

Comune di Caivano

PUC - Piano Urbanistico Comunale - Preliminare

PICA CIAMARRA ASSOCIATI www.pcaint.eu

prof. arch. Massimo Pica Ciamarra
arch. Patrizia Bottaro responsabile di progetto
arch. Enrico Borrelli collaboratore

Sindaco: Vincenzo Falco
RUP: Vincenzo Zampella

PCA int srl - PICA CIAMARRA ASSOCIATI 80123 Napoli - Posillipo 176 pbx +39 081 5752223			www.pcaint.eu email pec pca@pec.pcaint.eu		SOCIETA' CERTIFICATA ISO 9001:2008 certificato n. 8181/03/S
Relazione			data	dicembre 2021	Documento Strategico DS R
			scala		
REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	prog	0505int	
01			file		
02				REDATTO	
03				VERIFICATO	PB
elaborato di proprietà PCAint.srl vietato riprodurlo o renderlo noto a terzi senza autorizzazione. Legge 22.04.41 n.633 art. 2575 e sgg. C.C.					
BOZZA				percorso file	

Relazione preliminare PUC Caivano

premessa

1. senso del preliminare come piano strategico

- 1.1 piano / programmazione / progetti
- 1.2 il piano urbanistico come piano strategico
- 1.3 il preliminare di PUC
- 1.4 temi emergenti
- 1.5 elenco elaborati

2. leggere il cambiamento

- 2.1 approccio locale, visione territoriale
- 2.2 programmazione comunale: Iniziative e potenzialità
- 2.3 matrici storiche e trasformazioni recenti

3. strategie per un processo di cambiamento

- 3.1 reti, centralità e mobilità alternativa: la città dei pochi minuti
- 3.2 nuova mixité urbana
- 3.3 attrattori urbani e territoriali

4. temi di sfondo

- 4.1 rete delle risorse territoriali: corridoi ecologici, risorse agricole
- 4.2 l'abitare come risorsa per il futuro
- 4.3 intrecci di scale e opportunità normative
- 4.4 criteri perequativi

premessa

L'obiettivo del piano è quello di definire ed individuare una metodologia di trasformazione e cambiamento capace di interpretare le tendenze in atto e veicolarle partendo da alcuni valori di fondo (la qualità della vita, il benessere individuale e della collettività, lo scambio e l'interazione tra i diversi attori del territorio, ...).

Un piano si configura come processo di cambiamento, risponde a problematiche ed esigenze diverse alle quali offre una gamma di soluzioni possibili: non vincola le risposte ad un esito unico e irreversibile, si pone come strumento flessibile, capace di accogliere e recepire le dinamiche, mutevoli e repentine, in atto indirizzandole e disegnandone un percorso attuativo. Questo obiettivo può essere perseguito, fermo restando il rispetto alle normative vigenti nazionali e regionali, costruendo uno strumento in grado di inquadrare le soluzioni progettuali specifiche nell'ambito di un sistema più ampio di riferimento: dove le soluzioni puntuali sono valutate e verificate in un quadro più ampio di principi e valori rispetto ai quali trovare la necessaria rispondenza.

Il processo di costruzione del piano si articola a partire da problematiche di riferimento e intorno a queste viene costruito e organizzato il lavoro del Piano Urbanistico Comunale la cui risposta è differenziata rispetto alla singola questione posta. Le soluzioni si articoleranno attraverso un ventaglio di strumenti previsti e organizzati nell'ambito del processo di pianificazione:

- concorsi di idee riferiti a temi emergenti
- confronti su progetti specifici
- seminari organizzati per stimolare il dibattito e il confronto cittadino

Gli interventi saranno programmati con riferimento alle procedure previste dall'art.25 della Legge Regionale n.16 del 22.12.2004

Il Piano, a partire dalla programmazione in corso, fa emergere alcune questioni allo scopo di fornire un supporto alla redazione di quella dei successivi anni, costruendo quindi un quadro temporale ed attuativo delle questioni di rilevanza per l'intervento pubblico. Sarà possibile quindi fornire, contestualmente alla redazione del Piano, elementi utili per la programmazione in itinere, anche economica, offrire possibilità di attuazione dei progetti in corso se inclusi nel quadro ampio di visione del piano, programmare concorsi di progetto, ecc.

Si potrà utilizzare l'occasione della redazione del Piano per costruire un ragionamento sulle diverse scale del progetto e promuovere interazioni tra le diverse scale degli strumenti urbanistici promuovendo già nel corso dello sviluppo del piano:

- iniziative finalizzate allo studio delle soluzioni progettuali alternative o possibili in relazione alle proposte inserite nel quadro di riferimento del Piano;
- valutazione degli strumenti attuativi idonei per la realizzazione e l'attuazione degli obiettivi generali proposti attraverso nuove formule di piano e alle possibilità offerte in ambito attuativo dagli strumenti recenti di programmazione e concertazione, che sviluppino in forme più aperte e cooperative il rapporto tra pubblico e privato.
- finanziamenti e programmazione delle iniziative da destinare a procedure concorsuali.

Il Piano utilizzerà tecniche perequative come previsto dall'art.32 della LR 16/2004.

1. senso del preliminare come piano strategico

1.1 piano / programmazione / progetti

<i>piano</i>	azione diacronica fra i diversi progetti gestito dalla comunità, diretto a operatori e progettisti
<i>programmazione</i>	scelta delle priorità attuative, rimessa a punto del Piano
<i>progetto</i>	azioni sincroniche e coordinate che trasformano l'ambiente

In questa articolazione delle tradizionali attività di pianificazione e progettazione si inserisce la distinzione oggi vigente tra piano strutturale e piano operativo. L'intersezione necessaria tra questi due momenti del piano comporta che la fase operativa corrisponda non solo alla fase trasformativa e quindi progettuale ma diventi un momento di verifica della fattibilità, in termini concreti e quindi di risposta del territorio e attuabilità. Solo in questo modo il piano potrà configurarsi come processo che lavora all'interno del sistema dei vincoli esistenti verificando concretezza e sostenibilità territoriale e sociale delle decisioni.

La fase di pianificazione viene quindi risolta dal ruolo strategico dello strumento urbanistico. La programmazione appartiene alle scelte dell'amministrazione che attraverso lo strumento operativo individua le priorità e le verifica in rapporto alle scelte strategiche, le confronta con i valori assunti (ambiente, tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, storiche e culturali, riduzione del consumo di suolo, potenziamento e qualità del verde, ...) e ne verifica l'attuabilità.

Si tratta di un processo circolare che richiede una revisione dei programmi e quindi delle azioni attuative progettuali per tornare al quadro strategico più ampio.

1.2 il piano urbanistico come piano strategico

Il piano strategico è uno strumento volto ad interpretare l'attuale domanda di piano in virtù di una serie di cambiamenti che investono:

- l'apparato amministrativo e la strumentazione urbanistica
- i diritti esistenti in quanto riferiti ad una pluralità di soggetti diversi
- la legittimazione delle trasformazioni future fondate su nuovi equilibri pubblico / privato

Il piano strategico (strutturale) diventa un momento importante dell'attuale fase della pianificazione che affianca al tradizionale piano d'uso del suolo (il vecchio PRG) una sequenza di progetti che rispondono ad istanze dettate dalle politiche urbane che di volta in volta si presentano. La necessità di inquadrare questi interventi, spesso frutto di iniziative occasionali o condizionate da interessi forti, in un più vasto ambito territoriale dal quale emergano obiettivi, valori, problematiche latenti ed emergenti dal contesto, dà rilevanza alla funzione "strategica" del piano: di fronte all'incapacità dei piani di formulare previsioni verificabili e di rispondere al rapido mutare delle esigenze, occorre un atteggiamento che non sovrapponga alla realtà un'unica immagine prospettica. In questo senso il piano strategico conferisce flessibilità alle azioni puntuali purché inserite in un quadro di valori e priorità.

1.3 il preliminare di PUC

Il Preliminare del Piano Urbanistico Comunale è una fase del processo di pianificazione precisata con il Manuale operativo del Regolamento 4 agosto 2011 n. 5 di attuazione della L.R. 16/2004 in materia di Governo del territorio ed è composto da "indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico".

Il Preliminare è sottoposto alla consultazione delle organizzazioni sociali, culturali, economico professionali, sindacali ed ambientaliste ed in generale organizza eventuali incontri con il pubblico. Ai fini del procedimento Vas il Preliminare viene sottoposto a consultazione dai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA).

In questa fase si condivide pertanto un Documento Strategico inteso come sintesi dei contenuti che saranno poi del Piano strutturale e troveranno attuazione nei successivi 3/5 anni dalla redazione del Piano Operativo.

Nonostante il suo carattere sintetico il preliminare considera, riordina e confronta valori e potenzialità del territorio sia rispetto alle sue componenti naturali, ambientali e storico-culturali, sia rispetto a quelle antropiche. Il territorio di Caivano si presenta come ambito territoriale particolarmente complesso, sia da un punto di vista paesaggistico ambientale, sia rispetto al ruolo nodale che occupa nello scenario produttivo a livello provinciale e regionale, e, nella rete infrastrutturale. E' necessario quindi osservare con attenzione i processi di trasformazione che hanno riguardato e interessano il territorio comunale ma anche il più ampio sistema evolutivo oggi in atto tra le conurbazioni di Napoli e Caserta.

L'analisi di questi fenomeni porta all'individuazione di elementi di "permanenza" non immutabili ma sicuramente generatori di valore e per questo in grado di determinare un sistema di regole in funzione delle quali orientare la trasformazione.

Il preliminare rappresenta una fase intorno alla quale costruire un dibattito allargato alla cittadinanza sugli elementi di permanenza e di variabilità del territorio.

1.4 temi emergenti

Il piano sarà articolato in relazione ad alcune tematiche emergenti dal territorio:

A. Sotto il profilo metodologico: a partire dalla lettura interpretativa della condizione attuale del territorio di Caivano, si registrano le dinamiche progettuali e reali in corso di attuazione utilizzando strumenti interpretativi alternativi rispetto alle tradizionali analisi quantitative del territorio e in grado di leggere le dinamiche urbane emergenti. Il piano ha come obiettivo la proposizione di pluralità di possibili condizioni senza predeterminare proposte e modelli definitivi, ma prospettive di trasformazione che consentano a loro volta molteplici interpretazioni e non univoche soluzioni.

B. L'adeguamento alle normative sovraordinate, vigenti o in fase di approvazione (PTC città metropolitana di Napoli, PTR, ...), così come l'interpretazione analitica dei processi di trasformazione della rete infrastrutturale e delle grandi aree a nord di Napoli, comporta una diversa valutazione delle risorse territoriali, in termini di cambiamenti introdotti e in termini di potenzialità integrativa da tradurre in risorsa per il progetto del territorio comunale. Quello che viene normalmente assunto come vincolo sovraordinato può considerarsi come risorsa positiva per una trasformazione qualitativa dell'ambiente costruito.

C. Il Piano Territoriale Regionale (PTR) individua nel "sistema territoriale di sviluppo (STS) E1 – Napoli Nord-Est" a dominante *urbano – industriale* l'ambito di appartenenza del comune di Caivano. Quest'ultimo è caratterizzato da una molteplicità d'interventi infrastrutturali che di fatto individuano quale tema centrale quello dell'interconnessione metropolitana e delle possibili influenze che le trasformazioni possono avere sui modelli di sviluppo insediativo e produttivo dell'intera conurbazione nonché del comune stesso di Caivano.

Il Piano Territoriale di Coordinamento, punta da un lato alla valorizzazione delle risorse agricole ed ambientali attraverso il parco agricolo dei regi laghi la rete di corridoi ecologici che all'interno del territorio comunale definiscono una sorta di "cuneo verde"; dall'altro alla riqualificazione urbana ed architettonica delle aree periferiche degradate.

Sulla base delle indicazioni derivanti dai suddetti strumenti di pianificazione di scala sovracomunale, l'approccio proposto dal PUC tende a coinvolgere reinterpretandolo il modo in cui è cambiato il senso di città, ovvero :

- analizzare e valutare l'attuale offerta di servizi urbani di scala territoriale, il bacino di utenza e l'attuale configurazione che riguarda l'intero "sistema territoriale di sviluppo così come proposto e delimitato alle diverse scale dal PTR e PTC;
- individuare tipologie di servizi di scala sovracomunale da localizzare sul territorio valutando ricadute e interferenze che questi generano in termini di accessibilità e sistemi di trasporto, centralità e interazione con le attività a carattere urbano;
- superare la visione monofunzionale attraverso procedure che favoriscano la mixité funzionale, essenziale perché si conferisca ad un luogo l'attributo di urbanità.

