privato, determina un costante aumento della congestione da traffico e quindi dei livelli di inquinamento atmosferico, con le note conseguenze che ciò causa all'ambiente ed alla salute umana.

Anche nella città di Pomigliano d'Arco si sta registrando un incremento della domanda di mobilità, cui per il momento non corrisponde un adeguato potenziamento del sistema di offerta, sia per quanto riguarda la rete

stradale e la sosta, sia per ciò che concerne il servizio di Trasporto Pubblico Locale.

Dall'analisi dei dati e delle informazioni disponibili, sono infatti emerse diverse problematiche, schematizzabili come segue¹:

- inadeguatezza della rete stradale attuale in relazione ai volumi di traffico • offerta di Trasporto Pubblico Urbano carente sia dal punto di vista degli orari e delle frequenze che da quello degli attuali itinerari;
- scarsa fruibilità del centro storico con numerosi punti di interferenza tra il traffico veicolare e pedonale, a causa dell'inadeguatezza o dell'assenza di infrastrutture destinate alla mobilità pedonale;
- sovrapposizione del flusso di mezzi commerciali pesanti al traffico veicolare urbano;
- carenza di parcheggi e di un adeguato sistema di gestione della sosta.

Particolarmente significativa, ai fini della progettazione degli interventi, è risultata l'analisi dei principali flussi veicolari che interessano il territorio urbano, in virtù della quale sono state individuate le direttrici viarie maggiormente trafficate.

Per ciò che riguarda gli autoveicoli (spostamenti interni), è stato individuato il seguente percorso preferenziale: Via L. Da Vinci, Viale Alfa Romeo, Via Roma, Via Napoli, Corso Vittorio Emanuele, Via Trieste, Via Leopardi, Via Passariello.

Notevole è inoltre risultato il carico di veicoli commerciali pesanti sopportato dalla rete urbana (spostamenti di scambio e di attraversamento) in special modo sul percorso Via Passariello, Via L. Da Vinci, Viale Alfa Romeo, Via Roma, Via Nazionale delle Puglie e sul percorso Via Passariello, Viale Ghandi, Provinciale S. Anastasia, Via Cimitero, Via dei Romani, Via Alveo Spirito Santo, Via Nazionale delle Puglie. Da rilevare che attualmente è vigente il divieto di traffico ai mezzi pesanti su Via L. Da Vinci, Viale Alfa Romeo e Via Roma.

Per il Comune di Pomigliano d'Arco, la contemporanea redazione del nuovo Piano Regolatore Generale e dell'aggiornamento del Piano Generale del Traffico Urbano, ha rappresentato una preziosa occasione per elaborare un insieme di interventi di ampio respiro, frutto di un continuo confronto tra i tecnici della CSST SpA, incaricati della redazione del PGTU, ed i progettisti dell'Ufficio di Piano del Comune.

In relazione alle problematiche legate alla mobilità ed alla viabilità urbana, è stato programmato un insieme coordinato di interventi da attuare a breve e a medio-lungo termine, destinati a migliorare la mobilità delle persone e delle merci in ambito urbano.

Particolare attenzione è stata posta nella pianificazione di misure atte a disincentivare l'utilizzo del mezzo privato a vantaggio della mobilità pedonale e del trasporto collettivo.

Gli interventi previsti interessano:

- l'adeguamento della rete viaria esistente ed il potenziamento dell'intera offerta stradale attraverso la realizzazione di nuove direttrici;

- *il progetto di miglioramento della mobilità pedonale, con la definizione di aree pedonali (AP) e di zone a traffico limitato (ZTL);*
- *il progetto di miglioramento della mobilità dei mezzi di trasporto pubblico, con la ridefinizione di orari, frequenza e percorsi, nonché attraverso la realizzazione di parcheggi di interscambio con il trasporto privato;*
- *il progetto di riorganizzazione dei movimenti dei veicoli motorizzati privati;*
- *la realizzazione di nuovi parcheggi e la riorganizzazione della sosta su strada delle autovetture;*
- *interventi di riqualificazioni e rigenerazione urbana.*

Le suddette proposte, legate essenzialmente alla razionalizzazione della rete stradale, sottendono obiettivi di più ampio respiro legati alla riorganizzazione della città in senso lato ed in particolare alla regolamentazione delle attività e delle funzioni che attraggono traffico, cercando di deviare dal centro i flussi intercomunali.

