

CITTA' DI POMIGLIANO D'ARCO

Città Metropolitana di Napoli

SETTORE UFFICIO TECNICO - UFFICIO DI PIANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

COMPONENTE STRUTTURALE



ELABORATO
1.RGter

RELAZIONE GENERALE

MAGGIO 2022

PROGETTO

arch. Anna Lucia Casalvieri
arch. Massimo Gallo

COLLABORAZIONE

arch. Luigia Aliperti
ing. Rossella Gifuni
ing. Michele Iasevoli
arch. Maria Angela Rea

IL SINDACO

prof. Gianluca Del Mastro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E L.L.P.P.

arch. Filomena Iovine

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Pasqualino Belluomo

Adottato con delibera G.C. n° del
Depositato in visione dal al
Riadottato con delibera G.C. n° del
Approvato con delibera C.C. n° del

Gianluca Del Mastro, *sindaco*
Filomena Iovine, *assessore al ramo*

Lucia Casalvieri, Massimo Gallo, *progetto*
Luigia Aliperti, Rossella Gifuni, Michele Iasevoli, Maria Angela Rea, *collaborazione*
Pasqualino Belluomo, *responsabile del procedimento*
(luglio 2021/maggio 2022)

Sommario

PREMESSA	3
1. INQUADRAMENTO NORMATIVO	5
1.1 Strumenti di pianificazione della Legge regionale Campania 16/2004.....	5
1.2 Piano Urbanistico Comunale.....	5
1.3 Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche del PUC.....	5
1.4 Preliminare di Piano	6
1.5 Regolamento Urbanistico e Edilizio Comunale (RUEC).....	8
1.6 Valutazione ambientale strategica.....	9
2. ELABORATI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC	9
3. L'EVOLUZIONE STORICA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO	11
3.1 Cenni storici	11
3.2 Gli elementi costitutivi del paesaggio agrario	12
3.3 Le fasi della crescita urbana	13
3.4 La forma urbana	13
3.5 Le masserie.....	16
3.6 Il piano Cairoli.....	19
4. PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE E DI SETTORE.....	21
4.1 Il Piano Regolatore Generale del 2005.....	21
4.2 Il Piano Urbanistico Attuativo per il Centro Storico	23
4.3 il piano del colore per l'edilizia storica	23
4.4 Regolamento Edilizio	23
4.5 Il piano di zonizzazione acustica	23
4.6 Il piano per il commercio in sede fissa.....	24
4.7 il piano di emergenza comunale	24
5. OBIETTIVI STRATEGICI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE	24
6. STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO.....	25
7. IL FABBISOGNO DI ATTREZZATURE.....	31
8. L'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E COMMERCIALE	37
9. PREVISIONI DI PIANO	42

PREMESSA

L'Amministrazione comunale di Pomigliano d'Arco, in conseguenza della incombente necessità di aggiornare la strumentazione urbanistica generale indotta dagli intervenuti disposti di Legge, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 110 del 10/06/2021 ha designato il Dirigente dell'Area Tecnica, arch. Anna Lucia Casalvieri, progettista del nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) con facoltà di avvalersi delle professionalità necessarie al raggiungimento dell'obiettivo, successivamente individuate nel coprogettista arch. Massimo Gallo.

Il gruppo di progettazione si è avvalso della preziosa collaborazione degli architetti Luigia Aliperti e Maria Angela Rea e degli ingegneri Rossella Gifuni e Michele Iasevoli, resa attraverso la loro attività professionale.

Con il provvedimento deliberativo del 10/06/2021 sono state approvate le seguenti linee di indirizzo per la redazione del PUC:

Il PUC si attuerà in via prioritaria attraverso interventi di rigenerazione urbana nel rispetto dei criteri minimi ambientali (CAM). L'Amministrazione Comunale è già intervenuta con progetti di rigenerazione urbana del quartiere ex 219 del Parco Partenope e sta lavorando alla rigenerazione urbana dei quartieri di Sulmona e Paciano; Saranno privilegiati gli interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio edilizio esistente, promuovendo la riqualificazione funzionale individuando le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche tipologiche nonché il riutilizzo degli immobili pubblici in disuso. Si dovranno prevedere ulteriori parchi urbani ed aree di parcheggi pubblici;

il calcolo del fabbisogno abitativo dovrà essere redatto in conformità alle linee guida provinciali sulla reale domanda residenziale.

Le Norme di attuazione e il RUEC firseranno criteri tesi ad abbattere i gas serra, le isole di calore, a ridurre i consumi di energia e sviluppare la produzione l'uso di energia da fonti rinnovabili. Saranno pertanto promossi interventi di efficientamento energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.

La pianificazione urbanistica dovrà rispondere alle nuove esigenze dettate dalla crisi pandemica assumendo nella progettazione urbana il concetto di "prossimità" e valutando un nuovo sistema di mobilità urbana sostenibile attraverso uno studio coordinato da trasferire nel Piano della Mobilità Urbana e dei Parcheggi. A tale scopo l'Amministrazione dovrà incentivare il potenziamento della mobilità con mezzi di trasporto ecologici personali e collettivi, coadiuvata dalla realizzazione di nuovi parcheggi e dalla riqualificazione ambientale delle aree a ridosso delle infrastrutture presenti sul territorio. Sarà incentivata la mobilità sostenibile con l'ubicazione sul territorio di "bike sharing" per consentire l'interscambio diretto con i mezzi pubblici e di raggiungere i luoghi dove il mezzo pubblico non arriva o non può arrivar.

Con il PUC si intende progettare la città Post Covid organizzata per quartieri autosufficienti, dove viene introdotta la componente "tempo". In soli 15 minuti, a piedi o in bicicletta, mediante una incrementata rete di percorsi pedonali e ciclabili i cittadini potranno raggiungere gli edifici atti a soddisfare beni e servizi di prima necessità (commercio, sport, scuola, circoli culturali ecc.) e avranno parcheggi di quartiere per ridurre al minimo le soste a pagamento lungo le sedi stradali che invece potranno essere ridisegnate e abbellite. Le strade di quartiere saranno progettate per i pedoni e i ciclisti come "zone Trenta" cioè strade con limite di velocità a 30 km/ora e con precedenza per pedoni e biciclette. A tale scopo si promuoverà la creazione di una città policentrica dotata di servizi equamente distribuiti sul territorio e rispondenti alle reali esigenze della popolazione.

Le Norme di Attuazione dovranno prevedere un nuovo concetto di abitazione con ampi terrazzi, sufficienti spazi alberati e spazi collettivi aperti anche destinati a servizi comuni (quali spazi lavanderia, isole ecologiche di quartiere, parchi privati con annesse strutture sportive condominiali, sale per smart working).

Un nuovo concetto di commercio di prossimità con il rilancio del food delivery/e-commerce; l'attuazione di politiche connesse sia a massimizzare la flessibilità dei servizi pubblici e delle attività produttive, per desincronizzare gli orari di entrata e uscita e distribuire la domanda di mobilità (es. con l'adeguamento del Piano dei Tempi e degli Orari), sia a incrementare l'estensione e la flessibilità degli orari delle attività commerciali, di intrattenimento e della ristorazione (in accordo con le associazioni di categoria e nel rispetto del CCNL) per una loro migliore estensione temporale, anche in un'ottica di nuova gestione dello spazio pubblico. A tal fine sarà riqualificato il sistema economico attraverso la promozione di strategie di sviluppo locale, legato all'immagine del territorio e alle diverse tradizioni locali, la pedonalizzazione di aree per la creazione di centri commerciali all'aperto, destinazione di spazi commerciali per la vendita di prodotti tipici e a km 0, la promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici.

Particolare attenzione dovrà essere data a nuove forme di partenariato pubblico privato tese a soddisfare, a fronte di premialità fiscali e urbanistiche, le esigenze abitative delle fasce medie (giovani coppie, anziani, famiglie monoparentali...) e delle fasce svantaggiate con progetti di housing sociale, cohousing, affitti con riscatto a prezzo calmierato. La politica abitativa da intraprendere mira a mettere in atto interventi rivolti alla coesistenza di residenze pubbliche e private in una logica di perequazione e compensazione degli interventi mirata all'innalzamento del livello di qualità urbana anche mediante l'individuazione di immobili pubblici e/o privati dismessi, in disuso, sottoutilizzati per cui può essere promosso il recupero finalizzato alla realizzazione di complessi multifunzionali, residenziali, commerciali, con quota parte destinata ad edilizia residenziale sociale.

Il PUC non dovrà prevedere ulteriore consumo di suolo agricolo se non in casi eccezionali motivati e comunque, la nuova eventuale edificazione dovrà avvenire solo in zone già urbanizzate. Priorità deve essere data alla manutenzione straordinaria e al recupero funzionale degli immobili esistenti, prevedendo un sistema di valorizzazione dello spazio fisico naturale attraverso la tutela delle aree ancora libere e destinate alle attività agricole di pregio, promuovendo specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole suddette. Lo sviluppo da incentivare dovrà essere eco-compatibile e pertanto attuato mediante una politica attiva di difesa e valorizzazione ambientale, privilegiando lo sviluppo del turismo rurale, le attività integrative del reddito agricolo, attraverso l'integrazione con spazi commerciali destinati alla vendita dei prodotti agricoli a km 0.

Il PUC dovrà tenere presente le direttive urbanistiche della Città metropolitana di Napoli e la coerenza con il PTCP oggi PTM e prevedere la delocalizzazione delle attività produttive insalubri o rumorose dai centri abitati.

Il PUC dovrà evitare nelle Norme di Attuazione ogni forma di premialità volumetrica condizionata ma dovrà esprimere parametri edilizi e indici di fabbricazione certi e non interpretabili e comunque, eventuali premialità previste in caso di delocalizzazione o altra forma perequativa o compensativa, non potranno essere presi in considerazione o sommate in caso di future leggi deroga. Saranno promossi lo sviluppo e le attrattività delle zone periferiche nell'intento di realizzare un equilibrato rapporto tra spazi privati e pubblici.

1. INQUADRAMENTO NORMATIVO

1.1 Strumenti di pianificazione della Legge regionale Campania 16/2004

La Legge Regionale 22 dicembre 2004 n. 16 ha introdotto nuovi strumenti per il governo del territorio comunale:

- il Piano Urbanistico Comunale (PUC) all'art. 23;
- il Regolamento Urbanistico e Edilizio Comunale (RUEC) all'art. 28;
- gli Atti di programmazione degli interventi all'art. 25;
- la Valutazione ambientale all'art. 47.

1.2 Piano Urbanistico Comunale

La L.R. 16/2004, all'art. 23, definisce i contenuti del PUC: è lo strumento urbanistico generale del Comune e disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà. Al PUC sono allegate le Norme Tecniche di Attuazione (NTA), contenenti le disposizioni per la disciplina delle zone omogenee in cui è suddiviso il territorio comunale, per la manutenzione del territorio e la manutenzione urbana, il recupero, la trasformazione e la sostituzione edilizia, il supporto delle attività produttive, il mantenimento e lo sviluppo dell'attività agricola e per la regolamentazione dell'attività edilizia.

L'art. 23 stabilisce che fanno parte integrante del PUC i piani di settore riguardanti il territorio comunale, ivi inclusi i piani riguardanti le aree naturali protette e i piani relativi alla prevenzione dei rischi derivanti da calamità naturali ed al contenimento dei consumi energetici.

1.3 Disposizioni strutturali e disposizioni programmatiche del PUC

La L.R. 16/2004, all'art. 3, introduce l'articolazione dei processi di pianificazione in base alla quale la pianificazione provinciale e comunale si attua mediante:

- a) disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;
- b) disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Alcuni contenuti, desumibili dall'art. 23 come strutturali del Puc, sono:

- la individuazione degli obiettivi da perseguire;
- la definizione delle esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili;
- la determinazione dei fabbisogni insediativi;
- la individuazione delle aree non suscettibili di trasformazione;
- la tutela e la valorizzazione dei centri storici;
- la tutela e valorizzazione il paesaggio agrario;
- la compatibilità delle previsioni rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Alcuni contenuti, desumibili come programmatici del PUC, anche con riferimento all'art. 25, relativo agli Atti di programmazione degli interventi, riguardano la definizione degli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione con riferimento:

- alle destinazioni d'uso e agli indici edilizi;
- alle modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- alla determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica.

1.4 Preliminare di Piano

Il Preliminare di Piano Urbanistico Comunale, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 16/2004, deve contenere le indicazioni strutturali del piano, ossia quelle “con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità”.

Il comma 5 dell'art. 9 del Regolamento 5/2011 stabilisce che “il piano strutturale del PUC fa riferimento, in sintesi, agli elementi di cui al comma 3, precisandoli ove necessario”. Gli elementi del suddetto comma 3, sulla base dei quali sono stati redatti gli elaborati del preliminare di piano, sono:

- a) l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;
- b) i centri storici così come definiti e individuati dagli artt. 2 e 4 della L.R. 26/2002 (norme e incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei beni ambientali di qualità paesistica);
- c) la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
- d) la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei di sviluppo industriale e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
- e) individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
- f) ricognizione ed individuazione aree vincolate;
- g) infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 161 del 03/12/2015, l'Amministrazione comunale ha fornito al gruppo di progettazione i seguenti indirizzi per la redazione dello strumento urbanistico comunale preliminare:

CENTRO STORICO

- recupero dei volumi e delle aree esistenti per il loro migliore utilizzo;
- residenzialità come destinazione prevalente accompagnata da quella commerciale e artigianale compatibili con le tipologie storiche;
- sviluppo dei centri commerciali naturali favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità e la cura degli spazi pubblici;
- conservazione del sistema morfologico, urbanistico – insediativo;
- conservazione degli spazi scoperti quali orti domestici e giardini, come componenti invariati dei sistemi tipologici storici;
- recupero e valorizzazioni del nucleo urbanistico delle masserie storiche attraverso l'individuazione d'uso specialistiche per l'eventuale messa a sistema;
- opere atte a valorizzare la riconoscibilità culturale per la programmazione di eventi e manifestazioni;
- incentivo alla messa in sicurezza dei tetti nel Centro storico per la tutela dal rischio vulcanico;

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

- promuovere la riqualificazione urbanistico – edilizia e la riqualificazione funzionale individuando le destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche tipologiche;
- riuso di immobili e aree dismesse;
- valutazioni delle situazioni di sovraffollamento ai fini di un corretto dimensionamento del piano;
- implementazione delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di servizio alle residenze;
- individuazione di possibili modalità di trasformazione;
- promozione di interventi di efficientamento energetico e utilizzo di fonti rinnovabili;
- promozione di interventi di adeguamento sismico nel rispetto della normativa nazionale;
- attuazione di piani volti al recupero degli insediamenti realizzati abusivamente velocizzando le pratiche giacenti di condono edilizio;

AMBITI PERIFERICI O DI NUOVA ESPANSIONE

- prioritario riuso delle aree e degli immobili dismessi e la riorganizzazione delle zone edificate esistenti al fine di ridurre l'impiego di suolo;
- localizzazione di nuovi insediamenti residenziali in continuità con l'edificato esistente;
- creazione di una città policentrica dotata di servizi equamente distribuiti sul territorio e rispondenti alle reali esigenze della popolazione;
- promozione dello sviluppo e dell'attrattività delle zone periferiche;
- creazione di un equilibrato rapporto tra spazi privati e pubblici;
- analisi delle esigenze emerse nel corso della vigenza dell'attuale strumento di pianificazione e individuazione delle criticità dei comparti edificatori;
- definizione della strategia da perseguire al fine di ottemperare alle necessità insediative, dei servizi e delle attrezzature attraverso un'analisi puntuale degli scenari che si presentano;
- utilizzo di nuove tecnologie ad alta efficienza energetica.

EDILIZIA SOCIALE

- Interventi rivolti alla coesistenza di residenze pubbliche e private in una logica di perequazione e compensazione degli interventi mirata all'innalzamento del livello di qualità urbana;
- Individuazione di immobili pubblici e/o privati dismessi, in disuso, sottoutilizzati per cui può essere promosso il recupero finalizzato alla realizzazione di complessi multifunzionali, residenziali – commerciali, con quota parte destinata ad Edilizia Residenziale Sociale;

ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- individuazione di strategie di intervento in relazione alla vocazione industriale del Comune, all'analisi della domanda crescente e preso atto che la zona ASI è saturata;
- riuso degli immobili industriali dismessi;
- disposizione di aree produttive a completamento di aree con attuale vocazione produttiva;
- localizzazione di nuovi insediamenti produttivi in prossimità delle reti di trasporto;
- sostegno e promozione delle attività produttive eco-compatibili;
- riduzione dell'impatto ambientale degli insediamenti produttivi e del loro consumo di risorse non rinnovabili;

COMMERCIALE

- riqualificazione del sistema economico attraverso la promozione di strategie di sviluppo locale, legato all'immagine del territorio e alle diverse tradizioni locali;
- pedonalizzazione di aree per la creazione di centri commerciali all'aperto;
- spazi commerciali per la vendita dei prodotti tipici e a chilometro zero;
- promozione di azioni di recupero e riuso per le costruzioni rurali dismesse o in via di dismissione anche a fini turistici;

ZONE AGRICOLE

- Previsione di un sistema di valorizzazione dello spazio fisico naturale attraverso la tutela delle aree ancora libere e destinate alle attività agricole di pregio, promuovendo specifici incentivi per il mantenimento delle attività agricole suddette;
- sviluppo eco-sostenibile, mediante una politica attiva di difesa e valorizzazione ambientale;
- privilegiare lo sviluppo del turismo rurale, le attività integrative del reddito agricolo, attraverso l'integrazione con spazi commerciali destinati alla vendita dei prodotti agricoli a chilometro zero;
- ampliamento di superfici e volumi di attività esistenti.