In relazione a questa opportunità sarà valutata la localizzazione e il potenziamento di aree per attrezzature di carattere sovracomunale e comprensoriale con particolare interesse per le attività di tipo culturale, espositivo, fieristico valutate rispetto alla situazione contestuale e alla programmazione di area vasta.

La particolare posizione di Caivano a confine tra la città metropolitana di Napoli e la provincia di Caserta rende la posizione del comune strategica e soprattutto inserita in una direttrice di attività commerciali e di logistica di scala e rilievo territoriale che richiedono strategie da concordare con i livelli istituzionali superiori.

D. ragionare in termini di reti di centralità e di spazi pubblici per qualificare il connettivo urbano che diventa elemento strutturante del cambiamento e della riqualificazione in chiave ecologica.

In questa direzione vanno promossi criteri inediti per la mobilità sostenibile e per attuare la città dei pochi minuti nell'ottica di favorire il trasporto pubblico sostenibile.

Riorganizzazione della viabilità significa da un lato rendere efficiente la rete stradale esistente riorganizzando il traffico cittadino anche attraverso l'individuazione di sistemi alternativi di trasporto cittadino (tram ecologici, percorsi ciclopeditoni), ma soprattutto individuare nel sistema infrastrutturale un connettivo spaziale che genera occasioni per la creazione di nuovi spazi urbani o per la qualificazione di quelli già esistenti. Inoltre, il nuovo sistema viario sarà occasione per programmare interventi che ne rafforzino il senso e l'uso urbano dello spazio stradale come elemento di connessione e non di separazione.

E. Avviare attraverso l'elaborazione del nuovo PUC una riflessione sulle possibili vocazioni del territorio: a partire da una attenta comprensione dei reali rapporti che esistono (in termini di relazioni materiali, fisiche, immateriali, economiche, ...) tra il territorio e i suoi abitanti. Si tratta di simulare o anticipare, a partire da quei rapporti, una pluralità di possibili condizioni capaci di suggerire, stimolare dare forma al cambiamento.

F. La domanda di nuove residenze considerando la recente legislazione urbanistica regionale, sarà valutata in conformità con le prescrizioni del PTC e riferita concreta fattibilità nei prossimi cinque anni in sede di piano operativo. La domanda reale di alloggi sarà valutata anche attraverso la spesa degli ultimi tre anni nel settore edilizio, la presenza di usi residenziali temporanei, la domanda reale dell'abitare in termini di incremento dello "standard" di vita.

Ma l'abitare non è solo un problema di natura quantitativa, investe anche l'indagine sull'offerta abitativa attuale e chiama in causa problematiche di natura insediativa, discorsi su densità, urbanità, riuso dell'esistente, nuovi strumenti per la promozione di qualità urbana e accessibilità a categorie di utenti svantaggiati, questioni legate a fenomeni migratori o di usi non stabili del patrimonio edilizio. Questi elementi saranno alla base delle scelte del piano strategico che individuerà sul territorio un'offerta di possibilità tutte con caratteristiche infrastrutturali e ambientali tali da favorire la qualità dell'ambiente urbano vissuto.

G. Riequilibrare il rapporto tra centro e aree periferiche attraverso una rilettura del cambiamento in atto sia nel rapporto tra aree urbanizzate e territorio agricolo esterno, sia nelle relazioni centro- periferia.

H. Incentivazione di un processo di riqualificazione urbana, esteso anche a contesti esterni al centro storico che punti ad affrontare la problematica del recupero consentendo e agevolando gli interventi nel centro storico per garantire la qualità dei progetti ma anche mantenendo e rafforzando l'attuale articolazione sociale.

I. Riqualificazione delle aree urbane più recenti, attraverso il coinvolgimento di abitanti e con il ricorso a procedure di confronto concorsuali.

L'urbanizzazione recente si è spesso ridotta ad una sommatoria di interventi diretti ciascuno a soddisfare una esigenza specifica, ed ha condotto ad ingombrare il territorio di edifici e manufatti che, nel migliore dei casi, si compiacciono del loro isolamento. Nella storia la costruzione delle città si è invece sempre basata sull'affermazione di valori del tutto diversi ed opposti: le relazioni fra i singoli edifici, le piazze, i punti di incontro, hanno sempre rappresentato l'essenza dei motivi che giustificano la presenza stessa della città come luogo di scambi (commerciali, sociali, culturali, ...) e di conflitto fra gruppi diversi. Nei tessuti di recente formazione occorre pertanto ritrovare luoghi capaci di dare segno e significato alla vita urbana.

L. il paesaggio come occasione per la rilettura del territorio non in chiave contemplativa ma di fruizione degli spazi liberi e naturali in città come nella campagna limitrofa; rilancio degli spazi agricoli e delle attività ad essi connesse come potenziale per ripensare il rapporto con il territorio, come opportunità per riqualificare l'esistente e per costruire un approccio alternativo, nuove sensibilità per lo spazio fisico naturale la cui esistenza e percezione si lega strettamente allo spazio antropizzato.

Rimettere in gioco il concetto stesso di identità del territorio a partire dalle sue risorse fisiche e territoriali significa offrire nuove interpretazioni all'idea di uso e fruizione degli spazi liberi. Inoltre individuare opportune penetrazioni del verde che dalle aree libere esterne si insinua nell'edificato più e meno rado per evitare la cesura netta tra spazi urbanizzati e non.

M. il potenziamento e la riqualificazione delle aree produttive esistenti che caratterizzano l'economia di tutto l'ambito comprendente i comuni a nord-est di Napoli.

1.5 elenco elaborati

Per il Preliminare si propone un'articolazione di elaborati che riguardano:

QC. Quadro Conoscitivo

QC1	inquadramento territoriale	1/25.000
QC2	Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti	1/10.000
QC3	La rete delle infrastrutture esistenti	1/10.000
QC4	L'uso e assetto storico del territorio	1/10.000
QC5	Ambiente e paesaggio: criticità e risorse	1/10.000
QC6	Gli assetti fisici, funzionali e produttivi del territorio	1/10.000
QC7.1	Attrezzature e standard	1/10.000
QC7.2	Attrezzature e standard	1/ 5.000
QC8	Proprietà e beni pubblici	1/10.000
QC9	La carta unica del territorio: vincoli, tutele e vulnerabilità	1/10.000

Preliminare di PUC

DOCUMENTO STRATEGICO

DS	Trasformabilità ambientale ed insediativa del territorio comunale	1/10.000
DS R	Relazione	<i>Obiettivi generali, scelte di tutela e valorizzazione, obiettivi quantitativi</i>
DS Rc	Relazione di coerenza	<i>con gli obiettivi di PTR, PTCP, piani sovraordinati e di settore</i>
	VAS	
RP	Rapporto Preliminare Ambientale	

2. leggere il cambiamento

2.1 approccio locale, visione territoriale

Il territorio di Caivano appartiene ad una realtà complessa e variegata: per meglio comprenderla in tutti i suoi aspetti e definire lo scenario delle trasformazioni in atto, è necessario considerare i diversi ambiti sovracomunali di cui è parte (Regione, Città metropolitana, Consorzio ASI, ...) ed i piani e programmi da questi posti in essere per affrontare le molteplicità del territorio.

Gli strumenti di pianificazione di scala territoriale individuano l'area a Nord-Est di Napoli di cui Caivano è parte integrante, come un unico macrosistema all'interno del quale i Comuni definiscono una rete d'interrelazioni socio-economiche. Tale rete trova nella città di Caivano uno dei suoi nodi principali, che per concentrazione e dotazione di servizi (area ASI) e infrastrutture (autostrada, Statale Sannitica, Asse Mediano, Asse di Supporto) catalizza un'ampia utenza proveniente dai comuni limitrofi.

Le linee guida definite dal sistema di pianificazione territoriale sovracomunale puntano, in generale, da un lato al potenziamento delle direttrici urbane presenti sull'asse Napoli - Caserta, dall'altro alla salvaguardia delle risorse naturali e paesaggistiche sulle quali investire attraverso la realizzazione dei corridoi ecologici e del parco dei Regi Lagni.

Il Piano Territoriale Regionale, nell'ambito dei "Sistemi Territoriali di Sviluppo", colloca il Comune di Caivano, all'interno di una matrice a forte dominante *urbano - industriale*, per la quale viene proposta:

- un'azione di tutela, salvaguardia e incremento delle componenti ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il sistema di biodiversità della piana campana, e, in grado di definire una rete di corridoi ecologici di scala non solo comunale bensì regionale; con conseguente crescita delle attività produttive aderenti ai modelli di sviluppo sostenibile, e la creazione delle condizioni ambientali per coinvolgere le giovani generazioni in un progetto di sviluppo locale.
- una strategia d'interventi infrastrutturali finalizzata al potenziamento dei collegamenti lungo la direttrice di sviluppo Napoli Caserta.
- un'azione di riqualificazione urbana ed architettonica non solo dei centri urbani ma anche delle frazioni presenti all'interno dei territori comunali, finalizzata al raggiungimento di uno schema organizzativo del territorio di tipo "policentrico".

La pianificazione dell'area metropolitana (**Piano Territoriale di Coordinamento**), conferma la valenza urbano - industriale dell'area a Nord-Est, ed il ruolo nodale svolto dal sistema infrastrutturale e dalle sostanziali trasformazioni cui questo è soggetto. Dà inoltre rilievo alla componente ambientale e paesaggistica della piana campana, attraverso scelte programmatiche finalizzate alla tutela e valorizzazione di tali peculiarità (parco agricolo dei regi lagni, reti di corridoi ecologici), affiancate però ad esigenze di sviluppo delle direttrici urbane, che derivano dalla volontà di realizzare un sistema di centralità diffuse sul territorio da opporre ai modelli monotematici oggi presenti.

2.2 programmazione comunale: iniziative e potenzialità

Il territorio di Caivano, ha subito fasi di abbandono delle politiche urbanistiche che solo recentemente hanno trovato nuovo impulso in un programma di attività che individua alcuni punti chiave:

- manutenzione ed efficientamento delle attrezzature e dei servizi pubblici
- politiche sociali per ridurre i fenomeni di disagio, emarginazione e di povertà accentuati anche dall'emergenza pandemica ancora in atto
- eliminazione delle barriere urbanistiche con minute ricuciture nel tessuto urbano (Acquedotto campano)
- realizzazione della Circumvallazione est, bretella viaria cui affidato il compito di bypassare il centro storico captando soprattutto il traffico di mezzi che provenendo da nord per la SS Sannitica o viceversa, attraversano l'intero centro abitato con notevoli ripercussioni sul congestionamento del traffico cittadino nonché sull'inquinamento atmosferico
- promozione di uno studio di fattibilità per realizzazione della linea metropolitana per la stazione AV Afragola unita ad un sistema di navette di collegamento con Napoli, Caserta e Aversa

Per l'attuazione di progetti strategici di valorizzazione dei territori sono stati istituiti strumenti e finanziamenti e tra questi il Contratto Istituzionale di Sviluppo (CIS).

Si tratta di progetti di infrastrutturazione, sviluppo economico, produttivo e imprenditoriale, turismo, cultura e valorizzazione delle risorse naturali, ambiente, occupazione e inclusione sociale finanziati con risorse nazionali ordinarie, risorse comunitarie e del Fondo per lo sviluppo e la coesione. Il territorio di Caivano è interessato dal Contratto Istituzionale di Sviluppo Terra dei fuochi, che comprende i seguenti interventi:

1. CIS – Terra dei Fuochi – Riqualificazione urbana centro di riuso (villa Moccia)

La proposta progettuale interessa la riqualificazione urbana dell'area, come la possibilità di riconvertire e riutilizzare gli spazi residuali e non più utilizzati dalla città con attività che rivestono un'importanza decisiva nella riduzione degli impatti associati alla produzione di rifiuti (centro di riuso).

