



**RIFLESSIONI SUL  
PIANO URBANISTICO COMUNALE  
ADOTTATO DAL COMUNE DI  
MONTECORVINO ROVELLA**

**Sabato 10 marzo 2012**

In questo particolare periodo storico, stiamo assistendo a profonde trasformazioni della società, la loro espressione si manifesta sia nella crisi economica che in una crisi delle relazioni sociali e addirittura delle relazioni interpersonali, che non vengono colte dalle classi politiche locali, tantomeno vengono tradotte in nuove e diverse opportunità.

Queste trasformazioni si riflettono anche nell'uso e nelle trasformazioni delle città in quanto espressioni dirette dei modi di vita e di relazione.

Un contributo al superamento della situazione attuale ed all'apertura di un nuovo assetto della società può essere fornito da un nuovo atteggiamento che eviti di porre al centro delle decisioni principi funzionali, strumentali e meramente economici.

Occorre porre in primo piano azioni per (ri)saldare i processi di identità collettiva, di (ri)affermazione dei principi di integrazione e di "appartenenza" alla società ed al luogo, di riconoscimento della identità individuale nel contesto che rappresenta le vicende della collettività, della (ri)connessione alla "narrazione" delle vicende storiche del luogo.

Occorre affermare una nuova cultura, sensibilità ed educazione nei confronti del territorio che ci conduca a riconoscere la città alla stessa stregua di una casa collettiva; come la casa è depositaria di valori, ricordi, emozioni di appartenenza alla propria famiglia allo stesso modo la città deve rappresentare i medesimi valori di riconoscimento ed appartenenza alla propria collettività.

Valori da affermare e consolidare in un contesto generale di "sostenibilità", non solo nel senso ambientalistico ma, più in generale, come possibilità di far coesistere in maniera equilibrata tutte le esigenze e le tematiche territoriali (sociali, culturali, storiche, economiche, funzionali ecc.).

Per perseguire tali obiettivi nelle scelte di Piano e nelle trasformazioni delle città diventa prioritaria e strategica la attenzione alla dotazione di adeguati spazi pubblici e di relazione sociale, che hanno il compito fondamentale di favorire momenti di aggregazione e di risaldare i processi di "identità" e di "appartenenza";

La filosofia ed il concetto più moderno della pianificazione è insito nella definizione che gli viene data nella recente normativa regionale, nella quale viene adottato il concetto di "governo del territorio"; non una mera individuazione di spazi ma l'attuazione di una vera e propria politica per il territorio con la quale entrano in campo tutte le potenzialità e gli aspetti che attengono alla trasformazione ed allo sviluppo, in una visione dinamica, che comprende anche la comunicazione delle politiche di piano, l'attuazione di processi partecipativi ed il monitoraggio permanente delle trasformazioni.

Infatti, nella sostanza, da studiosi ed organismi specialistici più eminenti, è stato decretato il fallimento del tradizionale Piano Urbanistico, in quanto semplice esercizio grafico, se non è accompagnato da una politica di governo e gestione nella quale convergono tutti gli aspetti del convivere (culturali, antropologici, economici ecc.) ed i contributi di tutti gli attori in campo.

L'attuale atteggiamento, abbastanza diffuso, degli amministratori locali di affidare la redazione del piano ad architetti di fama (*archistars*) è un modo per eludere le responsabilità politiche ed affidare le scelte ad un presunto tecnicismo (salvo poi ad intervenire in altri termini su scelte puntuali) con il fine di legittimare a priori il piano stesso.

Gli strumenti di governo del territorio non possono uscire più dal cappello delle "archistars" e l'approccio "top-down", con la sequenza: Decidi, Annuncia, Difendi, non appare più né appropriato né opportuno.

### **Proposte per una moderna pianificazione**

La pianificazione è un processo complesso, uno strumento di cultura, di condivisione, di partecipazione, in sintesi è uno strumento di democrazia i cui sviluppi ed esiti non sono perfettamente codificabili a monte, ma da costruire progressivamente.

Senza addentrarci in aspetti tecnici, relativi, ad esempio, alla determinazione dei carichi urbanistici, alla dotazione di infrastrutture, alle loro localizzazioni e relazioni funzionali, si ritiene opportuno definire alcuni principi fondamentali da applicare e che devono guidare la formazione di un Piano Urbanistico Comunale:

- Porre a centro della pianificazione il cittadino e le sue esigenze, sia dal punto di vista del benessere, della qualità della vita e della sicurezza (localizzazioni in relazione alle componenti ambientali, geologiche, morfologiche ecc. , applicazione

- di principi di bioarchitettura, risparmio energetico ecc.), che sul piano culturale e relazionale;
- Comprendere ed assecondare gli assetti morfologici naturali (forma fisica del territorio) ed antropizzati (modificati dall'uomo) che connotano la identità del luogo, consolidati nel tempo;
  - Porre in atto delle metodologie di lavoro, anche in ambito di pianificazione partecipata, per analizzare e comprendere i punti di forza e di debolezza del territorio nonché le opportunità che gli vengono fornite (in termini culturali, economici, legislativi ecc.) per la definizione dei possibili "scenari" (una serie di previsioni compatibili) e le conseguenti "visioni" (del futuro in conseguenza delle decisioni prese nel processo di pianificazione) che devono guidare le scelte per lo sviluppo;
  - Definire le cosiddette "invarianti urbanistiche", gli elementi non modificabili e da salvaguardare, che definiscono la struttura (naturale, storica, culturale ecc.) e la identità consolidata del territorio, che possono assumere un ruolo trainante degli sviluppi futuri;
  - Prevedere delle trasformazioni e la realizzazione di strutture proporzionate ed adeguate alla scala urbana nella quale sono innestate; altrimenti, non essendo adeguatamente relazionate al contesto, innescano squilibri territoriali anche in termini sociali ed economici.
  - Attuare una pianificazione e progettazione partecipata mediante il coinvolgimento attivo degli attori in campo, la raccolta ed il confronto degli elementi di conoscenza detenuti da tutti per:
    - Far assumere al processo di definizione del Piano Urbanistico anche il ruolo di processo culturale, per sviluppare un'educazione al rispetto del territorio, abbattere luoghi comuni come quello che vede il piano urbanistico come solo un piano di edificazione e non come organizzazione delle relazioni umane e strumento di sviluppo complessivo del territorio, nel quale interagiscono tutti i contenuti del territorio stesso;
    - Mettere in sinergia e rappresentare tutte le espressioni del territorio, culturali, storiche, religiose, archeologiche, sociali, antropologiche, economiche ecc. ed anche tradizionali e folkloristiche; nella complessa realtà attuale vi è la necessità che confluiscano nella costruzione del piano i contributi di tutti gli attori in campo e di tutti i "saperi".
    - Programmare interventi condivisi da tutti;
    - Produrre decisioni:
      - più efficienti – permettono di raggiungere soluzioni in tempi brevi;
      - più eque – consentono che tutti gli interessi coinvolti siano egualmente considerati;
      - più stabili – chi ha partecipato al processo partecipativo non avrà ragione di premere per il loro cambiamento;
      - più facili da attuare – in quanto incontreranno minori opposizioni;
  - Attuare e generalizzare i principi della "perequazione urbanistica" per
    - l'affermazione di una diffusa giustizia territoriale mediante una distribuzione più equa delle potenzialità edificatorie, creando di fatto un'ampia indifferenza nella localizzazione delle stesse.
    - L'attuazione del concorso, della compartecipazione tra pubblico e privato nelle trasformazioni territoriali anche per quanto riguarda la dotazione di strutture e servizi pubblici;
    - la definizione di destinazioni d'uso dei suoli di tipo misto (edilizia residenziale, commerciale, servizi, strutture pubbliche, urbanizzazioni ecc.) determinanti per l'affermazione dei principi di "mixité" (coesistenza di varie funzioni) necessaria a rendere dinamici e vitali gli ambiti urbani;

- La gestione imprenditoriale delle trasformazioni urbane;
- Recupero di aree e risorse economiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione senza ricorrere alle procedure di esproprio quindi senza alcun aggravio per le casse comunali;
- Mettere in atto una adeguata politica di “edilizia sociale” (social housing), quindi instaurare un clima di maggiore giustizia sociale nel consentire a tutti di soddisfare il bisogno primario dell’abitare;
- Monitoraggio delle trasformazioni e verifica nel tempo degli obiettivi individuati in sede di pianificazione delle trasformazioni territoriali, avvalendosi di adeguata struttura organizzativa (Ufficio di Piano) dotata di una necessaria e moderna strumentazione informatizzata, la quale abbia anche il ruolo di accompagnare gli operatori che attuano le stesse trasformazioni programmate;

## **OSSERVAZIONI AL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO**

Piuttosto che addentrarci nelle problematiche di carattere specificamente tecnico, riguardanti ad esempio la determinazione delle potenzialità edificatorie e delle aree per servizi pubblici, le scelte di localizzazione delle varie destinazioni funzionali ed altro ancora, appare opportuno affrontare e porre in evidenza alcune delle problematiche che attengono alle impostazioni del Piano, le quali, nella sostanza, determinano gli esiti futuri delle trasformazioni e dello sviluppo complessivo della nostra città.

### **Aspetti strutturali**

Nel quadro delle strategie a livello comunale si fa riferimento ad una città di tipo policentrica per la quale si esalta la divisione, l'autonomia e la specializzazione dei luoghi; per vari aspetti tale rappresentazione non appare condivisibile.

Si ritiene invece che occorra evitare tendenze specialistiche e divisionistiche dei luoghi, delle quali per alcuni versi il nostro territorio ha già sofferto (vedi divisione di Bellizzi). La concezione della città come sistema policentrico conduce a scelte espansive di “*densificazione*” dell’esistente con la conseguente ulteriore compressione sui margini delle aree già urbanizzate in maniera incoerente conferendone una maggiore criticità.

### **Dimensionamento residenziale**

Non si condivide la scelta della dotazione di un fabbisogno residenziale aggiuntivo e sproporzionato rispetto alle reali esigenze di sviluppo demografico, adottata in funzione della possibilità per Montecorvino Rovella di “*proporsi come quartiere satellite di Salerno*”; se tale possibilità si attuasse potrebbe relegare il nostro paese a ruolo di periferia delle realtà urbane limitrofe e di Salerno, facendolo diventare solo un bacino di utenza per un mercato immobiliare delle aree limitrofe, già sofferente, carente di adeguate aree e strutture pubbliche, con il rischio di creare dei quartieri dormitorio.

### **Perequazione urbanistica**

La perequazione urbanistica ha 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.

Nel Piano adottato non è posto in atto alcun provvedimento che possa innescare i meccanismi di una moderna ed efficace perequazione; che comprendendo diverse aree possa convergere efficacemente nella realizzazione di servizi e strutture pubbliche senza aggravio di spese a carico della collettività.

Non è indicato alcun dato o riferimento in ordine all’aspetto economico della attuazione del Piano, tantomeno in riferimento alla acquisizione delle aree ed alla realizzazione delle strutture pubbliche; senza alcun riferimento all’applicazione di sistemi perequativi sembra che il Comune per la acquisizione delle aree, debba fare ricorso alle procedure espropriative e ricorrere a propri

fondi economici per la realizzazione degli opere pubbliche, con rilevanti aggravii per le proprie casse.

### **Edilizia Residenziale Pubblica**

Dal Piano Urbanistico Comunale adottato non emerge alcuna politica di "edilizia sociale", lo stesso si limita laconicamente a definire una percentuale del 40% delle superfici destinate a nuovi impianti residenziali C1 da riservare per la realizzazione di Edilizia Residenziale pubblica; non fornisce alcuna norma specifica sulle modalità di intervento, in termini di localizzazione, dei rapporti con il contesto e con le infrastrutture di collegamento, standard specifici, ecc.;

### **Centro storico**

Oltre alla enunciazione di principi generali e alla definizione di alcuni interventi di carattere parziale (tipi di interventi in maniera generica, definizione di destinazioni d'uso, indicazione di alcuni materiali ecc.), nel Piano non si intravede un'azione programmatica di insieme, incisiva e coordinata per raggiungere gli obiettivi di riqualificazione, rivitalizzazione e riappropriazione identitaria dei nuclei storici; tanto meno si riscontrano riferimenti ad interventi di connessione con le parti urbane, con i servizi esistenti, le infrastrutture immediatamente relazionate con esso.

Non vi è alcun riferimento all'obbligo di pianificazioni e progettazioni di dettaglio, di attenzione e studio specifico dei nuclei storici, assolutamente necessarie per porre in atto interventi coordinati, sinergici ed efficaci ad una corretta salvaguardia e rivitalizzazione del centro storico ( ad esempio: piani di dettaglio per le ristrutturazioni urbanistiche, piani del colore, piani di arredo urbano, piani di riqualificazioni, piani del commercio specifici, piani di marketing per la promozione territoriale, ecc.).

### **Conclusioni**

Il Piano Urbanistico Comunale adottato appare intriso di rilevanti propositi e principi: valorizzazione, identità, salvaguardia, promozione, tutela, sostenibilità, rigenerazione, sviluppo economico, compatibilità, specificità, qualità della vita, ecc., che appaiono piuttosto accademici in quanto trovano scarso riscontro pratico nell'attenzione e studio della realtà esistente e tanto meno nelle determinazioni adottate con lo stesso, composte solo da stringate normative.

Dalla visione complessiva del Piano, in considerazione delle argomentazioni elaborate nelle osservazioni precedenti, si intravede come l'approccio complessivo manifesta una più spiccata propensione alla realizzazione di edilizia residenziale privata, con carichi proporzionali maggiori nella frazione Macchia, ed una scarsa attenzione per le problematiche che riguardano ed incidono nel sociale, (ad esempio: la dotazione di servizi, l'edilizia sociale, l'ambiente ecc.).

Si rileva una disarticolazione territoriale, accentuata dalla visione affermata di "*città policentrica*" con la quale le due macro – aree, la parte a nord e la parte a sud, assumono sempre più autonomia e specializzazione rispetto al contesto culturale e sociale originario comune, come nel rapporto con le altre realtà territoriali più vaste.

In queste prefigurazioni: "*polare*" e "*duale*" il Piano adottato, con le sue programmazioni e determinazioni, connota due realtà urbane antitetiche (entrambe non auspicabili):

- la "*Città della storia*", come una parte "*ingessata*", "*immobilizzata*", solo da comprimere e saturare, alla quale non gli viene riconosciuta la possibilità di generare futuro; alla quale non viene data la possibilità di cogliere le occasioni che gli vengono fornite dalle sue peculiarità storiche e culturali consolidate e dalla connessione con le aree di alto valore ambientale e paesaggistiche (territorio dei Monti Picentini); delle quali ne costituisce la naturale "*porta*" di accesso e per le quali può assumere un ruolo strategico rilevante, in termini di riferimenti e di servizi per l'area più vasta.
- La "*Città nuova*", area di cementificazione, periferia, città satellite di altre realtà urbane di confine, già congestionate; ruolo di bacino di un'utenza di residenza, valvola di sfogo di un mercato immobiliare già sofferente dei paesi limitrofi e di Salerno, con il rischio di realizzare quartieri dormitorio, avulsi e non integrati nella identità locale, alla stregua di quelli che realtà urbane più moderne cercano di ricucire e risanare.