

Il ciclo di incontri partecipati propedeutico alla formazione del Piano Urbanistico Comunale è proseguito con il terzo incontro tematico, tenutosi il 4 giugno 2021, alle ore 17:00, presso il Teatro Auditorium Sant'Alfonso Maria De' Liguori. L'evento è stato dedicato alle associazioni presenti sul territorio comunale insieme alla categoria dei tecnici, nell'intento di favorire una visione condivisa del futuro della città con particolare riferimento ai beni comuni e ai servizi.

L'incontro si è articolato secondo gli interventi di seguito riassunti.

Introduzione dell'assessore all'urbanistica Felice Califano ed intervento del Dott. Lello De Prisco, Sindaco di Pagani

Dopo i consueti saluti iniziali, l'assessore Felice Califano presenta la tematica del terzo incontro partecipato, "La Città dei beni comuni". L'invito è stato rivolto a tutte le associazioni di categoria ovvero le associazioni culturali, religiose e professionali presenti sul territorio. In breve l'assessore sottolinea che nonostante la cospicua presenza di attrezzature e servizi comuni nel territorio paganese, questi sono distribuiti in modo non equilibrato sul territorio. L'amministrazione comunale si impegnerà nella ricerca di nuovi spazi da destinare alla fruizione di pubblici servizi.

Viene ceduta, dunque, la parola al Sindaco, che sottolinea che l'importanza per l'amministrazione di apportare miglioramenti alla città a partire dalla realizzazione e gestione di aree verdi pubbliche. Il sindaco auspica una stretta collaborazione con la popolazione affinché l'idea di una città green si renda realizzabile.

Intervento del Prof. Ing. Roberto Gerundo

Il Prof. Gerundo, dopo i ringraziamenti al Sindaco introduce il tema dell'incontro, la città dei beni comuni, fondamentali per garantire la vivibilità della città ed al contempo l'appetibilità della stessa.

Il terzo incontro tematico si colloca nella fase di partecipazione iniziale al processo di formazione del nuovo piano. Tale fase terminerà con la predisposizione del Preliminare di Piano, successivamente si avrà una nuova fase di ascolto, la partecipazione intermedia, durante la quale si raccoglieranno le osservazioni e i commenti in merito a quanto proposto nella documentazione del Preliminare di Piano.

In seguito, la relazione del Prof. Gerundo parte da una prima analisi delle caratteristiche della città di Pagani, comune fortemente antropizzato, anche se si rileva una stagnazione demografica negli ultimi 10 anni. Ad oggi, per la città vi è una crescita di popolazione pari a zero, in quanto il numero delle nascite è pari a quello dei decessi, mentre risulta in aumento la popolazione anziana a discapito di quella giovanile.

Si pone subito attenzione all'uso del suolo, in termini di dotazioni territoriali: parcheggi pubblici, istruzione, verde pubblico, attrezzature di interesse comune, religiose e di interesse sovracomunale. In futuro assisteremo una inversione opposta in merito alla richiesta di spazi da parte del cittadino, la pandemia in particolare farà sì che gli spazi preposti alle attività lavorative, uffici e negozi ad esempio, subiranno una contrazione fisica, a causa dell'ormai collaudato smart working, o degli innumerevoli investimenti in e-commerce, al contrario le abitazioni e le attività ricettive, avranno bisogno di una dilatazione fisica dovuta alle nuove esigenze di distanziamento. Il nuovo piano comunale dovrà dare delle risposte a tali nuove esigenze.

La relazione del Prof. Gerundo prosegue con un'analisi dello stato di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale della città di Pagani, con riferimento alle attrezzature e servizi. Rispetto a quanto ipotizzato dal suddetto piano, si è appurata una parziale realizzazione delle attrezzature e servizi di

interesse generale, con il risultato che permane una superficie non attuata residua pari al 38% di quella totale prevista. Gli standard urbanistici e le attrezzature non attuati dovranno quindi essere integrati a quelli esistenti, attraverso le indicazioni che darà il nuovo piano, in modo tale da soddisfare pienamente le aspettative della popolazione e la normativa vigente. Importanza fondamentale sarà posta alla riqualificazione del centro storico, alla salvaguardia delle architetture di pregio della città: il nuovo piano definirà le linee a sostegno delle attività di risanamento del centro storico e della rigenerazione urbana che dovranno essere supportate dall'economia locale, centrale per il raggiungimento degli obiettivi proposti.