Il progetto sviluppato per la riqualificazione dell'area d'interesse prevede la realizzazione di un centro di riuso, ovvero aree attrezzate per la consegna da parte dei conferitori di beni usati di cui intendono disfarsi e per il successivo prelievo dei beni stessi da parte degli utenti per il loro riutilizzo allungando così il ciclo di vita dei propri beni, con vantaggi per l'economia e per l'ambiente.

Il centro del riuso deve essere dotato di un'ideale struttura atta a conservare ed a preservare dal deterioramento i materiali e gli oggetti consegnati dagli utenti e che permetta il corretto svolgimento delle attività necessarie per la gestione dei beni usati.

2. CIS –Terra dei Fuochi –Riqualificazione urbana - via Rosselli angolo via P. Micca

Il progetto rientra all'interno del "Programma CIS "Rigenerazione Urbana, riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie della città". L'area con annesso capannone confiscato alla Criminalità organizzata è oggi in stato di abbandono e degrado. L'obiettivo dell'Amministrazione è quello di contrastare i processi di degrado fisico e sociale attraverso la riqualificazione di alcuni edifici ad oggi non utilizzati

creando un presidio comunale per il controllo del fenomeno inquinamento ambientale. Pertanto, l'idea progettuale è quella di realizzare una struttura multi servizi dove troveranno sede oltre la Protezione Civile comunale anche le varie associazioni no profit che presteranno volontariamente il proprio contributo e vigilanza sul territorio comunale ivi incluse le aree interessate dall'attraversamento dei regi lagni. Nella stessa struttura troveranno sede anche le centraline mobili già in dotazione dell'AC per il monitoraggio dell'aria e gli uffici per il rilevamento dei dati ambientali riferiti all'inquinamento del territorio comunale e dei territori dei comuni limitrofi.

3. CIS - Contratto di fiume – Regi Lagni giardino d'Europa

La proposta è fatta in attuazione della normativa europea, nazionale e regionale in materia (L.n.221/2015, L.R. 6 maggio 2019, n. 5, direttive 2000/60/CE, 2007/60/CE, direttive 43/92/CEE del Consiglio, del 21 maggio 1992 e 2008/56/CE del Parlamento europeo e del Consiglio). I contratti di fiume, infatti, concorrono alla definizione e all'attuazione degli strumenti di pianificazione di distretto a livello di bacino e sottobacino idrografico, quali strumenti volontari di programmazione strategica e negoziata che perseguono la tutela, la corretta gestione delle risorse idriche e la valorizzazione dei territori fluviali, unitamente alla salvaguardia dal rischio idraulico, contribuendo allo sviluppo locale di tali aree.

La finalità principale è la sottoscrizione del contratto da parte di tutte le amministrazioni coinvolte aperta a tutti i soggetti portatori di interesse.

4. CIS – Terra dei Fuochi – Riqualificazione urbana-strade poderali per i Regi lagni

La proposta progettuale è tesa a riqualificare le strade poderali al contorno dei Regi Lagni per riqualificare e migliorare i percorsi stradali che conducono ai regi lagni con attenzione alla realtà agricola locale e ottimizzare l'utilizzo delle campagne sia dal punto di vista lavorativo che turistico.

L'obiettivo è quello di creare una nuova polarità urbana, capace di porsi a sistema con il resto dei progetti del programma "REGI LAGNI", ma anche configurarsi come attrattore attorno al quale riorganizzare gli ambiti periferici attualmente privi di funzioni. Il progetto si pone l'obiettivo di promuovere un intervento di ricucitura della trama verde, superando le evidenti barriere, quali per esempio la linea ferroviaria Alta Velocità. Attualmente una parte dell'area ospita filari di alberi e specie arboree ornamentali che dovranno necessariamente essere riqualificate, creando filari alberati ed orti urbani. Lo scopo è anche quello di attrezzare aree per le attività ludiche e didattiche che in parte già avvengono sul sito.

5. CIS – Terra dei Fuochi – Riqualificazione Urbana – Parco Verde

L'intervento va connotato tra i vari interventi di cui l'art. 3 lettera b. del D.P.R. 380/2001, pertanto sono previsti interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, interventi di riqualificazione di edilizia residenziale pubblica nonché interventi nel quartiere denominato "Parco Verde".

Le strategie di intervento prevedono la riqualificazione e recupero degli immobili ERP, attraverso interventi di manutenzione straordinaria sia sugli stessi edifici ERP sia la rifunzionalizzazione e il riutilizzo di spazi a verde urbano per migliorare le condizioni di vivibilità nel quartiere. Il progetto prevede la sostituzione del manto impermeabile sui lastrici solari su tutti gli edifici, con adeguamento cappotto termico. Sono previste le demolizioni di tutte le superfetazioni presenti sulle coperture.

6. CIS – Terra dei Fuochi – Videosorveglianza

Si prevede un sistema di video sorveglianza sul territorio comunale allo scopo di monitorare la fragilità ambientale in conseguenza dell'abbandono e sversamento illecito dei rifiuti solidi urbani e dei relativi roghi. (In partenariato con le Guardie Ambientali, i Vigili del fuoco in congedo).

Il sistema, sarà composto da un centro di gestione, controllo e monitoraggio e da postazioni di videosorveglianza collocate in punti nevralgici della struttura urbana, con impianti a tipologia fissa. Attraverso tali strumenti la sicurezza, e il controllo preventivo di edifici pubblici e privati, parchi, e altri luoghi d'interesse possono aumentare grazie all'impiego di soluzioni di Network Video Monitoring. Le telecamere consentiranno di migliorare la sicurezza dei luoghi pubblici e in generale le condizioni di vivibilità, unitamente al complesso programma di interventi di riqualificazione urbana già descritto.

cartelli informativi.

7. CIS – Terra dei Fuochi – Riqualificazione via Atellana

Si tratta del progetto di riqualificazione dell'antica via Atellana con la realizzazione di una pavimentazione congrua e di una pista ciclabile che colleghi le città di Caivano, Crispano, Orta di Atella, Frattaminore, Succivo, Sant'Arpino, Cesa, Aversa.

La riqualificazione in senso ciclopeditonale dell'asse stradale Caivano-Aversa (via Atellana) si configura come una spina dorsale di un sistema che si dirama nei singoli comuni serviti.

Si prevede che l'intero progetto sia integrato da "bike park" costituiti da ciclofficine, bar/bistrot, orti sociali, mercatini del biologico ed aree convegni, punti di ricarica di auto elettriche, distribuiti puntualmente lungo il percorso in aree disponibili.

2.3 matrici storiche e trasformazioni recenti

I primi insediamenti abitativi a Caivano risalgono ad epoca "osca" come testimoniano alcuni ritrovamenti archeologici, mentre intorno al VI secolo a.C. in epoca etrusca risalgono i primi interventi di bonifica di un territorio che si presentava per lo più paludoso e quindi difficile da abitare. Nel IV secolo a.C. nel territorio caivanese allora parte della città di Atella, s'insediarono i Sanniti.

Successivamente con la dominazione romana, il territorio venne suddiviso in grandi latifondi di proprietà di famiglie patrizie, al punto tale che l'ipotesi più accreditata relativa all'origine del nome della città è quella secondo cui il termine CAIVANO - CALVANIUM deriva da "fundus calvanium" di proprietà appunto della famiglia Calvanium. Con questo termine il territorio veniva indicato intorno al XII secolo.

Sotto la dominazione normanna (XIII sec.) Caivano, che aveva assunto una dimensione feudale consistente, fu asservita ad Aversa subendo numerosi passaggi ereditari senza mai però riuscire ad affrancarsi.

Con l'invasione longobarda Caivano passò sotto il villaggio fortificato di S.Arcangelo che a sua volta dipendeva dal galstaldato di Suessula.

Il territorio fu oggetto di centuriazione, la più antica delle quali si pensi abbia influenzato il posizionamento della chiesa e di una delle torri del castello.

La discesa degli aragonesi verso Napoli fece registrare l'occupazione di Caivano dalle truppe guidate dallo stesso Alfonso di Aragona impegnate in una campagna di assedio al castello durata tre mesi prima della resa condizionata.

Nel '500 il territorio ruotava fondamentalmente attorno a tre nuclei primari: Caivano, il Borgo Lupario e il borgo S. Giovanni. Fino al XVI secolo Caivano fu il più popoloso dei centri ricadenti sul territorio dell'antica Atella, scavalcato successivamente da Afragola, Frattamaggiore e poi anche ad Arzano e Casoria.

Con la costituzione murattiana dei comuni, a Caivano furono aggregati i casali di Pascarola e Casolla Valenzano e il territorio di S. Arcangelo, ormai casale disabitato.

Centuriatio¹

Un gruppo di studiosi francesi nel 1987 rilevano una nuova centuriazione l'*Ager Campanus I* risalente al 131 a.c., attuazione della *Lex agraria Sempronia* del 133 a.c., che interessa il Comune di Caivano.

Il modulo ha una dimensione di 705m corrispondenti a 20 *actus* romani, un orientamento dei cardini quasi perfettamente Nord-Sud e un'estensione, in direzione Nord-Sud, che va da Capua e Maddaloni fino a Marano ed Afragola e in direzione Est-Ovest da Caivano a Villa Literno.

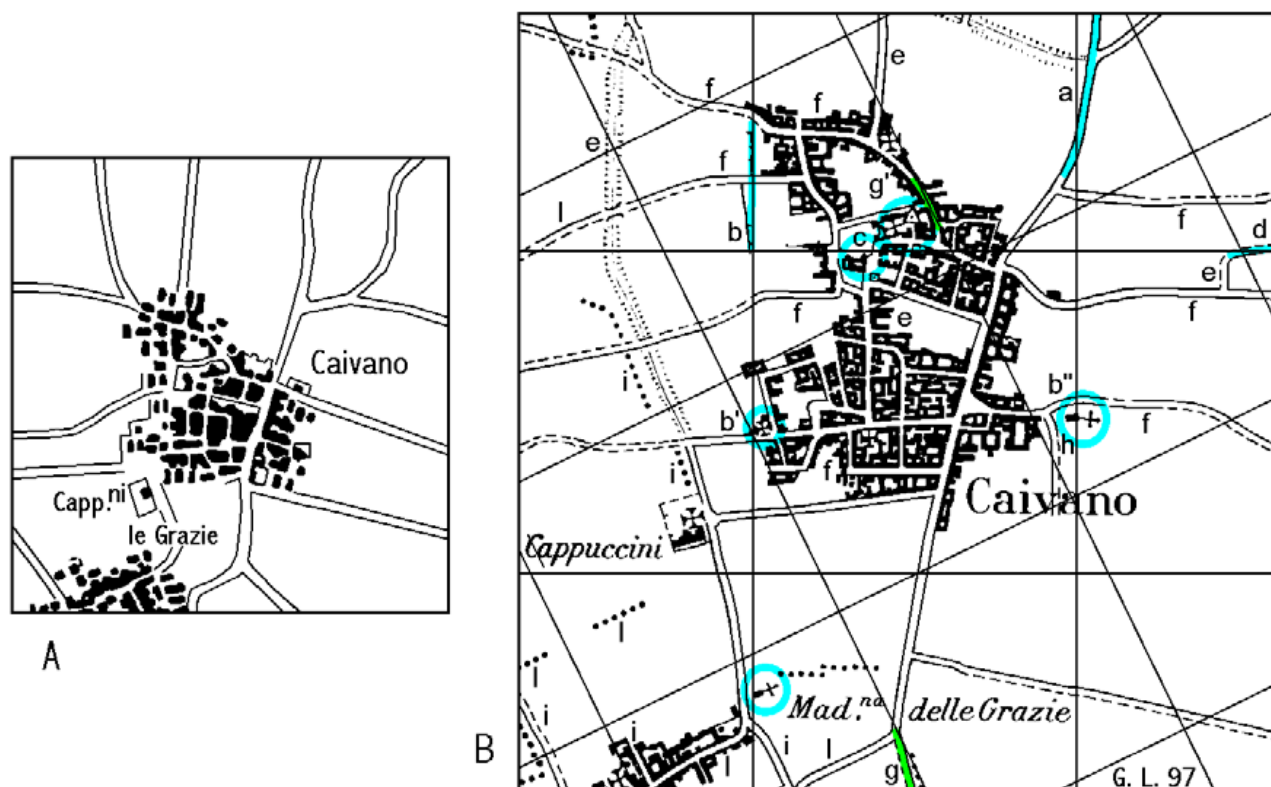


Fig. 1 – A) Caivano nel 1793 nella carta del Rizzi-Zannone (modificata);

B) I tracciati dei limites (decumani e cardini) delle centuriazioni *Ager Campanus I* (linee nord-sud ed est-ovest) e *Acerrae-Atella I* (linee oblique) proiettati su Caivano nell'estensione dell'abitato nel 1793

¹ Cfr. G. Libertini, *Il santuario della madonna di campiglione di Caivano*, Istituto di studi Atellani, 2004

Dalla sovrapposizione della centuriazione con il centro storico all'anno 1793 (figura 1.B), si notano alcuni tratti ancora visibili della centuriazione: il primo decumano passa a occidente, sul davanti della Chiesa della Madonna delle Grazie, sempre ad occidente, a lato della Chiesa di santa Barbara e ad oriente a lato dell'ipogeo romano risalente al I° sec dopo Cristo. Il decumano successivo in direzione est attraversa il santuario di Campiglione. Infine un cardine ancora rilevabile passa a nord nei pressi della torre del Castello di Caivano.