SPAZI E LUOGHI PUBBLICI

- Tutela e riqualificazione del patrimonio pubblico esistente;
- promozione di strategie di project-financing al fine di valorizzare, riqualificare e sviluppare il patrimonio comunale;
- soddisfacimento del fabbisogno "Standard" con la realizzazione di verde attrezzato, parcheggi e attrezzature di interesse comune, distribuiti uniformemente sul territorio;
- sostegno ed incoraggiamento dell'attività culturali e di divertimento già presenti sul territorio;
- incentivazione alla raccolta differenziata con potenziamento dei siti di stoccaggio presenti sul territorio;
- opere atte a valorizzare la difesa dell'ambiente per la programmazione di eventi e manifestazioni;

AREA CIMITERIALE

- Ampliamento ed adeguamento dell'area cimiteriale;
- valutazione del rapporto tra vincolo cimiteriale e edificato al contorno dello stesso cimitero.

MOBILITÀ

- Potenziamento della mobilità con mezzi di trasporto collettivi;
- incremento della rete dei percorsi pedonali e ciclabili;
- incentivo alla mobilità sostenibile con l'ubicazione sul territorio di "bike sharing" per consentire l'interscambio diretto con i mezzi pubblici e di raggiungere i luoghi dove il mezzo pubblico non arriva o non può arrivare;
- realizzazione di parcheggi;
- riqualificazione ambientale delle aree a ridosso delle infrastrutture presenti sul territorio.

1.5 Regolamento Urbanistico e Edilizio Comunale (RUEC)

La L.R. 16/2004, all'art.28 introduce il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (RUEC).

Il RUEC:

- individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie;

- disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi architettonici e di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani; in conformità alle previsioni del PUC e delle NTA allo stesso allegate, definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici e disciplina gli oneri concessori;
- specifica i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico-ambientale in conformità agli indirizzi stabiliti con delibera di giunta regionale.

1.6 Valutazione ambientale strategica

L'art. 47 della L.R. 16/2004 introduce, per la prima volta in Campania, con riferimento al nuovo sistema di pianificazione regionale, la valutazione ambientale dei piani territoriali di settore e dei piani urbanistici, detta anche Valutazione Ambientale Strategica (VAS) come previsto dalla direttiva europea in materia, da effettuarsi durante tutto il processo di formazione dei piani stessi. Tale VAS è, infatti, da effettuarsi durante la fase di redazione dei piani e scaturisce da un Rapporto Ambientale in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e le alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale di riferimento del piano.

La procedura di VAS, da concludersi anteriormente all'approvazione del PUC, scaturisce dalla elaborazione del Rapporto Ambientale e da una relazione ambientale non tecnica, per comunicare ai portatori di interessi i criteri di salvaguardia adottati e le relative soluzioni adottate. Il Rapporto ambientale riferisce circa l'iter di formazione del piano descrivendo i criteri e le motivazioni delle scelte adottate, in ordine allo scenario dei fattori e delle componenti ambientali, illustrando lo svolgimento delle attività di concertazione e di partecipazione. Il Rapporto Ambientale individua descrive e stima gli effetti dell'attuazione del PUC sull'ambiente ed, in generale, sul contesto ambientale ed urbanistico territoriale, evidenzia le alternative possibili alla luce degli obiettivi del piano e dell'ambito territoriale.

2. ELABORATI DELLA COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC

La componente strutturale del Piano Urbanistico Comunale è costituita da un complesso di documenti tra loro integrati che concorrono nel loro insieme al conseguimento degli obiettivi del Piano. Sono documenti costitutivi del PSC:

- 1 RGter: Relazione generale;

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PROGRAMMATICO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 2 QC1bis: Inquadramento territoriale;
- 3 QC2bis: Pianificazione territoriale regionale (PTR);
- 4 QC3bis: Pianificazione territoriale metropolitana (PTCP);
- 5 QC4bis: 4.1 Pianificazione sovraordinata di difesa del suolo (PSAI);
4.2 Pianificazione sovraordinata sulle aree protette (Piano del parco nazionale del Vesuvio);
4.3 Pianificazione sovraordinata per lo sviluppo industriale (Piano ASI);

QUADRO CONOSCITIVO DELLA CITTÀ

- 6 QC5bis: Territorio comunale e cartografia di base;
- 7 QC6bis: Metamorfosi del territorio: evoluzione storica del costruito;
- 8 QC7bis: PRG vigente;
- 9 QC8bis: Ambiti territoriali e distribuzione della popolazione;

- 10 QC9bis: Attrezzature di interesse generale e standard urbanistici esistenti;
- 11 QC10bis: Rete idrica;
- 12 QC11bis: Rete fognaria;
- 13 QC12bis: Rete gas-metano;
- 14 QC13bis: Rete della pubblica illuminazione;
- 15 QC14bis: Individuazione degli ambiti non pianificati;
- 16 QC15ter: Il sistema vincolistico;
- 17 QC16bis: Il sistema della mobilità;
- 18 QC17bis: Perimetrazione della città e dei nuclei storici, del centro abitato e del centro edificato;
- 19 QC18bis: Organizzazione funzionale del territorio;
- 20 QC19bis: Il patrimonio comunale;
- 21 QC20bis: Zonizzazione acustica;
- 22 QC21bis: Carta degli indici dei rapporti di copertura;
- 23 QC22bis: Stato di attuazione delle previsioni del PRG 2005;

PIANO STRUTTURALE

- 24 PS1bis: Carta dei livelli di trasformabilità del territorio comunale;
- 25 PS2ter: Piano Strutturale comunale;
- 26 PS3ter: Piano Strutturale comunale e verifica di coerenza con il PTCP;
- 27 NTATER Norme Tecniche di Attuazione;

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- 28 VAS01: Rapporto ambientale;
- 29 VAS02: Sintesi non tecnica;

STUDIO AGRONOMICO

- 30 SA01: Relazione tecnica dello studio agroforestale dei suoli;
- 31 SA02: Carta dell'uso agroforestale dei suoli;

STUDIO GEOLOGICO

- 32 SG01: Relazione geologica di sintesi;
- 33 Tav. 1: Carta geolitologica con ubicazione delle indagini;
- 34 Tav. 2: Carta geomorfologica;
- 35 Tav. 3: Carta idrogeologica e riferimenti a rischio e pericolosità idraulica;
- 36 Tav. 4: Carta della microzonazione sismica.

3. L'EVOLUZIONE STORICA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO

Se è vero che i segni del territorio, sia quelli naturali sia quelli artificiali, hanno la capacità di rilevare i caratteri precipi ed evocare la storia degli insediamenti umani, allora è altrettanto vero che, tra i centri medi della pianura campana, la città ed il territorio rurale, la città e il territorio rurale di Pomigliano d'Arco rappresentano un "exemplum" ambientale abbastanza unico e problematico: unico per la presenza di un tracciato urbano irregolare nel centro storico e fortemente razionale nella sua espansione moderna collocato inoltre in un contesto rurale che si caratterizza per l'anomalo disegno dei fondi agricoli; problematico, invece, per la stratificata presenza di infrastrutture stradali e ferroviarie come l'autostrada Napoli-Bari, l'asse mediano per Acerra ad est e la linea della Circumvesuviana a nord, nonché di infrastrutture idriche in rilevato come quelle relative all'Alveo Spirito Santo, oggi tombato e configurato quale nuova sede stradale ad ovest del centro abitato.

Unicità e problematicità del territorio comunale di Pomigliano d'Arco sono caratteristiche acquisite nel recente passato ma costituiscono una specificità non irrilevante nel processo di trasformazione storica subito dalla città nel corso dei secoli.

3.1 Cenni storici

Per quel che concerne il disegno storico del territorio, Pomigliano d'Arco e il suo territorio sono collocate fuori dall'Ager Campanus, ovvero da quell'ampia estensione di campagna - fortemente urbanizzata e segnata dalla suddivisione ortogonale della centuriatio romana - ubicata a nord di Napoli, spingendosi sino alla riva meridionale del fiume Volturno, compresa tra il litorale domitio ad occidente e la catena preappenninica ad Oriente.

Un territorio indicato nell'alto Medioevo con il toponimo Liburia del quale è peraltro difficile ricostruirne i confini.

Ad aumentare le difficoltà interviene la scarsità delle fonti storiche e l'abbondanza di interpreti, lettori veloci e di qualche falsario.

I punti fermi e privilegiati di un eventuale recupero della memoria della terra di Liburia debbono essere considerati Plinio il Vecchio e lo storico alto medioevale Erchemperto.

È con questi autori che l'attenzione si è fermata su quella parte della Campania che, per la sua feracità, fu detta Campania Felix e che più tardi assunse per la propria denominazione il toponimo di "Terra di lavoro" (Liburia, appunto): grosso modo compresa in quel triangolo agricolo più fertile della Campania -avente come vertice i centri urbani di Capua, Nola e Acerra - ricordato finanche da Virgilio nei suoi scritti per conoscenza diretta dei luoghi.

Il paesaggio agrario attuale, già in epoca romana, per l'abbondanza delle acque, era costituito da aree boschive e terreni coltivati, resi fertili dalle continue tracimazioni: in seguito alla caduta dell'impero romano, la Campania divenne terra di conquista da parte dei Barbari e dei Bizantini; infine, i Longobardi ne completarono la rovina.

Tra il VII e l'VIII secolo, queste terre, senza più cura, si trasformarono in pantani e laghetti, alimentati dalle acque che scendevano dai monti del nolano, erano invase dalle selve, e vi erano diversi boschi tra Acerra, Marigliano e la stessa Paciano, nel territorio di Pomigliano d'Arco: le popolazioni vivevano in uno stato di miseria assoluta.

Pur se circoscritta alla sola Terra di Lavoro, che si estende tra i monti dell'agro nolano e attuali Casandrino, Grumo, Melito, comprendendo l'area di Pomigliano d'Arco, la rete di canali artificiali dei Regi Lagni è da considerarsi la maggiore impresa idraulica e trasformazione agraria del Vicereame borbonico di Don Pedro de Toledo nel 1592.

Messa in atto a cavallo tra il cinquecento e il seicento essa rese regolare il deflusso verso il mare delle acque sorgive e piovane e, con l'eliminazione di buona parte degli acquitrini, il graduale recupero all'agricoltura dei novantamila ettari di fertilissima pianura e la introduzione di altre colture oltre a quella tradizionale della canapa risalente all'epoca romana.

Questo riequilibrio del territorio ruppe il plurisecolare isolamento di Napoli dall'entroterra, creando le basi per la realizzazione di una nuova infrastruttura di largo respiro (l'acquedotto del Carmignano) e consentì il ridimensionamento della infezione malarica, la ripresa produttiva negli antichi centri di Aversa, Afragola, Acerra, San Marcellino.

I Regi Lagni sono uno dei più importanti esempi (anche a livello internazionale) di archeologia industriale, costituiti da un'importante rete di canali artificiali di bonifica che versano, attualmente in uno stato di profondo degrado, ridotti come sono a fogne a cielo aperto: in parte sono stati canalizzati in maniera non rispettosa del valore storico dei manufatti (alcuni tratti sono stati addirittura tombati) ed in parte risultano totalmente abbandonati.

3.2 Gli elementi costitutivi del paesaggio agrario

La città di Pomigliano d'Arco è ubicata a sud del reticolo gromatico romano in quell'area compresa tra la grande ansa che, a nord, forma il sistema idrico dei Regi Lagni e, a sud, il massiccio del Somma-Vesuvio: due imponenti sistemi, uno idrico e l'altro montuoso-vulcanico, che, di fatto, nel passato, a causa delle relative tracimazioni ed eruzioni hanno contribuito a escludere il territorio di Pomigliano d'Arco, dalla onnicomprensiva regolarizzazione imposta dalla centuriazione romana.

Il paesaggio agricolo di Pomigliano d'Arco era molto simile a quello confinante dell'agro-acerrano che era costituito da un'area boscosa, da ricchi pascoli comuni e da terreni coltivati.

La diversità dell'agro-acerrano -il "saltus"- rispetto al regolare paesaggio a lotti chiusi può essere una delle ragioni dell'assenza della centuriazione romana, che scompare appunto presso il corso dei Regi Lagni.

La mancanza della centuriatio romana è uno dei principali motivi che spinsero il primitivo nucleo abitativo di Pomigliano d'Arco a strutturarsi e svilupparsi secondo giaciture e tracciati non regolari, attorno ai citati nuclei fondativi; infatti, i tre borghi strutturati in forma di isolati triangolari al cui vertice si trova sempre un edificio religioso, sono il risultato topografico prodotto dal convergere, secondo uno schema a X, di due importanti assi viari come la via Appia e la "Via Sommese" -oggi Via Napoli, Corso Vittorio Emanuele e Via Trieste- ove, nell'angolo a sud-ovest nacque anche l'attuale Borgo Paciano, prima casale e poi frazione.

L'Atlante geografico del Regno di Napoli, delineato per ordine di Ferdinando IV Re delle Due Sicilie (...) da Giovanni Antonio Rizzi Zannone nel 1808, alla scala 1:260.000, esprime nelle 31 tavolette che lo compongono il più completo compendio delle situazioni geografiche del Regno, con particolare riferimento alla orografia ed alla situazione viaria.

Nel Quadro di Unione, però, manca il proseguimento della Via Appia, ristrutturata e collegante Roma a Napoli, per Maddaloni e Benevento, nonché il collegamento con le Puglie che avviene attraverso i centri Marigliano, Baiano, Ariano, Cerignola e Canosa.

Su questa anomala struttura topografica, che ha caratterizzato la "forma urbis" di Pomigliano d'Arco sino agli anni '30 del secolo scorso, si è successivamente stratificata dapprima una città moderna, ordinata, rappresentata emblematicamente dalle cosiddette "Palazzine" per gli operai dell'Alfa Avio e, dopo, la città verso la campagna aperta.

Non solo questo, naturalmente, costituisce l'identità architettonica di Pomigliano d'Arco ma anche e soprattutto i molteplici casali, le cosiddette masserie, ubicate nella corona agricola che

circonda la città e che oggi giorno appaiono per lo più come edifici degradati o assorbiti dal tessuto urbano, privi di quel referente esterno originario rappresentato dalla campagna.

3.3 Le fasi della crescita urbana

Il nucleo storico di Pomigliano d'Arco è il prodotto della sovrapposizione di elementi morfologici strutturali diversi e di processi di crescita non omogenei.

Dall'analisi delle cartografie storiche emerge uno sviluppo che può essere sintetizzato in cinque fasi.

La prima, riscontrabile dalla Carta del Reali Opificio di Napoli del 1817-19, rappresenta una città costituita da tre nuclei: il borgo di Santa Croce, alle spalle del Municipio, il borgo sorto attorno all'impianto dell'attuale Piazza Garibaldi ed il borgo configurato nelle adiacenze di Piazza Mercato individuata, quest'ultima, come slargo antistante un castello fortificato, posto a protezione di un nucleo abitativo difeso da mura.

A ridosso della Via Nazionale delle Puglie, già Via Appia e poi Cammino Reale, è già definito l'isolato fra le attuali vie Imbriani e Marconi, mentre la maggior parte del territorio è segnato dai principali assi di comunicazione e da alcune masserie sparse.

Nella seconda fase, databile fino al 1930, l'espansione urbana tende alla saldatura dei primi nuclei attraverso la formazione di nuovi isolati, attestati sulla via Nazionale delle Puglie, parallelamente all'attuale via Imbriani. Il periodo successivo, fra il 1930 e il 1970, è quello della "densificazione", in cui si assiste alla saturazione progressiva degli isolati.

Intorno alla fine degli anni '30 si aggiunge il nuovo nucleo delle "Palazzine", quartiere operaio isolato e progettato secondo un sistema di assi ortogonali, orientato secondo la giacitura di via Nazionale delle Puglie, collegato assialmente con il primo insediamento industriale.

L'ultima fase, quella attuale, riguarda la crescita della Pomigliano d'Arco moderna, con la forte espansione che occupa il territorio a sud dei tessuti consolidati, fin quasi all'autostrada: una città contemporanea caotica e frammentaria.

La crescita, comunque, è avvenuta nel tempo secondo una modalità abbastanza funzionalistica; per tale motivo, a volte, funzioni non perfettamente individuate e sicuramente lontane dal concetto di qualità sono state inserite nel tessuto urbano senza un preventivo e preciso criterio pianificatorio.