Altro punto di fondamentale importanza è quello di preservare le aree non trasformate, non urbanizzate, della città, che garantiscono la funzione ecosistemica del suolo e una migliore qualità della vita alla popolazione.

In merito alla realizzazione di attrezzature e servizi, vi è quella fetta di territorio caratterizzata da aree minimali che per loro natura possono essere affidate ai cittadini, i quali possono animarle attraverso la creazione di piccoli orti urbani o aree verdi attrezzate. Tramite l'affidamento di queste piccole aree del territorio alle associazioni di volontariato, l'amministrazione comunale, già oberata, non dovrà economicamente sostenere e curare tali parti della città e la popolazione potrà in tal modo ugualmente beneficiarne.

Altro aspetto, invece, è quello connesso ai grandi servizi ed attrezzature a reddito realizzabili da imprenditori privati nell'intento di incrementare il proprio business. In tal caso, la "perequazione dotazionale", modalità ideata dal GTpu dell'Università di Salerno, potrebbe essere una soluzione utile al fine di equilibrare le dotazioni a reddito con quelle non remunerative fruibili anche da parte di gruppi sociali svantaggiati. Il meccanismo che ne è alla base prevede accorpamenti di servizi atti ad integrare le funzioni che producono redditi con funzioni meno remunerative o non affatto remunerative, stimando oltre ai costi totali di realizzazione anche i possibili ricavi totali. La "perequazione di prossimità", ideata dal GTpu dell'Università di Salerno e già applicata in casi analoghi, prevede, negli spazi periurbani della città, incrementi volumetrici per le abitazioni esistenti e per le attività produttive o artigianali, da realizzarsi nelle aree limitrofe del tessuto periurbano, a patto che il cittadino conceda al contempo spazi per attrezzature.

Altra questione saliente è quella del rispetto dei dettami della pianificazione sovraordinata di settore. Il territorio è caratterizzato, infatti, da un delicato regime vincolistico e di tutela, soprattutto nella zona pedemontana della città e nelle aree ad elevato rischio territoriale, per le quali dovrà essere attuata una dedicata riorganizzazione edilizia.

Infine, si attenziona la strumentazione urbanistica vigente ed ormai datata, che ad oggi in virtù della nuova strumentazione sovraordinata e del nuovo assetto del territorio sviluppatosi nel tempo, non riesce più a soddisfare le esigenze e i bisogni della comunità. Il nuovo piano dovrà dare risposta a queste rinnovate esigenze, andando a regolare il tessuto urbano nella sua complessità. Il Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale, inoltre, sarà di supporto per la definizione della disciplina del tessuto periurbano della città.

Intervento del Dott. Lello De Prisco, Sindaco di Pagani

Nel ringraziare il Prof. Gerundo, il Sindaco, prima di passare la parola ai presenti, comunica che proprio nella giornata odierna è stato presentato un importante progetto di rigenerazione urbana per una cifra pari a 5 milioni di euro, per il centro polivalente di via Pittoni, auspicandone l'approvazione e quindi l'inserimento nel nuovo piano.

Dibattito (interventi dei cittadini)

Ricco e stimolante il dialogo, vivacemente affollato dalla presenza di numerosi tecnici locali, che hanno apportato il loro contributo tramite osservazioni e proposte su varie questioni. In primo luogo la riqualificazione del centro storico, ritenuta necessaria per arginare i fenomeni di abbandono e progressivo degrado in atto, anche dovuti ad una difficile gestione del patrimonio immobiliare di antica formazione a causa dei numerosi frazionamenti di unità abitative avvenuti sino ad oggi.

Interesse ha suscitato anche il tema della tutela delle aree non trasformate, a prevalente utilizzazione colturale, di importanza strategica per la salvaguardia della produzione agro-alimentare del territorio, anche con riferimento alla quella di eccellenza distintiva del *genius loci*.