Alla centuriatio *Ager Campanus* si sovrappone nella zona di Caivano la centuriazione *Acerrea-Atella* di epoca Augustea. Questa nuova centurazione non cancella totalmente la preesistente del 131 a.c., nei punti in cui le strutture di maggior valenza, come ad esempio chiese e cappelle cioè presunti adattamenti di templi, tabernacoli e tombe monumentali, data la forte persistenza di questi elementi hanno ancorato parti dei vecchi tracciati. (fig. 2)

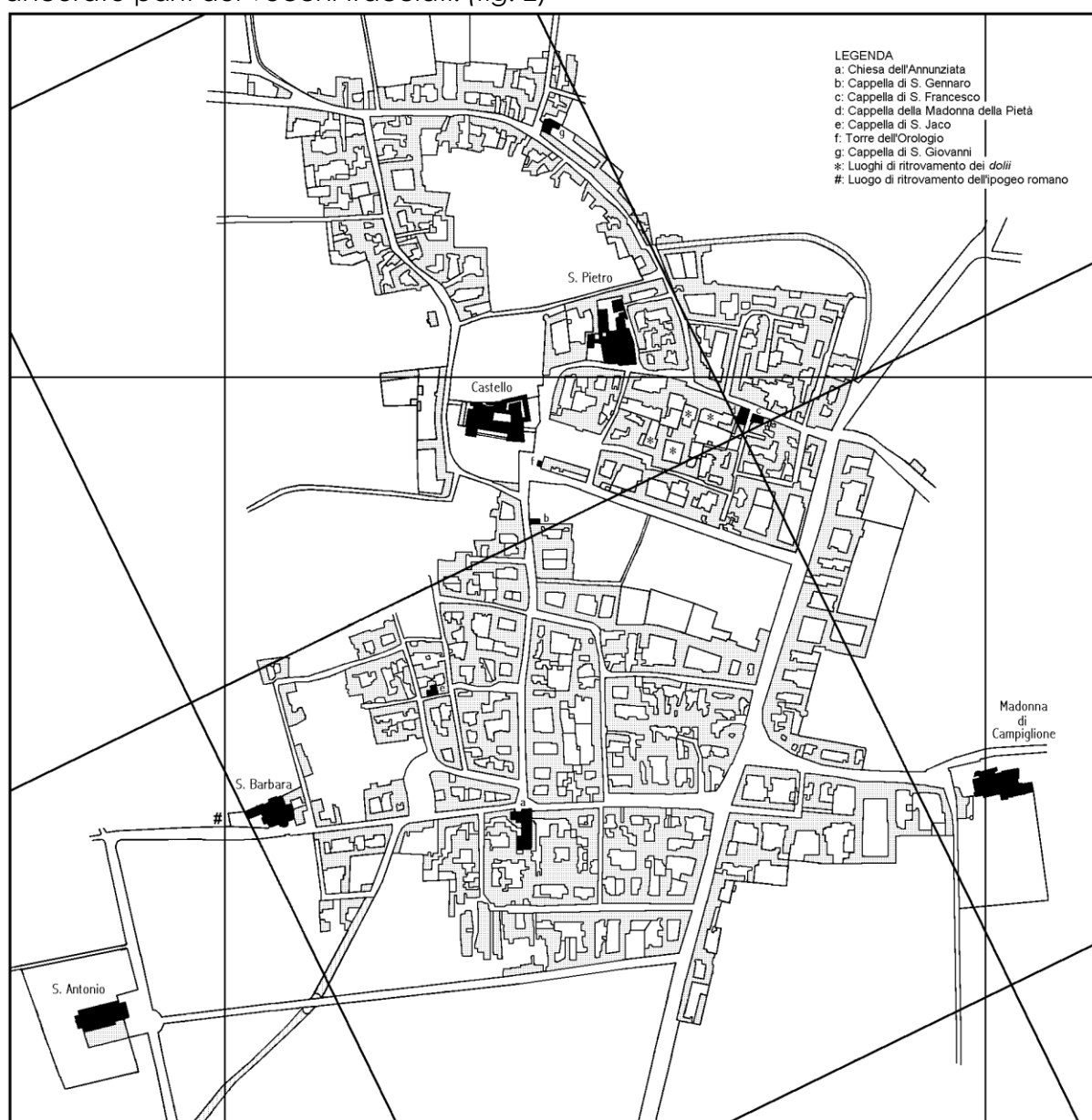


Fig. 2 – I tracciati dei limites della centuriazione *Ager Campanus* | *Acerrae-Atella* | proiettati su Caivano nell'estensione dell'abitato nel 1871

evoluzione storica

Nel XVI Caivano era composto da 3 borghi distinti Borgo Lupario, La terra Murata e Borgo S. Giovanni estensione successiva del secondo. (fig. 3). In seguito i 3 borghi si saldano fra loro, espansione che segue il tracciato degli assi esistenti. (fig. 3)

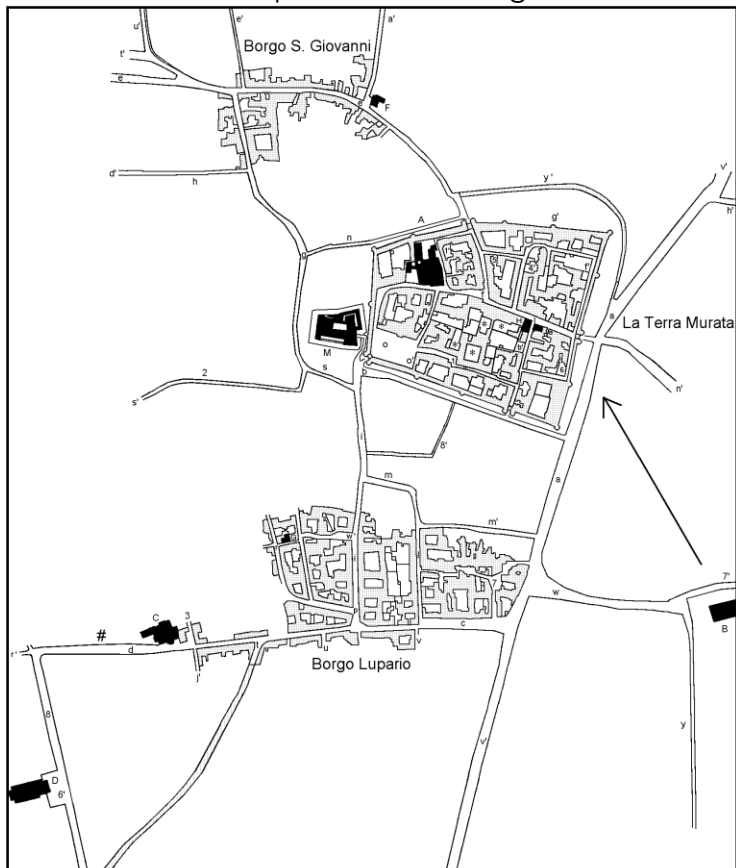


Fig. 3-estensione dei centri abitati nel XVI sec.

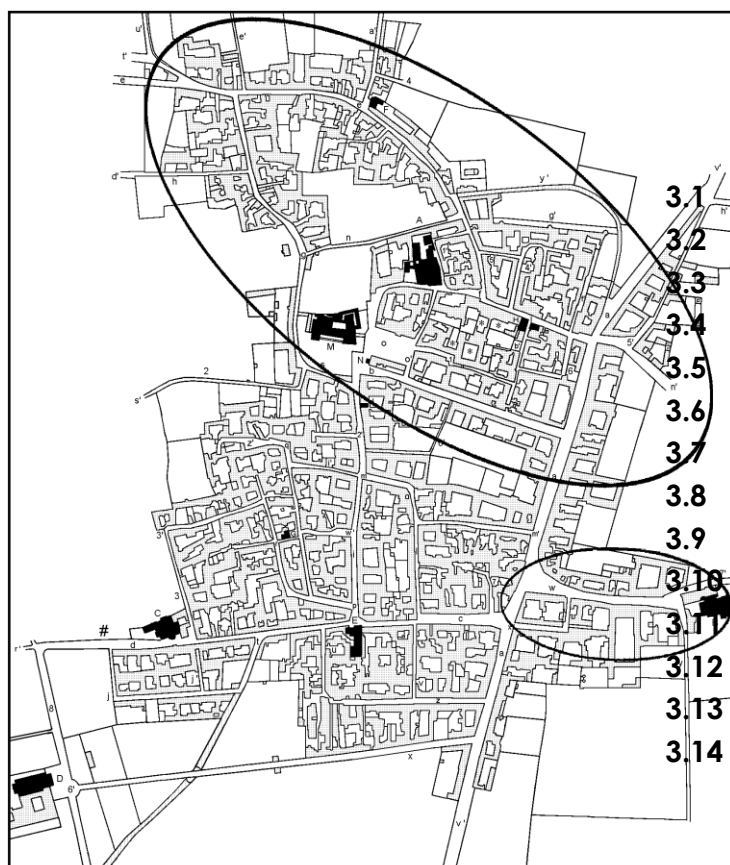


Fig. 4- carta topografica del 1871

borghi e casali

Domenico Lanna ci tramanda che il Borgo di S. Giovanni, prendeva il nome "dalla cappella del Santo ivi edificata", mentre l'altro "Lupario", traeva la propria origine etimologica da alcune famiglie di cacciatori di lupi, frequenti nel medioevo che abitavano quelle terre. Infatti, *"Nelle vicinanze di Casolla si trova una vasta tenuta della famiglia Caracciolo detta Lupara; e verso Crispiano un sito detto fosso del lupo, che ricorda la presenza di uno o più di questi animali. Posso supporre ancora che questo Borgo da principio sia stato abitato da buona parte di coloro, ch'erano addetti alla caccia del lupo. Luparius, dice Pitisco, est etiam venator luporum. Di questi cacciatori si trova fatta memoria in un processo in Archivio Vescovile, che dimoravano in S. Arcangelo; segno che questi animali non erano rari nelle nostre campagne."*

Anche in una testimonianza in lingua spagnola della prima metà del cinquecento si parla di queste tre parti in cui era suddiviso Caivano:

"La dicha terra [de Caybano] stà a vj millas de Napoles y tiene dozientos y quarenta un fuegos, segun la antigua numeracion, y agora puede haver lx fuegos; tiene un buen castillo de habitacion con su fosso y jardin al lado d'el; tiene dos burgos: el uno se dize de la Lupara, el otro de Sanct Joan, y su districto es de fasta vj millas; està en el territorio de la ciudad d'Aversa" ovvero: "La detta terra [di Caivano] è a sei miglia da Napoli e ha duecento e quarantuno fuochi, secondo la vecchia numerazione, e oggi può averne [duecento]sessanta; ha un buon castello abitato con il suo fossato ed un giardino a lato; ha due borghi: uno è detto della Lupara e l'altro di San Giovanni, e il suo distretto è ampio sei miglia; sta nel territorio della città di Aversa."