3.4 La forma urbana

La struttura morfologica del territorio è definita da tracciati ed elementi diversi: l'antico ed importante asse di comunicazione a scala nazionale, la via Appia -oggi Via Nazionale delle Puglie, S.S. 7 bis.- e la confluenza di tre diverse giaciture della centuriazione romana, costituiscono gli elementi principali di permanenza e di strutturazione sia della città che del territorio agricolo.

Tali giaciture s'incrociano a sud-est con i tracciati generali delle vie d'acqua e con gli altri assi storici che collegano la città ai comuni vesuviani, generando un articolato sistema in cui gli isolati assumono forme e dimensioni diverse e producono geometrie ed aggregazioni dei lotti molto differenziate: tipica è, ad esempio, la ricorrenza nel tessuto urbano di isolati a testata triangolare, prodotti dalla intersezione delle diverse giaciture della centuriazione romana i cui punti di confluenza sono stati valorizzati nel tempo dalla collocazione di edifici religiosi e dalla creazione di slarghi.

Durante il periodo del Vicereame spagnolo, l'attenzione rivolta al territorio aveva solo carattere di controllo militare e fiscale.

A parte il riassetto delle principali strade che conducevano al Sannio ed alle Puglie ed alla realizzazione dei collegamenti di Napoli con Pozzuoli e Torre del Greco operati dal Viceré duca

di Alcalà e la realizzazione degli acquedotti di "Polla" e del "Carmignano", promossi rispettivamente dal Duca di Ossuma e dal Duca d'Alba per approvvigionare la città Napoli, non si ebbero interventi infrastrutturali nell'intero arco bisecolare del Vicereame.

Su questa anomala struttura topografica, che ha caratterizzato la "forma urbis" originaria di Pomigliano d'Arco, si è successivamente stratificata dapprima una città moderna, ordinata e, dopo, la città verso la campagna aperta, come vedremo di seguito.

La complessa stratificazione di Pomigliano d'Arco può essere interpretata solo attraverso un ragionamento capace di porre lo sviluppo topografico della città alla stregua di un canovaccio di fondamentale importanza per descrivere l'ampliamento urbano che si è tessuto nel tempo a partire dall'antico nucleo di fondazione e attuatosi attraverso l'origine di quartieri residenziali, la costruzione dei principali monumenti civili e religiosi e, progressivamente, fino allo sviluppo urbanistico attuale, successivo all'insediamento industriale.

Tutto ciò nella consapevolezza che la costruzione di volumi architettonici ha finito con il definire spazi aperti di pertinenza di piccole, medie e grandi dimensioni, ovvero tessere di natura più o meno artificializzate in seno alla città costruita o, come avviene per i quartieri residenziali di recente formazione, pezzi di città moderna inseriti dentro la natura.

Differenza quest'ultima che sancisce il passaggio dalla città chiusa ottocentesca alla città aperta novecentesca.

Costituitasi originariamente, in età antica, come "campo romano" –castrum- collocata in posizione strategica lungo la Via Appia, ovvero a metà strada tra Napoli e Nola, quale fulcro e snodo delle vie che da essa si dipartono verso Acerra a nord, Licignano ad ovest, Sant'Anastasia a sud e Somma Vesuviana sud-est, Pomigliano d'Arco si presenta, in epoca post-feudale, come una configurazione urbana che rimarrà abbastanza stabile fino al XVIII secolo.

La città di Pomigliano d'Arco, come visto, si è sviluppata principalmente attorno a tre nuclei fondativi: il Borgo S Croce, il borgo sorto attorno all'impianto di Piazza Garibaldi ed infine quello configurato nelle adiacenze di Piazza Mercato.

I tre borghi, strutturati in forma di isolati triangolari al cui vertice si trova sempre un edificio religioso, sono il risultato topografico di tre diverse giaciture, convergenti nel territorio comunale di Pomigliano d'Arco, della centuriazione romana. Su questa anomala struttura topografica, che ha caratterizzato la "forma urbis" di Pomigliano d'Arco sino agli anni trenta del secolo scorso, si è successivamente stratificata, dapprima, una città moderna ordinata e, dopo, una città contemporanea caotica e frammentaria.

Come accennato precedentemente, la città antica si sviluppò nel quadrante orientale formato dall'intersezione a forma di X della Via Appia con la Via Sommesse individuabile, quest'ultima, come l'attuale Via Napoli e il suo prolungamento, sfociante in Piazza Municipio, ovvero il Corso Vittorio Emanuele.

Tra le due arterie stradali principali, giacenti entrambe secondo direttrici est-ovest, una serie di strade secondarie orientate in direzione nord-sud definirono dei macro isolati rettangolari che si aggiunsero ai tre borghi di forma triangolare del nucleo primitivo, configurando la città storica, la periferia e le aree esterne del Comune di Pomigliano d'Arco con le modalità di aggregazione dei diversi "tipi" edilizi.

Tali predette strade, giacenti nella direttrice nord-sud, sono rappresentate dalle attuali Via Vittorio Imbriani, Via Marconi, Via Pompeo, Via Carmine Guadagni. La cartografia d'epoca e soprattutto quella relativa al cosiddetto "Catasto Borbonico" (1876) mostra chiaramente come il tessuto occupi solo gli ambiti di fronte strada, configurando in tal modo strade con fronti edilizi continui. Gli edifici per residenza hanno adottato la tipologia a corte aperta verso l'interno dell'isolato: per

tale ragione, gli spazi aperti ed interclusi tra gli isolati, se pure rimangono liberi per la maggior parte della loro superficie, manifestano, proprio in corrispondenza dei fronti degli edifici stessi, una inaspettata ricchezza e frammentazione di giardini ed orti con diverse essenze naturali.

Tale condizione rimane pressoché invariata sino alla quarta decade del XX° secolo, ovvero sino a quando l'originario impianto di fondazione della città di Pomigliano d'Arco, come risulta documentato dalla carta dell'IGM del 1936, viene modificato in maniera sostanziale dalla realizzazione, nell'area settentrionale, di una grande installazione industriale, la "Alfa Avio".

L'insediamento industriale viene realizzato prospiciente la città consolidata, su di un nuovo tracciato viario, Viale Impero, grossomodo in posizione parallela alla Via Appia e arredato da un doppio filare di pioppi. Si viene così a configurare tra le due strade, Viale Impero e Via Appia, una nuova fascia di urbanizzazione destinata originariamente ad accogliere strutture per lo sport e il tempo libero, in posizione perfettamente baricentrica tra l'insediamento industriale e il relativo quartiere per le residenze degli operai; purtroppo, non essendo mai state realizzate compiutamente le predette infrastrutture, la nuova "fascia urbana" viene condannata ad assumere un triste destino di area interstiziale e territorio di frontiera.

Un luogo "atopico", privo d'identità, ulteriormente menomato dalla realizzazione della tratta della linea ferroviaria della Circumvesuviana (Napoli-Nola-Baiano) che lo attraversa diagonalmente da nord-est a sud-ovest.

Ma la realizzazione architettonica che maggiormente trasfigurerà la "forma urbana" di Pomigliano d'Arco sarà la costruzione del citato quartiere per le residenze di quanti troveranno lavoro nel nuovo insediamento industriale. Quattro grandi impianti a corte, disposti parallelamente l'uno all'altro nella periferia est della città, attraversati da nord a sud da un asse viario alberato con pini marittimi che viene collocato perpendicolarmente al Viale Impero dove, in prossimità dell'ingresso allo stabilimento industriale dell'"Alfa Avio", si autoestingue in una rotatoria per il traffico automobilistico.

Ritornando alla crescita urbana, avvenuta dopo gli anni cinquanta secondo una veloce e confusa urbanizzazione connotata da fenomeni diffusi di speculazione edilizia, si può affermare che, purtroppo, la lezione di razionalità profusa dagli insediamenti residenziali delle "Palazzine" non ha sortito nessun effetto sulla crescita recente di Pomigliano d'Arco. La realizzazione del Rione San Martino ubicato a sud delle "Palazzine" o la veloce urbanizzazione delle aree agricole esistenti tra queste ultime e il centro antico, nonché tra la Via Appia e Via Felice Terracciano rappresentano la sconfitta di una possibile crescita ordinata così come poteva presupporre l'indirizzo urbanistico dato dal chiaro impianto tipo-morfologico delle residenze degli operai.

La lezione di chiarezza, ordine, consequenzialità, ritmo fornito dalle "Palazzine" non viene recepito dalla città di nuova espansione che tenderà semplicemente a saturare di edilizia volgare e di bassa qualità gli spazi aperti e ben definiti generatisi grazie alla costruzione delle prime residenze moderne di Pomigliano d'Arco.

Tale processo di saturazione non riguarderà soltanto gli ambiti urbani collocati al contorno delle "Palazzine" bensì sia gli isolati del centro storico e sia le aree intercluse tra città e infrastruttura autostradale.

La crescita, in generale, è avvenuta secondo modalità abbastanza funzionalistica; a volte, con funzioni non perfettamente individuate o sicuramente lontane dal concetto di qualità.

Nel centro città, a partire dagli anni sessanta, si densificheranno il rione collocato alle spalle del Palazzo Municipale e tutti gli spazi aperti delle megacorti che verranno intasate e ulteriormente parcellizzate da insediamenti edilizi tali da trasformare le aree verdi primitive alla stregua di labirintici spazi, invivibili e dequalificati dal punto di vista vegetazionale. Stesso processo di

densificazione subiranno le aree a sud dell'asse stradale di Via Napoli, Corso Vittorio Emanuele e Via Trieste (ex Via Somnese): nello specifico, a sud di Via Napoli, tra Via S. Pietro e Via Abate Felice Toscano, si costituisce una vera propria città mista, caratterizzata da una parte da edilizia compatta sorta attorno all'originaria Masseria e Borgo Pacciano poi, parallelamente all'Alveo Spirito Santo e, dall'altra, di una edilizia residenziale rarefatta, collocata dentro grandi spazi aperti che per la loro dimensione e ambientazione ben si adatterebbero a sperimentazioni progettuali di carattere innovativo. Tali parti urbane si dilatano in veri e propri spazi aperti interrotti solo, a sud, dal margine duro dell'infrastruttura autostradale.

A sud di Corso Vittorio Emanuele, collocati tra Via Abate Felice Toscano ad ovest e dalle Vie Aurora e Trento ad est, si costituiscono due grandi isolati definiti da megacorti interne molto simili per dimensioni a quelle che dovevano caratterizzare gli spazi aperti interni degli isolati nel centro antico e successivamente densificati dall'edilizia moderna. In questa parte urbana il costruito si spinge sino al margine rappresentato dall'autostrada, a sud, creando un vero e proprio sistema di carattere urbano -infrastrutturale ove l'unico verde presente è quello della balza laterale settentrionale dell'autostrada Napoli-Bari. A sud di Via Trieste, infine, tra Via Aurora e Via Trento ad ovest e Via Carso ad est, inframmezzata da Via Corradino, un'area, definita da costruzioni con il fronte piccolo (quello principale) su strada e il fronte lungo (quello secondario) su corti interne di forma rettangolare allungata, struttura una parte di città che conserva verso mezzogiorno, sino alle balze laterali dell'autostrada, un'ampia estensione di spazi verdi.

3.5 Le masserie

Le aree esterne alla corona infrastrutturale sono quelle parti del territorio comunale che ancora conservano una loro anima paesaggistica di carattere schiettamente rurale. Si tratta principalmente di quattro aree agricole ubicate a sud-ovest, a sud tra il Borgo e la Vasca di Pacciano ed il cimitero, a sud-est oltre i gangli infrastrutturali degli svincoli autostradali, a nordovest a ridosso della Vasca di Acerra. Aree che, seppure contaminate da edilizia residenziale ed attività commerciali, riescono ancora a proporre scenari agricoli di grande interesse ambientale e paesaggistico. Sono le aree dentro le quali alcune masserie ancora svolgono il loro ruolo di protagonisti architettonici indiscussi e che, come tali, contribuiscono a tutelare i caratteri di identità propri della campagna pomiglianese. Masserie che, pur nella loro ricorrente condizione di degrado e di abbandono, ancora oggi rendono leggibile quell'antico rapporto esistente tra queste ultime e la fitta rete di tracciati rurali che si collegavano alle principali arterie diramantesi dal centro di Pomigliano d'Arco verso il territorio intercomunale circostante.

Tra le masserie presenti sul territorio sono ancora chiaramente individuabili, a nord, quella denominate Romano e Antignani; ad est le Masserie Visone e Mattiello,, entrambe separate dalle precedenti per mezzo dell'Alveo Spirito Santo, canale idrico proveniente dal Monte Somma e sfociante nel canale del Carmignano, a sua volta affluente meridionale dei "Regi Lagni"; a sudovest, le Masserie Manna, Tavolone, Palmese e Chiavettieri; a sud, oltre il Borgo di Pacciano, le Masserie del canonico e Guadagni; a sud-est, oltre l'impianto cimiteriale, la Masseria del Pino, le Masserie Corradino, Beneduce, Miranda e quella denominata di Bosco Piccolo.

Un breve ma doveroso cenno, avendo poc'anzi citato il "Carmignano", spetta al tema delle sorgenti. Infatti, da un'indagine del Ministero dei Lavori Pubblici³ si rileva che le sorgenti in Campania ammontano a circa 6000: di esse circa un terzo alimentano il bacino del Sele ed un terzo quello del Volturno, un terzo i rimanenti corsi intermedi. Molte sorgenti hanno una portata minima e tra quelle che sono segnalate tra le più rilevanti anche in rapporto all'uso del territorio, vi è quella di "Bolla", presso appunto la città di Pomigliano d'Arco. Questa, con la sua portata di

500 l/sec., ha approvvigionato la città di Napoli dal periodo romano tardo imperiale sino all'età moderna, sostituita poi proprio dall'acquedotto del "Carmignano" (1630) e solo in tempi più recenti da quello del Serino.

Durante il periodo del Vicereame spagnolo, l'attenzione rivolta al territorio aveva solo carattere di controllo militare e fiscale; a parte il riassetto delle principali strade che "menavano" al Sannio ed alle Puglie ed alla realizzazione dei collegamenti di Napoli con Pozzuoli e Torre del Greco operati dal Viceré duca di Alcalà e la realizzazione appunto degli acquedotti di Polla e del Carmignano, promossi rispettivamente dal duca di Ossuma e dal duca d'Alba per approvvigionare Napoli, non si ebbero interventi infrastrutturali nell'intero arco bisecolare del vicereame.

Ma tornando alle masserie nel territorio di Pomigliano d'Arco, in ambito urbano, quella di Pacciano rappresenta un esempio caratteristico di tale tipologia architettonica: un doppio sistema a corte perimetrato da diversi corpi di fabbrica tra i quali emerge la cosiddetta torre attuale diruta. Gli spazi interni delle corti erano contrassegnate dalla presenza di elementi architettonici secondari quali pozzi, forni a legna, lavatoi, abbeveratoi che insieme alle scale ed ai ballatoi esterni concorrevano a configurare le specifiche caratteristiche di identità proprie delle diverse masserie.

Il termine "masseria" è utilizzato in tutto il Mezzogiorno d'Italia e sta ad indicare alcune specifiche tipologie di dimore rurali, assumendo già nel XVIII secolo il duplice significato di "azienda" e di "casa rurale o padronale" isolata nell'azienda.

Oggetto di quest'intervento è la "casa rurale o padronale" isolata nell'azienda, la masseria che, anche nel territorio pomiglianese, trova numerosi esempi ancora ben individuabili, essenziali testimonianze storiche e documento per la conoscenza di una civiltà contadina, temporalmente non troppo lontana da noi, che ancora ci appartiene e le cui tradizioni sono da conservare e da valorizzare.

Le masserie costituiscono i capisaldi di un sistema agrario, strutturato sulla centuriazione romana, che fino al dopoguerra organizzerà l'assetto territoriale dell'intera piana campana.

La centuriazione romana, concepita come organizzazione socio-economica dello spazio agrario, struttura il territorio in stretto e imprescindibile rapporto con le caratteristiche ambientali dei luoghi; infatti, la pluralità delle reti centuriate presenti nell'area geografica considerata e diverse per modulo, orientamento ed estensione, indica la grande capacità dei romani di adattarsi alle condizioni locali di occupazione del suolo.

Il sistema delle tre pianure pedemontane del Somma-Vesuvio - la napoletana, la sommesa e la sarnese - ne è un esempio complesso per l'organizzazione e lo sviluppo delle dinamiche insediative; infatti, le diverse reti centuriate, ancora oggi ben leggibili, non sono casuali, bensì appaiono strettamente legate all'irregimentazione dei flussi delle acque torrentizie discendenti dalle pendici del monte Somma.

Questo grande e sistematico progetto di divisione del suolo nelle aree pedemontane e pianeggianti ai piedi del monte somma è ancora oggi leggibile proprio in virtù del fatto che, il versante settentrionale del Vesuvio rimase spesso, dopo la formazione del cono attivo del Vesuvio (con l'eruzione del 79 d.c.), indenne o poco danneggiato dalle eruzioni, le cui colate laviche si dirigevano prevalentemente verso il mare.

Il territorio di Pomigliano d'Arco, parte integrante della piana dell'agro-nolano e del sistema degli insediamenti della fascia pedemontana settentrionale vesuviana, conserva ancora una parte sostanziale del paesaggio rurale che vede le masserie come capisaldi dell'organizzazione territoriale ed imprescindibili varianti storiche presenti in tutto il territorio dell'agro-somma-vesuviano ed affondano le loro radici nell'ars aedificandi della civiltà romana.