Più in dettaglio, gli interventi proposti interessano:

istituzione di un'area Pedonale nel centro antico racchiusa nel perimetro delimitato dalle seguenti strade cittadine:

- *Piazza Municipio;*
- *Via Guadagni;*
- *Via Cavallotti (esclusa);*
- *Piazza Mercato (esclusa);*
- *Via Mercato.*

istituzione di un'area Pedonale su Via Roma

è programmata all'interno del progetto riguardante le aree ferroviarie ed industriali dismesse che prevede l'interramento del tratto di Via Roma compreso tra l'incrocio di Viale Alfa Romeo e l'incrocio con Via Carmine Guadagni.

La realizzazione di questa ulteriore area pedonale, garantirà un collegamento protetto tra il centro cittadino alla stazione della Circumvesuviana.

istituzione di una "Zona a Traffico Limitato" racchiusa nel perimetro definito dalle seguenti strade cittadine:

- *Corso Vittorio Emanuele (escluso), nel tratto compreso tra Via Borgo Pacciano e Via Abate Felice Toscano;*
- *Via Abate Felice Toscano (esclusa) nel tratto compreso tra Corso Vittorio Emanuele e Via Firenze;*
- *Via Sulmona;*
- *Via Borgo Pacciano.*

L'istituzione della zona a traffico limitato garantirà, agli alunni dei complessi scolastici presenti nell'area, una maggiore sicurezza e fruibilità degli spazi.

interventi sulla rete stradale esistente

Per rendere più efficiente la rete stradale cittadina, si prevede l'adeguamento della carreggiata di alcuni assi viari esistenti e la realizzazione di nuove strade.

In particolare, lungo la Strada Provinciale Pomigliano – Acerra, a Nord della città, l'Amministrazione Provinciale ha previsto la realizzazione di una nuova bretella, nonché di una rotatoria di collegamento alla viabilità esistente. Al margine meridionale del centro urbano è invece prevista la realizzazione di una nuova direttrice che, correndo parallelamente all'autostrada, colleghi Via Abate Felice Toscano a Viale Ghandi. Ulteriori brevi tratti stradali sono stati progettati, laddove necessario, per meglio collegare la rete stradale esistente. Si ipotizza, inoltre, la realizzazione uno svincolo autostradale in uscita a monte dell'area dove sorgerà la cittadella scolastica.

I previsti interventi di adeguamento e potenziamento della rete stradale, una volta realizzati, dovrebbero garantire una distribuzione più razionale dei flussi veicolari, sia per quanto concerne gli spostamenti interni, sia per gli spostamenti di scambio e di attraversamento: soprattutto per ciò che riguarda i veicoli commerciali pesanti, i nuovi interventi assicureranno la creazione di un circuito completamente esterno all'ambito urbano, con conseguenti notevoli benefici non solo sulla viabilità cittadina, ma soprattutto in relazione all'abbattimento dei livelli d'inquinamento atmosferico che tali veicoli comportano.

realizzazione di parcheggi

Lo studio del Piano parcheggi si sviluppa su più linee d'interventi, sulla base delle diverse variabili considerate:

- *parcheggi d'interscambio;*
- *parcheggi nei comparti;*
- *regolamentazione del trasporto pubblico.*

All'interno del progetto riguardante le aree ferroviarie e industriali dismesse a Nord di Pomigliano d'Arco, è prevista la realizzazione, nei pressi della stazione della Circumvesuviana, di un parcheggio d'interscambio su più livelli di circa 35.000 mq.