Testimonianze utili ad avallare le tesi sopracitate sulla configurazione del territorio caivanese, possono essere desunti dalla cartografia storica e in particolare da tre documenti fondamentali:

- 1) Il rilievo topografico catastale del 1871, a colori, di grande precisione ed estremamente dettagliato.
- 2) La "Topografia dell'Agro Napoletano" di Giovanni Antonio Rizzi Zannoni del 1793. E' il più antico documento disponibile che permetta di distinguere gli isolati dell'abitato.
- 3) Il rilievo della Provincia di Napoli del 1817-1819, a cura degli Ingegneri dell'Ufficio Topografico di Napoli.

Per quanto concerne la nascita dei suddetti nuclei, è presumibile che S.Giovanni sia stato fondato nel punto di confluenza di più strade, mentre per il borgo Lupario è presumibile una origine successiva a quella della Terra Murata in quanto non sarebbe facilmente spiegabile come il nucleo più recente sia stato fortificato mentre quello più antico rimaneva del tutto sguarnito. Inoltre il castello è sensibilmente più vicino alla Terra Murata che al Borgo Lupario, indicando cioè che il Castello fu costruito per difendere la Terra Murata. L'ipotesi della preesistenza della Terra Murata, cioè di Caivano propriamente detto, è in pieno accordo con quanto ci testimonia Vincenzo Mugione a sostegno dell'ipotesi che la zona della Terra Murata addirittura già in epoca osca era un centro abitato.

Come si è detto, recentemente un gruppo di archeologi francesi nell'ambito di alcune ricerche hanno riportato alla luce dei resti di numerose centuriazioni romane prima ignote di cui due interessano i nostri luoghi. La prima è la cosiddetta Ager Campanus I, con un modulo di 705 metri ed orientamento nord-sud con deviazione

minima ad est di 0°10'. Tale centuriazione fu anteriore a quella ben più visibile e conosciuta fin dall'800 e ora chiamata Ager Campanus II. La seconda è denominata Acerrae-Atella I, fu ordinata da Augusto ed ha un modulo di 565 metri ed inclinazione ad ovest di 26°. Due decumani successivi della centuriazione Ager Campanus I correvano nelle immediate vicinanze dei siti delle attuali Chiese di S. Barbara e di S. Maria di Campiglione, che per l'appunto sono distanziate di circa 700.

E' da sottolineare che in più punti di tale antica centuriazione, risalente all'epoca dei Gracchi, si riscontrano chiese, presumibilmente costruite su siti di templi o di altre strutture di epoca romana. Un'ipotesi verosimile è che le Chiese siano sorte con la trasformazione e l'adattamento di preesistenti strutture di epoca romana (templi, ville), collocate lungo i suddetti decumani e a loro volta collegate fra di loro da una via non cardinale sul cui percorso il Borgo Lupario è nato, a partire da case rurali sparse, in epoca medioevale.

Pascarola.

Questa zona fu oggetto di centuriazione sia all'epoca dei Gracchi che in età augustea ma non sono rimaste tracce sensibili di tali centuriazioni. La zona evidentemente dovette essere incolta e utilizzata come pascolo in epoca medioevale e da ciò deriva probabilmente il nome del luogo, divenuto centro abitato in tale epoca.

Il sito originario di Pascarola, documentato nella sua esistenza dall'XI secolo, non era l'attuale bensì dove è la cappella di S. Giorgio. Nel XII secolo una ricca famiglia, i Gaderisio, eressero nella loro proprietà, nel sito attuale di Pascarola, una cappella privata dedicata a S. Maria.

In tempi successivi il vecchio sito di Pascarola si spopolò e la proprietà Gaderisio assunse il nome di Pascarola mentre la cappella di S. Maria assumeva il nome di chiesa di S. Giorgio e la vecchia chiesa decadeva a cappella di campagna.

S. Arcangelo.

La località di S. Arcangelo nasce anticamente come insediamento romano. Nel VI secolo, considerata luogo strategico del ducato di Benevento, viene occupata dai longobardi, divenendo così un villaggio fortificato dipendente dal gastaldato di Suessula, inoltre dominava sulle terre e sui luoghi di Caivano, Cardito, Nolito, Casolla Valenzano e Pascarola.

Con questa occupazione la località assume il nome di S. Arcangelo, a testimonianza della grande devozione dei Longobardi verso l'Arcangelo Gabriele.

I resti di una villa segnalano un'abitazione patrizia in epoca Romana, nella successiva dominazione Longobarda fu costruita la chiesa che identifica l'ampia zona e la relativa fortificazione che portano ad includere territori ben più ampi degli attuali di Caivano e Cardito. Lo stesso Castello di Caivano forse all'epoca era solo una torre, fortificazione avanzata nei confronti dei napoletani.

Le antiche origini di questa località sono confermate da un ritrovamento avvenuto nel 1995 da parte di alcuni studenti. Si tratta di un mosaico di epoca romana, raffigurante un bue, un delfino, un pesce ed uno splendido cavallo. Il ritrovamento è stato di fondamentale importanza, perché attesta che la Rocca di S. Arcangelo è stata un insediamento romano, prima di diventare centro fortificato e posto di guardia per i Longobardi in epoca Medioevale. Non conosciamo la denominazione di questo

insediamento, ma si presume che sia stato "Paraedium Marcellanum", nome che deriva dalla via "Marcigliana", che collega Casolla Valenzano a S. Arcangelo. Nell'alto Medioevo (e fino alla conquista normanna), S. Arcangelo domina su tutte le terre e i centri circostanti al territorio.

Delle fortificazioni di S. Arcangelo rimangono i ruderi del Castello, immediatamente a lato dei resti della villa romana.

Con la fondazione di Aversa da parte dei Normanni, S. Arcangelo e i luoghi dominati costituivano un feudo

Successivamente S. Arcangelo perse di importanza e diventò uno dei tanti casali di Aversa, specialmente dopo che Caivano venne fortificato e diventò un feudo indipendente. Ma nel 1459, nell'elenco dei casali di Aversa, S. Arcangelo con 39 fuochi era per popolazione l'ottavo su 43. Il casale per l'impaludamento dei luoghi si spopolò fino ad andare deserto nel XVII secolo. Allora, diventato oramai un bosco, fu 'Real Caccia', cioè Riserva di Caccia Reale e, unico ricordo della passata importanza, il titolare del feudo aveva il titolo di Principe.

Con la nascita dei comuni e l'abolizione delle proprietà feudali, il bosco fu abbattuto e le terre distribuite ai contadini.

Casolla Valenzano

Il territorio fu oggetto di centuriazione sia all'epoca dei Gracchi che in età augustea, ma solo della prima centuriazione rimangono tracce. Con l'invasione longobarda il praedium valentianum appartenne al principato di Benevento.

Con la fondazione di Aversa da parte dei Normanni, Casolla Valenzano divenne uno dei suoi casali e tale rimase fino alla costituzione dei comuni in epoca murattiana nella quale fu aggregato unitamente a Pascarola al comune di Caivano.

Saglianiello.

Fonti storie provenienti dall'epoca di re Roberto del 1311, parlano di un centro abitato vicino al fiume Clanio e chiamato Salliano. Il nome fa pensare a un praedium sallianum, forse un minuscolo villaggio andato poi definitivamente disabitato in epoca angioina.

Castello Medioevale

Il Castello medioevale è uno dei più antichi nuclei cittadini. Edificato nel 1266, è stato successivamente ampliato dagli Angioini, che hanno provveduto a modificarne la preesistente costruzione longobarda: l'unica testimonianza dell'aspetto originario è rappresentata dalla torre anteriore. L'edificio fa parte di una cinta muraria fortificata che ancora oggi è possibile osservare, almeno in parte, seguendone le tracce in via Matteotti, corso Umberto, via Savonarola e via Imbriani.

Il castello è caratterizzato da una struttura quadrata munita di un torrione e tre torri angolari. Lungo il suo perimetro murario sono ancora visibili (e ben conservate) le antiche feritoie. Il portale di accesso è rialzato sul livello della strada per la presenza di un fossato fatto scavare da Alfonso d'Aragona durante l'assedio del 1439. Sulla sua sommità è scolpita un'epigrafe del 1632, che ricorda la visita del vicerè Zunica y Fonseca al duca di Caivano, Giovanni Angelo Barile. Dal 1937 fino ad oggi, il castello è sede del Municipio. L'impianto di questa struttura conserva ancora la regolarità matematica e la chiarezza di linee rette che appartenevano al suo originario progetto.

3.3 Caivano come risorsa di urbanità

Caivano come si legge dal resoconto storico è un territorio complesso la cui valenza di scala vasta è dimostrata non solo dalle tracce ricostruite o documentate della centuriatio romana ma anche dalle relazioni che nel tempo si sono consolidate dando luogo e spazio ad opportunità che il Piano deve cogliere.

Quello che oggi appare come un continuum urbanizzato è in realtà un complesso di luoghi che chiedono riconoscibilità e che il piano deve reinterpretare in un disegno più ampio di spazi pubblici: una rete di luoghi centrali interconnessi da un sistema di mobilità sostenibile.

Questa nuova urbanità deve integrarsi con il territorio aperto e con le opportunità date dal parco agricolo dei regi Lagni.

Nello stesso tempo il potenziale dato dalla presenza di ampie superfici destinate ad attività di produzione e ricerca unite valorizzate dalla cintura verde che la costeggia sul lato orientale.



3. strategie per un processo di cambiamento

Il territorio di Caivano come tutta l'area a nord di Napoli è solcata da infrastrutture e punteggiata da grandi attrezzature nate per fornire risposte a interessi e bisogni reali, presunti o indotti e che coinvolgono grandi superfici -non compatibili con i tessuti propri di un impianto urbano- accessibilità, economie, facilitazioni e disponibilità in termini attuativi, etc... Si tratta di edifici monofunzionali, quasi sempre catalogabili come "attività per lo svago e tempo libero" (perché il commercio è anche questo) o "attività industriali" e incompatibili con il concetto di urbanità finora tramandato.

Grandi attrezzature e interventi infrastrutturali dominano il paesaggio producendo estraneità in quanto rispondenti a un astratto principio funzionale che esclude la presenza di alcune funzioni dai sistemi urbani isolandole, o concentra quelle analoghe in ambiti territoriali caratterizzati da accessibilità, capacità in termini di spazi liberi, potenziale bacino di utenza e prossimità a nuclei urbani principali situati lungo le arterie di grande comunicazione. Localizzazione e progetto di queste funzioni attrattive o speciali e comunque prive di rapporto con il contesto urbano è forzatamente parte di una logica di scala territoriale che, in quanto visione separata, rispondente a ragioni politico-negoziali, demanda la lettura fisico-spaziale al successivo progetto architettonico che viene così limitato, quando non compromesso, dal mancato approccio interscalare indispensabile nella fase di programmazione degli interventi.

Rispondono all'appellativo di "non-luoghi" ma sono tra i pochi spazi a potersi definire luoghi in quanto vissuti e attraversati da soggetti diversi che, nel determinare nuovi bisogni, conferiscono nuova forma allo spazio sociale.

Lo spazio fisico è spazio sociale, modifica i comportamenti ma più generalmente viene modificato da questi: ecco perché si dovrebbe tendere a stimolare le possibilità del progetto "aperto" al cambiamento, alla modificazione fornendo orientamenti, alternative possibili.

All'inverso il progetto architettonico tende invero a produrre oggetti, architetture, interventi conclusi in sé stessi che godono del loro isolamento, ancorché felicemente inseriti in un paesaggio lacerato e segnato dal degrado fisico e umano.

Questa contraddizione non è sanabile perseguendo la logica degli attrattori o delle funzioni "qualificanti" in quanto si tratta di banalizzazioni che producono estraneità dei corpi dallo spazio di vita. Nello stesso tempo è necessario prendere atto di una realtà in evoluzione e di un contesto che richiede interventi che impongono pluralità di approcci, che superano la scala "locale" ma rintracciano legami territoriali più complessi, che si facciano interpreti di nuovi modi di vivere, di tempi repentini di trasformazione e nello stesso tempo favoriscano il recupero di valori legati all'uso del tempo, alla lentezza, al gusto delle cose, che restituiscano valore ai rapporti.

E' possibile quindi pensare alla integrazione del tessuto urbano esistente con attività il cui ambito di riferimento sia territoriale e quindi vasto ma che nello stesso tempo partecipi dell'ambito locale per trarne vantaggi in termini non solo di opportunità economiche ma soprattutto per immettere inedite qualità urbane e relazionali.