I vari autori che trattano del Regno di Napoli prima della fine del feudalesimo, hanno sottolineato la presenza di casali intorno alla città ed ai castelli e borghi del circondario e, fin dai tempi della Costituzione Federiciana, era chiara la distinzione amministrativa e giuridica tra “casali del regio demanio”, gravitanti nel territorio napoletano, e “casali feudali”.

Anche il sistema delle masserie e l'uso agricolo del suolo, così come l'impianto dei centri urbani disposti a corona attorno al monte Somma e di cui si ha notizia fin dall'età ducale, è in stretto rapporto con la rete centuriata romana, che ha garantito, proprio perché concepita come opera di irregimentazione delle acque torrentizie, il consolidamento di questi abitati come luoghi centrali del sistema agrario.

Ricerche bibliografiche e archivistiche ed in particolare la lettura dei catasti ottocenteschi e novecenteschi, hanno portato alla comprensione della stratificazione storica di queste “architetture”, consentendone l'individuazione e la localizzazione anche in quei casi in cui, in seguito allo sviluppo urbano successivo e non sempre rispettoso delle testimonianze storiche, le masserie sono diventate parte integrante di agglomerati urbani attorno ad esse aggregatisi.

Il sistema delle masserie pomiglianesi presenta una casistica abbastanza ampia delle varianti insediative e tipologiche della casa rurale e ne costituisce una testimonianza storica preziosa.

A Nord abbiamo le masserie Romano e Antignani, in area pianeggiante ed in prossimità del canale del Carmignano, in cui affluisce l'Alveo dello Spirito Santo che le separa dalle masserie Madonnelle, Pipola, Visone, Mattiello, Tondi e Marcomanno e Villa Cerino che rappresentano, in un territorio circostante quasi completamente urbanizzato, una testimonianza preziosa della realtà di quei luoghi ancora pochi decenni or sono.

Spostandoci verso sud-ovest, oltre la via Nazionale delle Puglie, antica arteria stradale della pianura agro-nolana, troviamo le masserie Manna, Tavolone, Palmese, Tavola e Chiavettieri e, continuando verso sud, in un territorio prevalentemente ancora agricolo, ne troviamo ancora altre: la Masseria Guadagni che, ha dato luogo ad un vero e proprio villaggio, con tutte le caratteristiche di grande azienda rurale, anche per la presenza della grande vasca di raccolta delle acque (facente parte del sistema dei Regi Lagni), con le sue molteplici corti e case prospicienti su di esse, anche qui permanenze ancora leggibili della civiltà contadina; ancora, la Masseria del Pino e la Macedonio che, ancora oggi, mantengono il loro ruolo di capisaldi isolati in fondi agricoli; ancora più a sud abbiamo la Masseria Cutinelli. Ed ancora, spostandoci verso sud-est, troviamo altre testimonianze del modo di abitare della civiltà contadina, come le Masserie Cicarelli e Fornaro ed un interessante esempio di dimora signorile lo riscontriamo in Masseria Castello.

Avvicinandoci al centro abitato di Pomigliano d'Arco abbiamo le Masserie Beneduce e Miranda che nascono lungo la via Somnese, nelle immediate vicinanze della vasca del Carmine, parte integrante dei Regi Lagni e recentemente bonificata e riqualificata con la realizzazione del Parco Pubblico “Giovanni Paolo II”.

Ancora un'altra masseria che costituisce un caso, non più importante, ma certamente singolare, sia dal punto di vista architettonico che urbanistico, nel complesso sistema delle masserie pomiglianesi, è la Masseria Paciano (Cortile Cappella): essa rappresenta un singolare ed interessante esempio di casa rurale a doppia corte a cui, se ne aggiunge una terza conseguentemente alla costruzione della piccola chiesetta dedicata a S. Pietro che è sicuramente tra le più antiche di Pomigliano d'Arco.

La Masseria Paciano diventa il nucleo originario del Borgo Paciano, la cui morfologia è strettamente legata al corso dell'alveo dello Spirito Santo ed il cui sviluppo urbano lo ha reso, già nell'800, parte integrante del centro storico di Pomigliano.

3.6 Il piano Cairoli

La forma estremamente pulita, con un impianto rettangolare allungato, del cosiddetto Rione delle "Palazzine" propone per Pomigliano d'Arco una nuova dimensione ed un nuovo ordine ubicazionale, non più basato sulla preesistenza di tracciati stradali bensì sull'adozione delle norme "igieniste" proposte dalla cultura dell'architettura moderna con l'adattamento del nuovo impianto per residenze alla migliore esposizione rispetto all'asse eliotermico. Pur ottenendo la nuova giacitura secondo le norme e le teorie proprie della cultura funzionale modernista, non si può non individuare in un nuovo perpendicolarismo e parallelismo rispetto alla Via Appia la ragione altra, quella legata alla tradizione topografica di Pomigliano d'Arco, la scelta insediativa riguardante le "Palazzine".

Quartiere residenziale moderno, quest'ultimo, capace di ancorarsi al nucleo antico di Pomigliano d'Arco per mezzo di due strade, entrambi confluenti nell'angolo sud-occidentale del nuovo impianto urbano, rappresentate oggi da Via Indipendenza e Via Genova. L'opportunità innovativa data da un sistema di corti rettangolari allungate si configura in due precise opzioni architettoniche ovvero un sistema di fronti esterni compatti e continui prospicienti su strade tra loro parallele, abitate da aranci selvatici o licustri e un sistema di spazi interni capaci di riprodurre, in piccolo, attraverso un impianto fitto di orti urbani, la complessità e ricchezza del mondo agrario esterno all'abitato. In buona sostanza le "Palazzine" pur con un atteggiamento ordinato, dal punto di vista urbano, e razionale, da quello architettonico, riescono a riproporre sinteticamente la realtà complessa degli isolati tradizionali di Pomigliano d'Arco dotati di megacorti interne.

Tutto questo appare chiaramente nella cartografia dell'IGM del 1957, ovvero in quella carta che illustra, pur con il nuovo ampliamento urbano apportato dalla costruzione delle "Palazzine", una città comunque ordinata e chiara nel suo impianto urbano collocata dentro una estesa campagna abitata da diverse, per forma e dimensioni, antiche masserie e dei fondi rurali collocati sul fronte meridionale della città ma anche e soprattutto quella bucolica continuità, documentata per l'ultima volta nella carta dell'IGM del 1957, esistente tra città e campagna nel territorio comunale di Pomigliano d'Arco.

Costruito dall'Alfa Romeo Avio tra 1939 e 1942, su progetto dell'architetto milanese Alessandro Cairoli, questo piccolo insediamento industriale ai piedi del Vesuvio rappresenta un episodio sicuramente originale nell'ambito delle esperienze industriali sviluppatesi in Italia durante gli anni tra le due guerre.

Assieme al quartiere residenziale, considerato uno dei più interessanti esempi dell'architettura razionalista del Mezzogiorno, fanno parte del Piano di Alessandro Cairoli oltre all'insediamento residenziale delle "Palazzine", anche altri edifici abitativi come le case del villaggio rurale ed alcune villette per dirigenti, ed edifici legati a funzioni ed usi pubblici, come di seguito meglio precisato.

Primo passo per un adeguato progetto di recupero delle architetture del Piano Cairoli è la fase del riconoscimento ed individuazione del bene.

In questo caso, la fase non presenta grandi difficoltà: sono infatti disponibili fonti archivistiche e iconografiche che documentano ampiamente la consistenza del "Piano Cairoli".

È stata particolarmente utile la consultazione di documenti aerofotografici risalenti agli anni immediatamente successivi alla costruzione dell'insediamento e immediatamente precedenti ai bombardamenti del marzo 1944 che provocarono la distruzione di alcuni edifici. Fotografie aeree scattate dagli aerei di ricognizione alleati subito dopo i bombardamenti hanno facilitato il riconoscimento degli edifici superstiti.

Gli stessi disegni del progettista Alessandro Cairoli hanno permesso di individuare senza difficoltà tutte le architetture che componevano il Piano.

Sono stati consultati documenti fotografici e cinematografici d'epoca. Naturalmente sono state di grande aiuto anche le rare pubblicazioni che trattano dell'insediamento industriale Alfa Romeo a Pomigliano d'Arco.



Immagine 1: foto aerea RAF 1944

4. PIANIFICAZIONE COMUNALE GENERALE E DI SETTORE

Il Comune di Pomigliano d'Arco si è dotato di strumenti di pianificazione generale, attuativa e di settore, in conformità alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Le norme per il governo del territorio sono disposte dai seguenti strumenti urbanistici vigenti:

- il Piano Regolatore Generale (PRG) del 2005;
- il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il centro storico;
- il piano del colore per l'edilizia storica;
- Regolamento Edilizio;
- il piano di zonizzazione acustica;
- il piano per il commercio in sede fissa;
- il piano di emergenza comunale;
- regolamento per la minimizzazione del rischio di esposizione all'inquinamento elettromagnetico e per l'installazione, la modifica, la gestione ed il monitoraggio degli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile.

4.1 Il Piano Regolatore Generale del 2005

Lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Pomigliano d'Arco è costituito dalla variante di aggiornamento e adeguamento del Piano Regolatore Generale, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 09/01/2004 ed approvata con Decreto del Presidente dell'Amministrazione Provinciale n. 810 del 19/07/2005, pubblicato sul B.U.R.C. n. 41 del 22/08/2005.

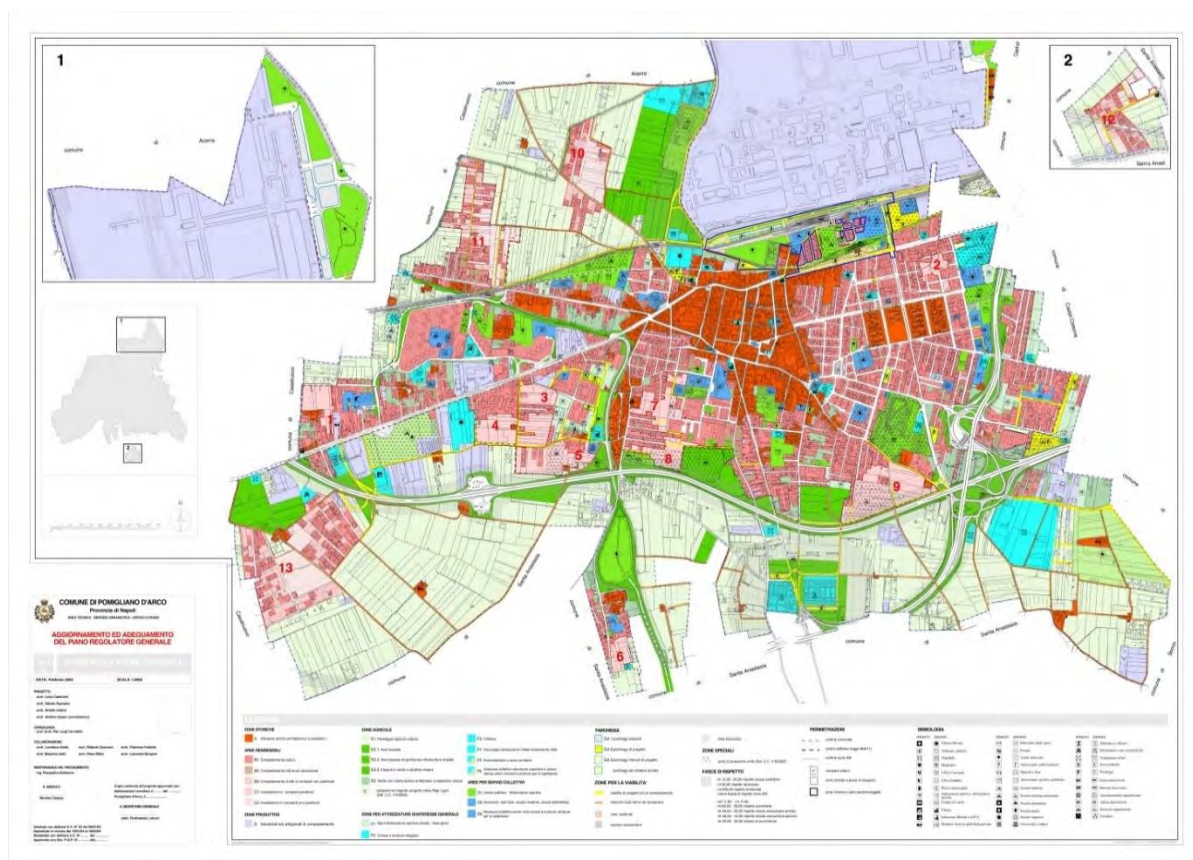


Immagine 2: tavola di zonizzazione PRG 2005

Obiettivi del previgente P.R.G. erano quelli di recuperare il centro storico, salvaguardare la campagna ancora superstita e centralizzare la periferia, attraverso strategie di pianificazione che

hanno portato all'individuazione di ambiti territoriali e, quindi, alla definizione di comparti funzionali.

Lo strumento urbanistico generale ha affrontato i temi dell'abusivismo, dei danni causati dai condoni edilizi, unitamente alla carenza di standard urbanistici, programmando la crescita edilizia attraverso interventi tesi a riqualificare la città di Pomigliano d'Arco.

Il P.R.G. elaborato, nel 2003 ed approvato nel 2005, stimava una popolazione residente al 2011 di 39.990 abitanti ed un fabbisogno residenziale aggiuntivo di 1.011 alloggi ripartiti con le seguenti previsioni:

circa 180 alloggi nei lotti B/2 di completamento;

circa 126 alloggi nei lotti B/3 di completamento;

circa 48 alloggi nel progetto aree ferroviarie e industriali dismesse;

circa 637 alloggi nei comparti edilizi C1 e C2.

Il PRG del 2005 prevede la suddivisione del territorio comunale nelle zone territoriali omogene sinteticamente descritte nel seguito.

Z.T.O. "A" - Interesse storico architettonico e paesistico

Tra le quali ricadono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani, o da parti di essi, che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le eventuali aree circostanti che possono essere, per tali caratteristiche, considerate parte integrante degli agglomerati stessi.

Il Piano, rispetto alla problematica del recupero del tessuto edilizio del centro storico di Pomigliano d'Arco, assume come fondante il tema della "valorizzazione", attraverso la "riqualificazione" e la "conservazione".

Z.T.O. "B" – Zone di completamento costituite dalle parti di città già urbanizzate che comprendono le zone B di cui al D.M. 02/04/68, n. 1444.

Le tipologie d'intervento sono diversificate per ciascuna delle sottozone B1, B2 e B3:

la sottozona B1 comprende le aree "sature" in cui sono consentiti interventi di portata fino alla ristrutturazione edilizia, nonché la sopraelevazione, nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, a condizione che l'intervento rientri in un progetto organico di riqualificazione dell'unità edilizia esistente, senza aumento di unità abitative esistenti;

- la sottozona B2 comprende le aree di "completamento" vere e proprie, ovvero i lotti interclusi in cui è consentita l'edificazione sino a 3 piani fuori terra;

- la sottozona B3 comprende le zone di "completamento" formate da lotti interclusi, individuati all'interno del perimetro dei comparti non pianificati, per le quali è consentita l'edificazione sino a 2 piani fuori terra;

Z.T.O "C"- Comparti Edificatori che costituiscono porzioni di territorio in cui sono previsti nuovi interventi edificatori: nuove residenze e standard urbanistici; possono essere attuati dai proprietari degli immobili inclusi nei comparti stessi, anche riuniti in consorzio, dal Comune ovvero da altri soggetti pubblici o privati.

Z.T.O "D" - Zone industriali e/o artigianali di completamento, costituite dalle zone caratterizzate dalla presenza di industrie, attività commerciali ed artigianali, comprese quelle autorizzate a seguito delle Leggi dei condoni edilizi.

Z.T.O “E” - Zone agricole che sono quelle prevalentemente destinate all'esercizio dell'attività agricola, silvo-pastorale e zootecnica o ad attività connesse direttamente o indirettamente con l'agricoltura; tali zone si suddividono in:

- sottozona agricola E1 - paesaggio agricolo urbano, costituente un'area di primaria importanza per l'equilibrio eco-biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario;
- sottozona agricola E2 - agricolo di riqualificazione ambientale che, articolata tra aree boscate, aree di pertinenza delle infrastrutture viarie ed impianti a verde a carattere lineare, costituisce un'area di primaria importanza per l'assetto di un territorio fortemente antropizzato, nonché per la difesa del paesaggio agrario;
- sottozona E3 - verde con valore storico-ambientale e paesistico urbano, comprendente tutti gli “spazi aperti”, ovvero tutto ciò che rimane degli orti privati dell'insediamento residenziale del “Rione San Martino”, nonché tutti gli “orti domestici” ed i “giardini paradiso” del centro storico, ritenuti di pregio.