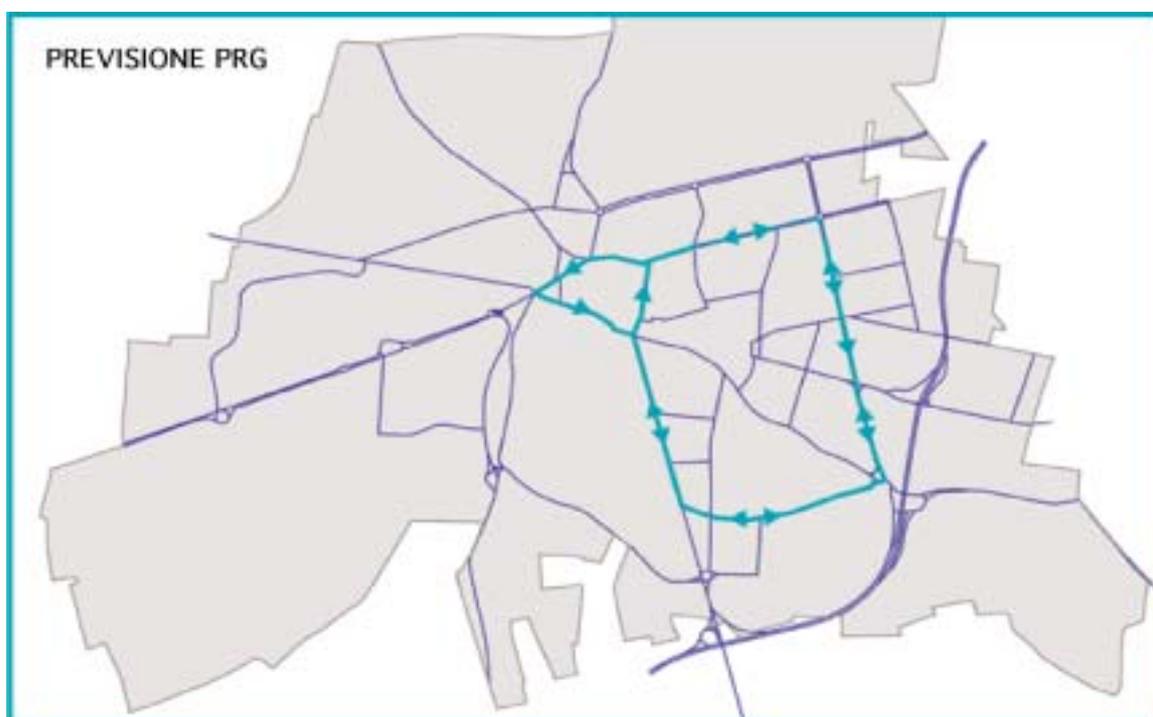
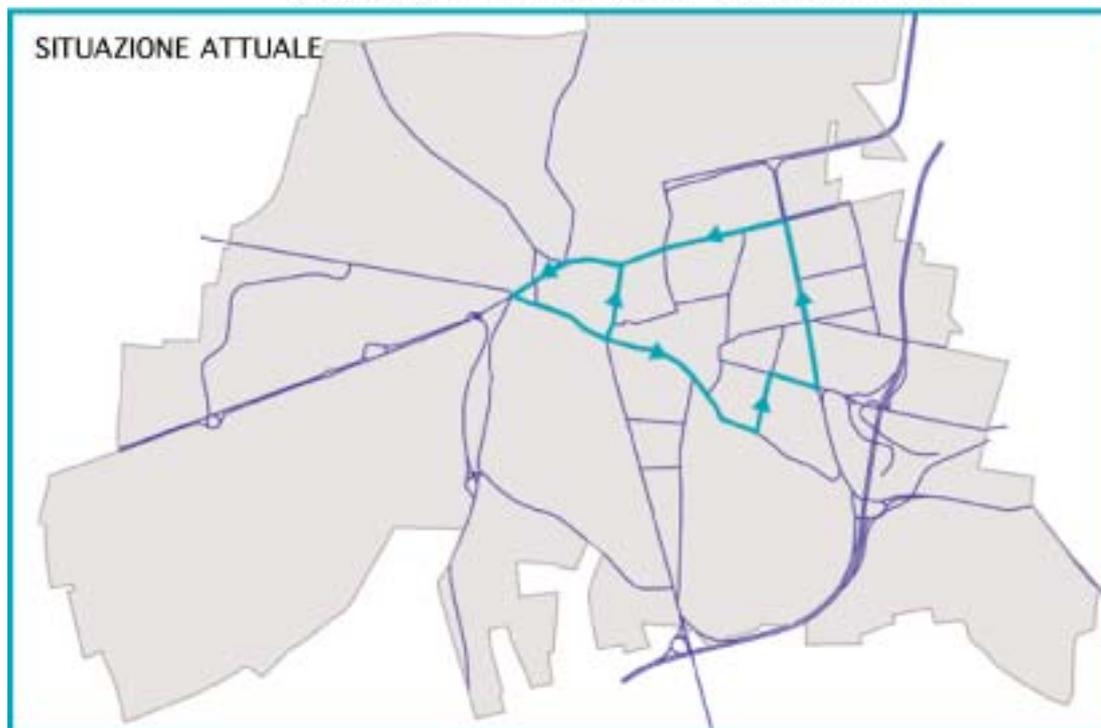
Tale parcheggio, oltre a essere funzionale alla stazione ferroviaria ed al previsto bus terminal, rappresenta un punto di partenza imprescindibile per la progressiva pedonalizzazione del centro abitato.