In sede di approfondimento si vedrà se e come fra riemergere tracce dell'antica centuriatio romana sottolineandole anche con alberature scelte fra quelle a elevato assorbimento di CO2 come nel PUC di Caserta.

3.1 reti, centralità e mobilità alternativa: la città dei pochi minuti

Il piano trasforma la periferia in città, attribuisce centralità, creando una rete, un connettivo che acquista nuovo senso. Riconfigurare i nodi di una rete urbana comporta la trasformazione per parti con conseguente riverbero sull'intero sistema verso nuovi equilibri tra le sue diverse componenti: fornisce occasioni di riuso e reinterpretazione di un potenziale di spaziesistenti.

Il Piano si interessa dei vuoti, del connettivo urbano, dello spazio pubblico inteso come spazio non recintato dove c'è libero e continuo uso da parte di chiunque. Non si tratta di considerare il piano come un disegno minuto dello spazio fisico ma di riportare alcuni elementi fisici significativi per immettere nuove qualità introducendo elementi di originalità che possano riqualificare un quartiere, un luogo, un territorio. Portare in evidenza elementi di riconoscibilità visiva, riferimenti che consentono la lettura della città alle diverse scale contemporaneamente.

Il Piano individua la rete degli spazi pubblici e in essa rintraccia le possibilità di riconoscervi o di formarvi coagulazioni utili all'identità degli abitati. È quindi privilegiato il disegno del vuoto e della qualità delle relazioni, non dei singoli edifici. Il Piano costruisce regole che riguardano anche gli spazi "non costruiti" -tali da renderli "esemplari" in termini di qualità- e "aree di condensazione sociale" dove determinare densificazioni di relazioni, attività, funzioni. Densificare significa concentrare non solo quantità ma attività, spazi di vita, condividere occasioni, opportunità e servizi. Densificare richiede un nuovo modo di vivere la città, in linea con la scarsità di risorse, con le necessità dettate da risparmio energetico, riuso e riciclo, trasformazioni che coinvolgono non soltanto gli spazi fisici quanto piuttosto i comportamenti.

La rete è un'immagine, materiale e anche immateriale, si basa principalmente sulla fisicità e utilizza le tecnologie per superare gli ostacoli, per migliorare il passaggio delle idee, della conoscenza, per rendere partecipi. Attraverso la tecnologia trasforma l'urbano in urbanitas o quel che resta della città e del suo valore simbolico.

Esaltare la rete, le connessioni fisiche e immateriali tra i diversi nodi della città significa riconoscere le tendenze in atto e rimettere a sistema le trasformazioni sopravvenute in tempi recenti restituendo senso e visione d'insieme: questa è la misura della sostenibilità urbana del piano.

Immettere qualità e vivibilità nei diversi contesti implica la revisione degli stili di vita da integrare con le istanze di tutela dell'ambiente, della natura, e dare forma a diversi possibili modi dell'abitare. In un sistema frammentato, fatto di parti, frazioni, somma di differenze, la grande dimensione è il legante, la rete che non esclude il dettaglio ma gli attribuisce senso, plurimo, intrecciato: l'immaginario, il simbolico si fonde con l'artificio, con il segno.

La rete viaria, i sistemi di trasporto a rete, sono considerati, nella storia dei nostri territori, dei canali di passaggio: spazi esclusivamente destinati al trasporto di cose e persone, quindi destinati ad uno scopo meramente funzionale.

Il Preliminare del PUC si pone quindi come obiettivo prioritario l'inversione di tendenza ovvero mira a ripensare la rete infrastrutturale come parte del connettivo urbano, veicolo di qualità, vuoto stratificato perché parte del sistema di relazioni complesse che si intersecano alle diverse scale.

Sintesi ultima di questo ragionamento è "**la città dei pochi minuti**".

mobilità e accessibilità

Il sistema infrastrutturale è inteso non soltanto nei termini di efficienza stradale ma come connettivo spaziale generatore di occasioni per la formazione di nuovi spazi urbani o per la qualificazione di quelli già esistenti.

Caivano è stata nel tempo attraversata da sistemi di mobilità diversificati (ferroviaria, automobilistica, di attraversamento, di scorrimento veloce, ...) che hanno precluso la fruizione di parti del territorio realizzando vere e proprie barriere fisiche. Un sistema infrastrutturale di collegamento taglia il territorio ad ovest corrispondente ai nuclei urbanizzati lasciando ad est separato il territorio agricolo. Il raccordo autostradale dell'A1 cammina in direzione nord-sud e lo svincolo per la SS7 bis Pomigliano-Villa Literno che attraversa il comune in direzione est-ovest, collega l'area ASI e Pascarola alla grande viabilità di attraversamento.

Lungo il confine comunale ad ovest la SS87 in direzione nord-sud, si collega con uno svincolo alla SS7bis, più a nord con l'ASI Pascarola e più a sud con il centro abitato. Sempre in direzione nord-sud la SS Sannitica direttamente collega l'area urbana con i comuni a nord e a sud. Lungo questa direttrice si incontra il tratto urbano cittadino del corso Umberto I che conduce alle aree urbane a sud di Cardito, Afragola e Casoria: Lungo la SS Sannitica a nord si incontrano le strutture produttive e della grande distribuzione commerciale (ASI, Tarì, La reggia, Centro Campania,...).

Il progetto della nuova viabilità (circumvallazione est, risale alla programmazione di Città del Fare) che dalla SS Sannitica a nord passando a est si ricongiunge a sud nell'estrema parte del confine comunale nel territorio di Afragola, è pensato per bypassare il tratto della SS Sannitica che attraversa il centro urbano creando un imbuto di traffico e mescolando percorrenze extraurbane ed urbane.

Oltre da fitta rete di viabilità su gomma, il territorio di Caivano è attraversato dalla linea dell'Alta Velocità che, lungo margine nord-est seguendo in parte la linea del Lagno principale, giunge appena fuori dal confine comunale alla stazione Porta di Afragola. Alta velocità e Regi Lagni lasciano ad ovest un'area che il PTC destina a parco agricolo e per il quale esiste un progetto di realizzazione di spazi comuni, percorsi, attrezzature che il PUC registra nella programmazione strategica.

La presenza di questa fitta rete infrastrutturale rende Caivano fortemente attrattiva in termini di accessibilità e, trattandosi di infrastrutture legate a collegamenti extraurbani, le rende allo stesso tempo delle barriere e delle cesure che tagliano il territorio in più parti. Il PUC integra questa rete con un sistema di mobilità "alternativo" finalizzato alla attuazione della "città dei pochi minuti". L'obiettivo del PUC è quello di realizzare sistemi di mobilità volti a disincentivare l'uso dell'auto, a favorire le percorrenze pedonali, ciclabili e i sistemi di mobilità pubblica.

Un tram, compatibile con percorrenze ciclabili e pedonali, attraversa il centro urbanizzato creando due anelli di attraversamento. Quello ad est percorre parte della futura "circumvallazione est" creando un sistema viario integrato che favorisce percorrenze a velocità ridotta, integrate con il verde e percorsi ciclopeditoni. L'anello a ovest collega ancora le parti periferiche del Parco Verde e delle aree al confine ovest. Entrambi gli anelli di questa viabilità tramviaria e ciclopeditona si intersecano lungo il percorso centrale di corso Umberto I che con la realizzazione di questo nuovo sistema di collegamento può essere, solo in parte o per periodi limitati, pedonalizzato.

La revisione del sistema infrastrutturale fa perno sulla viabilità esistente e in programma per individuare una serie di azioni coordinate e integrate al fine di rispondere alle esigenze proprie di un territorio complesso e articolato che nello stesso tempo punta a superare e infrangere le barriere e le distanze fisiche fra le sue parti per la complessiva qualità e attrattività del contesto ma soprattutto per migliorare la vivibilità per i suoi abitanti. Il sistema infrastrutturale ha necessità oggi di acquisire un senso adeguato alle necessità di una città "sostenibile" ovvero vivibile, amichevole, accogliente, aperta a tutte le molteplici tipologie di utenti.

La strada è il connettivo urbano funzionale ma soprattutto di senso più significativo: va infatti considerata non solo come vettore di spostamento, ma come spazio di fruizione dell'ambiente urbano dove assumono rilievo le modalità di trasporto alternative (navette elettriche, biciclette, ...) e dove ha parte importante il pedone.

Si tratta quindi di ripensare la rete anche in rapporto ai suoi nodi che, opportunamente dotati di spazi di parcheggio e messi in relazione con diversi sistemi di collegamento di scala superiore e con il nodo ferroviario dell'AV, possono consentire maggiore vivibilità conseguente alla riduzione del traffico automobilistico.

In questa ottica il Preliminare verifica la possibilità di rendere la nuova circumvallazione est, alternativa SS sannitica, un asse stradale a valenza urbana e paesaggistica: non una strada a scorrimento veloce, bensì spazio di valorizzazione paesaggistica del territorio, occasione per realizzare un percorso ambientale a valenza urbana, perché parte della rete della mobilità sostenibile e del trasporto pubblico. La sua sezione sarà studiata anche per consentire la realizzazione di aree di sosta, fermate dei mezzi pubblici e percorrenze ciclabili disegnando una rete che in maniera capillare attraversa il territorio pianeggiante di Caivano.

Queste previsioni di sostanziale adeguamento della viabilità esistente avranno carattere di sostenibilità in quanto saranno rivolte alla riqualificazione dello spazio stradale non ai fini della sua funzionalità e della velocità delle percorrenze bensì per migliorarlo in rapporto all'uso pedonale e ciclabile e in rapporto al contesto ambientale con la realizzazione di alberature e aree di qualità che valorizzino le situazioni paesaggistiche e storico-archeologiche di volta in volta attraversate.

Da questi interventi sui sistemi stradali deriva l'indicazione dei **2 circuiti chiusi di mobilità alternativa (tram + pista ciclo-pedonale)** che allargano il principio di mobilità alternativa al trasporto pubblico oggi prioritario ai fini della qualità della vita e dei servizi urbani. Con lo stesso criterio si intende valorizzare i tracciati ciclabili previsti nell'ambito del Parco agricolo dei Regi Lagni, incrementando la rete della mobilità ciclabile realizzando percorsi lungo l'acqua e inserendo il tracciato dell'acquedotto campano la cui ricucitura nel tessuto urbanizzato circostante è tra gli obiettivi dell'AC.

Questa sistema di mobilità sostenibile intercetta, nella parte a sud del corso Umberto I a confine con Afragola, il tracciato previsto dal PTC del Tram provinciale.

centralità e servizi: rete di aree di condensazione sociale

Obiettivo del PUC è di rileggere il territorio di Caivano attraverso l'individuazione di una rete di centralità, punti di densificazione di attività e relazioni che in parte coincidono con spazi esistenti ma che tendono a creare occasioni di riconfigurazione e ridisegno urbano in corrispondenza di aree di espansione previste dal precedente PRG ma anche centralità che riconfigurano le aree di margine dell'abitato.

Si tratta di aree che, ancorché marginali rispetto ai confini comunali, si pongono in stretta relazione con gli abitati dei comuni limitrofi, Crispano, Frattaminore, Cardito, Afragola, anche in coincidenza con la previsione di tram metropolitano e la localizzazione del nuovo ospedale.

Un ulteriore sistema di centralità potrà essere individuato lungo la nuova circumvallazione est mentre il sistema individuato dalle aree di espansione sarà riletto in termini di potenzialità di ampliamento del sistema delle aree pubbliche con l'immissione di attrezzature e spazi pubblici, anche di rango superiore ma fortemente radicate nel sistema urbano compatto.

Questa rete di luoghi "centrali" vecchi e nuovi, che investono un intorno urbano di circa 500 m, sfruttano le relazioni territoriali esistenti reinterpretandole o ricostruendo nuovi ambiti relazionali, rispondenti ai bisogni e alle necessità della condizione contemporanea. In questo senso si pone l'urgenza di una legittimazione sociale delle scelte e quindi la necessità che questa individuazione di luoghi sia anche il frutto di una interazione con i diversi attori del territorio.

In particolare l'introduzione di un nuovo sistema di luoghi e attività dovrà porsi come obiettivo la riqualificazione degli spazi urbani degradati, l'integrazione dei contesti caratterizzati da esclusione fisica e sociale.