Z.T.O “F” - attrezzature ed impianti di interesse generale le parti del territorio comunale destinate ad attrezzature per uso pubblico e/o per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale

Z.T.O “G” - Aree per attività collettive costituita dalle aree destinate a servizi pubblici, ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

4.2 Il Piano Urbanistico Attuativo per il Centro Storico

Le modalità d'intervento previste nelle aree individuate come “Centro Storico”, già contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano vigente, sono approfondite dettagliatamente da un Piano Particolareggiato Esecutivo: il “P.U.A. – Centro Storico” Adottato con Delibera G. C. n. 56 del 23/02/2007 e approvato con Delibera G.C. n. 301 del 19/10/2007.

L'obiettivo di tale piano è quello di reintegrare e valorizzare il tessuto storico costruito e l'impianto “originario” ancora rintracciabile: si opera pianificando il ripristino, dove possibile, dei profili di edificazione, della continuità e degli allineamenti dei fronti su strada; recuperando la tipologia edilizia storica e peculiare della struttura urbana pomiglianese basata sulla presenza di case a corte, archi passanti, giardini paradiso ed orti domestici posti in continuità visiva e funzionale con gli spazi pubblici.

Grande attenzione è riposta nel recupero abitativo dei “sottotetti” esistenti, in un'operazione di “riqualificazione” del tessuto storico esistente, nella maggior parte dei casi, e di restauro in altri, avendo comunque quale obiettivo il “ricordare e riaffermare” le regole e le tradizioni attraverso le quali, secondo precisi tipi e tecniche edilizie, la città storica di Pomigliano d'Arco si è sviluppata e consolidata.

4.3 il piano del colore per l'edilizia storica

Ai sensi della Legge regionale n. 26 del 18 Ottobre 2002 è stato redatto il piano del colore per l'edilizia storica, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 12/07/2004.

4.4 Regolamento Edilizio

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 142 del 27/12/2006.

4.5 Il piano di zonizzazione acustica

Il Comune di Pomigliano d'Arco è dotato di Piano di Zonizzazione Acustica, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 24/02/2000.

4.6 Il piano per il commercio in sede fissa

Il Comune di Pomigliano d'Arco è dotato di Piano per il commercio in sede fissa ai sensi della Legge Regionale 1/2002, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 26/10/2000.

4.7 il piano di emergenza comunale

Il Comune di Pomigliano d'Arco è dotato di Piano di emergenza comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 06/10/2015,

4.8 Regolamento per la minimizzazione del rischio di esposizione all'inquinamento elettromagnetico e per l'installazione, la modifica, la gestione ed il monitoraggio degli impianti radiotelevisivi e di telefonia mobile approvato con Delibera di Consiglio comunale 49/2005.

5. OBIETTIVI STRATEGICI DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il PSC, oltre a dover tenere presente le direttive urbanistiche della Città metropolitana di Napoli e la coerenza con il PTCP, oggi PTM, si pone quali obiettivi prioritari:

- che le trasformazioni del territorio da esso disciplinate previste essere attuate prioritariamente attraverso interventi di rigenerazione urbana, nel rispetto dei criteri minimi ambientali (CAM);
- la promozione degli interventi di riqualificazione, recupero e manutenzione del patrimonio edilizio esistente ed il riutilizzo degli immobili pubblici in disuso;
- il reperimento di ulteriori parchi urbani ed aree di parcheggio pubblico;
- la promozione di interventi di efficientamento energetico e utilizzo di fonti rinnovabili tendenti alla riduzione dei consumi energetici ed all'abbattimento dei gas serra e delle isole di calore;
- la delocalizzazione delle attività produttive insalubri o rumorose dai centri abitati;
- interventi volti ad attuare una mobilità efficiente, interconnessa, accessibile e sostenibile;
- l'incentivazione della mobilità con mezzi di trasporto ecologici, personali e collettivi, con l'ubicazione sul territorio di "bike sharing" per consentire l'interscambio diretto con i mezzi pubblici e di raggiungere i luoghi dove il mezzo pubblico non arriva o non può arrivare;
- la riqualificazione delle aree a ridosso delle infrastrutture presenti;
- la previsione che le strade di quartiere saranno adeguate per i pedoni e i ciclisti come "zone Trenta", cioè strade con limite di velocità a 30 km/ora e con precedenza per pedoni e biciclette;
- la formazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili con la quale i cittadini potranno raggiungere gli edifici atti a soddisfare beni e servizi di prima necessità (commercio, sport, scuola, circoli culturali ecc.);
- la realizzazione di un equilibrato rapporto tra spazi privati e pubblici promuovendo lo sviluppo e le attrattività delle zone periferiche;
- la promozione di un nuovo modello di edifici per abitazioni, incentivando la formazione di ampi terrazzi e spazi collettivi comuni (spazi lavanderia, isole ecologiche di quartiere, parchi privati con annesso strutture sportive condominiali, sale per smart working);
- il consumo di ulteriore suolo agricolo solo in casi eccezionali,
- la tutela delle aree ancora libere e destinate alle attività agricole di pregio nonché l'integrazione con spazi commerciali destinati alla vendita dei prodotti agricoli a km 0;
- la promozione del recupero degli immobili dismessi, in disuso o sottoutilizzati, finalizzato alla realizzazione di complessi multifunzionali, residenziali, commerciali, con quota parte destinata ad edilizia residenziale sociale;

- l'incentivazione di forme di partenariato pubblico-privato tese a soddisfare, a fronte di premialità fiscali e urbanistiche, le esigenze abitative delle fasce medie (giovani coppie, anziani, famiglie monoparentali...) e delle fasce svantaggiate con progetti di housing sociale, cohousing, affitti con riscatto a prezzo calmierato;
- la promozione della città policentrica, organizzata per quartieri autosufficienti, dotata di servizi equamente distribuiti sul territorio e rispondenti alle reali esigenze della popolazione.

6. STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il presente dimensionamento del fabbisogno abitativo del PUC viene predisposto in conformità alle disposizioni contenute negli articoli 64 bis, 65 e 65-bis, nonché nell'Allegato E delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Territoriale di Coordinamento della "Città Metropolitana di Napoli" adottato con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitano n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016.

La L.R. 16/2004, all'art. 18, comma 2, lettera b), afferma che la pianificazione territoriale provinciale fissa i carichi insediativi ammissibili sul territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della provincia in coerenza con le previsioni del PTR. Inoltre, all'art. 23, lettera c), afferma che il Puc determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto in sede di pianificazione territoriale provinciale. Tuttavia, non contiene indicazioni circa il dimensionamento dei piani. È la Legge Regionale 14/1982, con i suoi indirizzi programmatici, a disporre che le analisi demografiche e socioeconomiche retrospettive debbano essere riferite ad un periodo di almeno 10 anni, con le indicazioni delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato. Anche per quanto indicato nell'art. 65, comma 1-bis, delle norme del PTC, le Amministrazioni comunali, nell'elaborazione dei PUC, stimano il fabbisogno abitativo su un arco temporale decennale, "sulla base dell'analisi della struttura insediativa e del patrimonio abitativo esistente sul territorio", sommando due diverse componenti: il "Fabbisogno pregresso" ed il "Fabbisogno aggiuntivo".

Fabbisogno pregresso

Il "fabbisogno pregresso (Fp)" è costituito dagli alloggi malsani e sovraffollati (comma 2bis, art. 65, NdA PTC). Sono considerati:

malsani e non recuperabili i cosiddetti "bassi", cioè gli alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri e illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;

sovraffollati e dovranno essere determinati sulla base di una apposita matrice:

- gli alloggi costituiti da una sola stanza, che si intendono comunque non idonei;
- gli alloggi costituiti da 2 stanze possono ritenersi idonei solo se occupati da nuclei familiari costituiti da 1 solo abitante;
- gli alloggi di 3 e più stanze vanno considerati sovraffollati solo se utilizzati con un indice di affollamento superiore a 1,34 abitanti/stanza.

Al fine della corretta valutazione del fabbisogno pregresso, si ritiene adeguato ponderare l'incremento che si è registrato dal 2011 al 2021 delle abitazioni costituite da 4, 5, 6 o più vani che risultano utilizzate da un solo occupante, quelle di 5, 6 o più vani abitate da 2 occupanti ovvero

quelle di 6 o più vani occupate da tre abitanti. Ciò in considerazione che le stesse dinamiche che possono indurre un riutilizzo delle abitazioni sovraffollate, possono incidere su di un potenziale riutilizzo, a mezzo della redistribuzione di nuclei familiari di diverso numero di componenti ovvero con frazionamenti di unità immobiliari, sull'incremento del numero di abitazioni che nell'ultimo decennio, a parità del numero di occupanti, è cresciuto di dimensioni.

Quanto sopra si ritiene ancor più necessario in considerazione del rilevante numero di interventi condotti in forza delle pregresse disposizioni urbanistico-edilizie che hanno previsto, nella sottozona B1 – di completamento satura, la possibilità di sopraelevazione nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente, in assenza di incremento delle unità abitative esistenti, i cui effetti sono evidentemente riscontrabili dall'analisi dei dati seguenti.

Secondo i dati del censimento **ISTAT 2011** a Pomigliano d'Arco erano presenti **1.486** alloggi non idonei, 233 malsani poiché costituiti da una sola stanza e 1253 sovraffollati la cui distribuzione è desumibile dalla sottostante matrice di affollamento dove in rosso sono evidenziate le unità malsane costituite da una sola stanza ed in giallo quelle con indice di sovraffollamento:

stanze	occupanti						totale
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	155	35	29	7	6	1	233
2	452	250	193	188	64	24	1.171
3	769	733	582	660	234	60	3.038
4	773	1.227	1.231	1.572	447	139	5.389
5	389	636	673	778	281	101	2.858
6 e più	109	237	277	281	104	64	1.072
totale	2.647	3.118	2.985	3.486	1.136	389	13.761

Matrice delle abitazioni occupate da persone residenti - dati Istat 15° Censimento 2011

La sottostante matrice di affollamento, elaborata dall'ufficio di piano sulla scorta dei dati comunali aggiornati al **2021**, evidenzia che all'attualità sono presenti **1457** alloggi non idonei: **310** malsani poiché costituiti da una sola stanza e pertanto non recuperabili e **1147** sovraffollati.

stanze	occupanti						totale
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	108	78	56	50	14	4	310
2	432	268	174	131	57	17	1.079
3	844	898	705	678	175	58	3.358
4	1.076	1.581	1.414	1.281	403	175	5.930
5	479	742	641	585	189	92	2.728
6 e più	239	312	304	350	98	50	1.353
totale	3.178	3.879	3.294	3.075	936	396	14.758

Matrice delle abitazioni occupate da persone residenti - dati comunali 2021

Ai fini del dimensionamento del fabbisogno pregresso si ritiene di considerare **non recuperabili 459 alloggi sovraffollati** (pari al 40% del totale - $1147 \times 0,40$) e ipotizzare il restante 60% (688 alloggi) riutilizzabili in tempi brevi.

In considerazione di quanto riportato sopra, si ritiene inoltre adeguato considerare una quota (prudenzialmente assunta nella misura dell'80% ed in numero di $585 = 731 \times 0,80$) delle unità immobiliari definibili "sottoutilizzate" e recuperabile in tempi brevi, quantificata quale

incremento delle unità immobiliari che dal 2011 al 2021 presentano indici di affollamento variabili tra lo 0,5 e lo 0,15, secondo la matrice riportata nel seguito:

stanze	occupanti						
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	totale
1							
2							
3							
4	303						
5	90	106					
6 e più	130	75	27				
Totale	523	181	27				731

Matrice dell'incremento delle abitazioni sottoutilizzate nel decennio 2011 – 2021

Il dato risultante di 731 alloggi sottoutilizzati risulta particolarmente significativo poiché molto prossimo al numero degli interventi di sopraelevazione, per un totale di 723, assentiti dal 2006 al 2020 secondo la seguente articolazione temporale:

Anno istanza	Sopraelevazioni
2005	15
2006	60
2007	84
2008	135
2009	94
2010	35
2011	51
2012	29
2013	23
2014	36
2015	22
2016	30
2017	33
2018	44
2019	18
2020	13
Totale	723

In definitiva il **fabbisogno pregresso (Fp) risulta assunto in n. 184 alloggi** secondo la seguente ripartizione:

Alloggi monovano (malsani) n. 310

Alloggi sovraffollati non recuperabili in tempi brevi n. 459

Alloggi sottoutilizzati recuperabili in tempi brevi n. – 585

TOTALE FABBISOGNO PREGRESSO ALLOGGI n. 184

Fabbisogno aggiuntivo

La componente relativa al “Fabbisogno aggiuntivo” viene determinata sulla base degli scenari di proiezione demografica che tengono conto dei seguenti fattori:

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

Il calcolo del fabbisogno aggiuntivo al 31/12/2030 è stato effettuato rispetto alla stima della popolazione alla stessa data, applicando il metodo di proiezione esponenziale (o interesse composto).

Previsione della popolazione al 2030 secondo il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto)

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

dove:

$P_{t+n} = P_{2030}$ = popolazione prevista al 2030;

$P_t = P_{2020}$ = popolazione effettiva al 2020;

$R = \Sigma r/10$ = saggio di variazione medio annuo;

r = saggio di variazione annuo.

Il numero di famiglie residenti al 31 dicembre degli anni dal 2010 al 2017 risulta disponibile tra i dati ISTAT pubblicati antecedentemente la ricostruzione dallo stesso istituto operata in occasione dell'istituzione del censimento permanente nel 2018. Successivamente alla data di adozione della componente strutturale del trattato PUC, è stato inoltre pubblicato e convalidato dall'ISTAT anche il numero di famiglie residenti al 31 dicembre del 2018 e del 2019; il numero di famiglie al 31 dicembre 2020 non risulta tuttora validato dall'ISTAT, ma risulta determinato e consultabile, pertanto ritenuto attendibile per le finalità del presente dimensionamento, nella sezione “Mappe, analisi e statistiche sulla popolazione residente” del sito ugeo.urbistat.com.

L'utilizzo dei richiamati dati porta al seguente dimensionamento del fabbisogno aggiuntivo.

Calcolo per la stima degli abitanti al 2030

Anno	Popolazione al 31 dicembre	N. famiglie al 31 dicembre	N. medio comp. famiglie	Saggio
2010	39.215	12.560	3,12	
2011	40.069	12.535	3,20	0,02178
2012	39.934	14.182	2,82	-0,00337
2013	40.080	14.182	2,83	0,00366
2014	39.977	14.309	2,79	-0,00257
2015	39.922	14.365	2,78	-0,00138
2016	39.843	14.481	2,75	-0,00198
2017	39.819	14.606	2,73	-0,00060
2018	40.053	14.645	2,73	0,00588
2019	40.094	14.895	2,69	0,00102
2020	39.673	14.578	2,72	-0,01050
Somatoria R				0,01194
Somatoria R/10				0,0011964

Fonti dei dati:

	ISTAT, prima della ricostruzione dati del 2018 per l'istituzione del censimento permanente
	ISTAT (https://demo.istat.it/)
	UGEO (https://ugeo.urbistat.com/)

Sulla scorta dei riportati dati noti del bilancio demografico annuale dal 2010 al 2020, rilevati dal sito “demo.istat.it/” al 2030 si stima, in base alla predetta formula, una popolazione di 40.148 abitanti.

Popolazione al 2030 = $\text{Pop.2020} \times (1+0,00119)^{10} = 39.673 \times 1,011964 = \mathbf{40.148 \text{ abitanti}}$

Calcolo per la stima del numero medio dei componenti il nucleo familiare al 2030

Stima del numero medio di componenti per famiglia al 2030 calcolato come media dei trend degli ultimi 10 anni (2010-2020) e degli ultimi 5 anni (2016-2020) - (formula della regressione lineare):

Trend degli ultimi 10 anni:

Anno	X	N. medio componenti famiglie	X ²	Saggio
2010	-5	3,12	25	-15,61
2011	-4	3,20	16	-12,79
2012	-3	2,82	9	-8,45
2013	-2	2,83	4	-5,65
2014	-1	2,79	1	-2,79
2015	0	2,78	0	0,00
2016	1	2,75	1	2,75
2017	2	2,73	4	5,45
2018	3	2,73	9	8,20
2019	4	2,69	16	10,77
2020	5	2,72	25	13,60
	0	31,16	110	-4,52

Trend ultimi 10 anni = 2,22

Trend degli ultimi 5 anni:

Anno	X	N. medio componenti famiglie	X ²	XY
2016	-2	2,75	4	-5,50
2017	-1	2,73	1	-2,73
2018	0	2,73	0	0,00
2019	1	2,69	1	2,69
2020	2	2,72	4	5,44
	0	13,62	10	-0,10

Trend ultimi 5 anni = 2,61

Numero medio dei componenti il nucleo familiare al 2030 = $(2,22 + 2,61) / 2 = 2,41$

N. medio componenti famiglie al 2030, come media aritmetica dei trend a 10 e 5 anni = $(2,22+2,61) / 2 = 2,41$

Il numero di alloggi necessari al 2030 sarà pari al rapporto tra la popolazione residente stimata al 2030 ed il n. medio dei componenti il nucleo familiare stimato allo stesso anno:

N. alloggi al 2030 = $40.148/2,41 = 16.659$.

Alloggi esistenti

I dati ISTAT del Censimento 2011 forniscono i seguenti dati:

Totale alloggi: 15.541

- Alloggi occupati da residenti: 13.765;
- Alloggi liberi + alloggi occupati da non residenti 1.776.