La realizzazione dei parcheggi nei comparti, oltre a soddisfare i richiesti standards minimi, garantirà la migliore accessibilità e fruibilità delle attrezzature previste negli stessi.

Anche l'attuale sistema di trasporto pubblico dovrà adeguare gli itinerari delle linee cittadine al piano parcheggi, in modo da garantire un razionale collegamento tra le diverse aree di sosta e le attrezzature esistenti, onde orientare la domanda verso forme di mobilità sostenibile, ovvero favorendo gli spostamenti pedonali all'interno del centro cittadino e la riduzione dell'utilizzo dell'auto privata a vantaggio del trasporto pubblico.

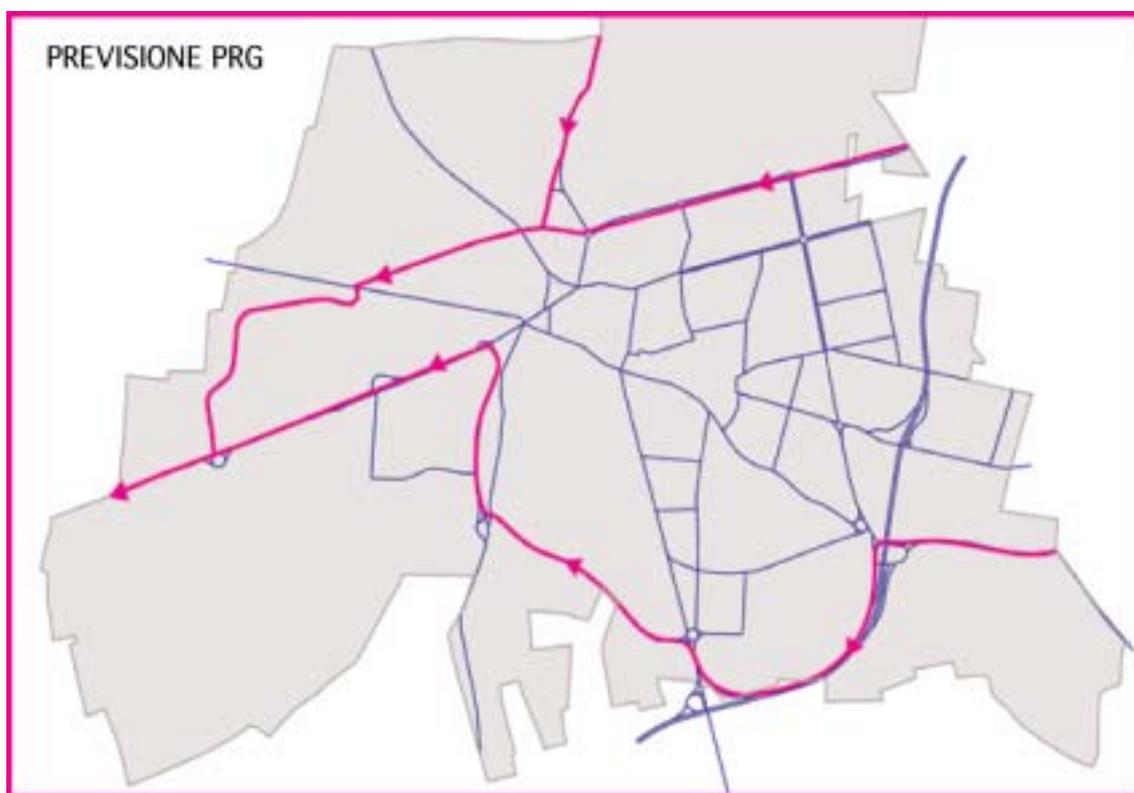
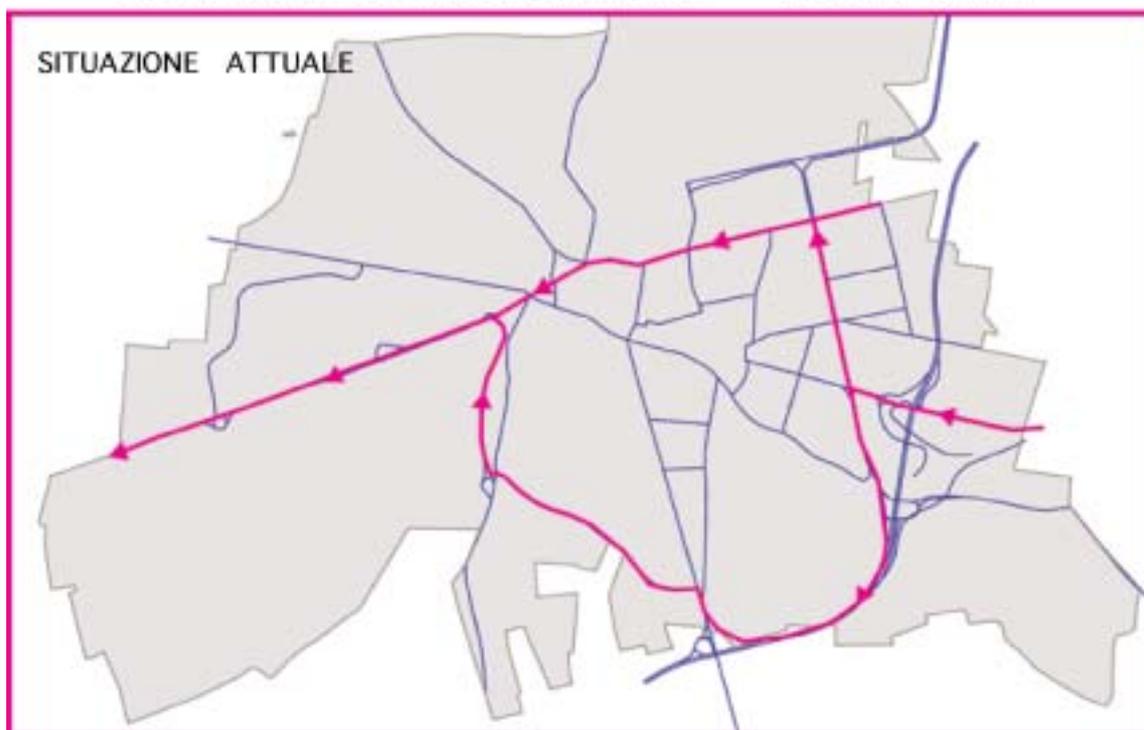
¹ Cfr. Comune di Pomigliano d'Arco, *Piano Generale del Traffico Urbano – Aggiornamento*, a cura del Centro Studi Sistemi di Trasporto (CSST SpA), Giugno 2003.

SPOSTAMENTI INTERNI - AUTOVEICOLI



-  Asse viari maggiormente utilizzati
-  Verso di percorrenza

SPOSTAMENTI DI ATTRAVERSAMENTO - MEZZI PESANTI



Assi viari maggiormente utilizzati

Verso di percorrenza