Il Preliminare individua le **centralità** esistenti raggruppandole -quando prossime- in "luoghi di condensazione sociale" ovvero ad alta densità di attrezzature e spazi pubblici che riconoscono spazi esistenti e coinvolgono anche potenziali future centralità.

Sono inoltre individuati **luoghi di condensazione sociale** in corrispondenza di edifici o attrezzature esistenti e in programma. Tra queste ultime è inclusa la "rifunzionalizzazione" di spazi e attrezzature pubbliche del Parco Verde (scheda CIS), la cittadella dello sport prevista sull'area confiscata alla Camorra la realizzazione del centro polifunzionale lungo la nuova viabilità (circumvallazione est).

La localizzazione delle aree da destinare a servizi e attrezzature è un altro punto di grande rilievo nella strategia urbanistica. Andrà previsto, quindi, il potenziamento dei servizi sociali per la città, con riferimento alle attrezzature di rango urbano e territoriale: il tracciato della mobilità sostenibile ne fornirà il supporto e la base per una rete di spazi pubblici integrati con l'ambiente e nello stesso tempo ancorati alla città.

Nella localizzazione delle attrezzature, sarà cura del Piano valutare le opportunità di riuso di eventuali aree dismesse, o con usi incompatibili, oppure sotto utilizzate coinvolgendole nel più ampio sistema di trasformazione per parti. La disponibilità delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche andrà perseguita attraverso procedure di tipo perequativo o mediante convenzionamento pubblico-privato. Oltre ai servizi di tipo tradizionale, andranno previsti quelli connessi allo sviluppo e all'utilizzo della telematica e alle varie attività ad essa connesse.

risorse e criticità

Il territorio di Caivano è per grande parte interessato dalla presenza di attività produttive anche di rilievo nazionale. Molte di queste sono incluse nell'area ASI Pascarola, a nord del centro consolidato posta tra le due direttrici nord-sud: quella ad ovest della SS87 NC e ad est della SS Sannitica.

Aree produttive sparse pianificate (aree PIP) o isolate (impianti produttivi isolati in territorio agricolo) anche a carattere spontaneo, punteggiano il territorio. Obiettivo del Piano, in linea con quanto indicato nel PTC.

La lettura del territorio promossa con il PTC sottolinea come lo sviluppo industriale del comparto nord-est non abbia avuto la forza di sostenere un parallelo processo di consolidamento delle funzioni di carattere propriamente urbano, come dimostrato anche dai deboli indici di terziarizzazione dovuti anche alla forte dipendenza da Napoli per servizi e attività qualificate. Il PTC rileva la presenza in tutto il Sistema territoriale di Sviluppo nord-est la presenza di aziende di notevole dimensione anche tecnologicamente avanzate.

Questo insieme di fattori hanno motivato la scelta di individuare lungo la SS Sannitica, a partire dall'intersezione con l'Asse di supporto (SS7bis) a salire lungo il tratto nord che costeggia l'area ASI, per le aree ai margini dell'asse stradale una potenziale **disponibilità ad accogliere attività produttive integrate con il verde**.

La SS Sannitica è di fatto l'asse di collegamento lungo il quale sono localizzate da sud a nord attività produttive fino alla grande distribuzione più a nord. Il piano razionalizza e riqualifica questo asse registrando una tendenza in atto ma definendo un insieme di regole per mitigare gli impatti delle attività e realizzare una barriera di verde (tipo aceri rossi) con funzione paesaggistica e di assorbimento di CO2.

3.2 nuova mixité urbana e territoriale

Il Piano, in linea con indirizzi della recente pianificazione, tenderà ad individuare aree caratterizzate da mixité sociale e funzionale riducendo le aree con attività specializzate a quelle "non compatibili" e considerando il territorio urbano articolato in attività differenziate purché tra loro compatibili.

Le aree di Trasformabilità saranno individuate prioritariamente tra quelle compromesse o da riqualificare all'interno dei perimetri urbani, riducendo al massimo il coinvolgimento di aree libere e tutelando quelle agricole soprattutto se pregiate.

Il Piano quindi confermerà sostanzialmente le zone C del PRG (stralciate in sede di approvazione ma oggetto di sentenza che ne restituisce validità) rivedendone quantità e servizi alla luce del dimensionamento che seguirà criteri di cui al PTC.

Queste aree per acquisire il carattere di urbanità devono contenere una pluralità di funzioni ed un legame stretto con il sistema dello spazio pubblico complessivo. Il Piano tradurrà queste esigenze in un elaborato (Morfologie e disegno dello spazio pubblico).che ricostruisce la trama complessiva delle trasformazioni urbane attraverso il disegno dello spazio pubblico in quanto armatura dell'articolazione urbana complessiva. L'integrazione riguarda non solo il mix di funzioni ma si estende agli spazi interni/esterni, pubblici/privati come principio prioritario e necessario: riguarda il sistema dei vuoti come base per la costruzione di senso da parte dei cittadini.

La mixité sociale è indispensabile nella riqualificazione dell'esistente e recupero di parti degradate. L'edilizia sociale sarà prevista dovunque, associata a ogni altra funzione privata e pubblica.

Nel processo di partecipazione si cercherà di far emergere bisogni non espressi, domande che provengono dalle fasce sociali deboli che oggi devono necessariamente trovare voce nel processo di trasformazione in atto.

Il Piano dovrà individuare nuove tipologie d'intervento edilizio (nelle zone industriali o artigianali, come in quelle residenziali) che privilegino principi di aggregazione e riducano il consumo di territorio, lasciando libertà alla espressione architettonica. Il PUC favorisce esperienze "virtuose" che potranno in seguito fornire lo spunto per nuovi spazi di "contagio" e dare luogo a qualità diffusa.

Il Documento strategico individua perimetri di cui al PTC che faranno da guida per la individuazione delle invarianti e delle aree di trasformabilità:

- **ambito di recupero e tutela (Art. 38 PTC)**

centri e nuclei storici identificati nelle parti del territorio che risultano edificate con sostanziale continuità al 1936, come documentato dalla cartografia IGM aggiornata a tale data, ed estesi a comprendere gli spazi ancora liberi ad esso adiacenti che si configurano, o possono configurarsi attraverso adeguati interventi di riqualificazione e/o ripristino, come spazi di relazione percettiva e di tutela.

In queste aree il piano dovrà definire degli interventi di tutela e recupero, salvaguardando le aree libere attraverso l'individuazione di un sistema di luoghi di condensazione sociale inclusi nella rete di centralità.

- **ambito di integrazione con attrezzature e servizi (Art. 51 PTC)**

si tratta di "insediamenti urbani prevalentemente consolidati" dove immettere "valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici". Il piano dovrà assicurare l'armatura di spazi pubblici e servizi nell'ambito della strategia delineata per il rafforzamento della rete di centralità urbane e sulla base dei criteri espressi in merito dal PTCP, il sostegno e l'integrazione del sistema dei riferimenti urbani alle diverse scale, configurando reti interconnesse di servizi, di spazi della produzione, di infrastrutture per la mobilità, di corridoi ecologici.

- **ambito di integrazione urbanistica e riqualificazione ambientale (Art. 52 PTC)**

si tratta di "finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e qualificarne l'assetto".

Il piano dovrà garantire la riduzione del consumo di suolo "attraverso interventi di integrazione edilizia improntati a criteri di sostenibilità ambientale assicurando un equilibrato rapporto tra aree edificate ed aree verdi, aree impermeabili ed aree permeabili (con l'applicazione di parametri massimi, l'idoneo trattamento dei suoli scoperti pavimentati, ecc.) e incentivando l'utilizzo di materiali edilizi ecosostenibili, nonché assumendo la riqualificazione e/o la realizzazione del sistema degli spazi pubblici – le attrezzature e la rete di percorsi e piazze – come elemento strutturante sotto il profilo spaziale e funzionale" .

L'obiettivo del piano, in linea con il PTC, è assicurare l'armatura di spazi pubblici e servizi nell'ambito della strategia delineata per il rafforzamento della rete di centralità urbane, il sostegno e l'integrazione del sistema dei riferimenti urbani alle diverse scale, configurando reti interconnesse di servizi, di spazi della produzione, di infrastrutture per la mobilità, di corridoi ecologici.

Tra le strategie di attuazione degli obiettivi del PTC si dà rilievo alla ricucitura del tratto della via Circumvallazione ovest nel tratto che costeggia il Parco Verde, individuandolo come direttrice di un sistema di **"aree di riqualificazione integrate alla rete di centralità e servizi"** finalizzato alla maggiore integrazione del Parco Verde e delle attrezzature esistenti con il resto della città.

Con l'obiettivo di integrazione con il territorio agricolo a nord est dell'edificato si individuano lungo la circumvallazione est punti di **penetrazione del verde** nell'edificato esistente per ridurre la cesura netta tra territorio urbanizzato e aperto e favorire l'integrazione del verde in città.

3.3 attrattori urbani e territoriali

Il PUC di Caivano si basa sulla pluralità di letture del territorio che vanno dalla scala urbana a quella territoriale in quanto per posizione, contesto ed evoluzione, richiede salti di scala e intrecci continui di visioni.

Il piano registra le molteplici iniziative nel tempo prodotte, frutto di visioni lungimiranti (parco agricolo, area ospedaliera, riqualificazione Regi Lagni,...) che però si sono scontrate con le difficoltà della gestione ordinaria e con l'assenza di risorse e di capacità di coinvolgimento delle energie economiche "sane" del territorio.

Il Piano fornisce l'occasione per aprire un dialogo interistituzionale volto a valutare l'immissione di attrezzature di scala urbana fortemente interrelate con il nucleo urbano di Caivano. L'ipotesi di individuare un'ampia superficie (non inferiore a 50 ha) da destinare ad attività Fieristica o attività ugualmente compatibile che sfrutti insieme le potenzialità localizzative e di aree libere presenti sul territorio caivanese il quale, a sua volta, possa trarne beneficio in termini di opportunità di trasformazione e riqualificazione del suo tessuto urbano e sociale.

La localizzazione di questa attrezzatura potrà essere prevista ad est del centro urbano utilizzando le superfici libere a ridosso della circumvallazione con possibilità di espansione verso il tracciato autostradale.

4. Temi di sfondo

4.1 rete delle risorse territoriali: corridoi ecologici, risorse agricole

Seppure nell'ambito del quadro normativo esistente (PTR, PTCP...) il PUC reinterpretava la visione strettamente vincolistica fornendo una chiave di lettura "alternativa" delle risorse territoriali. Il paesaggio è parte integrante del connettivo urbano così come la qualità dell'ambiente antropizzato è data dallo stretto legame con il paesaggio.

La fruizione integrata delle risorse territoriali richiede che sia data particolare attenzione all'ambiente extraurbano, naturale o antropizzato. Per quello naturale andrà verificato il livello di degrado e i detrattori che tendono a diminuirne l'interesse. Il piano dovrà quindi indicare, per "unità di paesaggio", gli interventi migliorativi e di riqualificazione, nonché le norme di tutela più opportune per la loro conservazione e salvaguardia.

Per le aree antropizzate, cioè a più intensa attività umana, occorre che il Piano verifichi la compatibilità ecologica delle attività stesse, con particolare riferimento ai sistemi produttivi (utilizzo della chimica in agricoltura, utilizzo delle acque di falda, conservazione ed uso dei rifiuti organici degli allevamenti, ecc.). Occorrerà infine che il piano dia indicazioni per la riqualificazione ambientale (ricostituzione di siepi, di filari d'alberi, inerbimento delle rive di corsi d'acqua, rimozione di elementi contrastanti col paesaggio, recupero di casolari, ecc.).

L'ipotesi del **parco agricolo** introduce una modalità alternativa di fruizione del territorio agricolo e promuove attraverso il miglioramento della viabilità (pedonale, su gomma, a cavallo, ciclabile), la fruibilità delle zone di particolare interesse (paesistico, naturale, storico, ecc.), la costituzione di parchi, aree attrezzate, punti di sosta, ecc.

Particolare attenzione va riservata all'ambiente extraurbano, naturale o antropizzato. Per quello naturale andrà verificata e aggiornata l'analisi del degrado e i detrattori (cave, discariche, aree di rischio, ecc.) che tendono a diminuirne l'interesse. Il piano dovrà indicare gli interventi migliorativi e di riqualificazione nonché le norme di tutela più opportune per la loro conservazione e salvaguardia.