Attuazione del PRG 2005 dal 2011 al 2020

L'ufficio tecnico comunale ha comunicato che, attraverso le pratiche edilizie assentite tra il 2011 ed il 2020, è stata abilitata la realizzazione di **849 nuovi alloggi** così distinti.

- 44 alloggi nell'unico comparto attuato (n. 7: masseria Paciano)
- 9 recuperi abitativi di sottotetti;
- 796 alloggi per intervento diretto di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia.

Nell'ultimo decennio sono state definite 136 pratiche di condono edilizio che hanno abilitato prevalentemente unità immobiliari residenziali che, in ogni caso, risultavano già rilevate nell'ultimo censimento dell'anno 2011 secondo la seguente ripartizione:

PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO DEFINITE EX L. 47/85	
Con avvio del procedimento di diniego	n. 23
Riesame provvedimenti di diniego	n. 5
Nuove definizioni	n. 2
TOTALE	n. 30

PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO DEFINITE EX L. 724/94	
Con avvio del procedimento di diniego	n. 10
Riesame provvedimenti di diniego	n. 8
Nuove definizioni	n. 4
TOTALE	n. 22

PRATICHE DI CONDONO EDILIZIO DEFINITE EX L. 326/03	
Con avvio del procedimento di diniego	n. 1
Riesame provvedimenti di diniego	n. 31
Nuove definizioni	n. 52
TOTALE	n. 84

Con riferimento alle pratiche di condono edilizio è inoltre necessario considerare che circa 150 pratiche istruite con provvedimento non favorevole non vengono considerate enucleabili dal numero di alloggi esistenti poiché per i detti procedimenti amministrativi non sono stati intrapresi i rispettivi provvedimenti repressivi. L'inclusione nel dimensionamento del fabbisogno abitativo di piano in ogni caso non costituisce in alcun modo forma di legittimazione delle dette unità immobiliari e non interferisce con i procedimenti di repressione degli abusi edilizi ai sensi del D.P.R. n.380/01 e ss. mm. e ii. da parte dell'UTC.

Si ritiene inoltre necessario considerare nel numero degli alloggi esistenti anche quello previsto per l'attuazione di due comparti edificatori per i quali risultano approvati i rispettivi PUA sebbene non ancora convenzionati, per un totale di 98 abitazioni così ripartite:

- n. 34 nel comparto n. 4 - Masseria Manna;
- n. 64 nel comparto n. 3 – Via Flaminio.

In definitiva si ritiene che il fabbisogno residenziale al 2030 sia di 355 nuovi alloggi che scaturisce dal fabbisogno (aggiuntivo e pregresso: $16.659 + 184 = 16.843$ alloggi) al netto del patrimonio edilizio esistente (15.541 alloggi), del numero delle unità immobiliari assentite nell'ultimo decennio (849) e di quelle previste nei Piani Urbanistici Attuativi non ancora decaduti:

$$16.659 + 184 - 15.541 - 849 - 98 = 355.$$

Di questi 355 alloggi previsti, considerando che nei lotti di completamento B2 e B3 del PRG 2005 si è registrata la seguente attuazione:

- dei 68 lotti ricadenti tra le zone di completamento B2, per un totale di 180 alloggi previsti, hanno trovato attuazione n. 55. (pari all'81%) e non attuazione il 19%, per un corrispondente numero di 34 alloggi;
- dei 106 lotti ricadenti tra le zone di completamento B3, per un totale di 126 alloggi previsti, hanno trovato attuazione n. 73. (pari al 69%) e non attuazione il 31%, per un corrispondente numero di 39 alloggi;

il PSC prevede che 73 alloggi, pari al numero delle abitazioni che non hanno avuto attuazione nei lotti di completamento B2 e B3, saranno individuati dalla componente operativa, tra i lotti di completamento della città consolidata e degli aggregati edilizi periurbani, privilegiando prioritariamente quelli che, in relazione alle sopraggiunte previsioni urbanistiche sovraordinate, potranno essere confermati in quanto già individuati dal PRG 2005.

I restanti 282 alloggi, di dimensione media pari a circa 61 mq, cioè proporzionata al numero dei componenti il nucleo familiare assunto per il dimensionamento del fabbisogno abitativo ($25\text{mq} \times \text{n. } 2,41 \approx 61\text{mq}$) saranno previsti negli ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale, al netto di quelli approvati ed ancora non convenzionati (n. 3 Via Flaminio e n. 4 Masseria Manna, già considerati nell'ambito del patrimonio edilizio esistente) secondo la seguente scheda:

	Ambito n. 1	Ambito n. 2	Ambito n. 3	Ambito n. 4	Ambito n. 5
	(ex comparto 9)	(ex comparto 2)	(ex comparto 3)	(ex comparto 4)	(ex comparto 13)
Sup. territoriale (mq)	85.587	10.969	42.994	30.113	48.098
Area in cessione (mq)	51.352	6.581	29.006	20.532	28.859
Sup. fondiaria (mq)	34.235	4.388	13.988	9.581	19.239
SUL residenziale (mq)	10.178	1.304	6.126	3.237	5.720
SUL non resid. (mq)	4.071	522	2.450	3.081	2.288
SUL totale (mq)	14.249	1.826	8.576	6.318	8.008
N. alloggi max (n.)	156	20	76	40	88

7. IL FABBISOGNO DI ATTREZZATURE

La proiezione demografica al 2030 rileva una previsione della popolazione residente sul territorio comunale pari a 40.148 unità; considerando le disposizioni del D.M. 1444/68, che prevede una dotazione complessiva di 18mq/ab di attrezzature di livello locale, il fabbisogno totale dovrebbe essere di 722.664 mq, a fronte dei quali si registra invece un grave deficit. Da una ricognizione dello stato di fatto si è infatti rilevato che la dotazione attuale di attrezzature di livello locale è pari a 478.387 mq totali, pari a circa 11,66 mq/ab, con un deficit complessivo di ben 244.277mq. Per le attrezzature di livello territoriale si registra ugualmente una dotazione inferiore alla minima indicata dal suddetto Decreto.

Nello specifico, dalla ricognizione effettuata, per ogni categoria sono emersi i seguenti dati:

● Verde attrezzato e Attrezzature sportive (9mq/ab)

Il fabbisogno di *spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport* è di 361.332mq. All'attualità il verde esistente ammonta a 255.511mq di superfici pubbliche, pari a 6,23mq/ab. Si registra quindi un deficit di ben 105.821mq.

● Parcheggi (2,5mq/ab)

Il fabbisogno di spazi da dedicare al parcheggio ammonta a 100.370mq di superfici pubbliche. Sul territorio comunale sono presenti 26.844mq di parcheggi pubblici, pari a 0,65mq/ab. Si registra quindi un deficit di 73.526mq.

● Attrezzature scolastiche (4,5 mq/ab)

Il fabbisogno di aree dedicate ad istruzione, intendendo per essa asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, ammonta a 180.666mq di superfici adibite ad uso scolastico. Sono presenti attualmente 122.760 mq, pari ad appena 2,99 mq/ab. Il deficit per questa categoria di attrezzature è di circa 57.906 mq.

● Attrezzature di interesse comune (2 mq/ab)

A fronte di 80.296mq necessari, sono presenti 73.272mq di superfici pubbliche per attrezzature comunali quali Municipio, sede del Giudice di pace, sedi della Polizia locale, Area mercato, alcuni beni confiscati alla camorra e attrezzature religiose per una quantità pro capite pari a 1,79 mq, con un deficit totale di 7.024mq. In particolare, di tale quantità i complessi religiosi e le loro aree di pertinenza impegnano 19.855mq. Ancora in relazione alle attrezzature religiose, ai sensi della L.r. n.9/1990, il fabbisogno pro-capite è individuato in 1 mq/ab. Pertanto, sul territorio comunale si registra la necessità di destinare ulteriori 20.263mq ad attrezzature religiose.

Per quanto riguarda le attrezzature di livello territoriale, il D.M. 1444/68 prevede che ci sia una dotazione non inferiore a 17,5 mq/ab quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse. Sul territorio comunale risulterebbe necessaria una dotazione complessiva di 702.590mq. Dalla ricognizione effettuata si rileva una dotazione complessiva di 175.405mq, pari a 4,28mq/ab. Ciò è dovuto alla insufficienza di aree verdi e parchi di carattere territoriale e dall'esigua presenza di strutture sanitarie di cui si hanno solo 12.187mq disponibili, pari ad appena 0,30mq/ab. Le attrezzature scolastiche, riconosciute nei tre istituti d'istruzione superiore insediate in strutture specialistiche, coprono una superficie complessiva di 75.070mq. Per quanto detto risulta complessivamente una dotazione di attrezzature generali pari a 1,71mq/ab.

Per quanto riguarda le attrezzature di livello locale si riportano di seguito i dati specifici sulle superfici a seconda delle differenti categorie:

ISTRUZIONE DELL'OBBLIGO			
N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	SUPERFICIE
1	IC G.Falcone - Paciano	viale Giovanni Falcone, 31	11 308
2	I.C. Falcone - Catullo. Plesso Cirino	Via Buonpensiero Masseria Cirino	1 763
3	I.C. Falcone - Catullo. Plesso Buonpensiero-II	Via Palach, 14	7 963
4	I.C. Falcone - Catullo. Plesso Buonpensiero-I	Via Nilde Iotti, 14	3 817
5	Asilo Nido Buonpensiero II	Via Naz.delle Puglie L. go Senza Nome, 6	8 583
6	Scuola Fra Siciliano	via A. Gramsci/via Principe di Piemonte	4 517
7	Scuola Ponte	via Roma	5 478
8	I.C. Falcone - Catullo. Plesso S. Giusto	via San Giusto, 47	2 827
9	Scuola Masseria Guadagni	via Romani 64 Masseria Guadagni	3 440
10	Asilo San Rocco	via Antonio Oratino	3 092
11	Scuola Media Catullo	via Sandro Pertini	8 301
12	I.C. Sulmona	via Sandro Pertini	11 901
13	Plesso Rodari	via Guadagno	2 261
14	Ex Salesiane	Giardini d'Infanzia	1 846
15	Scuola Elementare Frasso	Via Indipendenza	8 270
16	Scuola Media Mauro Leone	Via Giovanni Pascoli	6 361
17	Scuola Media Omero	Via Mazzini	10 525
18	Scuola Elementare "Plesso Mazzini"	Via Mazzini	4 509
19	Scuola via Selva - ex carcere	Via Selva (già C. Miccoli)	3 742
20	Scuola Madre Teresa di Calcutta	Via F. Gioia	2 487
21	Scuola Don Milani	Viale Gandhi	3 093
22	Pomigliano Infanzia Duchessa Elena d'Aosta	via Imbriani	1 272
23	Pomigliano Infanzia Andreina Caiazzo	Via F. Terracciano	488
24	Pomigliano Infanzia G. D. Guadagni	Via Roma	4 916
TOTALE ISTRUZIONE			122 760

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE			
N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	SUPERFICIE
1	Centro MoMo	Piazzetta Boris	959
2	Area Mercatale	Via Pratola	3 593
3	Palazzo dell'Orologio	Corso Vittorio Emanuele	250
4	Cooperativa Sociale Aliter	Masseria Guadagni	1 151
5	Palazzo Esposito Biblioteca Comunale	Corso Umberto I	458
6	Caserma Carabinieri	Corso Umberto I	803
7	Museo della Memoria	Piazza Mercato	1 324
8	Teatro Gloria	Via Carlo Poerio	501
9	Ex Distilleria	Via Roma	2 077
10	ASM	Via Fiume	1 063
11	Uffici Gori	Via Fiume	1 131
12	Palazzo Baronale	Piazza Municipio	1 204
13	Municipio	Piazza Municipio	2 079
14	Protezione Civile	Viale G. Luraghi	6 816
15	Centro Creo	Via Mazzini	312
16	Area Mercatale	via Miccoli	6 329
17	Ex Pretura	via Miccoli	2 837
18	Canile comunale	Strada Prov. Pomigliano-Acerra	3 052
19	Sede ENAM	Via Nazionale delle Puglie 161	17 478
TOTALE PARZIALE			53 417
21	Centro Pastorale San Paolino	Via Nazionale delle Puglie 330	479
22	Chiesa Santa Maria del Suffragio	Viale Nilde Iotti	6 060
23	Chiesa di San Pietro Apostolo	Via S. Giusto	4 779
24	Chiesa di S. Pietro	Via San Pietro	96
25	Chiesa di San Francesco	Via Pirozzi	1 016
26	Chiesa di San Felice	C.so Vittorio Emanuele/Via A. F. Toscano	1 776
27	Chiesa di Santa Maria delle Grazie	Via Roma	1 290

28	Chiesa Madonna del Carmine	Piazza Municipio	654
29	Chiesa di Santa Maria del Rosario	Via IV Novembre	2 275
30	Chiesa Maria SS Immacolata	Masseria Cutinelli	631
31	Chiesa Masseria Guadagni	Via Santo Stefano	799
TOTALE PARZIALE			19 855
TOTALE INTERESSE COMUNE			73 272

PARCHEGGI			
N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	SUPEFICIE
1	Parcheggio scuola Falcone	via Enrico De Nicola	533
2	Largo de Falco	Largo De Falco - farmacia municipale	1 265
3	Palazzetto dello Sport	via S. Pietro	1 098
4	Stalli Comparto 7	Comparto 7 - Pacciano	1 290
5	Piazzale Masseria Guadagni	Masseria Guadagni	207
6	Area parcheggio via Gorizia	Via Gorizia	862
7	Cimitero	Cimitero	3 590
8	Area parcheggio via Trento	Via Trento	1 229
9	Area parcheggio via Dorando Pietri	via Dorando Pietri	557
10	Area parcheggio ex binari Circumvesuviana	via Roma - piazzale ex stazione	5 986
11	Area parcheggio	via Corradino	591
12	Area parcheggio via Leopardi	via Leopardi	1 883
13	Parcheggio Parco Pubblico Giovanni Paolo II - 1	via Vesuviana	1 851
14	Parcheggio Parco Pubblico Giovanni Paolo II - 2	via Gandhi	4 278
15	Area parcheggio via F. Gioia	via F.Gioia	1 624
TOTALE PARCHEGGI			26 844

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO			
N.	DENOMINAZIONE	INDIRIZZO	SUPEFICIE
1	Campetto da calcio	Prima traversa Masseria Chiavettieri	6 528
2	Attrezzature sportive 219	Via Giorgio La Pira Rione 219	4 475
3	Parco N. Green	Via Giorgio La Pira Rione 219	9 140
4	Parco delle Acque	Via Antonio Gramsci (via Pratola)	43 193
5	Attrezzature sportive e gioco	Via S.Giusto	4 559
6	Verde di progetto Comparto 7	Comparto 7 Pacciano	18 238
7	Piazzetta Montessori e sgambettamento cani	Via Tufano	1 750
8	Centro Pertini	Via Sandro Pertini	7 373
9	Verde e gioco Via Sulmona	Via Sulmona/via Lombardi	2 197
10	Verde EEP Via Sulmona	Via Sulmona	4 728
11	Campo Rugby - Centro Sportivo G.Leone	Strada Provinciale Pomigliano-Acerra	23 855
12	Giardino dei Miti	Via M.R.Imbriani	991
13	Giardini d'Infanzia	Via Gorizia - via Torino	16 548
14	Campetto Anna Frank	Via Corradino	2 090
15	Verde Masseria Cutinelli	Masseria Cutinelli	2 397
16	Campo Ugo Gobbato	via Ugo Gobbato	12 905
17	Verde attrezzato a gioco	Piazza Mattarella	1 224
18	Parco Pubblico Giovanni Paolo II	Via Passariello	61 943
19	Centro sportivo via Mazzini	via Mazzini	5 264
20	Area attrezzata a gioco e sport	piazzetta Bachelet	4 181
21	Pista di pattinaggio	via Selva (già Miccoli)	3 755
22	Verde antistante scuola Masseria Guadagni	Masseria Guadagni	343
23	Piscina Comunale	Via Carmine Guadagno	7 504
24	Palazzetto dello Sport	Via San Pietro	8 062
25	Verde in Via Santo Stefano	Masseria Guadagni	2 268
TOTALE VERDE PUBBLICO			255 511

Di seguito si riporta un sintetico schema delle previsioni della dotazione di standard sviluppate in fase di dimensionamento del Piano Regolatore Generale del 2005 ed il rapporto di esse con l'attualità.

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE COME COMPUTATI DAL PRG 2005

L'analisi redatta in fase di dimensionamento del PRG 2005 fu dimensionata con riferimento alla popolazione rilevata al 2001 dall'anagrafe che contava 41.527 abitanti.

ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI		TOTALE MQ
186.871,50	83.054,00	373.743,00	103.817,50	Fabbisogno	747.486,00
118.800,00	16.950,00	181.188,00	4.284,00	Esistenti	321.222,00
68.071,50	66.104,00	192.555,00	99.533,50	deficit	426.264,00

Analisi della dotazione necessaria al soddisfacimento della dotazione minima di standard al 2011

ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI		TOTALE MQ
118.800,00	16.950,00	181.188,00	4.284,00	Esistenti	321.222,00
85.01,35	43.778,00	335.740,00	76.020,00	Programmati	464.039,35
59.598,65	33.118,04	227.576,31	30.700,10	Comparti	350.993,10
186.900,00	93.846,04	744.504,31	111.004,10	Previsione da PRG	1.136.254,45

Previsioni del PRG 2005 per il soddisfacimento del fabbisogno di legge

ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI		TOTALE MQ
186.871,50	83.054,00	373.743,00	103.817,50	Fabbisogno PRG	747.486,00
122.760,00	73.272,00	255.511,00	26.844,00	Attuali al 2021	478.387,00
61.920	8.730,00	121.479,00	75686	deficit residuale	269.099

Raffronto del fabbisogno previsto al 2011 dal PRG 2005 con la dotazione attuale di standard

Di seguito si riporta schematicamente quanto valutato per il dimensionamento degli interventi di progetto volti al soddisfacimento della dotazione minima di standard ai sensi del D.M. 1444/68, computati su di una popolazione di 41.000 abitanti che si ritiene possa insediarsi sul territorio comunale da qui al 2030.

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE

ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI		TOTALE
4,5	2	9	2,5	mq/ab	18
180.666	80.296	361.332	100.370	Fabbisogno	722.664
122.760	73.272	255.511	26.844	Attuali	478.387
57.906	7.024	105.821	73.526	deficit	244.277

Quadro di calcolo del deficit da colmare relativo a quanto prescritto dall'art.3 del D.M. 1444/68

Di seguito si riporta una previsione indicativa di standard territoriali e di livello comunale anche con un'indicazione delle modalità previsionali di realizzazione (procedimento espropriativo o perequativo. Tale stima che ovviamente è stata elaborata per fornire un utile indirizzo per la componente operativa programmatica fa propria l'indicazione della nota della Città Metropolitana che suggerisce, nell'ambito dell'obiettivo di minimizzare il consumo del suolo, di utilizzare prioritariamente i suoli liberi presenti nel tessuto edilizio. Il PSC in coerenza con le indicazioni

della Città Metropolitana ha considerato, per colmare il fabbisogno pregresso di standard urbanistici, i seguenti ambiti territoriali:

- Aree interne o in prossimità degli Ambiti della città consolidata e degli aggregati edilizi periurbani (con procedimento espropriativo);
- Ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale (con procedimento perequativo);
- Ambiti di integrazione dei poli multifunzionali (con procedimento perequativo).

Di seguito si riportano i relativi dati di sintesi degli standard urbanistici in progetto:

Gli standard in progetto previsti con modalità perequativa sono programmati nei seguenti ambiti:

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DENSIFICAZIONE RESIDENZIALE				
N. AMBITO	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI
1	0,00	8.000	19.730,75	19.730,75
2	0,00	0,00	3.167,40	3.167,40
3	11.756,11	4.818,12	10.005,17	2.130
4	0,00	5.673	11.561,00	0,00
5	20.000,00	0,00	5.220,50	5.220,50
TOTALE	31.756,11	18.491,12	49.684,82	30.248,65
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI POLI MULTIFUNZIONALI				
N. AMBITO	ISTRUZIONE	INTERESSE COMUNE	VERDE	PARCHEGGI
1	0,00	0,00	5.043,00	5.043,00
2	0,00	0,00	4.351,00	4.351,00
3	0,00	0,00	2.586,00	2.586,00
4	0,00	0,00	1.453,00	1.453,00
5	0,00	0,00	10.904,00	10.904,00
6	0,00	0,00	2.261,00	2.261,00
7	0,00	0,00	2.342,00	2.342,00
8	0,00	0,00	3.740,00	3.740,00
9	0,00	0,00	5.354,00	5.354,00
10	0,00	0,00	5.263,00	5.263,00
11	0,00	0,00	5.981,00	5.981,00
12	0,00	0,00	3.791,00	3.791,00
13	0,00	0,00	3.378,00	3.378,00
14	0,00	0,00	1.677,00	1.677,00
15	0,00	0,00	788,00	788,00
16	0,00	0,00	338,00	338,00
TOTALE	0,00	0,0	59.248,00	59.248,00

QUADRO DI SINTESI DELLE PREVISIONI DI PIANO

ATTREZZATURE COLLETTIVE RISERVATE A STANDARD

N.	Standard	Fabbisogno	Esistenti	Deficit	Progetto			Totale
					esproprio	perequazione	totale	
1	Istruzione obbligo	180 666	122 760	-57 906	36 199	30 063	66 262	189 022
2	Interesse comune	80 296	73 272	-7 024	41 492	32 981	74 473	147 745
	di cui per attr. relig.	40 148	19 885	-20 263	21 469		21 469	41 354
3	Verde	361 332	255 511	-105 821	212 075	129 233	341 308	596 819
4	Parcheggi	100 370	26 844	-73 526	94 324	106 297	200 621	227 465

ATTREZZATURE PUBBLICHE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

N.	Standard	Esistenti	Progetto	Totale
1	Cimiteriali	56 648	8 079	64 727
2	Sanitarie e ospedaliere	12 187	102 881	149 431
	Istruzione superiore all'obbligo	75 070	35 136	115 068
3	Tecnologiche e trattamento rifiuti	31 500	0	31 500
4	Polo direzionale a servizio delle imprese	0	176 798	176 798

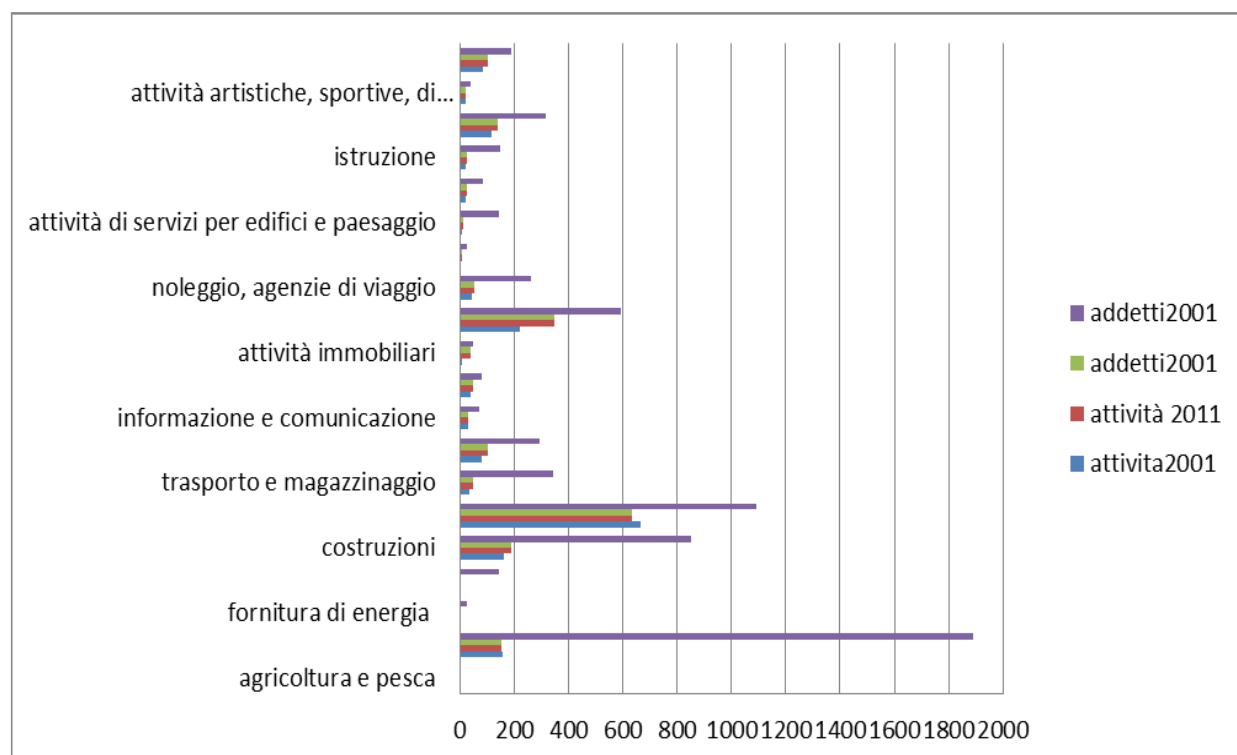
8. L'ATTIVITÀ INDUSTRIALE E COMMERCIALE

Pomigliano d'Arco ha una radicata tradizione industriale e sul territorio sono presenti significativi impianti industriali. Il numero delle imprese presenti al 2011 è di 1.991 unità totali (dati Istat).

Dal confronto dei dati 2001 e 2011 si evince che in linea di massima vi è stato un incremento di imprese (262) e di addetti (292).

Si può notare che c'è stato un proliferare di attività immobiliari (+567%), e di attività per la ristorazione, per il trasporto ed agenzie di viaggio (+ 30%); mentre c'è un decremento di attività manifatturiere (-4%), commercio (-5%) e attività artistico/sportive (-8%).

Particolare la situazione delle attività professionali: l'incremento di attività professionali (+58%) è dovuto anche alla diminuzione del numero di componenti associati con un conseguente incremento di attività individuali (variazione addetti -51%).

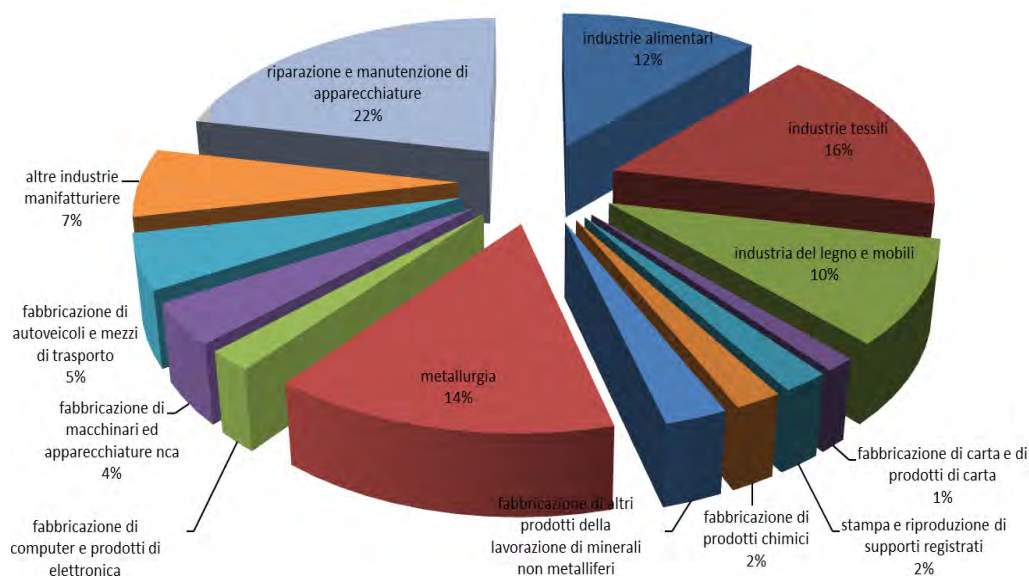


TIPO DI ATTIVITA'	attività		addetti	
	2001	2011	2001	2011
agricoltura e pesca	1	1	2	4
attività manifatturiere	158	152	1874	1889
fornitura di energia	0	2	0	25
fornitura di acqua reti fognarie, rifiuti e risanamento	4	2	226	143
costruzioni	161	190	600	853
commercio, riparazione di autoveicoli	667	633	1161	1092

trasporto e magazzinaggio	36	47	145	344
alloggio e di ristorazione	81	105	157	295
informazione e comunicazione	30	31	72	72
finanziarie e assicurative	42	47	64	79
attività immobiliari	6	40	12	50
attività professionali	219	346	1221	593
noleggio, agenzie di viaggio	43	55	132	263
attività dei servizi delle agenzie di viaggio	5	9	14	26
attività di servizi per edifici e paesaggio	9	14	68	143
attività per le funzioni d'ufficio	23	27	43	87
istruzione	20	25	174	148
sanità e assistenza sociale	115	141	220	316
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	23	21	31	42
altre attività di servizi	86	103	157	188
TOTALE	1729	1991	6373	6652

Nel territorio comunale grande rilievo ha l'industria con attività manifatturiera per la presenza di un gran polo industriale consolidato nel tempo.

Attività manifatturiere per tipologia



Il lavoro di aggiornamento e verifica ai fini del censimento del totale delle attività, vuoi di tipo industriale-produttivo vuoi commerciale e servizi, ha condotto al perfezionamento della stima dello sviluppo in termini di conteggio delle stesse.

Considerato che il dato ISTAT si ferma al censimento 2011 e che il delta, stimato nell'indagine strutturale, tra l'ultimo censimento e quello che precede, risulta una fonte non adeguatamente aggiornata, risultato di analisi statistica valida per un periodo antecedente di un decennio, appare necessario desumere uno stato conoscitivo delle attività più attuale.

A tal fine si è reso necessario l'utilizzo di ulteriori fonti, certificate, per tale valutazione.

La scelta è ricaduta sull'elenco fornito dalla Camera di Commercio di tutte le attività (industriali, produttive, commerciali e di servizio) per sede operativa sul territorio del comune di Pomigliano d'Arco, con aggiornamento a Luglio 2021; si è ritenuta tale fonte quale più attinente, connessa e garantita.

TIPO DI ATTIVITÀ	2001	2011	2021
------------------	------	------	------

	(ISTAT)	(ISTAT)	(CAMERA DI COMMERCIO)
Agricoltura e pesca	1	1	48
attività manifatturiere	158	152	308
fornitura di energia	0	2	12
fornitura di acqua reti fognarie, rifiuti e risanamento	4	2	11
costruzioni	161	190	466
commercio, riparazione di autoveicoli	667	633	1788
trasporto e magazzinaggio	36	47	88
alloggio e di ristorazione	81	105	468
informazione e comunicazione	30	31	129
finanziarie e assicurative	42	47	131
attività immobiliari	6	40	87
attività professionali	219	346	179
noleggio, agenzie di viaggio	43	55	29
attività dei servizi delle agenzie di viaggio	5	9	18
attività di servizi per edifici e paesaggio	9	14	46
attività per le funzioni d'ufficio	23	27	86
istruzione	20	25	47
sanità e assistenza sociale	115	141	26
attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	23	21	84
altre attività di servizi	86	103	155
TOTALE	1729	1991	4208

Nei limiti di un raffronto tra dati derivati da fonti differenti ed i margini di errore conseguenti in un'interpretazione in termini di risultati, si sottolinea un forte incremento in valore assoluto, in generale, delle attività sull'intero territorio comunale.

Il delta risultante è di circa due migliaia e appare quindi incrementato del 100% nel giro di due lustri.

A fronte del generale aumento, si sottolinea che lo sviluppo di attività commerciali, in questo decennio, mostra il suo triplicarsi, parimenti attività finanziarie-assicurative, di servizi per edifici e paesaggio e attività per le funzioni d'ufficio.

Oltremodo si rileva il quadruplicarsi sia di attività per alloggio e ristorazione, informazione-comunicazione e attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento.

La peculiarità del settore industriale si concretizza anche in un aumento di attività manifatturiere, ma appare palese il delinearsi di uno sviluppo terziario molto forte, che vede sì un'impennata di attività commerciali e di ristorazione, ma anche di attività di servizio e sviluppo.

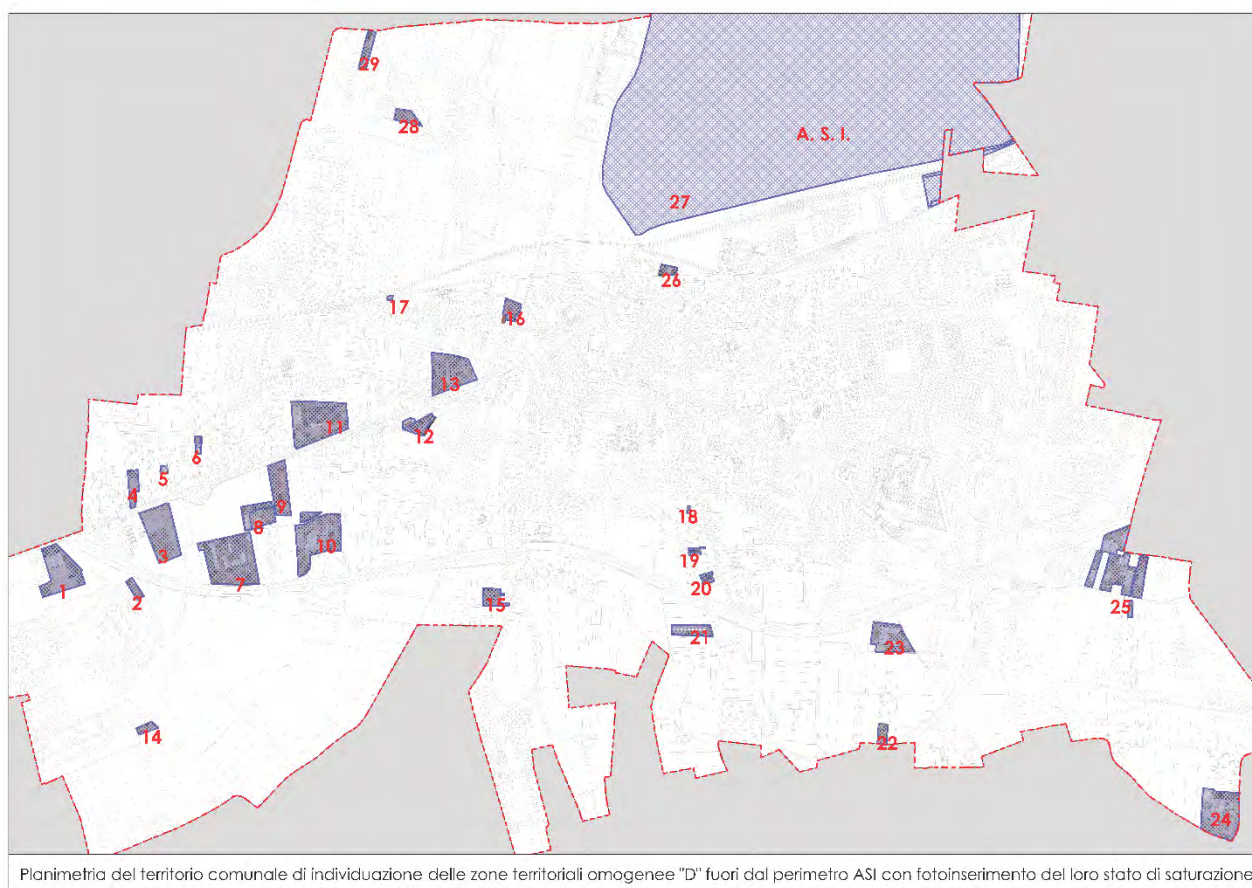
Sulla base di tale analisi-riscontro che va delineandosi il nuovo assetto di sviluppo della città, che trova motivazione nella necessità di creare comparti per lo sviluppo delle attività terziarie ed in generale di supporto alla residenza.

Gli *Ambiti di integrazione per insediamenti non residenziali* trovano motivazione d'essere proprio in tale contesto; dalla volontà genitrice di riqualificazione e connessione delle aree individuate si trova compimento all'obiettivo di una risposta, in termini di sviluppo urbano, all'incremento di attività commerciali, direzionali e ricreative, che trovano sintesi in nuovi fulcri urbani e locali, oltre, naturalmente, al concretizzarsi attraverso il moderno sviluppo perequativo.

La realizzazione di tali fulcri commerciali-turistico-ricreativi potrebbe apparire la soluzione di un nuovo sistema di utilizzo e godimento territoriale della città, che oltre alla banale risposta ad un incremento delle attività commerciali, ricreative, di ristorazione e terziario in genere, parrebbe risposta ad un duplice complesso argomento. Da un lato si mostra come possibilità di fruizione

delle aree periferiche in una visione rinnovata e moderna di luoghi di aggregazione, svago e convivialità tra aree a verde, attività commerciali, ricreative ma anche lavorative in termini di uffici e servizi; dall'altro parrebbe risolutivo in termini di decentramento dei flussi e dunque mitigazione al traffico veicolare e risposta alle problematiche connesse alla sosta proprio per gli spostamenti relativi allo svago, tempo libero, commerciale e di servizio vario.

Nel comune di Pomigliano d'Arco non è presente un patrimonio edilizio dismesso, sottoutilizzato o non utilizzato. Ciò è testimoniato tanto dalle dinamiche del mercato immobiliare, che evidenziano una forte richiesta di immobili per l'insediamento di attività economiche con conseguenti valori unitari di affitto o compravendita superiori a quelli delle unità residenziali, quanto dalla indisponibilità di aree per attività economiche, tanto all'interno che all'esterno dell'agglomerato ASI; quest'ultima circostanza, unitamente alla saturazione di tutte le aree produttive (ZTO D) previste dal PRG del 2005 (cfr. immagine seguente), ha infatti creato i presupposti per la indizione da parte di ben 7 operatori economici di altrettante conferenze dei servizi ai sensi dell'art. 8 del Dlgs 160/2010.



Per quanto indicato dallo stesso parere reso dalla Città Metropolitana, i rilievi formulati contengono indicazioni per la successiva fase del POC. Essendo la nuova edificazione subordinata in ogni ambito ad esso, il PSC, nell'attribuzione degli indici edilizi relativi alle diverse destinazioni economiche insediabili, di carattere produttivo, commerciale e terziario, inevitabilmente impone quale direttiva al Piano Operativo Comunale la verifica, con l'ausilio dei dati più attendibili che saranno disponibili, delle rispettive dinamiche

Le attività economiche nell'ultimo decennio hanno registrato un considerevole incremento.

Il confronto dei sopraggiunti dati ISTAT relativi al censimento permanente, evidenzia che le attività economiche a Pomigliano d'Arco continuano a crescere: negli anni tra il 2012 ed il 2019 il numero di unità è cresciuto del 7% ed il numero di addetti si è incrementato mediamente più del 11%.

Il maggior incremento è riconoscibile proprio nelle attività terziarie:

attività dei servizi di alloggio e di ristorazione: +20% unità, +39% addetti;

attività immobiliari: +34% unità, +12% addetti;

noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese: +24% unità, +88% addetti;

sanità e assistenza sociale: 20% unità, +26% addetti: +24% unità, +88% addetti;

attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento: +57% unità, +60% addetti;

altre attività di servizi: +3% unità, +162% addetti.

L'analisi del numero delle unità locali con il corrispondente numero di addetti è riportato nella tabella seguente (fonte ISTAT – dati pubblicati a novembre 2021):

Territorio	Pomigliano d'Arco																	
Anno	2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018		2019		Delta %	Delta %
Tipo dato	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	n. unità locali	n. addetti	unità	addetti
Ateco 2007																		
0010: TOTALE	2209	16285	2243	16210	2218	18354	2208	17564	2258	17769	2288	17847	2342	18096	2363	18101	6,97%	11,15%
C: attività manifatturiere	176	10444	183	10077	174	12233	166	10501	158	10421	154	10301	161	10164	157	10415	-10,80%	-0,28%
D: fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condizionata	5	95	7	125	7	142	9	132	10	101	11	120	8	111	10	121	100,00%	28,26%
E: fornitura di acqua reti fognarie, attività di gestione dei rifiuti e risanamento	6	221	7	283	5	197	6	193	7	207	8	227	10	358	10	408	66,67%	84,43%
F: costruzioni	203	777	216	736	201	584	194	676	204	657	203	657	197	599	201	635	-0,99%	-18,25%
G: commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	716	1289	730	1277	703	1312	698	1322	697	1355	710	1418	712	1473	733	1474	2,37%	14,42%
H: trasporto e magazzinaggio	60	528	62	634	50	581	50	652	54	762	56	785	52	946	54	772	-10,00%	46,11%
I: attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	129	471	135	458	138	465	146	510	150	560	151	541	163	611	154	654	19,38%	38,81%
J: servizi di informazione e comunicazione	47	140	42	149	38	142	38	194	39	167	41	242	50	265	43	250	-8,51%	78,37%
K: attività finanziarie e assicurative	68	192	65	190	70	183	66	180	69	204	74	252	73	258	71	227	4,41%	18,61%
L: attività immobiliari	47	60	50	66	53	65	60	76	59	70	51	63	58	62	63	67	34,04%	12,09%
M: attività professionali, scientifiche e tecniche	369	730	366	780	370	765	376	758	393	848	389	885	409	802	419	899	13,55%	23,25%
N: noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	66	548	65	648	72	783	69	1489	77	1495	77	1176	89	1224	82	1029	24,24%	87,68%
P: istruzione	29	211	26	217	25	216	25	197	21	170	24	191	28	185	30	153	3,45%	-27,76%
Q: sanità e assistenza sociale	163	354	152	358	174	456	175	434	177	446	188	455	185	431	195	446	19,63%	26,17%
R: attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	23	42	31	47	33	61	29	44	35	56	41	71	37	68	36	67	56,52%	60,22%
S: altre attività di servizi	102	184	106	165	105	171	101	206	108	250	110	461	110	537	105	483	2,94%	162,31%

Il PRG del 2005 conteneva nelle sue previsioni la destinazione di circa 275.500mq tra attività produttive e commerciali esistenti e di progetto. Il PUC in corso di formazione prevede tra gli ambiti produttivi e commerciali disaggregati, la previsione a tale destinazione di circa 120.000mq, con un incremento della superficie destinata all'insediamento di nuove attività pari al 40% circa. Della richiamata previsione circa 20.000mq sono stati richiesti con finalità produttiva nell'ambito della manifestazione d'interesse avviata dall'Amministrazione comunale in data 16/06/2021, alla quale hanno partecipato operatori economici operanti sul territorio di Pomigliano d'Arco.

Nel territorio pomiglianese, l'ASI, completamente satura, ha una superficie per unità produttive di quasi 2.000.000mq (due milioni di metri quadrati), circa il 17% dell'intera superficie

territoriale. Attualmente Pomigliano ha 2.275.000 metri quadrati destinati specialisticamente ad attività economiche totalmente saturi. Considerando la crescita che restituiscono i dati ISTAT del 7% circa delle unità locali negli ultimi 9 anni, è da dedurre che al 2022 risulta un deficit di superficie proporzionati al numero di unità pari a circa 160.000mq. il tasso di crescita (incessante e costante dal 2001 al 2020) linearmente proiettato al 2030 porterebbe ad una previsione di circa 300.000mq. La componente strutturale del PUC, in via del tutto cautelativa, ne prevede circa 200.000: 120.000 tra gli ambiti produttivi disaggregati di progetto e circa 78.000 tra gli ambiti dei poli multifunzionali di progetti, la cui precipua finalità è quella di costellare la città di servizi – oggi mancanti – e di standard urbanistici, altrettanto carenti.

9. PREVISIONI DI PIANO

Tutela, salvaguardia e valorizzazione degli ambiti extra-urbani e periurbani ad utilizzazione agricola, caratterizzati dalla presenza di seminativi, anche arborati, che restano destinati all'attività agricola nonché da caratteri vegetazionali complessivamente qualificanti lo specifico paesaggio agrario, e la prevalente presenza di costruzioni di tipo rurale, nonché il potenziamento e la valorizzazione del sistema delle connessioni impresso dai tracciati rurali per la formazione della viabilità interpodereale.

Realizzare interventi di mitigazione e connessione ecologica costituiti da elementi naturali lineari, prevalentemente boscati ma fruibili e attrezzati in corrispondenza dei tessuti edificati, che possano costituire un filtro ed una connessione ecologica tra le aree produttive, poste prevalentemente nella zona settentrionale del territorio comunale, ed il centro urbano. Dette “fasce ripariali di qualificazione ambientale”, che nel piano strutturale hanno carattere di direttiva, si attuano in conseguenza dell'inclusione nella componente operativa del PUC, mediante specifici progetti esecutivi di iniziativa pubblica debitamente approvati e finanziati o, nel caso ricadano all'interno di aree di trasformabilità, attraverso piani attuativi che possono eventualmente proporre soluzioni di tracciato parzialmente differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici.

Tutelare e salvaguardare le residue aree scoperte, rispondenti o meno all'originario assetto insediativo, della Città storica, del nucleo delle masserie e del piano Cairolì.

Sarà la componente operativa del PUC, nella quale dovrà essere traslato il patrimonio conoscitivo conseguito nella fase di redazione della pianificazione previgente ed a seguito della individuazione e specificazione delle unità edilizie in cui le regole conformative dell'originario assetto urbano sono state sostituite o alterate. Per queste parti, la parte programmatica del PUC dovrà stabilire i casi in cui è inevitabile considerare irreversibili le alterazioni e le trasformazioni del tessuto, e per i quali deve essere disposta una disciplina di mitigazione dei caratteri alterati e di compensazione del sovraccarico insediativo prodotto.

Per gli ambiti de “le palazzine del piano Cairolì” e la “masseria Paciano” il PSC individua e pone quale direttiva al POC, la formazione di Piani urbanistici attuativi o Permessi di costruire convenzionati con l'introduzione dello strumento di cui articolo 17 della legge n. 127 del 15 maggio 1997 nonché dell'articolo 37 della L.R. 16/04 che prevede la costituzione, da parte dei comuni, anche con la partecipazione delle Province e della Regione, di società per la progettazione e la realizzazione di interventi finalizzati alla trasformazione urbana e territoriale. La STU, che potrà essere una società mista costituita dai proprietari di immobili interessati dagli interventi per rendere disponibile un dispositivo operativo di supporto all'attuazione degli strumenti urbanistici in contesti di particolare complessità per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. I principi guida della trasformazione saranno costituiti dalla perequazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. 16/2004.

Il PSC persegue la riqualificazione urbanistica della città consolidata e degli aggregati edilizi periurbani, con interventi tendenti alla riorganizzazione degli spazi pubblici percorribili e al completamento delle aree con nuove attrezzature prevalentemente non edificate, tende al miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente ed al raggiungimento di una presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari (residenze e servizi).

Al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo e della necessaria dotazione di standard urbanistici, il PSC predilige interventi di densificazione insediativa in siti predefiniti, concentrando la prevista nuova offerta residenziale e dei servizi, a margine e ad integrazione del tessuto edificato consolidato, in prossimità dei nodi di accessibilità al trasporto pubblico esistenti.

A tal fine individua gli ambiti di riqualificazione e densificazione residenziale finalizzata a rimediare alle condizioni di degrado urbanistico ed ambientale esistenti nei contesti individuati, nonché alla riconnessione urbana di parti incomplete e dequalificate ed al potenziamento dell'offerta di standard urbanistici.

Essi sono costituiti da alcuni comparti edificatori previsti dal PRG 2005, le cui estensioni e perimetrazioni risultano adeguate agli obiettivi del presente PSC e conformati alle sopraggiunte disposizioni della pianificazione sovraordinata.

Nei detti ambiti è previsto il soddisfacimento del nuovo fabbisogno residenziale a fronte della realizzazione di standard urbanistici in quantità adeguata al dimensionamento del piano, come riportato al precedente paragrafo 7.

Gli Ambiti di integrazione per insediamenti integrati non residenziali, individuati sulla base delle condizioni di degrado urbanistico ed edilizio esistenti, delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di innalzamento dell'offerta funzionale di qualità; sono invece destinati alla rigenerazione di tessuti edilizi incompleti e dequalificati, alla riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti urbane ed al potenziamento dell'offerta di attività commerciali diffuse, direzionali e ricreative per formare nuove centralità urbane e locali, nonché al potenziamento dell'offerta di standard urbanistici di verde e parcheggio pubblici. Anche la loro attuazione è finalizzata alla capillare formazione di aree verdi e destinate a parcheggio attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, auspicando che la indotta cessione delle aree necessarie alla loro formazione trovi attuazione per l'esecuzione diretta ad opera degli attuatori a scomputo del contributo di costruzione che, in ogni caso, potrà costituire risorsa per il completamento delle aree ad uso della collettività.

Il piano, oltre alla capillare individuazione di aree collettive destinate a standard, individua un polo per un nuovo complesso funzionale sul lato occidentale dell'esistente zona ASI, che risulta contiguo ai nodi d'interscambio e ad una stazione ferroviaria, dotato di valide infrastrutture viarie di accesso (Strada provinciale Pomigliano-Acerra) e delle principali urbanizzazioni primarie, in cui insediare, di concerto con le previsioni del redigendo piano territoriale metropolitano, una pluralità di funzioni a supporto e sostegno delle attività produttive: un polo d'eccellenza per l'innovazione, la formazione e il lavoro in cui concentrare in un'unica area a forte visibilità una serie di funzioni strategiche nel campo dell'innovazione e della formazione attualmente disperse sul territorio provinciale, prevedendo altresì un'area per la delocalizzazione delle attività produttive insalubri ricadenti negli ambiti agricoli periurbani e della città storica e consolidata.

Il PSC individua interventi di adeguamento e completamento della viabilità esistente che dovranno essere puntualmente analizzati dalla componente operativa del PUC per attuare la realizzazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili concepita come un sistema di collegamenti integrato, continuo, sicuro e facilmente riconoscibile sulla scorta delle seguenti direttive:

- completare ed eventualmente adeguare gli itinerari esistenti, anche in funzione delle fermate del trasporto pubblico, dei parcheggi e della distribuzione sul territorio di attrezzature e altri poli attrattori;
- mettere in sicurezza gli incroci e progettare adeguate forme di attraversamento delle rotatorie, con l'inevitabile adeguamento di alcune tra quelle esistenti;
- creare adeguate condizioni di sicurezza per pedoni e ciclisti in corrispondenza di attrezzature pubbliche e di quelle scolastiche in particolare, garantendo al contempo percorsi protetti di accesso alle aree-parcheggio di auto e bus;
- affiancare in corrispondenza dell'attuale linea della circumvesuviana, in corrispondenza del parco delle acque, un percorso pedonale e ciclabile strettamente interconnesso alla rete ciclabile dell'intero territorio comunale, che costituisca un collegamento alternativo tra il centro della città e la sua parte più occidentale.