Per le aree antropizzate, cioè a più intensa attività umana, occorre verificare la compatibilità ecologica delle attività stesse, con particolare riferimento ai sistemi produttivi (utilizzo della chimica in agricoltura, utilizzo delle acque di falda, conservazione ed uso dei rifiuti organici degli allevamenti, ecc.). Occorrerà infine che il piano dia indicazioni per la riqualificazione ambientale (ricostituzione di siepi, di filari d'alberi, inerbimento delle rive di corsi d'acqua, rimozione di elementi contrastanti col paesaggio, recupero di casolari, ecc.).

Le attività in area extraurbana possono favorire e implementare processi in atto contribuire alla definizione e gestione dei processi e delle unità locali di sviluppo (rete di imprese, cooperative compatibili con la valorizzazione delle risorse naturali), nonché di imprese ecocompatibili.

La riqualificazione e la valorizzazione ambientale e territoriale devono essere realizzate nel quadro del potenziamento dell'identità dei luoghi, dell'identità locale, della promozione delle "comunità locali" intese come sistema aggregato di risorse umane, ambientali, naturali e sociali che interagiscono tra loro e in relazione virtuosa con il sistema ambiente-natura.

4.2 l'abitare come risorsa per il futuro

Il tema dell'abitare intreccia numerose altre questioni parallele abbracciandole in una prospettiva unitaria che inerisce la qualificazione e integrazione delle funzioni locali dell'abitare, del produrre, del collegare, del rivitalizzare e preservare l'ambiente con sguardo attento alle risorse "naturali" e storico-culturali.

Riqualificare gli spazi dell'abitare deve rappresentare uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione urbana di Mondragone.

Tale finalità può perseguirsi attraverso le seguenti azioni:

- A. razionalizzazione, recupero e nuove destinazioni d'uso del tessuto edilizio storico in un'ottica di integrazione con le restanti parti del sistema urbano;
- B. riqualificazione del tessuto consolidato, sia in termini qualitativi che quantitativi, operando densificazioni mirate e recupero di spazi liberi per attività collettive.
- C. restituire complessità abitativa all'interno di quartieri la cui esclusiva funzione residenziale ha compromesso il valore di urbanità. In questo senso si valuterà l'opportuna introduzione di servizi e attrezzature ad uso pubblico

Verranno approfonditi tre tipi di politiche da promuovere:

- conservazione integrata, per le aree definite di valore urbano
- ristrutturazione, nelle aree prive di valore e con rilevanti squilibri insediativi
- di riqualificazione insediativa, per le aree urbane non pianificate

La residenza pubblica e privata, le attività produttive compatibili, le attrezzature di interesse collettivo, le attività ricettive e commerciali, ecc., potranno, attraverso procedure di tipo perequativo, raggiungere un ottimale livello di integrazione.

La domanda abitativa, monitorata anche attraverso l'attuazione del piano operativo ovvero di una concreta fattibilità nei prossimi tre/cinque anni è riferita sia a quanto previsto e normato dagli strumenti sovraordinati sia considerando la domanda reale di alloggi, valutata anche attraverso la spesa degli ultimi tre anni nel settore edilizio, la presenza di usi residenziali temporanei, sia attraverso la domanda reale dell'abitare in termini di incremento dello "standard" di vita.

L'abitare non è solo un problema di natura quantitativa, investe anche l'offerta abitativa attuale e chiama in causa problematiche di natura insediativa, densità, urbanità, riuso dell'esistente, nuovi strumenti per la promozione di qualità urbana e accessibilità a categorie di utenti svantaggiati, fenomeni migratori o usi non stabili del patrimonio edilizio. Questi elementi sono alla base delle scelte del piano strategico che individuerà sul territorio caratteristiche infrastrutturali e ambientali salvaguardando le componenti qualitative del paesaggio esistente costruito e non.

La riqualificazione delle aree urbane più recenti deve avvenire attraverso il coinvolgimento degli abitanti e con il ricorso a procedure di confronto concorsuali.

4.3 intrecci di scale e opportunità normative

Il PUC si pone come momento privilegiato per l'intersezione e la compresenza di differenti scale di lettura dello spazio fisico. L'intreccio tra scala paesaggistica e architettonica offre l'opportunità di affrontare in modo alternativo temi e problemi che interessano il processo di pianificazione.

Intervenire su struttura e forma degli spazi pubblici

- * a partire dagli spazi non edificati -strade, piazze, percorsi, luoghi aperti in genere- da riqualificare come punti di aggregazione e di identità urbana

- * ridare disegno e qualità ad un sistema di luoghi aperti consente di introdurre significati inediti nel sistema urbano - con costi relativamente modesti- con velocità d'intervento elevata.

facilitare l'attuazione degli interventi

- * la costruzione di un edificio risponde alle esigenze di chi intende realizzarlo. Al tempo stesso deve apportare un "dono" alla città che l'autorizza. Ciò presuppone:

- * sistematica adesione a principi di ordine ecologico ed ambientale

- * semplificazioni procedurali di attuazione dei "comparti"

idonee tipologie d'intervento

- * occorrono tipologie d'intervento edilizio (nelle zone industriali o artigianali, come in quelle residenziali o ricettive) che privilegino principi di aggregazione e riducano il consumo di territorio; questo si ottiene introducendo in normativa
 - schede di intervento/ esemplificazioni
 - incentivi premiali opportunamente dosati.

La qualità va perseguita attraverso forme incentivanti e di stimolo fra le quali: incentivazioni fiscali, utilizzo dei concorsi di progettazione, attenzione normativa, progettuale ed esecutiva ad aspetti minuti dell'assetto urbano.

L'approccio proposto tende a coinvolgere reinterpretandolo il modo in cui è cambiato il senso di città, ovvero:

- valuta l'attuale offerta di servizi urbani di scala territoriale, il bacino di utenza

- individua le tipologie di servizi da localizzare sul territorio e le relative ricadute e interferenze con l'assetto territoriale e potenzia l'attrattiva culturale consentendo nello stesso tempo un uso esteso all'intero arco giornaliero.

- considera primario il tema dell'accessibilità e valorizza le centralità urbane ovvero l'interazione con le attività a carattere urbano.

- supera la visione monofunzionale attraverso procedure che facilitino e la mescolanza di attività, essenziale per restituire alla città l'attributo di "urbanità".

4.4 criteri perequativi

La perequazione è orientata a attribuire un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che concorrono alla trasformazione di ambiti del territorio comunale, e ciò a prescindere dalla localizzazione e dai vincoli di inedificabilità derivanti dalla destinazione pubblica per opere d'interesse collettivo imposta dal Piano. In tal modo i proprietari partecipano in misura uguale alla distribuzione dei benefici e degli oneri correlati alla trasformazione urbanistica, superando la discriminatorietà della zonizzazione, e il Comune può dotarsi gratuitamente di aree per gli standard.

In concreto, mediante il meccanismo perequativo viene identificato, in funzione dei fabbisogni stimati, un insieme di aree di proprietà privata o pubblico/privata che andrà a formare comparti edificatori. Tali comparti costituiscono le unità di intervento perequativo, in cui sono ricomprese sia una zona edificabile sia una zona destinata ad attrezzature collettive o con funzione ambientale e/o di decoro.

La formazione di un comparto non implica necessariamente una continuità spaziale delle aree, ma può includere aree distanti tra di loro, che concorreranno comunque unitariamente all'attuazione del PUC. In questo caso l'edificabilità convenzionale attribuita all'insieme delle aree, viene spostata parzialmente o totalmente su alcune di esse, determinando in queste una capacità edificatoria aggiuntiva.

E' compito del PUC definire tali zone all'interno di ogni singolo comparto, in funzione dei fabbisogni di edilizia privata e di aree pubbliche necessarie a soddisfare i fabbisogni pregressi.

I proprietari partecipano, all'interno dei singoli comparti, ai diritti edificatori che a quest'ultimi gli sono stati attribuiti dal PUC, in ragione delle quote millesimali di loro appartenenza, e ciò indipendentemente dalla specifica destinazione pubblica o privata data dal PUC al loro terreno.

Per l'attuazione dei comparti si opererà nel rispetto delle norme e dei regolamenti nazionali e regionali, nonché delle specifiche NTA del PUC.

Quindi, grazie all'applicazione della perequazione urbanistica, il privato non subisce alcun vincolo preordinato all'esproprio del suo terreno, mentre invece, in virtù dell'onere previsto dal piano perequativo, acquisisce il diritto alla partecipazione dei vantaggi del piano stesso.

Il PUC assume come riferimento le forme di utilizzazione dei diritti edificatori:

- 1. perequazione urbanistica**
- 2. compensazione**
- 3. premialità / incentivi**

1 - Perequazione urbanistica²

"La perequazione urbanistica persegue lo scopo di distribuire equamente, tra i proprietari di immobili interessati dalla trasformazione oggetto della pianificazione urbanistica, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo" (comma 1, art.32, L. R. 16/2004), attuandosi in tal modo una dissociazione tra la conformazione della proprietà e la distribuzione dell'edificabilità.

Il PUC ripartisce *"le quote edificatorie e i relativi obblighi tra i proprietari degli immobili ricompresi nelle zone oggetto di trasformazione mediante comparti di cui all'articolo 33, indipendentemente dalla destinazione specifica delle aree interessate"* (cmm.2, art.32 L.R. 16/2004). Inoltre individua le modalità per la definizione dei diritti edificatori dei singoli proprietari, tenendo conto dello stato sia di fatto che di diritto in cui versano i relativi immobili all'atto della formazione del PUC art.33 L.R. 16/2004.

² L.R 16/2004 - Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999

2 - Compensazione³

Consiste nell'attribuire alle aree, non ancora di proprietà pubblica, destinate a servizi, verde e attrezzature di interesse generale, diritti edificatori (edificabilità compensativa) trasferibili su aree edificabili opportunamente identificate, quale compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

L'edificabilità compensativa prevista potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione totale e unitaria all'Amministrazione comunale dell'area cui viene attribuita l'edificabilità stessa, da registrare e trascrivere attraverso un atto unitario o congiunto.

L'indice compensativo (Itc) verrà disciplinato in termini conformativi dal PUC e dovrà consentire una potenzialità edificatoria comunque contenuta nei limiti del dimensionamento e delle norme sovraordinate.

L'edificabilità compensativa maturata dalle aree destinate a servizi e verde cedute all'Amministrazione non potrà essere realizzata e localizzata all'interno delle aree stesse ma dovrà essere trasferita all'interno delle Aree di Trasformabilità identificati dal PUC. L'applicazione diffusa di principi compensativi può garantire in questo modo la limitazione del meccanismo espropriativo anche per l'acquisizione di aree non direttamente idonee ad una previsione di trasformazione perequativa interna al comparto attuativo (nei casi ad esempio di aree di dimensioni ridotte in ampliamento di servizi esistenti, di aree di elevato valore ambientale, etc).

3 - Premialità: incentivazioni, tipologie e requisiti

Consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare di interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale.

Si prevedono differenti tipologie di incentivazione urbanistica nell'ambito delle procedure di attuazione nelle aree di trasformazione.

Le quantità edificatorie incentivabili (Ifi) complessivamente ammesse e utilizzabili, in aggiunta all'edificabilità perequativa di base specificamente attribuita e eventualmente a quella compensativa, non potranno riguardare congiuntamente più di due tipologie di incentivazione premiale e comunque non potranno comportare un aumento della densità territoriale (It).

Incentivi per l'edilizia sociale in affitto, possono essere previsti e autorizzati, su valutazione dell'Amministrazione comunale, incentivi edificatori finalizzati a rispondere alla domanda di edilizia sociale convenzionata in affitto.⁴

³ Cessione volontaria art.45 DPR 327/2001 - Corte Costituzionale n°179 del 20.05.1999 - alternativa all'espropriazione può aversi anche in presenza di un vincolo preordinato all'esproprio. il proprietario dell'area vincolata cede la medesima al Comune in cambio di una cubatura in altra area.

⁴ L'edilizia residenziale sociale - Decreto o ministeriale del 22 aprile 2008.

"Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea" al comma 4 dell'art.1 dice che "il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari." Inoltre l'alloggio sociale viene identificato come standard urbanistico secondo il comma 5, "alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali".