

# PIANO URBANISTICO COMUNALE



## PIANO STRUTTURALE

### **Sindaco**

*Dott. Giovanni Palomba*

### **Assessore all'Urbanistica**

*Dott. Michele Borriello*

### **Dirigente VIII Settore/R.U.P.**

*Ing. Generoso Serpico*

### **Progettisti**

#### **Urbanistica/V.A.S.-V.I./RUEC**

*Arch. Guido Grosso*

*Ing. Giovanni Salerno*

*Arch. Stefano Spera*

#### **Geologia**

*Geol. Ugo Ugati*

#### **Agronomia**

*Agr. Antimo Maisto*

#### **Acustica**

*Ing. Alfredo Fiore*

### **Ufficio di Piano**

*Pianificatore Andrea Costabile*

*Arch. Gina Elizabeth Borriello*

*Geologo Cristiano Longobardi*

## **QUADRO STRATEGICO DI PIANO**

*Options del Quadro  
Strategico di Piano*

# **QSP.1**



**Comune di  
Torre del Greco**  
Città Metropolitana di Napoli

**INDICE****1. OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE DEL PIANO STRUTTURALE**

- 1.1 Piano Zero
- 1.2 Opzioni per l'aggiornamento della pianificazione generale comunale
- 1.3 Arco temporale di riferimento ed ipotesi demografiche
- 1.4 Fabbisogno insediativo
- 1.5 Fabbisogno di standard
- 1.6 Sostegno alle attività economiche
- 1.7 Valorizzazione delle risorse rurali e naturali
- 1.8 Sistema della Mobilità
- 1.9 Nuove Centralità Diffuse
- 1.10 Progetto speciale Centro Storico
- 1.11 Riorganizzazione del territorio
- 1.12 Rivitalizzazione urbana
- 1.13 Rigenerazione urbanistica – Trasformabilità dell'uso del suolo
- 1.14 Patrimonio architettonico e caratteristiche prestazionali degli immobili
- 1.15 Riqualificazione della costa
- 1.16 Qualità dello spazio pubblico
- 1.17 Coesione sociale
- 1.18 Sostenibilità ambientale e paesistica
- 1.19 Qualità culturale
- 1.20 Ambiti di Progettazione Complessa (APC)

**2. ADEGUAMENTO DEI PIANI DI SETTORE**

- 2.1 Piano del Commercio
- 2.2 Piano Generale Urbano del Traffico
- 2.3 Piano Urbano dei Parcheggi

**3. LE VALUTAZIONI DEL PIANO**

- 3.1 Coerenza con la programmazione e pianificazione territoriale
- 3.2 Compatibilità ambientale delle scelte

## 1. OBIETTIVI E SCELTE STRATEGICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Nel Documento di Indirizzi emergono le specifiche caratteristiche del territorio comunale di Torre del Greco, su cui insistono diversi vincoli, ma anche straordinarie risorse, naturali, culturali, paesaggistiche ed ambientali, che vanno preservate ma anche valorizzate.

La elaborazione del Piano dovrà tuttavia, pur nell'osservanza dei tanti vincoli ed escludendo azioni incompatibili con i principi della tutela ambientale e paesaggistica, essere impostata su di una complessiva strategia di riqualificazione insediativa orientata in ogni caso al perseguimento delle seguenti finalità:

- definizione degli obiettivi specifici da assumere per il governo del territorio comunale e degli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- individuazione degli elementi del territorio urbano ed extraurbano da trasformare, raccordando gli interventi con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico-ambientali, agrosilvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché dei criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- precisazione dei requisiti prestazionali insediativi e delle priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- specificazione delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- promozione dell'architettura contemporanea e della qualità dell'edilizia pubblica e privata;
- disciplina dei sistemi di mobilità di beni e persone;
- tutela e valorizzazione del paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli;
- assicurare la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale;
- riorganizzazione dell'edilizia abusiva, per la quale si procederà sulla base della compatibilità della stessa alla luce delle esigenze di salvaguardia dei valori ambientali e di sicurezza del territorio.

### 1.1 Piano Zero

Prima di procedere alla formulazione delle specifiche opzioni della Fase Strutturale del PUC, appare opportuno considerare quale evoluzione potrebbe connotare l'ambito comunale in assenza dell'aggiornamento della pianificazione urbanistica comunale.

Si intende in tal senso delineare un possibile scenario del territorio comunale se non governato da un nuovo disegno di piano, e prefigurare le tendenze delle trasformazioni che potrebbero caratterizzare il territorio nei prossimi anni.

Tale ipotesi non può prescindere soprattutto dalla circostanza della cogente vigenza del PTP che continuerà a costituire l'elemento di riferimento sostanziale di qualunque modifica che si vorrà apportare alle attuali modalità di uso del suolo e degli immobili esistenti.

Il PTP, come è noto, estende le sue norme all'intero territorio del Comune di Torre del Greco, stabilendo di fatto la quasi inedificabilità assoluta, salvo rare eccezioni connesse alla realizzazione di interventi con finalità sostanzialmente pubbliche o di pubblico interesse.

La sua controversa redazione, avvenuta per surroga ministeriale alle inadempienze regionali, si è tradotta nei fatti all'applicazione di un vero e proprio regime di vincoli, senza che si sia data alcuna attuazione anche alle pur minime indicazioni programmatiche in esso contenute, sia per la difficile e complessa realizzazione dei piani attuativi, sia per lo scoordinamento fra i vari soggetti competenti in materia.

Nonostante i riferimenti normativi vigenti sul territorio si è avuto il proliferarsi di impianti insediativi di tipo residenziale di tipologia abusiva in molti casi, oltre che sprovvisti di titolo autorizzativo, anche privi di una certa qualità architettonico-ambientale. Con lo strumento urbanistico vigente non si è riusciti ad arginare le dinamiche sopra descritte in considerazione di criteri insediativi di tipo qualitativo, in termini di qualità sia urbana che ambientale.

Pertanto, in attesa di uno strumento urbanistico generale che disciplini usi e trasformazioni del territorio, per effetto di carichi antropici crescenti è prevedibile un ulteriore degrado della qualità urbana, in particolare del centro storico e delle parti del territorio più decentrate e ricadenti nella zona parco o a ridosso della stessa.

Inoltre considerate le caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, nonché le dinamiche socio-economiche in atto, è possibile che tale fenomeno possa persistere, con grave frammentazione del sistema naturalistico ambientale, laddove il patrimonio naturalistico-ambientale, considerate le notevoli valenze

paesaggistico-ambientali, se adeguatamente tutelato e valorizzato può determinare, invece, importanti occasioni di sviluppo per la comunità locale.

Per quanto riguarda più specificamente gli aspetti ambientali, il territorio, inoltre, è interessato da fenomeni di dissesto individuati dal Piano per l'assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino competente sul territorio, che determinano una serie di importanti condizionamenti per quanto riguarda gli usi e le trasformazioni del territorio.

Considerate la presenza di aree di particolare pregio ambientale, inoltre, non sono affatto da sottovalutare i rischi che potrebbero derivare all'ambiente naturale e al paesaggio senza un adeguato strumento di pianificazione che definisca sul territorio un opportuno sistema di tutela naturalistico-ambientale, sia per quanto riguarda un'ulteriore frammentazione del sistema naturalistico-ambientale, conseguente ad una progressiva espansione dell'abitato a danno delle aree naturali con progressivo consumo di suolo, sia per quanto riguarda l'incremento di eventuali fattori di rischio conseguente ad un uso antropico del territorio che non tenga adeguatamente conto della presenza di fenomeni di dissesto.

Concludendo si presentano alti i rischi che potrebbero derivare al territorio stesso e alle attività umane senza un adeguato strumento di pianificazione che ne disciplini usi e trasformazioni.

In ogni caso, in attesa dell'aggiornamento in corso delle indicazioni di carattere generale in materia paesaggistica, da parte della Regione Campania, di concerto con il Ministero Beni Culturali ed ambientali, la presente proposta di Piano Strutturale intende profilare da un lato il rispetto rigoroso del compendio di norme dettate dalla pianificazione sovra locale e dall'altro profila soluzioni in qualche modo più attente agli specifici problemi che il territorio sconta da tempo, indicando soluzioni che pur non discostandosi dall'orientamento normativo vigente, si configurano come proposte interpretative in maniera evoluta dei principi generali più rispondenti alla effettiva praticabilità delle operazioni di trasformazione.

Va chiarito in tal senso che qui non si tratta di proporre deroghe sostanziali alle norme, quanto di formulare possibili risoluzioni di superamento di visioni che conducono nei fatti ad un ineludibile congelamento di ogni condizione di fatto, benché le stesse saranno oggetto di più analitica ed argomentata trattazione in sede di Piano Operativo. In questa fase ci si limita pertanto ad individuare alcuni ambiti per i quali si procederà ad una più dettagliata illustrazione delle proposte operative da articolare successivamente all'esito della condivisione della metodologia proposta.

Nel merito del "Piano Zero" resta da evidenziare che la relativa tavola grafica è la risultanza della sovrapposizione del PRG vigente con le sopraggiunte norme del PTP, con conseguente esclusione di tutte le aree trasformabili del PRG soggette alle disposizioni previste per le Zone di Protezione Integrale (P.I.) e di Protezione Integrale con restauro Paesistico Ambientale, ivi compresa la Fascia di Tutela di 300 metri antistante la costa, pur essa determinante una Protezione di tipo Integrale, ai sensi del 1° comma dell'art. 20, del comma 2 dell'art. 8 e del comma 6) dell'articolo 11.

In relazione a quanto illustrato viene di fatto confermata la quasi inedificabilità assoluta, salvo rare eccezioni connesse alla realizzazione di interventi con finalità sostanzialmente pubbliche o di pubblico interesse, con conseguente aggravamento delle condizioni di progressivo degrado dei tessuti edificati esistenti.

## **1.2 Opzioni per l'aggiornamento della pianificazione generale comunale**

Tenuto conto di quanto in precedenza, il PUC intende, invece, fornire una complessiva risposta alle aspettative della collettività locale, quale luogo di sintesi delle scelte di riorganizzazione e delle opportunità di sviluppo che si potranno cogliere, per il rilancio di quest'ambito a cui restituire, in primo luogo, una centralità territoriale, attraverso interventi in grado di migliorare la vivibilità dei luoghi, rivitalizzare il patrimonio di risorse fisiche ed ambientali e rigenerare il sistema socio-economico insediato.

In tal senso la progettazione definitiva del PUC sarà finalizzata al raggiungimento di obiettivi di carattere generale, articolati, poi, in obiettivi più specifici, per tradursi, infine, in "azioni" di carattere più operativo che consentano un maggior controllo sia in fase di progettazione, che di attuazione dello stesso PUC.

Tale articolazione tiene anche conto della metodologia di elaborazione del Piano assunta per la verifica e l'approfondimento delle questioni di carattere ambientale, che, naturalmente, condizioneranno le scelte definitive da approntare con la presente progettazione urbanistica.

La L.R. 16/2004 all'art. 23 stabilisce gli obiettivi generali che dovranno essere contemplati dal PUC, quale strumento urbanistico che *"disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale..."*.

In aderenza a tale disposto e con riferimento alle disposizioni generali dei piani sovraordinati la proposta di PUC intende promuovere una riorganizzazione del territorio comunale fondata sul principio della salvaguardia ambientale, benchè nell'ottica del superamento delle norme strettamente vincolistiche del Piano Territoriale Paesistico, da rileggere in termini di "tutela attiva" delle varie porzioni di suoli, nell'ottica del superamento operativo delle attuali condizioni di degrado di varie parti, al fine di creare le condizioni di riqualificazione e rivitalizzazione eco-sostenibili di molte sue parti destinate ad un progressivo ed inarrestabile degrado.

Con riferimento, quindi, ai diversi settori di interesse del PUC, si riassumono, per singole tematiche, gli obiettivi generali e specifici da perseguire con lo strumento urbanistico generale.

#### **a) Sistema insediativo**

##### **Obiettivi generali:**

- *perseguire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del sistema insediativo per migliorare la qualità della vita della comunità torrese, puntando alla riqualificazione, riordino, riprogrammazione del territorio e dei servizi per gli abitanti.*

##### **Obiettivi specifici:**

- *consolidamento e valorizzazione ambientale del centro storico, attraverso un livello di dettaglio delle disposizioni normative, finalizzate a riqualificare gli edifici di interesse architettonico e conservare l'integrità storica del nucleo originario;*
- *ristrutturazione del tessuto urbano consolidato;*
- *riqualificazione della zona portuale;*
- *ricucitura del tessuto urbano periferico attraverso l'implementazione dei servizi collettivi e, per quanto compatibile, la realizzazione di edilizia di sostituzione di immobili degradati e non riconducibili a condizioni di sicurezza;*
- *corretto riutilizzo delle aree libere con usi differenti, attrezzature urbane collettive;*
- *recupero dell'edilizia abusiva in un'ottica di salvaguardia dei valori ambientali e di sicurezza del territorio;*
- *miglioramento e controllo della qualità della vita (integrazione di servizi collettivi e supporto all'innalzamento dei livelli prestazionali degli immobili residenziali);*
- *integrazione di servizi urbani di livello superiore.*

#### **b) Sistema mobilità e infrastrutture**

##### **Obiettivi generali:**

- *potenziamento delle reti per la mobilità di persone e merci;*
- *ottimizzazione dei diversi segmenti della rete dei trasporti in un'ottica di intermodalità.*

##### **Obiettivi specifici:**

- *miglioramento della viabilità su strada e su ferro attraverso il potenziamento dei tracciati esistenti, limitando gli eventuali nuovi raccordi a modesti interventi finalizzati alla configurazione di un'organica rete di vie di fuga;*
- *incentivazione di misure strategiche rivolte a favorire l'uso del trasporto pubblico (parcheggi scambiatori, zone a traffico limitato, percorsi privilegiati per il trasporto con mezzi eco-compatibili);*
- *revisione della viabilità da/verso il centro, la periferia e i comuni limitrofi;*
- *riorganizzazione dei sistemi di trasporto (terra-mare) nell'ottica della intermodalità dei traffici.*

#### **c) Sistema culturale e ambientale**

##### **Obiettivi generali:**

- *tutela delle risorse territoriali (suolo, acqua, vegetazione e fauna, paesaggio, storia, beni storico-culturali e archeologici) e loro valorizzazione, favorendo il recupero delle aree degradate e dismesse.*

##### **Obiettivi specifici:**

- *riqualificazione del patrimonio naturalistico-ambientale (individuazione di aree di tutela ambientale);*
- *salvaguardia della zona costiera;*
- *valorizzazione delle attività legate alla formazione universitaria ed alla ricerca attraverso la promozione di servizi;*
- *qualificazione delle parti degradate della città e del territorio attraverso interventi di ristrutturazione funzionale ed ambientale;*
- *valorizzazione delle aree di interesse archeologico nell'ottica della creazione di un parco ambientale tematico;*
- *mitigazione delle fragilità ambientali del territorio;*
- *strutturazione di percorsi natura e di connessione delle risorse mare-vulcano.*

**d) Sistema economico-produttivo****Obiettivi generali:**

- *riqualificazione del patrimonio naturalistico anche ai fini turistici-ambientali;*
- *supporto allo sviluppo delle attività artigianali e recupero di quelle tradizionali;*
- *valorizzazione dell'offerta turistica del territorio.*

**Obiettivi specifici:**

- *valorizzazione delle vocazioni produttive agricole e florovivaistiche, nel rispetto dell'ambiente, al fine di assicurare la permanenza degli addetti all'agricoltura al presidio delle aree rurali;*
- *promozione di servizi legati alle attività portuali;*
- *riorganizzazione della fascia costiera quale area di riserva naturalistica e di sviluppo delle attività ludiche e balneari;*
- *valorizzazione delle potenzialità socio-culturali legate all'artigianato e alla floricoltura;*
- *riqualificazione/riutilizzo delle cave, anche dimesse, secondo i criteri della rigenerazione controllata e della eliminazione dei detrattori ambientali;*
- *valorizzazione di tutto il "comparto mare", quali le tradizioni della cantieristica torrese, della diportistica, della pesca di molluschi;*
- *sviluppo delle attività commerciali connesse alle tradizioni culturali e religiose locali, che costituiscono un efficace volano per lo sviluppo di altre attività economiche.*

Sulla base di tali obiettivi si verificheranno le specifiche "azioni" da introdurre nella stesura definitiva dello strumento di pianificazione generale comunale, benché le stesse potranno subire integrazioni e/o adeguamenti in esito alla programmata attività partecipativa, per la quale sono stati predisposti anche appositi "Questionari", utili a supportare tale processo in un'ottica di larga condivisione del lavoro da svolgere.

Il progetto di Piano farà, comunque, riferimento agli specifici indirizzi richiamati in precedenza e relativi al Programma PIU' Europa, che, sebbene non concluso con le modalità originarie, limitato sostanzialmente ad interventi di manutenzione/riqualificazione di spazi e viabilità del centro storico, costituisce comunque una riserva di importanti obiettivi che si intendono confermare per la rigenerazione dell'ambito territoriale di competenza.

In questo quadro metodologico e programmatico il PUC intende riaffermare il ruolo della città di Torre del Greco, quale realtà caratterizzata da consistenti elementi di interesse archeologico, storico-architettonico, naturalistico-ambientale e agricolo-produttivo, con significative presenze produttive e artigianali, attraverso il cui intreccio si è determinata una situazione urbana e territoriale di assoluta individualità.

Questi elementi peculiari emergono, alcune volte in modo frammentario, dal quadro di una organizzazione urbana che fino agli anni novanta ha subito una crescita significativa, nonostante, più recentemente abbia registrato una costante perdita di popolazione, connessa sia alle strategie messe in campo per la decompressione dell'area vesuviana, sia alle incerte norme urbanistiche vigenti, compromettendo anche i modesti adeguamenti edilizi in grado di migliorare gli standard prestazionali delle residenze.

Naturalmente di non poco conto sono le vicende connesse alle decrescenti occasioni occupazionali, con varie attività produttive che sopravvivono in situazioni di provvisorietà e con scarsa capacità di migliorare fisicamente le proprie strutture operative.

Il progetto di Piano si configura pertanto come un processo da avviare con determinazione e da perseguire con tenacia, in un percorso coerente soggetto a continue verifiche, nel quale le istituzioni, le parti sociali e l'intera cittadinanza, riescano ad interagire con senso di responsabilità nell'interesse della comunità.

La portata delle questioni urbane e territoriali presenti è tale da far ritenere che gli obiettivi di riqualificazione e di sviluppo non possano conseguirsi attraverso la configurazione di un "buon disegno", ma una pianificazione processuale -che si avvalga anche di una molteplicità di strumenti, non solo urbanistici- dovrà rappresentare il metodo nuovo capace di garantire un costante governo delle trasformazioni. In tale quadro la pianificazione generale ed attuativa dovrà necessariamente coniugarsi con le capacità di spesa e di investimento dei privati, cui fornire il necessario supporto per la rispondenza dei vari interventi alle finalità stabilite.

### 1.3 Arco temporale di riferimento ed ipotesi demografiche

Il PUC non potrà essere determinato in base ad un lungo periodo di tempo. Ordinariamente la proiezione demografica è fatta su un arco decennale, corrispondente ad un periodo congruo alla cui conclusione si dovrà procedere all'aggiornamento successivo del Piano.

L'ipotesi di modifica della componente demografica, in ogni caso non può prescindere da tre fattori tendenziali, particolarmente preoccupanti, rispetto ai quali assumere misure in grado di correggerne l'andamento:

- invecchiamento della popolazione,
- crisi occupazionale,
- emigrazione giovanile.

L'analisi demografica, relativamente al movimento della popolazione, effettuata attraverso i dati dei censimenti decennali ed annuali, popolazione residente per sesso, popolazione residente, nati, iscritti e cancellati, ha evidenziato che la popolazione del comune di Torre del Greco ha subito un costante incremento fino agli anni 1980–1985 attestandosi sulla soglia delle 100.000 unità, con sempre una prevalenza del sesso femminile nell'ordine delle 300 unità negli anni '80, per giungere alle 3.000 unità negli anni '90, e 2.000 unità negli anni 2000. Tale prevalenza è confermata anche dalle più recenti rilevazioni, del resto in linea con gli andamenti nazionali.

Successivamente alla metà degli anni '80 si è avuto un decremento della popolazione con una riduzione del 2,17% (1981 pop. res. 103.605– 101.361 pop. res. 1991) dall'anno 1981 all'anno 1991, del 10,60 % (1991 pop. res. 101.361 – 90.607 pop. res. 2001) dall'anno 1991 all'anno 2001 e del 3,75 % (2001 pop. res. 90.607 – 87.212 pop. res. 2011) dall'anno 2001 all'anno 2011. Nel più recente periodo la diminuzione fra la popolazione al 2011 e quella del 2018 è pari in media allo 0,30% annuo. Quindi si è assistito ad un calo notevole, di circa l'11% nel decennio 1991 – 2001, e sebbene costante, di circa il 4% nel decennio 2001 - 2010, mentre nel periodo 2011-2018 è complessivamente pari al 2,13% e quindi circa allo 0,3% annuo.

Nell'ultimo decennio, sebbene resta confermata la tendenza alla riduzione, in termini di valore questa risulta inferiore. Il calo della popolazione è attribuibile sicuramente ad uno spostamento di persone verso altri comuni evidenziato appunto da un saldo migratorio negativo (immigrati - emigrati) che negli anni di riduzione demografica è sempre risultato negativo, di contro al saldo naturale (nati - morti) è sempre risultato positivo fino al 2015, con una inversione di tendenza nell'ultimo periodo per il conclamato a livello nazionale calo delle nascite.

Quindi dall'esame dei dati relativi alla popolazione residente nel Comune dagli anni 1981 agli anni 2011 è emerso che nell'arco temporale di circa trenta anni la popolazione è passata da 103.605 unità del 1981 alle 87.212 unità del 31 Dicembre 2010, vale a dire c'è stato un calo di 16.393 unità valutabile in termini di percentuale nella misura di circa il 16% di riduzione. Detta percentuale di riduzione sebbene elevata, resta determinata da una variabile che nel tempo sicuramente non è stata costante; infatti analizzando la riduzione nel periodo 1981 – 2018, si è potuto constatare che:

- nel decennio 1981 - 1991 si è avuta una riduzione del 2,17%;
- nel decennio 1991 - 2001 si è avuta una riduzione del 10,60%;
- nel decennio 2001 - 2011 ( al 31 Dicembre 2010 ) si è avuta una riduzione del 3,75%;
- nel periodo 2011 - 2018 si è avuta una riduzione del 2,13%.

Nel decennio 1991–2001 si è avuta la massima riduzione del 10,60%, mentre per il decennio 2001–2011 si è avuta una riduzione del 3,75%; questo evidenzia una minore riduzione stimata nella misura di 6,85 punti percentuali verificatasi nel decennio 2001–2011 rispetto al decennio 1991–2001.

Considerato così che la progressiva riduzione della popolazione va assumendo valori sempre più ridotti dagli anni '80 a tutt'oggi, per la formulazione di una verosimile stabilizzazione progressiva della popolazione attualmente residente, si può ipotizzare una tendenza all'azzeramento del coefficiente di riduzione dei residenti rilevato negli ultimi anni, che risulta dello 0,3 % annuo. Nei prossimi 10 anni si ritiene quindi di poter fondare l'ipotesi demografica su una ulteriore diminuzione della popolazione, adottando come coefficiente un riduttore progressivo rispetto allo 0,30 % annuo.

Tale ipotesi fonda su diverse considerazioni:

- a) la consapevolezza che le condizioni del territorio, su cui agiscono anche nel prossimo periodo le disposizioni dei piani e dei programmi urbanistici a scala sovra locale continuerà a determinare tendenze delocalizzative in relazione agli obiettivi di fondo di tali piani con l'alleggerimento del peso dei residenti fissi anche nel comune di Torre del Greco. Tanto per garantire una maggior sicurezza degli abitanti e maggior agibilità dei piani di evacuazione adottati in relazione al persistente rischio vulcanico;
- b) il fenomeno dell'emigrazione di fasce soprattutto giovanili comporterà verosimilmente anche in questo comune fenomeni di abbandono dei luoghi di nascita, anche se le azioni che si potranno mettere in campo con la nuova programmazione urbanistica ed economica consentiranno nel medio periodo di creare più favorevole condizioni alla permanenza dei nuovi nati;
- c) la liberazione di immobili conseguenti alla perdita di popolazione sta anche creando circostanze vantaggiose per il miglioramento delle condizioni degli alloggi, con una maggior dinamicità nel mercato immobiliare teso ad offrire standard prestazionali più adeguati ed efficienti alle esigenze attuali.

Quindi proiettando questo dato nel periodo 2019-2028 si può prevedere, come dai calcoli sotto indicati, il seguente andamento demografico:

ANNO al 01.01	PERC. DI RIDUZIONE	POPOLAZIONE	VARIAZIONE POPOLAZIONE	PROIEZIONE POPOLAZIONE
2019	0,28 %	84.672	- 237	84.435
2020	0,26 %	84.435	- 219	84.216
2021	0,24 %	84.216	- 202	84.214
2022	0,22 %	84.214	- 185	84.029
2023	0,20 %	84.029	- 168	83.861
2024	0,18%	83.861	- 151	83.711
2025	0,16 %	83.711	- 134	83.577
2026	0,14 %	83.577	- 117	83.460
2027	0,12%	83.460	- 100	83.360
2028	0,10 %	83.360	- 83	83.277

#### 1.4 Fabbisogno insediativo

La necessità di salvaguardare prioritariamente, e anzi di incentivare, le attività produttive, comporta la conseguente valutazione che Torre del Greco continua e continuerà a dover far fronte alla domanda di quantità, ma anche di qualità, degli insediamenti residenziali.

Questa constatazione impone un'attenta interpretazione della legge regionale n. 21/2003, a partire dal principio che, pur nell'impossibilità di prevedere pesi residenziali aggiuntivi, non tutte le situazioni edilizie presenti nel territorio comunale possono essere omologate e quindi considerate allo stesso modo sotto il profilo progettuale.

Lo sviluppo delle scelte definitive andrà relazionato alle differenti condizioni insediative, per tener conto delle questioni morfologico-posizionali e tipologiche, ma anche del rapporto con le vie di fuga, con gli alvei e con le emergenze naturalistiche e architettoniche. Appare infatti indispensabile, in primo luogo, operare un ribaltamento del concetto di decompressione edilizia, utilizzando gli interventi inderogabili da effettuare ai fini del miglioramento delle condizioni di sicurezza con una più attenta valorizzazione delle "vie di fuga", anche come occasione di riqualificazione, miglioramento, ricostruzione dell'unitarietà degli insediamenti, soprattutto quelli di antica impostazione.

Più in generale è necessario per l'intero territorio comunale conseguire l'obiettivo della riqualificazione urbanistica e ambientale dei centri abitati, da precisare di volta in volta in relazione alle diverse situazioni urbane e territoriali:

- nelle aree disposte intorno ai "monumenti" urbani di Torre del Greco, non limitandosi alle sole emergenze architettoniche, ma riconoscendo intorni significativi e dotando le aree di quelle opere infrastrutturali necessarie per garantire la piena funzionalità degli insediamenti;

- nelle aree della città “consolidata”, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio, anche attraverso interventi di urbanizzazione e dotazione degli standard<sup>1</sup>;
- nelle aree incomplete, residuo di lottizzazioni e di zone di completamento non portate a compimento, per effetto dell’entrata in vigore della L.R n. 21/2003, attraverso la perequazione dei diritti acquisiti, studiando nuove e opportune destinazioni d’uso integrate, anche al servizio delle aree residenziali anche mirando alla realizzazione di edilizia sociale e per la decompressione di zone urbane centrali;
- nelle aree di concentrazione dell’edilizia abusiva, attraverso il disegno di una rete infrastrutturale e di standard, in grado di dare ordine ed equilibrio alle instabili configurazioni urbane, che si sono determinate nelle diverse ondate di abusivismo edilizio<sup>2</sup>.

E’ necessario, pertanto, che il Piano punti alla generale riqualificazione dei tessuti insediativi anche col ricorso ai nuovi strumenti della concertazione, con particolare riferimento al recupero del centro storico e dell’edilizia tipica rurale e all’ottimizzazione del grado di occupazione del patrimonio edilizio residenziale esistente, riequilibrando gli indici di affollamento sia in termini di rapporto numero famiglie/alloggio che di numero residenti/stanza, anche sulla scorta di una anagrafe edilizia, da sviluppare in fase Operativa per i singoli ambiti che saranno sottoposti a Piani Attuativi.

Si possono, in questa sede, comunque delineare delle prime opzioni strategiche da rendere attuative con la fase di redazione Operativa del P.U.C..

○ Relativamente ai singoli monumenti, tenendo conto della peculiarità della loro dislocazione nel territorio, è possibile pensare ad un unico percorso archeologico e monumentale che prendendo origine, verso Nord, dal “Miglio d’oro”, attraverso la città storica, raggiunge villa Sora, Villa Cardinale, per continuare verso Torre Annunziata per le ville S. Gennariello, Prota, Guerra, Macrina. Un percorso di grande potenzialità turistico-culturale, che deve essere adeguatamente valorizzato attraverso interventi di riqualificazione, tendenti ad accentuarne la matrice unitaria e il carattere peculiare. Un percorso, parallelo alla linea di costa, che potrà rappresentare uno dei fondamentali elementi di riferimento e di integrazione delle funzioni urbane, accogliendo spazi verdi, attrezzature, strutture turistico-ricettive, al servizio dell’intera collettività.

○ Relativamente ai singoli manufatti edilizi, in relazione agli obiettivi prefissati, risulta opportuno definire una normativa che contempra diverse tipologie di interventi, dalla demolizione senza ricostruzione fino alla ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale degli alloggi, sia in funzione del numero dei componenti della famiglia che di natura igienico-sanitaria, compatibilmente con l’art. 5 della L.R 21/2003, per la necessità di garantire le migliori condizioni di abitabilità sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo. In tale ottica è da prendere in considerazione la possibilità di demolizioni con ricostruzioni fuori sito, senza incrementi volumetrici con il ricorso a progetti integrati in contesti di riqualificazione urbana e ambientale.

○ Grande rilevanza assumono gli interventi di “manutenzione” degli edifici, intesa quest’ultima in correlazione con la più generale manutenzione urbana, assegnando una significativa importanza a tale operazione anche ai fini dell’accrescimento del grado di sicurezza degli immobili. In tal senso, superando le consolidate norme tecniche di settore, per affidare a tale categoria d’intervento un compito più complessivo di miglioramento delle “prestazioni” degli immobili, tenendo sempre conto del rispetto delle norme sismiche e quelle sul risparmio energetico.

○ Le esigenze non solo di ammodernamento ed efficientamento energetico degli immobili residenziali, ma anche gli interventi rivolti a migliorare le prestazioni funzionali degli alloggi, potranno essere agevolate dalla disponibilità che si è generata e continuerà a generarsi per effetto del calo demografico, sebbene tale fenomeno tenderà ad arrestarsi verosimilmente nel breve periodo. In sede di redazione dei Piani Operativi, prima di configurazione di un intervento realizzativo, si effettueranno analitiche indagini sulla consistenza e sulle modalità di occupazione degli immobili al fine di verificare preliminarmente la sussistenza di oggettive condizioni di praticabilità degli interventi, finalizzati a migliorare le condizioni di vita degli occupanti.

<sup>1</sup> Utilizzando gli strumenti dei programmi integrati e di recupero delle aree degradate di iniziativa regionale, per interventi di riqualificazione e conservazione integrata.

<sup>2</sup>Tenendo conto che la legge regionale n. 16/2004, all’art. 23 (Piano urbanistico comunale), 3° e 5° comma, attribuisce al PUC la possibilità di perimetrare le aree abusivamente edificate rinviandone la riqualificazione ad un apposito Piano urbanistico attuativo (PUA), la cui formazione e approvazione è disciplinata dagli artt. 26 e 27 della legge medesima.

### 1.5 Fabbisogno di standard

Relativamente alla realizzazione di nuovi standard urbanistici e al miglioramento di quelli esistenti, fermo restando quanto prima specificato, in materia di integrazione con le altre funzioni urbane, si assumeranno i seguenti indirizzi:

- determinare una redistribuzione e rideterminazione degli standard, sulla base dell'attuale disegno urbano, anche al fine di favorirne la diffusione soprattutto nei quartieri marginali o di più recente edificazione;
- consentire interventi di iniziativa privata, utilizzando il meccanismo perequativo, anche per la realizzazione di servizi e attrezzature.

Gli interventi da prevedere dovranno garantire il conseguimento di una dotazione di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico che non si limiti ai minimi di legge (D.M. n. 1444/68), ma consenta a Torre del Greco di assolvere un ruolo di riferimento nell'ambito del sistema vesuviano litoraneo. In aggiunta a servizi elementari e prioritari quali i parcheggi, da distribuire con priorità nelle zone edificate centrali, occorrerà considerare la previsione di servizi di livello superiore in grado di richiamare un'utenza non solo locale, come impianti sportivi, socio-sanitari e per il tempo libero.

Per la puntuale verifica di rispondenza della dotazione di standard non va trascurato, inoltre, che il relativo futuro fabbisogno da recuperare con il PUC, questo è inferiore rispetto al pregresso contemplato nel PRG (benché quest'ultimo facesse riferimento al disposto di cui al D.M. 1444/68 e, quindi, ad una quota di 18 mq/ab) per effetto del calo delle nascite e della migrazione della popolazione, che negli ultimi decenni ha fatto registrare un decremento di circa 15.000 abitanti.

Chiaramente si alleggerisce la dimensione del problema, la cui risoluzione resta però di fondamentale importanza e consistenza.

La seguente tabella mette in relazione le quantità di mq dedicati ad attrezzature e servizi pubblici esistenti e da programmare nel PUC.

<b>Attrezzature e servizi pubblici ex D.M. 1444/68 e L.R. n. 16/04 – art. 3</b>				
(n. abitanti al 31/12/2018 = 84.672)				
<b>TIPOLOGIA</b>	<b>Standard di Legge (mq/ab.)</b>	<b>da programmare (18 mq/ab.)</b>	<b>Esistente (mq)</b>	<b>Fabbisogno (mq)</b>
<b>Istruzione</b>	5,00 mq/ab.	423.360	124.041	<b>299.319</b>
<b>Attrezzature di interesse comune*</b>	2,50 mq/ab.	211.680	168.505	<b>43.175</b>
<b>Verde</b>	10,00 mq/ab.	846.720	60.939	<b>785.781</b>
<b>Parcheggi</b>	2.50 mq/ab.	211.680	41.532	<b>173.461</b>
<b>TOTALE</b>	<b>20,00 mq/ab.</b>	<b>1.693.440</b>	<b>395.017</b>	<b>1.298.423</b>

Come emerge dai dati sintetici, si registra una complessiva carenza di standard urbanistici, che si traduce in una scarsa presenza di luoghi per le attività del tempo libero, per l'istruzione, per lo svago e lo sport nel verde, ma anche di parcheggi, contribuendo a rendere meno vivibili e vitali gli spazi del tessuto urbanizzato.

Lo strumento urbanistico di progetto dovrebbe quindi proiettarsi verso iniziative dirette ad ottimizzare il livello quantitativo e qualitativo delle strutture esistenti, che vanno confermati in rapporto ai parametri minimi individuati, per implementare i servizi di cui si è riscontrata la forte carenza sul territorio.

Nel disegno di piano, tuttavia, si potrà tuttavia agire per “qualificare” la nozione di standard, riferendosi nel caso più a criteri di tipo prestazionale, cioè di servizio reso alla collettività anche in termini di qualità urbana ed ambientale.

Per quanto riguarda l’istruzione, per esempio, nella maggior parte dei casi potrebbe non essere necessario individuare nuove aree da destinare a tali attrezzature, non solo per il necessario adeguamento di quelle esistenti ai minimi di legge, ma anche per configurare queste attrezzature come possibili luoghi di incontro e di relazioni che vadano oltre lo stretto uso scolastico, nell’ottica delle “scuole aperte” e di centri di aggregazione di quartiere, attrezzati e d accoglienti.

E’ sicuramente, poi, da ipotizzabile la possibilità di realizzazione dei servizi e delle attrezzature anche da parte di privati, al fine di superare l’annosa vicenda della decadenza quinquennale dei vincoli preordinati all’esproprio, ma anche per offrire nuove occasioni di investimento ai privati, magari per moderne strutture sportive e ricreative, o per altri tipi di servizi al cittadino, regolando l’uso degli spazi con concessioni di gestione, con sicuri vantaggi anche conduzione e la manutenzione degli immobili.

Per quanto riguarda il verde si ipotizza la realizzazione di parchi di quartiere quale occasione per interventi di riqualificazione e rivitalizzazione di parti degradate, in grado di innescare processi di rigenerazione a scala più ampia.

### 1.6 Sostegno alle attività economiche

Il PUC ha tra gli obiettivi prioritari la valorizzazione e l’incentivazione delle attività produttive legate alla tradizione e alle culture locali, che possono costituire un fattore importante di sviluppo economico, di contrasto al degrado e alla marginalità. Anche in questo caso risulta necessario costruire un programma integrato di azioni al fine di migliorare le condizioni di vita in una realtà sociale, vitale, attiva, che come negli altri comuni dell’area napoletana, è soggetta ai problemi della disoccupazione e della scarsa qualità del lavoro. In merito alle attività esistenti, occorre verificare la compatibilità degli usi produttivi in atto con le normative del settore e con il quadro delle regole territoriali-urbanistiche. Queste esigenze trovano adeguate giustificazioni nell’affermazione dell’esigenza di un approfondito studio finalizzato alla formazione di un “Piano di dettaglio delle attività produttive”, nel quale va sottolineata l’immagine di Torre del Greco, di una comunità che dispone sicuramente delle risorse necessarie per un più solido e qualificato sviluppo, ma anche quella di una comunità che negli ultimi decenni non ha saputo, o non ha potuto, utilizzare al meglio le sue potenzialità economiche e sociali.

Il piano adotterà, quindi, l’esigenza di promuovere lo sviluppo, con la rigenerazione del tessuto edilizio e la rivitalizzazione di quello sociale, il consolidamento delle attività produttive ancora presenti, anche rafforzando il turismo di qualità (enogastronomico e culturale).

Gli indirizzi per l’attivazione di questi obiettivi possono essere seppur in prima approssimazione sintetizzati nel modo seguente:

- per il settore agricolo, introdurre forme di incentivazione per gli operatori e per lo sviluppo delle iniziative agrituristiche, tenendo in considerazione anche le potenzialità del sistema boschivo - ambientale interno alle aree protette del Parco Vesuvio;
- per il settore dell’artigianato e della piccola industria, con particolare riferimento ai comparti agro-alimentare, floricoli, vitivinicolo e manifatturiero, incentivare le attività produttive esistenti compatibili (anche attraverso l’ampliamento delle strutture edilizie), delocalizzare le attività produttive incompatibili dai centri abitati e prevedere la disponibilità di aree di nuovo insediamento preventivamente attrezzate;
- per il settore turistico-ricettivo, favorire la localizzazione di un nuove attività, introducendo un’offerta fortemente differenziata (dalla struttura alberghiera tradizionale al borgo albergo, dall’agriturismo al bed & breakfast), in relazione alle specificità del patrimonio storico e ambientale;
- per il settore commerciale, favorire lo sviluppo di un processo di qualificazione e di specializzazione delle attività, anche in relazione al ruolo assunto nel sistema urbano dalle diverse parti dell’insediamento di Torre del Greco, puntando soprattutto sulla valorizzazione delle aree centrali storiche e limitando la localizzazione delle medie strutture di vendita; nello stesso tempo, anche attraverso il recupero di alcuni fabbricati e la loro riconversione, avviare la sperimentazione di nuove particolari forme di aggregazione di attività commerciali, artigianali e di servizio, che possono includere anche attrezzature per la ricettività e per la residenzialità.

Alcuni comparti produttivi, altamente significativi per il radicamento nella tradizione locale, sono in grado di svilupparsi ulteriormente, come dimostrato da recenti iniziative legate all’imprenditoria di settore, coniugando ed interagendo su agricoltura, industria, commercio e turismo. Il riferimento più immediato è al settore del corallo-pietre dure-orafo, al settore dell’ortofrutticolo, al florovivaismo, alla cantieristica ed al suo indotto. Lo studio delle forme organizzative e dei criteri di localizzazione di questo comparto assume pertanto

nell'articolato quadro prima delineato un carattere strategico e di priorità ai fini del conseguimento degli obiettivi prefissati.

### 1.7 Valorizzazione delle risorse rurali e naturali

Con il trascorrere dei millenni il paesaggio, in generale, ha mostrato modifiche ed alterazioni intimamente legate principalmente: a processi fisici, chimici, biochimici all'agroclima, ad eventi naturali e solo in epoche successive all'intervento continuo e costante dell'Uomo.

Nel territorio vesuviano intanto, in particolare in quello di Torre del Greco, nel corso dei millenni e nel periodo a noi più vicino si è costantemente assistito a calamità naturali quali: maremoti, alluvioni, inondazioni, frane, precipitazioni liquide impetuose, terremoti e non ultime le tragiche e costanti (in relazione alle migliaia di anni) eruzioni vulcaniche sempre poco prevedibili.

Dal 16 dicembre 1631 al 18 marzo 1944 sono avvenute ben 32 eruzioni e colate laviche con una media generale eruttiva del periodo di 11 anni ed 8 mesi (2011 meno 1631 = 380 anni).

Per tale area, quindi, essendo molto esposta al rischio di eventi sismici e vulcanici, si rende necessario porre in essere atti programmatici, razionali ed attuativi, anche in ottemperanza della Legge Regionale n. 21/2003, che pone precisi obiettivi di tutela del territorio della cosiddetta "Zona Rossa - ad alto rischio e ad alta pericolosità" per una adeguata e concreta salvaguardia delle risorse agro-ambientali, non solo quale risorsa economica e paesaggistica dell'area, ma anche quale area di "rispetto" del rischio vulcanico.

Difatti le scelte di rinnovamento, valorizzazione, tutela ambientale, paesaggistica, culturale e colturale dell'ambito in questione, andranno verificate in base all'esigenza di assicurare la preminente sicurezza, completa ed indifferibile, della comunità insediata di Torre del Greco e dell'intera area vesuviana.

Compito questo del Comune che riveste e sempre più deve rivestire un ruolo capofila, trainante e positivo avendo in loco tutte le capacità scientifiche, tecniche, umane ed orografiche per l'attuazione di tale obiettivo.

Sulla base di tali orientamenti di fondo si delineano gli indirizzi e le specifiche strategie per la organizzazione del territorio aperto e delle sue diverse risorse naturali ed agricole, per il quale ci si mutua quanto contenuto nel documento relativo alla Carta di Uso Agricolo del suolo.

Nella stessa intanto viene rappresentato che *"il settore agricolo del Comune di Torre del Greco, rappresenta un comparto fondamentale dell'economia locale, e presenta delle caratteristiche storicamente consolidate nella tradizione popolare. L'Amministrazione dovrebbe pianificare la gestione delle risorse agricole, puntando alla salvaguardia ed al potenziamento del paesaggio e degli elementi che lo caratterizzano, tenendo conto dei molteplici aspetti connessi:*

- *la salvaguardia dell'ambiente,*
- *la valorizzazione delle attività agricole, nonché dei prodotti tipici,*
- *la promozione di attività collegate all'agricoltura come l'agriturismo o il turismo rurale;*
- *la commercializzazione dei prodotti come elementi essenziali per lo sviluppo socioeconomico dell'area.*

*In questo quadro, l'Amministrazione, al fine di contribuire all'equilibrio dell'ambiente naturale e alla tutela della salute dei consumatori, dovrebbe promuovere o potenziare la diffusione del metodi di produzione biologica ed integrata dei prodotti agricoli ed aiutare le aziende ad ottenere le certificazioni di legge. È evidente la necessità di creare un binomio Torre del Greco - Ambiente, attraverso una campagna di comunicazione che leghi indissolubilmente nell'immaginario del consumatore il marchio del Comune di Torre del Greco e l'Ambiente. Per migliorare la commercializzazione dei prodotti locali - oltre alla promozione di marchi già esistenti ed alla istituzione di altri marchi di origine - dovrebbero essere studiate, promosse e realizzate forme di incentivazione per favorire: a) il miglioramento tecnologico volto a favorire produzioni e trasformazione; b) l'associativismo tra le imprese agricole; c) la commercializzazione delle produzioni tipiche locali oltre i confini regionali."*

Tali proposte trovano piena condivisione anche per quanto di seguito specificato.

#### **a) Parametri agrobioclimatici dell'areale**

I parametri climatici e meteorologici rivestono una loro influenza diretta sulle condizioni di vita e benessere dell'areale di Torre del Greco e principalmente per l'intero settore agricolo, commerciale, turistico ed occupazionale.

La corretta e proficua interpretazione dei parametri agrobioclimatici permettono, nel rispetto delle leggi naturali, una ottimale utilizzazione del suolo agrario e delle conseguenti scelte colturali e varietali, valorizzandole ulteriormente anche grazie ad una sostenibilità elevata.

È interessante rilevare che nel periodo compreso tra il 1926 e il 1950 le precipitazioni annuali hanno fatto registrare un valore medio di circa 1.000 mm/anno.

Per quanto riguarda l'andamento delle temperature (nonostante la serie storica a disposizione sia ancora troppo limitata per trarre delle conclusioni definitive) essa sembra inversamente correlato con quello delle precipitazioni meteoriche. Nel periodo compreso tra il 1926 e il 1950 le temperature medie mensili hanno fatto registrare un media di circa 21°C, nel corso del mese di luglio (rilevazione eseguita dall'Osservatorio Vesuviano). Nel 1994 le medesime temperature hanno invece presentato il loro massimo in agosto, facendo registrare il notevole valore di circa 27°C.

Di rilievo assai scarso rivestono le precipitazioni nevose, che solo nei mesi tra dicembre e marzo interessano quasi esclusivamente le quote superiori ai 1.000 m s.l.m. .

Le caratteristiche dei parametri climatici quali principalmente l'andamento della temperatura (°C) massima, della temperatura minima della temperatura media annua (mediamente compresa tra i 15°C e 19°C), della precipitazione (mm) mensile e della precipitazione annua totale (compresa mediamente tra 700 e 1.100 mm di pioggia) dei giorni di pioggia (tra 60 gg e 115 gg/anno) unitamente ad altri indicatori climatici dell'areale tornese, variano sensibilmente in funzione della distanza dalla fascia costiera, dell'altitudine sul livello del mare, dell'esposizione e dalla presenza di vegetazione pioniera, da piante forestali, da frutto, da vigneti, da ortive, da piante ornamentali e da coltivazioni verde in serra.

#### **b) Caratteristiche agronomiche dei suoli (tessitura, struttura, ph, ecc..)**

La Legge Regionale 16/04, tra l'altro, all'articolo 2 richiama la "tutela del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistiche ed ambientali, conservazione degli ecosistemi, sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive".

In questo contesto si inquadra la precisa ed attuale conoscenza dello stato dell'arte dei suoli forestali ed agricoli, dell'area territoriale di Torre del Greco. Infatti, con la sua estensione pone problematiche e scelte tecniche e bioagronomiche diverse e mirate, in funzione della caratterizzazione del substrato pedogenetico, della roccia madre e delle colate laviche che andranno poi a caratterizzare nel loro complesso il suolo dell'areale tornese. Caratteri importanti del suolo in generale ed agrario in particolare sono principalmente: il colore, la classe tessiturale, la struttura, la porosità, la consistenza, il franco di coltivazione, la permeabilità, la reazione (pH), la idonea dotazione di sostanza organica, gli aspetti nutrizionale e la stanchezza del terreno spesso causata da particolari rizotossine.

Le caratteristiche del terreno da rilevate, saranno attentamente analizzate al fine di costituire il fondamento per il mantenimento, rinnovamento e sostegno delle diverse coltivazioni forestali (*Pinus*, ed altre), frutticole (*Albicocco, Fico, Arancio dolce, Limone* ed altre), Viticole (ponendo particolare attenzione al portainnesto), Orticole da piena aria, Orticole in coltivazione protetta e piante arboree, arbustive, rampicanti ornamentali e floricole (*Crisantemi, Garofani, Gerbera* ed altre).

#### **c) Stato dell'arte dell'agricoltura presente nella città del corallo e dei fiori**

Indispensabile nella redazione del P.U.C. è rilevare la consistenza e localizzazione delle aree agricole diversamente coltivate, da proteggere in quanto indispensabili non solo per la tutela e riqualificazione del territorio ma anche per mantenere inalterato il numero delle unità occupate nel settore agricolo. In generale, una moderna ed efficiente agricoltura opportunamente incentivata e sostenuta, può esercitare sulla permanenza nel settore delle nuove e più giovani generazioni.

Tale occasione occupazionale può e deve essere utilizzata tenendo presente le potenzialità che il settore agricolo nella sua estesa filiera, esercita sull'indotto e sul turismo.

E' bene rammentare che il Proprietario e l'Addetto in agricoltura esercitano costantemente la difesa e salvaguardia positiva dell'area agricola da essi condotta, evitando e prevenendo molto spesso disastri idrogeologici, frane ed altri detrattori dell'areale torrese principalmente nelle aree pedemontane, a rischio idrogeologico e con pendenze elevate.

#### **d) Vocazionalità, sviluppo e biodiversità vegetale autoctona, presente nell'areale di Torre del Greco**

Il territorio di Torre del Greco ha nel corso degli ultimi due millenni esercitato le attività legate al campo agricolo tra enormi sacrifici, anche ricominciando a seguito di catastrofi naturali e spesso conseguenti ad eruzioni del Vesuvio.

Pertanto, in linea con la tradizione, gli Agricoltori hanno valorizzato costantemente la vocazionalità delle produzioni agricole ed ultimamente, dopo gli anni '60, anche del florovivaismo.

Principalmente nel settore della frutticoltura sono presenti in situ tipiche e particolarmente apprezzate cultivar e cloni di Albicocco ottenute per propagazione gamica, grazie alla professionalità sacrificio e perseveranza di attenti Agricoltori.

Tali specie tipiche del territorio dell'areale, unitamente al altre, hanno spesso trovato utile coltivazione in altre aree frutticole d'Italia ed oggi, bene rappresentano le cultura agricola della *biodiversità vegetale che deve essere oggetto di salvaguardia da parte delle Istituzioni*, Enti o Comune al fine di evitare o almeno ridurre la costante erosione vegetale.

#### **e) Inquinamento e agricoltura**

L'aria che tutti gli esseri viventi respirano (Uomo, Insetto, Pianta) rappresenta una risorsa naturale di importanza vitale. Il suo inquinamento può spesso dare luogo a danni (reversibili ed irreversibili) molto seri.

Gli inquinanti possono arrecare danni economici, diretti ai monumenti presenti in città e procurano sicuramente alterazioni spesso sempre crescenti a tutte le piante forestali, coltivate, alle essenze forestali, alla vegetazione naturale e da ultimi, ma non ultimi all'Uomo.

Interessante è rilevare che il danno è molto spesso in relazione diretta con la temperatura massima elevata dell'areale. Infatti, la temperatura estrema massima, modulando ed accelerando gli scambi gassosi tra pianta (camera stomatica) e atmosfera, influenza (entra certi limiti) la severità e cronicità dei sintomi accusati.

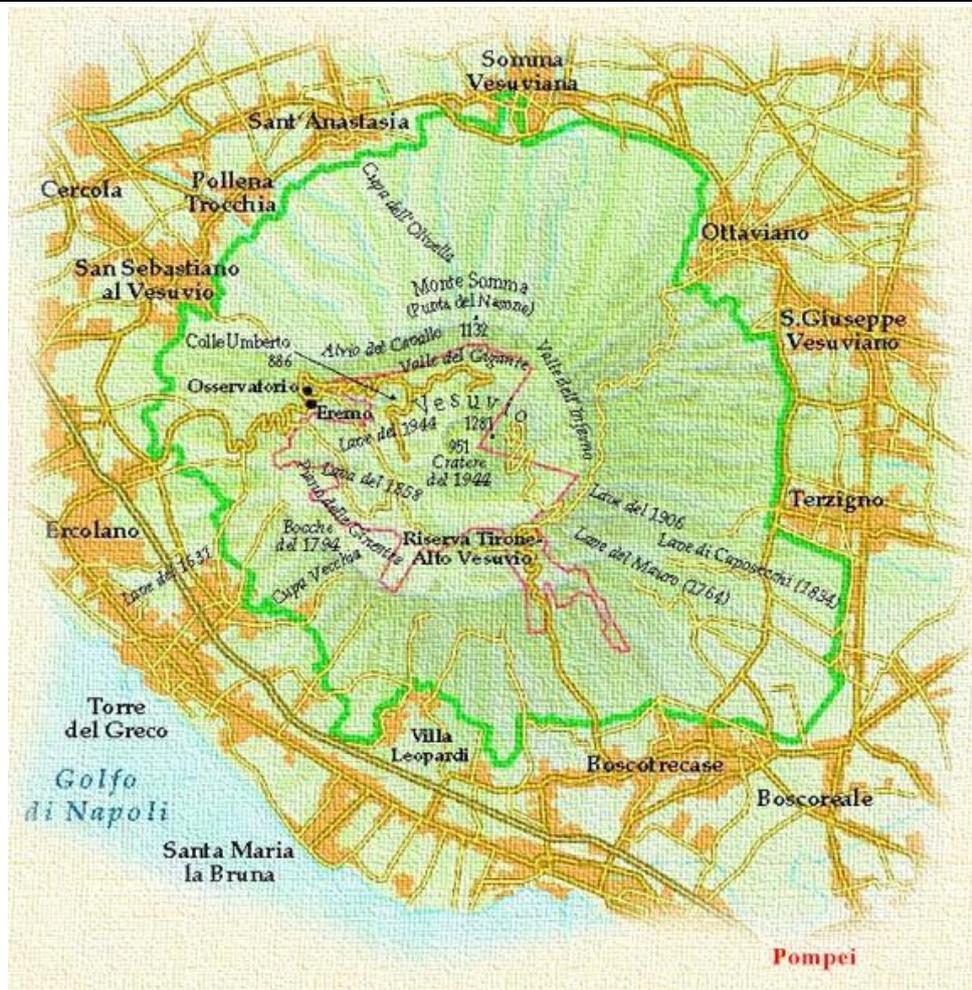
Pertanto il ruolo dell'Agronomo unitamente alle altre Professionalità e competenze e quello di impostare strategiche coltivazioni di piante e pratiche bioagronomiche a basso impatto, tese a ridurre gli effetti nefasti delle sostanze inquinanti sull'intero habitat agrobioclimatici.

L'inquinamento inoltre, in prossimità del litorale marino (in relazione alla distanza dalla linea di costa) procura danni (defogliazioni, necrosi, ecc..) da aerosol a diverse piante quali a titolo di esempio *Leccio, Oleandro, Lauro, Carrubo*

Queste in funzione della particolare struttura biomorfometrica possono essere classificate in sensibili (*Hederaelix, Rosa*, ed altre), scarse e resistenti (*Agave americana, Buxus sempervirens, Pittosporum tobira* ed altre).

#### **f) Tutela bioagronomica dell'habitat urbano (aree poste a verde, parcheggi, scuole, edifici pubblici)**

Di estremo interesse per il comune di Torre del Greco è avere sotto stretto controllo tutti i parametri relativi alla tutela dell'habitat cittadino in tutti i suoi risvolti. Certamente, non meno interessante è il parametro della *tutela del verde*, spesso poco presente o a macchia di leopardo, nel paesaggio del centro storico e delle aree poste a verde (presente nelle scuole, negli edifici pubblici e nei parcheggi già costruiti e di prossima costruzione). In tale contesto interessante è certamente di primaria importanza, grazie a scelta oculate, meditate, razionali, estetico-culturale, proporre *piante arboree o arbustive* pienamente confacenti con l'habitat e la cultura locale. Il Verde ornamentale in città, contribuisce a migliorare i principali parametri vitali e di godibilità (ricordando sempre che le piante tutte indistintamente) esaltando la qualità della vita in città (contribuendo a ridurre le polveri di cemento molto alcaline -pH 10, i metalli pesanti di cadmio Cd, piombo Pb, mercurio Hg, le emissioni provenienti dai motori a scoppio ed altre), mitigando e controllando il microclima dello spazio verde (presente nei giardini di quartiere, nei parchi urbani, negli Ospedali, negli spazi verdi privati all'interno del quartiere, di parete, ecc..), riducendo (in luglio ed agosto) le temperature estive estreme massime, a ridurre diverse gravi patologie (oncologiche, respiratorie, allergopatiche ed altre). E' da tenere poi presente che alcune piante (*Quercus*) in particolare, possono essere degli ottimi indicatori biologici del tasso di inquinamento, della tendenza e della sua eventuale evoluzione nel tempo nel territorio.



#### Planimetria del Parco Nazionale del Vesuvio

##### a) **Rapporto tra agricoltura e sicurezza dell' area di Torre del Greco (calamità diverse e rischio vulcanico - vie di fuga, zona rossa)**

Purtroppo da sempre, le aree presenti intorno al Vesuvio hanno subito i timori legate alla ripresa delle attività vulcaniche, che molto spesso, hanno dato luogo a tragiche conseguenze derivanti da fenomeni eruttivi, colate laviche, ceneri, emissione di lapilli, maremoti che non solo hanno portato lutti, ma ne hanno alterato l'orografia, la storia culturale e l'intero sistema urbano ed agricolo locale preesistente.

Pertanto il PUC deve prioritariamente adottare un piano razionale attuale e reale di sicurezza del territorio in armonia anche con i Comuni vicini, preservando le vie di fuga (vedi Piano di Protezione Civile) che tengono in considerazione i molti fattori di sicurezza al fine di limitare i danni alle popolazioni.

Proprio in previsione di tale evento (che in futuro dovrà naturalmente avvenire), bisogna tenere presente che:

- le aree agricole potrebbero svolgere in particolari situazioni (nell'immediatezza dell'evento) un ruolo di primaria importanza sotto l'aspetto della sicurezza (Forze dell'Ordine, del Corpo Forestale dello Stato, unitamente al Volontariato ed alle diverse Componenti della Croce Rossa Italiana di Torre del Greco), nel radunare i Cittadini in già previste ed apposite aree protette;
- le aree a verde arboreo (presente e da prevedere a tal uopo) di limitate dimensioni e razionalmente posizionate sul tessuto urbano, potrebbero contribuire ad essere "sacche" di sicurezza e raduno per i Cittadini;
- i parcheggi interrati potrebbero prevedere che la parte superiore, se prevista a verde erbaceo da fiore, rampicante da parete o arbustivo, possano contribuire a ridurre i danni da calamità.



Ripresa dall'alto del Parco Nazionale del Vesuvio

**b) Rapporto tra agricoltura, turismo-commercio (enogastronomico, corallo, vesuvio, mare), agricoltura e sanità (horticulturaltherapy, ecc..)**

La Città, già da tempo definita “Città del Corallo e del Mare”, ha una grossa opportunità nel settore del *Turismo di qualità*, per la presenza del **Vesuvio** (con le sue importanti particolarità ambientali, estetiche-culturali e paesaggistiche), del **Corallo** (con la sua alta e riconosciuta specificità), con il **litorale** per il **paesaggio** e non ultimo la presenza di una particolare e specifica **viticoltura** di qualità (che deve essere oggetto di ulteriore specificità anche enologica e produttiva).

Pertanto al fine di contribuire ad uno sviluppo controllato e di qualità delle risorse naturali esistenti nel territorio riteniamo di particolare interesse la costituzione di ben localizzate Vie del Vino (che possano meglio far conoscere ed apprezzare selezionati Agriturismi, Cantine storiche di qualità, edifici rurali storici ed altre realtà). Accanto all'importante binomio non è assolutamente da trascurare l'importanza di prevedere alcune semplici ma spesso efficaci pratiche sanitarie quali ad esempio *l'Agriculturaltherapy* da tempo apprezzata.

L'intimo rapporto esistente tra *Commercio e Turismo* dovrebbe dare luogo a nuove opportunità lavorative con la costituzione di Cooperative agricole.

Interessante sarebbe prevedere la filiera che possa organicamente essere occasione di lavoro giovanile e sviluppo economico ponendo in essere solo ad esempio, l'unione di differenti settori in una sola filiera comprendente: Turismo elitario e giornaliero (proveniente principalmente da Croceristi o gruppo di Turisti), che possano ammirare, in costante sicurezza, accanto alle particolarità ambientali uniche (il Vesuvio), anche quello Orafo e del Corallo abilmente lavorato ed infine apprezzare grazie a specializzate Vie del Vino prodotti da pregiati vitigni autoctoni (*Sabato, San Lunardo, Caprettone b Coda di volpe, Piedirosso, Aglianico* selezionato in loco e numerosi altri cloni autoctoni) l'antica e tradizionale cultura e coltura Contadina dell'areale vesuviano e torrese in particolare che vede dei limiti dovuti spesso alle dimensioni dei vigneti di non adeguata estensione (dai 1800m<sup>2</sup> ai 3300 m<sup>2</sup>).

**c) Salvaguardia, organizzazione e riqualificazione tecnologica delle risorse agricole tipiche nell'areale torrese**

Uno degli scopi del PUC, è quello di migliorare salvaguardando, valorizzando ed opportunamente sostenere (con specifici ed oculati incentivi di sostenibilità concreta allo sviluppo, anche con incentivi di carattere economico), le tipiche risorse frutticole, ortovivaistiche e della floricoltura presenti nell'area, che tanto contribuiscono ad evitare (grazie proprio ai terreni coltivati) la diffusione dell'abusivismo edilizio e la riduzione dell'esodo dalla campagne.

Interessante riteniamo prevedere l'istituzione di Corsi di Aggiornamento (serali) da tenersi in loco e relativi agli interessi del settore sempre in costante evoluzione tecnologica.

Inoltre gli Addetti del settore oltre a svolgere il ruolo di *Guardiani del territorio*, a produrre occupazione direttamente e nell'indotto dell'intera filiera agricola, contribuiscono a prevenire spesso (sistemandoli) eventi franosi e dissesti idrogeologici.

***l) Valorizzazione, sviluppo e marketing delle diverse attività produttive nell'ottica di una visione organica e partecipata con i criteri di impostazione del PUC***

Importante poi per raggiungere lo scopo è anche quello di prevedere, nei limiti del possibile, la manutenzione costante delle strade rurali, le masserie e le case coloniche di pregio.

Relativamente poi alla parte alta del territorio, fortunatamente occupata dal *Parco Nazionale del Vesuvio*, questa ben rappresenta una stupenda ed unica risorsa e protezione per la fauna (ghiri, topo quercino, moscardino, talpe, ricci, lepri, faine, donnole ed altri animali), per la flora (pino domestico, pino marittimo, pino nero, carrubi-sciuscielle, ginestra ed altre numerose piante di interesse forestale) e per la presenza di funghi stagionali (porcini ed altri) e del lichene autoctono *Stereocaulonvesuvianum*, endemico e precursore delle future coltivazioni.

E' ovvio che nell'ambito di una revisione doverosa di un moderno PUC, di primaria importanza è certamente quello, di prevedere azioni di marketing mirato, dell'intera filiera del commercio, dell'artigianato orafa e del corallo, delle attività connesse al porto (da sviluppare in numero idoneo di posti barca da diporto e da pesca in previsione anche di fuga via mare) e settore agricolo nella sue diverse ramificazioni.

### **1.8 Sistema della Mobilità**

Con riferimento a quanto rilevato in precedenza in merito alle condizioni del sistema infrastrutturale, si delineano le opzioni prioritarie concernenti la riorganizzazione del sistema della mobilità, finalizzate alla risoluzione delle criticità emerse e che potranno essere eliminate attraverso la serie coordinata di interventi nel seguito descritti.

- 1) Completamento organico degli interventi programmati ed in corso di realizzazione da parte di S.A.M. ed R.F.I.;
- 2) Completamento della "bretella" di collegamento di via S. Gennariello col nuovo casello autostradale;
- 3) Adeguamento (anche in termini di standard) delle aree destinate a parcheggio e redistribuzione sul territorio in sintonia con le più aggiornate esigenze di sosta;
- 4) Previsione di parcheggi d'interscambio (gomma/ferro, privato e pubblico) in prossimità delle stazioni ferroviarie (Circumvesuviana e R.F.I.); in tal modo sarà possibile attuare politiche di incentivazione del trasporto su ferro e concorrere, in una logica di intermodalità, ad ottimizzare i vari segmenti del sistema del trasporto ferro-gomma-mare;
- 5) Adeguamento delle caratteristiche geometriche degli attuali assi viari trasversali (Nord – Sud); in particolare è necessaria la previsione di allargamenti della sede viabile (due corsie) e, laddove assenti, la creazione di marciapiedi.
- 6) Potenziamento del servizio di trasporto pubblico urbano su gomma, individuando anche apposite aree per la sosta privilegiata dei mezzi in aree congruenti con il programma di potenziamento dell'intermodalità; naturalmente il settore andrà implementato con i necessari servizi per il trasporto eco-sostenibile;
- 7) Realizzazione della nuova stazione sulla tratta ferroviaria Napoli – Torre Annunziata all'altezza di via Ponte della Gatta (progetto ex TESS Costa del Vesuvio);
- 8) Trasformazione della linea R.F.I. in linea metropolitana regionale, verificando le condizioni per una riconversione del tratto da San Giovanni a Tedeuccio e fino alle Officine di Trenitalia (S. Maria la Bruna), in linea tramviaria rapida, da connettersi alla tratta litoranea esistente nel territorio comunale di Napoli.

### **1.9 Nuove Centralità Diffuse**

L'ambito in esame, oltre la parte più densamente urbanizzata e strutturata del centro Urbano, si articola in diversi tessuti edificati, accentrati e sparsi, in cui possono tuttavia rinvenirsi caratteri omogenei e di identificazione degli agglomerati edilizi costituitisi soprattutto nel periodo più recente.

Il tessuto urbanizzato, agganciato alle principali infrastrutture lineari che attraversano nella parte di valle il territorio comunale, determina in gran parte anche i limiti delle trame di relazioni funzionali tra i vari macro ambiti in cui può suddividersi l'ambito comunale antropizzato e che fanno riferimento, essenzialmente, a tre tipologie morfologiche:

- la prima è ascrivibile al tipo fondamentale dell'insediamento storico, collocato sui crinali di valle delle pendici vesuviane, con forte consistenza demografica, benché negli ultimi tempi interessata da dinamiche di

spopolamento, benché con le più rilevanti permanenze storiche architettoniche, di tessuto e puntuali, di un certo interesse;

- la seconda è costituita, prevalentemente, da filamenti insediativi che, specialmente nel corso dell'ultimo cinquantennio, si sono conformati lungo le principali arterie di collegamento longitudinale della parte di valle del territorio ed, in parte, lungo le connessioni trasversali di connessione fra la parte più urbanizzata e la linea di costa, caratterizzata dalla compresenza e dalla promiscuità di funzioni molto diverse.
- la terza si connota quale diffusione della residenza in territori originariamente a destinazione agricola, compromettendone gli usi prevalenti e frammentandone la organizzazione storica; questa è stata caratterizzata da dinamiche di crescita notevolmente pervasive, facendo disperdere il legame con la natura rurale dei luoghi, interrompendo lo storico rapporto tra uomo e campagna, tra abitazione e fondo rustico, tra necessità produttiva e rispetto dell'ambiente.

All'interno di tale situazione e facendo perno sulle principali infrastrutture presenti nel contesto, possono individuarsi i seguenti ambiti omogenei su cui impostare il complessivo disegno di rigenerazione del territorio, al fine di strutturare più funzionali micro sistemi insediativi:

- 1) Centro Urbano**, corrispondente al tessuto compatto generatosi all'intorno della città storica, a sua volta articolato nei seguenti sub-ambiti:
  - Centro Storico
  - Area Portuale
  - S. Teresa-Calastro-Bottazzi
  - Beneduce-Annunziata-Cavallo
- 2) S. Antonio**, coincidente con la parte delimitata a nord ed a sud rispettivamente dall'autostrada A3 Napoli-Salerno e dalla linea ferroviaria FS Napoli-Torre A.-Salerno, ad est e ad ovest dal quartiere di Lava Troia-Ponte della Gatta e dal Centro Urbano, con caratteri di maggior compattezza all'intorno della omonima chiesa, ubicata sulla via Nazionale ad angolo con la Via S. Antonio;
- 3) Lava Troia-Ponte della Gatta**, ubicato a sud dell'autostrada A3 Napoli – Salerno e compresa fra S. Antonio e S. Maria La Bruna;
- 4) S. Maria la Bruna**, che comprende la restante parte a sud del tessuto edificato fino ai confini con il quartiere Leopardi-Palazzone, delimitato a nord dall'autostrada A3 Napoli - Salerno ed a sud della linea ferroviaria FS Napoli-Torre A.-Salerno;
- 5) Leopardi-Palazzone**, coincidente con la parte a sud dell'autostrada A3 Napoli - Salerno, compresa fra S. Maria La Bruna ed il comune di Torre Annunziata;
- 6) Fascia costiera**, che si svolge al di sotto della linea ferroviaria FS Napoli-Torre A.-Salerno fino alla linea di costa, compresa l'area all'intorno del cimitero comunale in località Villa Sora;
- 7) Fascia Pedemontana**, benché articolata in 3 settori, che comprende i tessuti per lo più sparsi, distribuiti al di sopra della Via Nazionale verso le pendici del Vesuvio. I settori sono i seguenti:
  - De Nicola-Cappella Bianchini
  - Lamaria-camaldoli
  - Viuli-Trecase.

Il Centro Urbano è ancora oggi sede delle principali funzioni amministrative e di servizio di rango territoriale; riveste un notevole ruolo in termini di polarità urbana ed è costituito da un'armatura insediativa densa e complessa, al cui interno sopravvivono, benché in condizioni di disagio fisico funzionale, rilevanti servizi, ma anche aree produttive, che lo rendono un riferimento per l'intero ambito costiero (funzioni amministrative ed istituzionali di rappresentanza, servizi finanziari, servizi alle imprese, produzione e commercio).

Gli altri ambiti, invece, al di là della frammentazione dei tessuti, assumono caratteri più specializzati in alcuni settori, come quello turistico balneare o naturalistico, o produttivo, configurando parti di territori più suscettibili di innovazione e rigenerazione, benché marginalizzati dalla rete della mobilità, nei confronti della quale vanno perciò concentrati gli interventi per la rivitalizzazione degli ambiti, all'interno di un disegno strategico che, superando le condizioni della città storica, luogo dell'accertamento e ingabbiato nelle sue regole, possa dar corso a proposte improntate alla innovazione per il rilancio della competitività del territorio.

Per conseguire tali obiettivi è necessario, però, assicurare fluide relazioni fra le parti rigenerate del sistema urbanizzato, che, inevitabilmente dovranno contare soprattutto sull'apparato infrastrutturale esistente, ottimizzandone le capacità e le potenzialità in una logica di sistema.

Le relazioni di prossimità del comune di Torre del Greco con l'area vesuviana sono storicamente affidate al percorso della SS. 18 Tirrenia Inferiore, e dalle linee ferroviarie dell'EAV e delle FF.S., mentre una serie di percorsi minori completano il quadro delle percorrenze di valenza locale attraverso cui si sono garantiti collegamenti con le aree della più recente urbanizzazione del sistema territoriale.

Dal secondo dopoguerra si è, così, assistito ad un notevole incremento del pendolarismo, generato sostanzialmente dagli spostamenti residenza/luogo di lavoro, e delle relazioni di tipo economico, benché le condizioni orografiche del luogo e, successivamente, le norme di tutela idrogeologica, sismica e paesaggistica, hanno condizionato la realizzazione di opere infrastrutturali in grado di contemperare gli accresciuti flussi di mobilità generati dalla crescita del sistema insediativo.

Più volte, specie negli ultimi tempi, si è dovuto far ricorso a procedure straordinarie per la realizzazione di opere che, intanto, venivano a confliggere con le sopravvenute disposizioni normative, assumendo le iniziative un carattere di estemporaneità, avulse da un quadro organico di riorganizzazione della mobilità sul territorio.

Le più recenti opere stradali di un certo rilievo sono il collegamento fra la via Scappi e via Nazionale, il collegamento a sud che interessa l'area di S. Maria la Bruna e delle cave dismesse ed i tratti di connessione della viabilità esistente al margine del tracciato della Autostrada A3, in corso di completamento a seguito dell'allargamento della 3<sup>a</sup> corsia autostradale.

Per quanto concerne le opere programmate, non si rilevano altri importanti interventi in grado di imprimere una svolta al complessivo sistema della mobilità.

E' rimasto, difatti, al palo il programmato collegamento stradale pedemontano in prosecuzione della via Benedetto Cozzolino, che oggi non trova più legittimazione tecnico-amministrativa per effetto delle disposizioni normative connesse al rischio Vesuvio ed ai vincoli di natura paesistica.

Si impone, pertanto, la necessità di incidere sul sistema delle relazioni e, perciò, sulla rete infrastrutturale, tra le quali quella più rilevante potrebbe essere la riconversione della linea ferroviaria costiera delle FF.S. in linea tramviaria rapida, da San Giovanni a Teduccio fino a Torre Annunziata, da connettersi al tratto già esistente nella cinta daziaria del capoluogo, ampliandone la capacità di trasporto passeggeri e utilizzando le nuove e più diffuse fermate quali luoghi per nuove centralità urbane.

Tale opera potrebbe diventare percorso "lento" tra le parti rigenerate di città, anche con indubbia valenza turistica/balneare, funzionale alla fruizione delle risorse paesaggistico ambientali di costa e culturali di fondo valle, quali il parco di Villa Sora, ma anche il polo ludico della Cittadella dello sport ed i contenitori dei nuovi servizi e delle attività economico-produttive già programmate con il Programma PIU' Europa.

Tale intervento potrebbe costituire l'elemento di maggiore novità e rilievo, in grado di supportare l'obiettivo di incrementare le relazioni tra le diverse parti dell'ambito; obiettivo strategico che conduce ad una auspicabile realizzazione di un sistema integrato ferroviario metropolitano, idoneo a supportare l'ammmodernamento di tutto il patrimonio immobiliare ai margini, migliorandone anche le condizioni statiche dei fabbricati e di sicurezza dei residenti.

Si tratterebbe di una connessione permeabile rispetto ai territori attraversati, da utilizzare anche come parte del sistema delle vie di fuga in caso di rischio vulcanico, idoneo a sostenere il programma delle nuove centralità urbane.

Il potenziamento del sistema di trasporto pubblico metropolitano su ferro (nella attuale sede ferroviaria), quindi, come presupposto per ripensare il funzionamento complessivo del sistema lineare di fondovalle generando nuovi luoghi attrezzati fruibili, collocati per lo più all'intorno delle nuove fermate a servizio di ambiti urbani particolarmente significativi e rilevanti in prospettiva strategica.

Le nuove "centralità urbane" in corrispondenza delle stazioni (esistenti e programmate), dovrà essere sostenuto ed agevolato da interventi di riqualificazione degli ambiti urbani con la realizzazione di nuove strutture ed attrezzature di interesse collettivo, che annovererà anche servizi di eccellenza di valenza territoriale:

- Parco produttivo di Villa Inglese;
- Polo ludico della Cittadella dello Sport;
- Polo della ricettività turistico balneare;
- Parco archeologico urbano di Villa Sora;
- Area della ricerca e della formazione avanzata e dei servizi museali dei Mulini Marzoli;
- Attrezzatura portuale rigenerata e potenziata per il traffico diportistico;
- Servizi avanzati alle attività marittime.

Tali luoghi costituiranno così i punti nodali intorno ai quali strutturare nuove centralità diffuse di "costa", mentre per la rivitalizzazione degli ambiti pedemontani si farà riferimento ai nodi di intersezione del sistema della

mobilità così rigenerato, puntando ad opere di riqualificazione degli spazi pubblici, quale luoghi di eccellenza del parco territoriale attrezzato di monte.

La visione strategica trae forza dalla costruzione di un sistema di centralità tra esse connesse da una infrastruttura adeguata, la cui realizzazione potrebbe determinare una forte risignificazione funzionale di interi brani dell'intero sistema insediativo oggi poco caratterizzati in senso urbano.

La visione strategica: dalla città lineare alle nuove centralità urbane diffuse (finalizzata a fornire ad amministratori e operatori economici un disegno di prospettiva attraverso il quale perseguire obiettivi di sviluppo locale sostenibile) risulterà fondata su un ripensamento complessivo del sistema territoriale di valle che, da insediamento frammentato e disorganico deve essere ripensato come "articolazione complessa di nuove centralità diffuse" presso le quali localizzare interventi per la creazione di servizi e di luoghi di aggregazione e socializzazione.

L'elemento di progetto ricorrente e comune a tutte le centralità è rappresentato dalla fermata del servizio di collegamento metropolitano su rete ferroviaria che, tramite sistemi di mobilità pedonale ed ecosostenibile integrativi, conetterà i vari punti nodali del sistema territoriale, riorganizzati secondo specificità territoriali, in un'ottica di bilanciamento di pesi e funzioni diverse sul territorio, assicurando anche la realizzazione di numerosi e differenziati servizi a supporto del trasporto pubblico combinato (ferro- gomma).

In tal modo si potrà contribuire a:

- decongestionare gli insediamenti dal traffico urbano;
- migliorare la qualità dell'ambiente urbano e della vivibilità degli insediamenti;
- sostenere l'introduzione di sistemi di trasporto pubblico a basso impatto ecologico;
- salvaguardare aree naturalistiche caratterizzate da particolare valenza del locale quadro ambientale e paesaggistico;
- programmare interventi diffusi di riqualificazione dei tessuti urbani degradati, attraverso la realizzazione di nuovi spazi servizi di interesse collettivo;
- sollecitare attività di co-pianificazione integrata anche con ispessimento dei rapporti tra i comuni contermini, volte ad una maggiore condivisione delle problematiche comuni e funzionali ad intraprendere percorsi progettuali condivisi in materia di scelte con implicazioni e ricadute territoriali.

### **1.10 Progetto speciale Centro Storico**

Il PUC nel valutare i fattori positivi e negativi emersi dall'analisi effettuata, individua nell'attivazione di interventi coordinati e sinergici nel Centro Storico un'iniziativa necessaria al fine di conseguire, attraverso il concorso di risorse pubbliche e private, una complessiva valorizzazione del consistente patrimonio immobiliare, denso di numerosi beni monumentali, storici e culturali.

A tal fine, oltre all'analisi dello stato di fatto ed alla rilevazione degli aspetti monumentali e ambientali, va compreso lo stato delle progettazioni e delle risorse attivabili per costruire un "percorso" ed un modello di organizzazione dell'intervento rispettoso di un equilibrio economico di lungo periodo, definendo un piano strategico di promozione, con l'identificazione delle conseguenze provocate dalla realizzazione dei progetti.

In tal senso, richiamando il Documento di Sintesi del Programma PIU' Europa, si è prodotta questa proposta che integra ed approfondisce i temi emersi dallo stesso.

#### **Riferimenti normativi**

Il riferimento normativo procedurale primario sono i "Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale" (P.I.) di cui alla legge regionale n. 3/96 e ss.mm.ii., che è impostato su un approccio non solo normativo ma anche culturale, economico e sociale, verso un recupero organico del patrimonio edilizio esistente, superando la logica dei provvedimenti di "settore".

Il disposto legislativo è a valle di una lunga "riflessione" coinvolgente la disciplina urbanistica, consentendo di approdare ad un "nuovo" corpus normativo, con l'affermata esigenza di contenere ulteriori sprechi del prezioso territorio nazionale, che risente della grave situazione congiunturale del paese e dei compromessi, anche politico-istituzionali del momento, imitandosi ad affermare alcuni postulati, ma non a sostenerli con un coerente corpus normativo, tant'è che progressivamente la sua applicazione viene paralizzata nelle fasi attuative, svilendone il portato innovativo.

Si afferma, comunque e definitivamente, che in un paese con le caratteristiche sociali, economiche, culturali come il nostro, con un territorio strutturalmente debole e scompensato ma ricco di valenze storico-ambientali, il recupero del patrimonio edilizio esistente è una priorità, oltre che un'esigenza, per preservare i caratteri peculiari di un ambiente così condizionato da "beni culturali" di indiscutibile valore, nell'accezione più ampia del termine.

Di certo si tratta della tutela differenziata del patrimonio architettonico dei nuclei antichi, di centri storici, così diversi anche culturalmente, ed insieme della riqualificazione delle periferie degradate, così uguali ma così diverse. E' compito delle Istituzioni locali definire le più adeguate strategie, in coerenza con le risorse economiche disponibili, le normative necessarie e gli strumenti disponibili per il recupero del patrimonio edilizio, parte di un sistema-territorio localmente verificato in tutte le sue componenti antropiche, storiche, morfologiche e sociali.

La nuova fase è esplicitata con il Programma Integrato (P.I.) di riqualificazione urbana, come strumento "caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazioni di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private". Un'azione di conservazione e trasformazione che si integrano a riguardare l'intero tessuto urbanistico-edilizio, dal bene isolato a tutti i beni che siano testimonianza di una civiltà.

Il bene culturale viene considerato come valore economico e, pertanto, va a costituire quel valore aggiunto posto a base dei processi economici di valorizzazione, e quanto più il bene culturale è caratterizzato da univocità-originalità, tanto più riesce a rendere concreto il programma nel suo insieme, producendo maggiore utilità di tipo sociale connessa alla più adeguata fruibilità, senza pervenire ad alterazioni dei peculiari valori storico-culturali.

Il P.I. è caratterizzato, quindi, dalla compresenza di:

- pluralità di funzioni;
- tipologie e modalità d'intervento diversificate, comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture;
- dimensioni e qualità d'interventi, individuati per ambiti significativi, tali da incidere sulla ricomposizione urbana e sulla riqualificazione ambientale di aree ad alto degrado urbanistico-edilizio.

Si mettono in essere delle politiche di pianificazione urbanistica strettamente connesse alla programmazione economica che mirano alla costruzione di strumenti, non disgiunti da incentivi e risorse, in grado di fornire capacità d'intervento pubblico alle Amministrazioni locali, con il coinvolgimento strutturato del privato anche per il recupero del patrimonio architettonico nei Centri antichi.

### **Contenuti del programma-progetto**

Il P.I. di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale rappresenta uno strumento che pone in relazione tra loro diverse iniziative, attivate e da attivare, finalizzate al miglioramento della qualità urbana del centro edificato.

Prevede iniziative, che mediante un sistema articolato d'interventi sugli edifici, sulle strade, sugli spazi pubblici, sull'arredo urbano, promuovono un'azione di riqualificazione delle aree centrali, per il recupero e la valorizzazione dell'identità tipologica, morfologica ed ambientale, come patrimonio culturale da salvaguardare nel suo insieme, strettamente collegato alle manifestazioni culturali e al corpo sociale presente.

La valorizzazione del centro, delle attività culturali e produttive che in esso permangono, vanno a relazionarsi con una crescente domanda turistica, connessa agli itinerari religiosi ed archeologici, per il culto, e agli itinerari ambientali verso i beni ambientali all'intorno della città, per determinare il consolidamento e la crescita economica e produttiva nel territorio di Torre del Greco.

I piani d'intervento posti in essere dal Comune anche congiuntamente ad altre Amministrazioni pubbliche, puntano al recupero di edifici e luoghi significativi della storia della città, ancora privi però della necessaria complementarietà.

Le azioni di intervento dovranno, perciò, essere caratterizzate dalla continua ricerca delle proprie radici storico-culturali, con attenzione alle condizioni produttive compatibili con gli obiettivi del recupero e valorizzazione del Centro, ancorchè sostenibili dalla comunità locale.

La parola "chiave" scelta per il progetto racchiude tutto il senso ed il significato dell'impegno, rinvenendo nella tradizionale "Festa dei 4 Altari" la sintesi più alta e significativa della univocità culturale e sociale.

Il progetto "**Le vie della Festa dei 4 Altari**", mira, infatti, ad sussumere dal cuore più vivo e più antico della tradizione culturale, tutta l'energia necessaria per rimuovere sovrastrutturazioni, anche situazioni stagnanti, e sovrapposizioni che hanno appesantito e rallentato l'azione per un compiuto e duraturo sviluppo, recuperando la necessaria complementarietà di cui si faceva riferimento.

Il programma-progetto “La Festa dei 4 altari” si propone gli obiettivi di fondo che di seguito si sintetizzano, rinviando ad un esame più approfondito che sarà svolto in un’altra fase, successiva, di progettazione attuativa:

- recupero e valorizzazione degli spazi urbani;
- sviluppo e recupero della vivibilità, attraverso la valorizzazione della identità storico-culturale dei luoghi, con la preservazione e l’incentivazione della vita sociale, dei sistemi produttivi presenti e delle attività compatibili.

Il progetto deve diventare per la città di Torre del Greco:

- strumento distintivo di recupero della propria identità storica e sociale, per contrastare fenomeni, anche recenti, di degrado sociale, economico e culturale;
- volano di valorizzazione turistica, per sostenere ed indirizzare l’ancora timida attività turistica;
- strumento per la creazione di una rinnovata immagine delle “vie” del centro storico, in una continua interazione tra gli spazi urbani, i monumenti, e la vita culturale e sociale della città;
- strumento per la promozione ed il rilancio delle attività produttive presenti nel Centro, quali l’artigianato di qualità e le arti applicate.

“Le vie dei 4 altari” sono le strade, il percorso che all’interno e partendo dal Centro percorrono durante la “festa”, che ogni anno da secoli coinvolge non solo tutta la città, ma anche il suo vasto territorio, di paesaggi e tradizioni, diverse componenti culturali.

Il percorso si snoda nel centro, tocca vie e piazze significative nella storia della città, che conserva caratteri originari, nonostante le pesanti alterazioni subite. Percorso che porta alla scoperta della storia della città, dalla sua rigenerazione e rinascita nelle varie epoche fino ai giorni nostri, la riscoperta della “Torrisoctava”.

Il progetto di recupero e valorizzazione tende al rafforzamento funzionale delle strade e delle piazze non solo come spazi di socializzazione, ma parte di una unitaria ricostruzione storica dei luoghi, dove gli elementi di preesistenza trovano la loro più adeguata collocazione, per la lettura unitaria e finalizzata di quel “filo” non interrotto per centinaia di anni.

Il progetto tende, inoltre, al recupero della funzionalità di edifici, anche storici, spesso chiusi e abbandonati, per destinarli ad attività direzionali e produttive, per uno sviluppo integrato e compatibile teso alla rivitalizzazione del tessuto sociale esistente. Si tratta anche di offrire la possibilità di concretizzare idee latenti, anche di iniziativa privata, per consolidare un’offerta alla portata di un vasto turismo culturale.

Si prevede di realizzare infrastrutture primarie di qualità, per risolvere anche problemi di messa in sicurezza del centro. La realizzazione di infrastrutture, servizi di accoglienza, sistemazioni per la recettività, sistemazione di spazi attrezzati per botteghe di artigianato di qualità e tradizionale, per laboratori e per commercio, il tutto in un’ottica di sostegno alla valorizzazione turistica.

Intorno all’evento “Le vie dei 4 altari” si costruisce, quindi, un sistema integrato che facendo perno sui beni culturali, storici, archeologici, monumentali e di contesto ambientale, crea le condizioni per lo sviluppo sociale e produttivo del centro.

Gli interventi, programmati per il recupero di una parte, saranno l’innesco di un processo progressivo, che, perseguito sistematicamente, potrà estendersi all’intera città dove gli altri “centri” acquisiranno ruoli e identità anch’essi riferiti alla storia dei luoghi.

Gli interventi prioritariamente previsti lungo le strade del centro che costituiscono lo scenario storico dove si svolge la “festa dei 4 altari” sono:

- attrezzature ed arredi lungo il percorso sia per il riordino delle qualità urbane, dei servizi e sottoservizi, che per rendere meglio fruibile il centro dal punto di vista turistico;
- adeguamento e sistemazione degli slarghi e delle piazze, come luoghi di aggregazione e scambio sociale;
- sistemazioni ed integrazioni di percorsi e “punti di partenza” connessi ai siti storici-archeologici e monumentali;
- valorizzazione di fabbricati abbandonati, per la piena utilizzazione dell’edilizia esistente, per essere destinata a residenze, a sistemazioni ricettive diffuse, bed and breakfast, a ostello per la gioventù, a Museo delle arti e tradizioni artigiane;
- uffici e centri di assistenza, per la gestione dei servizi offerti e per azioni di monitoraggio e di servizio al turismo;
- itinerari turistici, verso le aree d’interesse monumentale, archeologico e ambientale presenti nella città e nel suo territorio, ma anche verso siti contigui, si pensa ai grandi attrattori culturali di Ercolano, Pompei, Oplonti, Vesuvio, vista sorrentina.

L’iniziativa non deve essere isolata ma inserita in un percorso già avviato, con progetti già realizzati o in corso di realizzazione, da programmare e mantenere costantemente orientati.

**Progetto Integrato “Le vie dei 4 altari”**

Il Progetto integrato “Le vie dei 4 altari” è da considerarsi strategico, individuando nel turismo culturale la scelta per un diverso sviluppo per la piena valorizzazione delle aree di maggiore rilevanza culturale. Il Vesuviano, infatti, con la sua posizione strategica, ricade al centro delle cinque province della Campania e nella fascia costiera vesuviana (grande polo di attrazione culturale), territorio nel quale il tempo ha lasciato tracce del glorioso e antico vissuto di città come Portici, Ercolano, Torre del Greco. Bisogna tirar fuori, evidenziare e pubblicizzare il patrimonio culturale del vesuviano, per riconquistare una dignità perduta e per incentivare l’occupazione attraverso lo sfruttamento turistico di molteplici risorse culturali, per creare percorsi turistici attraverso la valorizzazione ed il collegamento dei monumenti, il restauro e la realizzazione di strutture di servizio.

L’idea-forza, così come definita, mira alla realizzazione di un “sistema territoriale di sviluppo locale” che vede nella ricchezza ed originalità dei beni culturali, l’attrattore fondante. L’idea è quella di considerare l’intero territorio come un unico parco tematizzato. Un parco territoriale a tema sull’ambiente, articolato in percorsi assistiti, sia per la mobilità delle persone che per l’erogazione dei servizi. Il distretto turistico prefigurato deve comprendere le strutture di indirizzo e di accoglienza, le infrastrutture di trasporto a rete per garantire la mobilità di fruizione dei beni culturali territoriali, le strutture di erogazione dei servizi alle persone e dei servizi turistici, articolate in una rete di connessioni fisiche, culturali ed ambientali.

L’idea-forza che va a determinare l’indirizzo strategico, coincide con la volontà di realizzare il Sistema Turistico vesuviano. Il turismo, pertanto, quale unico modello di sviluppo locale in grado di sintetizzare, in un quadro coerente di opportunità, le molteplici risorse costituite dal patrimonio culturale e ambientale, dall’agricoltura e dalle produzioni tipiche di qualità eno-gastronomiche, da una specifica capacità artigianale.

Sono identificati come progetti portanti interventi di scavo, restauro e recupero di luoghi rilevanti, collegati fra loro da un “filo rosso” costituito da un viaggio ideale dalla storia più antica, all’ambiente, al territorio attuale. Vengono identificati interventi di miglioramento delle condizioni generali del sistema insediativo per favorire la recettività nel suo insieme (ricettività, servizi di supporto, attività ricreative, ecc.) relativa al centro ed ai nuclei storici, ma con un’attenzione alle politiche di riqualificazione della nuova edilizia.

Gli interventi prioritari sono stati individuati in diversi documenti di programmazione, l’ultimo in ordine temporale e il P.I.U.’ Europa, Programma Integrato Europeo (P.I.U’ EUROPA). Per il dettaglio degli interventi previsti si rinvia al precedente paragrafo “4.2”.

**Metodologia di progetto**

È ormai patrimonio comune che una città non possa essere descritta come un luogo caratterizzato morfologicamente dal puro e semplice accostamento di case, strade ed edifici. La città non deve offrire solo prestazioni in relazione al ruolo che le assegniamo, le diverse parti della città devono essere integrate, non solo collegate, devono far parte di diversi sistemi di luoghi. Una città con una propria identità, deve poter essere descritta non attraverso l’elencazione delle diverse “zone” urbanistiche che la frammentano, ma attraverso una serie di caratteri comuni che ne determinano l’identità. Non una sequenza indistinta di luoghi ma una successione di luoghi, è l’unico modo per superare concettualmente la contrapposizione tra centro e periferia. Il centro di Torre del Greco si presenta nella sua totalità come un organismo che per dimensione, per complessità, per l’alto grado di significatività delle singole emergenze monumentali ed ambientali, può porsi come riferimento per il riordino urbanistico del territorio. Infatti, esso, recuperando il ruolo che ha contrassegnato fasi anche recenti della sua storia, e che in una certa misura permane, di luogo cardine di interscambio sociale economico e culturale di una vasta area: costa del Vesuvio. Un coordinato intervento di recupero e riqualificazione non solo edilizia può restituire alla città quelle qualità atte a garantire il permanere di valori, di funzioni proprie dell’antica città, riferimento per settori produttivi e per la sua dotazione di servizi ed attrezzature.

In questa direzione sono orientati i più recenti interventi sul patrimonio di beni culturali della città e del suo territorio. La rifunzionalizzazione degli edifici va collocata in un completo programma di tutela e valorizzazione. Le iniziative in corso, spesso disarticolate tra loro, portano alla necessità di un programma di interventi coordinato, con il pieno utilizzo degli strumenti di pianificazione territoriale e ambientale, anche di competenza degli enti territoriali sovraordinati, in cui la valenza ambientale, archeologica e monumentale assumono il ruolo di “cardini” per la più attenta lettura del territorio nel suo insieme, del suo nascere, crescere e consolidarsi, per recuperare “matrici” e significati spesso dimenticati. In questo senso è auspicabile un sempre più stretto raccordo tra altre comunità e istituzioni.

Un’area che per le funzioni che ospita ha un ruolo primario per lo sviluppo della costa vesuviana. L’area come cerniera, non indifferente tra culture, con caratteristiche significative nella storia Campana e patrimonio della comunità d’Europa.

L'elevato degrado urbanistico, in uno con il basso livello della qualità edilizia costituiscono insieme ad altri fattori ambientali e socio-economici condizioni di decadimento dei valori civili.

Non si tratta però di rivendicare una forma urbana più piacevole o una architettura di qualità, si tratta, invece, di scardinare condizioni urbane ed edilizie che favoriscono un pericoloso decadimento del tessuto sociale.

E' questo il compito della pianificazione che, abbandonata la politica dei "grandi progetti" e degli "interventi straordinari", si concentra sulla necessità di "ricucire" fratture all'interno dei tessuti consolidati, tra il "centro" e le "periferie", scoprendo "nuove" centralità, introducendo processi pianificatori sorretti da adeguate strumentazioni e norme.

E' in questa direzione che si è individuato il programma "strategico" che, partendo dalla pianificazione urbanistica esistente, dai programmi e progetti in corso, consenta anche un motivato adeguamento ai processi di trasformazione in atto per essere ricondotti ad una univoca matrice.

La "pianificazione strategica" è un processo che definiti gli obiettivi generali, attiva un percorso di concretizzazione fatto di adattamenti per successioni sequenziali, soggetto ad idonee ridefinizioni all'approfondimento della conoscenza, per ambiti definiti, con la continua valutazione delle opzioni d'origine e la costruzione delle interazioni tra i soggetti che sostanziano il processo.

Strumenti e riferimenti procedurali introdotti da una rinnovata cultura urbanistica, consentono di superare la frattura tra "idee" e "progetto", anche utilizzando al meglio l'indubbio apporto e capacità operativa del privato, in un quadro programmatico ben definito.

Il P.U.C., da queste premesse, deve verificare l'ipotesi di un programma-progetto, rispettoso dei vincoli esistenti per definire il complesso di azioni necessarie per migliorare la vivibilità di parti del territorio urbano in un processo unitario ed integrato, una rivitalizzazione di parti della città storica.

Il programma di recupero di aree "centrali", così peculiari, deve significare la messa in essere di una strumentazione attuativa, il più possibile unitaria, da estendere progressivamente a tutto il patrimonio edilizio, atta a disciplinare l'intervento dalla manutenzione fino alla sostituzione edilizia e l'integrazione urbanistica anche nelle parti più centrali della città. Attraverso la conservazione del tessuto urbano, includendo gli episodi di tutte le fasi della storia della città, incidendo, se necessario, sul disegno delle strade e degli isolati, sulla consistenza fisica degli edifici, sulle destinazioni d'uso e sulle abitudini del corpo sociale che vi abita, per l'adeguamento alle condizioni ed alle esigenze funzionali attuali e alla convivenza con la città "moderna".

L'Amministrazione deve affrontare molte emergenze, e deve farlo rapidamente, con efficacia, ma è necessario mantenere una forte unitarietà per non esaurire quella improcrastinabile esigenza di ricondurre ad unitarietà programmatica, e sostanzialmente coerente, con gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.

Scelte in grado di attivare una massa di risorse, dirette ed indirette, che se non sono governate e finalizzate rischiano di disattendere gli obiettivi iniziali, ma anche di determinare ulteriori congestioni e diseconomie.

Esistono strumenti di gestione tecnico-amministrativa capaci di condurre fino alla conclusione desiderata l'intero programma che l'Amministrazione deve mettere in campo con una convinta azione. In breve tempo, in maniera coordinata, coinvolgendo anche risorse professionali già presenti in tal senso, è stato definito un programma integrato di recupero urbano con la specificazione delle azioni per le diverse aree/ambiti d'intervento che ha recuperato al suo interno vecchi progetti ed opzioni, verificandone contenuti e ricadute, in una visione unitaria definendo priorità strategiche e risorse tecnico-amministrative ed economiche da mettere in campo.

Una strategia complessiva, quindi, e in qualche modo anche complessa, che coinvolge in un processo ideativo e gestionale non solo l'ente locale, ma i privati e gli enti sovraordinati, per una nuova stagione di piani/programmi non più rigidi ed inamovibili, ma adeguabili e, soprattutto, attuabili, anche per il consenso che saranno riusciti a promuovere.

Programmi che vogliono il coinvolgimento di risorse private per l'integrazione con altre iniziative ed il coinvolgimento di ampie parti urbane e sociali, con la definizione di programmi sociali e culturali a sostegno delle iniziative portatrici di qualità progettuali urbanistiche ed edilizie.

Di conseguenza si dovrà essere in grado di gestire il processo nel suo insieme dalla fase di promozione (preliminare) alla fase attuativa (controllo delle progettazioni esecutive, gestione e vigilanza sui lavori) e gestionale (controllo delle ricadute sociali e della funzionalità).

E' sicuramente un impegno eccezionale per la qualità e quantità degli obiettivi, che può avere maggiori garanzie di successo con il percorso attuativo articolato per fasi:

- la prima, concerne l'elaborazione di un documento/progetto preliminare di recupero urbano integrato (P.I. generale), per indirizzare e concretare le scelte (da sottoporre all'adozione delle Autorità locali) con la specificazione degli obiettivi sociali ed economici, dei contenuti urbanistici e tecnico-amministrativi, del programma nel suo insieme e delle priorità per le singole aree;

- la seconda, coincide con la stesura dei programmi/progetto di recupero delle singole aree d'intervento, nella stesura formale preliminare e/o definitiva.

Il documento/progetto preliminare di P.I. per il recupero urbano, integrerà e completerà quanto già elaborato dall'Amministrazione locale in questi ultimi anni e dovrà contenere e trattare i seguenti argomenti:

- a) analisi del sistema ambientale e insediativo, delle risorse e dei vincoli a scala;
- b) urbana e della conurbazione fino ai grandi siti archeologici e ambientali;
- c) analisi della strumentazione urbanistica e territoriale vigente anche di natura specialistica;
- d) analisi dei documenti e degli studi disponibili (statistici, indagini, cartografici, storici e archeologici, settoriali, ecc);
- e) ipotesi di assetto dell'attività produttiva nel centro e a scala urbana, contenente le scelte di dimensionamento e di localizzazione delle destinazioni d'uso, anche con il recupero di aree dismesse e delle integrazioni con il tessuto urbano esistente e di integrazione per garantire la qualità, e tutto quanto necessario per la progettazione definitiva;
- f) schemi e disciplinari tipo per l'attivazione di manifestazioni d'interesse da parte di privati e/o altre amministrazioni ad aderire, anche con risorse autonome, alla realizzazione del programma;
- g) definizione del programma di lavoro per l'attuazione e per la stesura formale degli elaborati definitivi dei singoli programmi e progetti da definire dettagliatamente nei contenuti, nei tempi e nei costi presuntivi;
- h) individuazione delle consulenze specialistiche necessarie per la formazione dei piani e dei progetti.

### Condizioni del contesto

Appare essenziale, per l'avvio del processo di pianificazione coerente con le tesi generali poste, la definizione di quel complesso di azioni capaci di concretare la salvaguardia ed il rilancio dell'area, che trova verso le storiche vie di accesso, percorsi caratterizzati da antiche dimore, in un paesaggio intenso dove ogni scorcio panoramico è una citazione del particolare territorio, dei miti e della cultura posseduta, della continuità.

La città di Torre del Greco è situata nella parte sud-occidentale del massiccio vulcanico Somma-Vesuvio, in territorio amenissimo per le acque temperate del Golfo di Napoli. La sua favorevole posizione geografica, le modificazioni pure in atto nella struttura sociale ed economica, sono avvenute in modo graduale, comportando un progressivo trasferimento degli occupati nel settore primario e secondario manifatturiero, a quello dei servizi, che soprattutto nel territorio Comunale, raggiungono livelli certamente superiori alla dimensione demografica, per cui il centro soffre di congestione.

L'insufficienza e spesso inadeguatezza degli interventi ha contribuito al diffondersi del degrado che, pur non raggiungendo i livelli di altre aree, è presente in maniera diffusa.

Un consistente trasporto pubblico su ferro e su gomma, assicura un elevato grado di selezione e di distribuzione del traffico costituendo sicuramente una risorsa su cui puntare per sviluppare nuove iniziative di servizio a sostegno. Restano, tuttavia, da risolvere, a livello locale, i problemi che si avvertono nella congestione del traffico, nonostante gli investimenti profusi.

Il sistema di mobilità storica è strutturato lungo la strada costiera "la statale per la Calabria", mentre i tracciati stradali si perdono nell'antichità e nonostante la natura dei luoghi, sono sostanzialmente gli stessi dalle epoche più antiche e ne costituiscono la matrice storica.

Lungo questi percorsi sono ancora percepibili, oltre al paesaggio agricolo strutturato, che conserva nelle geometrie dei "fondi" i segni della sua organizzazione produttiva, le dignitose "masserie" che si ergono in un disegno ordinato a presidio dei poderi, in contiguità con le grandi ville settecentesche lungo il Miglio d'oro e altre, anche se non più sedi delle tradizionali attività commesse alla conduzione dei fondi e agli ozi della nobiltà napoletana.

### Proposta operativa

L'obiettivo della conservazione-recupero-riuso della risorsa beni storici architettonici è parte della più generale questione dello sviluppo urbano e della possibilità di guidare il suo ciclo evolutivo in modo "compatibile".

Nell'ottica del mantenimento e rinnovo delle risorse esistenti può forse acquistare un nuovo significato uno strumento di intervento che potremmo definire "progetto urbano", che non si limita ad un particolare oggetto del sistema urbano, ma si estende ad un insieme coerente di oggetti, ad una parte, ad un percorso.

Il "progetto urbano" rappresenta, quindi, la possibilità di concepire e di realizzare uno strumento che garantisca il raccordo, la correlazione tra parti urbane separate, tra momenti dello sviluppo che vanno necessariamente visti in sequenza e nei quali le comunità insediate debba potersi identificare, ai quali, insomma si deve poter attribuire senso e qualità di intenti.

In tale ottica la proposta di recupero di brani del centro vanno collegati al percorso della tradizionale festa dei 4 altari, che rappresenta un rinnovato interesse verso la storia, verso il recupero del patrimonio edilizio

esistente, inteso non solo come bene da salvaguardare, ma anche come risorsa da rivalutare, determinando processi di trasformazione urbanistica ed ambientale spesso rilevanti. L'intervento deve partire dalla manutenzione ed dal restauro delle facciate degli edifici, che rivestono un ruolo di primo piano nella ridefinizione dell'aspetto e dei segni distintivi dell'ambiente costruito.

L'intervento sulla cosiddetta "pelle" della città, dei suoi edifici è stato spesso affrontato con superficiale disattenzione, da parte dei committenti, degli amministratori, dei tecnici e guidato spesso dalle assurde leggi del mercato che su esso hanno imposto l'uso di tecniche e materiali estranei alle tradizioni costruttive locali. Gli interventi sul colore, sugli stucchi, sugli intonaci e sugli elementi decorativi delle facciate nell'edilizia storica, devono essere guidati da criteri analoghi a quelli utilizzati nei progetti di restauro architettonico e quindi da scelte consapevoli sull'uso dei materiali e delle tecniche, nel rispetto dei caratteri storici, architettonici ed ambientali propri di ciascun edificio e ambito urbano. Con l'introduzione del "Piano del Colore", si ha la possibilità di organizzare e stabilire le modalità di intervento sul colore e sull'uso dei materiali nella città storica, definendo i temi per il progetto e delineandone gli aspetti operativi, con un efficace ed immediato risultato.

Il rapporto "festa" e centro assume, dunque, una grande valenza i cui contenuti e significati artistici è possibile leggere proprio per la singolare natura della Festa stessa, in quanto agisce operativamente sui luoghi urbani, fornendo una serie di rigorosi "pretesti" per governare le strategie di gestione del brano edilizio di riferimento. Essa può essere elemento ordinatore, che guida le scelte, infatti, il tema come elemento tipico e "corale" dell'architettura, una sorta di regolamento edilizio, impone per le strade del suo svolgersi tradizionale, la pavimentazione in pietra, senza concedere deroghe all'invasivo uso dell'asfalto, prevede il diffuso uso dei balconi lungo le quinte stradali, "scenario teatrale" in cui si consuma l'evento ludico. Non a caso i rapporti dimensionali tra le parti che costituiscono la "macchina" e il percorso del centro storico costellato di eventi puntuali, sono le premesse perché la "festa" possa essere riconosciuta come bene culturale. La struttura della festa è, infatti, un chiaro richiamo alla ciclicità degli eventi, attraverso la rinnovata esperienza creativa della costruzione della "macchina". Il tempo, in tale contesto, con la sua capacità di durare, diventa il garante della continuità culturale ed operativa della locale comunità urbana.

In conclusione, il senso complessivo della storia della città e della sua festa è ancora percepibile nella struttura del Centro, e nonostante il degrado, tale problematica merita una attenta valutazione. Gli insostituibili fattori di qualità urbana, il fascino discreto che suscita il luogo, ci hanno indotto a stimolare una seria riflessione sulla intera struttura urbana, densa di valori ambientali ed emergenze verso cui necessita indirizzare una forte azione per la loro conservazione e valorizzazione, utilizzando un evento "la festa" come conduttore.

Occorre riqualificare tessuti edilizi degradati senza escludere la possibilità di sostituzione edilizia e di completamento, con regole operative dirette, sostanziate da una normativa di tipo prestazionale e tipologica, ed individuare delle aree su cui proporre una progettualità specifica di recupero e riqualificazione, con valore strategico.

La convinzione è che non sia inconciliabile l'interesse privato con le esigenze di riqualificazione e di adeguamento e modernizzazione dei servizi pubblici, ma la presenza attiva di energie private nella progettazione e gestione di servizi di interesse pubblico, presuppone una capacità di controllo e di programmazione da parte dell'Amministrazione. La possibilità di programmare insieme ai soggetti privati la trasformazione di intere parti di territorio urbano all'interno dei centri storici, può essere l'occasione per ricalibrare le aree destinate a standard, prevedendole, dove possibile, nei processi di trasformazione e affidandone la gestione convenzionata a privati.

### **Progetti strategici di ambito urbano**

Si propongono interventi previsti nel programma, che possono definirsi "strategici", si pongono l'obiettivo del programma, dichiarato sin da principio, di individuare dei progetti in cui far convergere le iniziative in atto e quelle da definire per l'attivazione di un processo complessivo di riqualificazione.

#### **a) Recupero e valorizzazione delle parti comuni degli edifici**

La programmazione degli interventi da dettagliare con il P.I. avverrà all'interno delle seguenti linee guida che dovranno, in tal modo, caratterizzare, il recupero degli ambiti considerati:

- *Linee metodologiche finalizzate alla definizione di criteri per la valorizzazione delle tipologie insediative esistenti, con l'obiettivo di ricreare, con il recupero, un contesto ambientale coerente ed unitario.*

Tale ipotesi normativa si fonderà sull'individuazione di regole insediative sistematizzate mediante strumentazioni specifiche, quali Abachi e Repertori, al fine di ripristinare la continuità storica e la coerenza morfologica della città antica e quindi di orientare, in maniera specifica, gli operatori del settore.

La formulazione di tali criteri, quanto più possibile oggettivi, dovrà consentire, ai progettisti ed a tutti gli operatori del processo edile, ad acquisire una presa di coscienza in merito alla realtà edilizia, architettonica e costruttiva sulla quale dovranno apprestarsi ad operare.

• *Normativa fondata sul concetto di "Compatibilità urbana ed ambientale" espressa sinteticamente come coerenza del contesto storico-tipologico costruito, rispetto al processo di riqualificazione.*

Ai fini della esplicitazione di tale concetto si procederà individuando un sistema di informazioni critico-valutative strutturate ed organizzate per la scelta dei parametri di valutazione e definibile in termini di requisiti analizzati. Le linee metodologiche proposte pertanto non saranno definite da una normativa urbanistico-edilizia strutturata in maniera tradizionale con indicazioni matematiche (Indici, Rapporti, Volumetrie, ecc), ma attraverso la individuazione di tipologie edilizie ed ambientali singolarmente analizzate ed individuate, per ogni singolo edificio da riqualificare.

Il riferimento di scala prevalente da adottare dovrà essere, quindi, sempre quello edilizio, in quanto ciò consentirà alla pubblica amministrazione di delineare criteri di valutazione certi e comprensibili degli interventi e delle trasformazioni del patrimonio edilizio esistente, ed ai produttori di incrementare il recupero delle tradizioni costruttive locali, delle tecnologie e dei materiali tradizionali

• *Programmazione per l'utilizzo dei finanziamenti Comunali a beneficio dei privati attuatori del programma di riqualificazione.*

Le problematiche relative alla onerosità del recupero degli edifici del centro storico, in special modo, per il ripristino delle tipologie architettoniche delle facciate, dovranno essere affrontate con le incentivazioni ai privati, elargite direttamente dall'Amministrazione Comunale.

• *Gli attuatori del programma.*

Definite le linee metodologiche da adottare per la riqualificazione degli ambiti di progetto, si elencano, di seguito, le strade individuate per la realizzazione del programma.

• *Coinvolgimento dei privati nella realizzazione del Programma.*

In ogni intervento vi saranno convogliate risorse pubbliche e private. Per ogni ambito saranno individuate le condizioni di fattibilità degli interventi tenendo in debita considerazione i caratteri tipologici e costruttivi dei fabbricati, le dimensioni dell'intervento, le condizioni di degrado e le difficoltà economiche dei proprietari.

In particolare dovranno intervenire, quali soggetti attuatori, il Comune, con le funzioni di promozione, di organizzazione e di controllo, una unica impresa appaltatrice, un istituto bancario, con funzione di Tesoreria dello Stato, ed i privati.

• *Accordo di Programma tra i vari operatori fondato su progetti definitivi ed esecutivi dettagliati contenenti le previsioni economiche*

Nello specifico il programma troverà attuazione mediante una dettagliata elencazione delle opere da eseguire, il costo previsto sulla base di computi metrici estimativi ed un programma temporale dei lavori.

• *Meccanismi di concertazione preventiva.*

Con tale strumento dovranno essere sviluppate consistenti attività di promozione, sia prima della elaborazione del programma, che durante con l'obiettivo di creare il consenso necessario per garantire l'effettiva attuazione delle proposte progettuali.

Lo studio deve prevedere, inoltre, la predisposizione dei progetti esecutivi ed i preventivi particolareggiati personalizzati e di organizzare gli interventi edilizi nell'ambito di un unico appalto pubblico sostenuto da una delega dei privati al comune.

Rilevante attenzione sarà dedicata agli aspetti relativi alla organizzazione e nello specifico alla predisposizione dell'appalto integrato di tutte le opere pubbliche e private.

Al Comune spetterà il compito di svolgere un'attenta attività di controllo con l'obiettivo di monitorare i tempi di esecuzione, la qualità delle opere e la rispondenza tra preventivi economici e costi a consuntivo.

La predisposizione di un unico appalto di tipo pubblico permetterà, inoltre, di formulare un elenco prezzi dettagliato e specifico per questo tipo di lavori, di poter scegliere un'impresa strutturata in maniera professionale e con rilevante esperienza del settore e di poter definire formule di pagamento legate alla erogazione dei finanziamenti pubblici.

Un istituto di credito dovrà svolgere il ruolo di garante del meccanismo economico legato all'esecuzione del piano, incassando i contributi, provvedendo al pagamento della impresa per stati di avanzamento dei lavori e mettendo a disposizione alcuni servizi collaterali quali l'anticipazione a tasso agevolato.

In sintesi, l'intervento così programmato, dovrà permettere significative economie, quali:

- un più razionale impianto di cantiere per l'impresa;
- una più conveniente gestione dei lavori;
- un alleggerimento delle spese per il restauro delle proprietà private;

- un minore disagio per i residenti;
- un più attento controllo, sia a livello progettuale che esecutivo, della coerenza funzionale ed ambientale.

### **b) Riqualificazione degli spazi pubblici**

Si è individuato come “luogo centrale” della città il centro storico più antico con strade principali e le piazze che attualmente o in passato rivestono ruoli di centralità. Per questi spazi si richiede un’attenzione particolare in quanto la loro riqualificazione interessa l’intera cittadinanza. È necessario un coinvolgimento della popolazione, attraverso le procedure partecipative che possano essere individuate in fase di progettazione definitiva, l’ambito definito da questi spazi pubblici si estende ovviamente a tutte le unità immobiliari che aprono su di essi, ed il progetto è finalizzato a favorire la presenza di attività commerciali e dell’artigianato artistico e tradizionale, consentendo: il ripopolamento; il mantenimento dei livelli occupazionali ed il loro incremento; la riqualificazione dell’arredo urbano; l’incentivazione al recupero delle facciate degli immobili prospicienti le strade e le piazze oggetto dell’intervento; l’insediamento di attività turistico-ricettive di piccole e media dimensione.

L’arredo stradale, che interesserà anche le parti private di marciapiedi e cortili interni, dovrà rispondere a requisiti prestazionali per la cui definizione si rimanda alle schede descrittive, elaborate per alcune condizioni tipo.

I colori delle facciate e la tipologia d’intervento faranno riferimento al Piano del Colore.

Alcuni tratti stradali saranno riconfigurati attraverso interventi di progettazione della sezione stradale dando priorità alla pedonalità.

Nelle vie a traffico limitato, e nei percorsi pedonali, si propone l’inserimento di essenze arbustive e dove possibile arboree adatti all’ambiente urbano. Importantissimi sono gli effetti dal punto di vista ecologico del verde urbano, che crea un microclima più adatto all’uomo, abbassa le punte di caldo estive (fino a 2-3 gradi), diminuisce l’inquinamento e filtra le polveri presenti nell’aria.

Si propone inoltre il recupero delle aree verdi interne alle corti che dovrà realizzarsi attraverso una forma di collaborazione tra i cittadini e l’amministrazione, anche laddove vengono realizzate attrezzature comuni interrante, come i parcheggi pertinenziali.

### **c) Commercio e artigianato: occasione di rigenerazione urbana**

È necessario affrontare in modo innovativo la questione del commercio e nel recupero del centro storico. Infatti i contributi elaborati a livello Nazionale ed Europeo su questo argomento sono ancora pochi. Di fondamentale importanza, è sicuramente il convegno tenutosi a Malaga su “Commercio Occupazione e Qualità Urbana 97” in cui vengono tracciati i percorsi di integrazione tra azioni volte al rilancio del commercio e riqualificazione dei centri storici. Oggi l’attività commerciale insieme con le botteghe artigianali compatibili, deve recuperare quel ruolo urbano fondamentale di aggregazione sociale. Esso indubbiamente può riqualificare interi contesti urbani divenendo luogo di incontro e di svago. I centri storici sono caratterizzati da un gran numero di attività commerciali di ogni tipo, e dalla presenza dei mercati settimanali e giornalieri che rappresentano da sempre un luogo di grande vitalità e di incontro sociale.

È necessario, per preservare il carattere urbano dei centri storici, mantenere gli esercizi commerciali ed artigianali esistenti e valorizzarne il ruolo sociale e di aggregazione, favorendo la permanenza e il rafforzamento delle attività commerciali ed artigianali o una maggiore presenza nei casi in cui queste sono carenti. Si deve consentire la possibilità di ristrutturazione e riorganizzazione anche con l’unificazione di più fondi e cambiamenti di destinazioni d’uso. I problemi di arredo urbano, pedonalizzazione, di accessibilità e parcheggi, essenziali per la vivibilità dei centri storici e per la vivacità del commercio e dell’artigianato devono essere affrontati per aree ristrette con progetti concreti di collaborazione tra Enti Locali, operatori commerciali artigianali e proprietari immobiliari.

### **d) Opere portanti**

Gli interventi necessari per “correggere” situazioni ed “innescare” processi di recupero e valorizzazione vengono individuati in due grandi categorie:

1. riqualificazione del sistema viario dei luoghi centrali. Per lo sviluppo economico e per il miglioramento della qualità della vita uno strumento strategico, capace di innescare un effetto “moltiplicatore”, è la riqualificazione urbana; con un intervento forte, sia per l’innovazione sia per le risorse da mettere in campo, è possibile innescare un circuito virtuoso di riqualificazione in senso molto ampio.
2. rifazione delle facciate, delle vetrine e delle corti nel centro storico.

La strategia individuata assume una concreta attualità dalla tendenza di riscontrare al intorno verso il centro storico, dove continua a registrarsi un forte degrado di parti del patrimonio edilizio disponibile per l’abbandono. Il centro storico è diventato, per il motivo richiamato, una via di sbocco abitativo per fasce sociali deboli.

Aumento dell'utilizzo di esercizi complementari da parte del turismo ed in particolare di quello culturale, anche con il diffondersi di soluzioni d'ospitalità in Bed e Breakfast.

Possibilità di utilizzare il patrimonio monumentale, artistico e culturale presente con più alta intensità nelle aree del centro. Incentivare l'artigianato tipico locale e dei mestieri per l'utilizzo e l'investimento nelle piccole botteghe del centro storico, anche mediante formule diffuse attive di "centri commerciali naturali".

### 1.11 Riorganizzazione del territorio

Il Piano condurrà nella sua versione definitiva/operativa ad una riorganizzazione complessiva del territorio comunale, specificando le destinazioni d'uso delle sue varie parti, articolate in aree sia di tutela e salvaguardia, che di trasformazione, puntando in ogni caso al raggiungimento di migliori condizioni di qualità diffusa, per accrescere, in definitiva la qualità della vita, legata alle condizioni di vita degli individui e leggibile attraverso lo stato di salute delle comunità.

La metodologia di lavoro sarà caratterizzata da un approccio integrato alle varie questioni che si dovranno affrontare. Secondo un modo di lavorare intersettoriale su ambiti specifici per lo sviluppo di proposte articolate in azioni diverse, incidenti sul piano della riqualificazione fisica, sociale, ed economica, ed in tal senso afferenti a settori diversi dell'amministrazione.

In sostanza ogni azione che si intende avviare per l'attuazione del PUC dovrà temperare i diversi aspetti che essa investe, curando di temperare le diverse esigenze che esprime quel contesto, evitando di privilegiare un fattore rispetto agli altri, secondo logiche di lavoro intersettoriali.

Difatti gli interventi di trasformazione sul territorio, producono effetti sui vari sottosistemi (fisico, funzionale, sociale, ambientale, ..) generando delle esternalità e, quindi, modificando la qualità urbana di un luogo.

In tal senso ci riferiamo, in particolare, alla "Carta di Lipsia per le città europee sostenibili", laddove, tra l'altro, viene affermato che la "qualità degli spazi pubblici, dei paesaggi urbani e dello sviluppo architettonico" sono fattori decisivi "per le condizioni di vita delle popolazioni urbane, per attrarre investimenti produttivi, risorse umane qualificate e creative, incrementare il turismo". Ma anche i temi della "salvaguardia dell'equilibrio sociale nella città" e delle "strategie integrate e di azioni coordinate fra gli attori e le istituzioni coinvolte nel processo di sviluppo urbano" costituiscono dei solidi riferimenti metodologici per le attività di cui ci occupiamo.

In relazione, quindi, ai vari settori di interesse dello strumento urbanistico generale si specificano le strategie e le opzioni "operative" che si propongono per l'avvio della fase di elaborazione definitiva del P.U.C, fermo restando la necessità di assicurare una forte "tenuta istituzionale" nella gestione complessiva dello stesso, atteso che è indispensabile una *governance* adeguata ad un processo così complesso ed articolato, anche una adeguata **regia pubblica** degli interventi, competente ed autorevole.

### 1.12 Rigenerazione urbanistica – Trasformabilità dell'uso del suolo

In relazione alla "trasformabilità" delle aree che possano essere idoneamente comprese nel progetto di riqualificazione/rivitalizzazione del territorio bisogna far riferimento soprattutto alla "compatibilità" con le norme sovraordinate.

Pertanto nella definizione delle specifiche "azioni operative" l'obiettivo della rigenerazione urbanistica terrà conto di quanto stabilito dagli strumenti di pianificazione territoriale e di programmazione strategica di ampia scala, riconducendo le ipotesi di progetto ad un disegno complessivo che non privilegi il singolo progetto a scapito degli interessi della collettività e della qualità dei contesti. E' altrettanto indispensabile stabilire regole precise di governo istituzionale del territorio, adottando misure che garantiscano la condivisione delle scelte da parte degli utenti finali, attraverso gli strumenti democratici della rappresentanza e della partecipazione.

Il quadro strategico generale, del resto, scaturisce da una sintesi degli interessi sociali, economici e culturali che la comunità urbana esprime, tenendo ben presente il ruolo che si vuole affidare alla città all'interno del territorio ed del grado di competitività da attivare su scala regionale, nazionale e internazionale.

L'impianto normativo complessivo, tuttavia deve assicurare, all'interno di parametri chiari e definiti, elementi di flessibilità perché la proposta urbanistica possa essere attuata anche nel medio-lungo periodo, garantendo sempre la certezza del diritto e la coerenza con le opzioni di fondo definite nella fase iniziale.

In particolare la proposta di rigenerazione terrà conto delle disposizioni del PTP, benché la loro rigidità non consente allo stato condizioni favorevoli alla esplicitazione "operativa" degli obiettivi del Piano.

Si propone pertanto in questa sede di proporre una individuazione delle aree trasformabili che, pur mutuando le indicazioni "di tutela" del PTP, possa estendersi anche alle strategie definite per lo specifico dal PTR e dal PTCP, attenendosi comunque alle indicazioni ed agli obiettivi delineati negli stessi documenti per l'area in questione.

Nella specifica tavola sulle ipotesi di trasformabilità (QSP.3) si sono riportate quindi le perimetrazioni sia delle aree in cui sono ammessi interventi di modificabilità dell'uso del suolo del PTP (tutte ad eccezione delle Zone di P.I. e P.I.R.), sia di quelle indicate dal PTC che, soprattutto nella fascia intermedia tra l'autostrada e la SS. 18 non coincidono tra di loro. Di fatto il PTC, che in ogni caso allo stato non ha una sua completa efficacia giuridica, estende la possibilità di trasformare aree che all'attualità configgono con le più stringenti norme del PTP. Tuttavia si conviene che le proposte del PTC guardano oltre le singole azioni di "tutela" che contiene il PTP, per consentire oggettive modalità di rigenerazione di tessuti che rischiano di essere cristallizzati nelle condizioni di degrado, in carenza di interventi, in ogni caso, da sottoporre ad un attento controllo nella loro trasformabilità. In sostanza, la proposta del Piano Strutturale intende proporre un "allargamento" del campo di azione per la realizzazione di interventi che, naturalmente, debbono rispondere ai criteri di complessiva sostenibilità enunciati in precedenza. Si tratta in pratica di rendere ammissibile la disponibilità di suoli da selezionare con attenzione alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici del contesto. In sede di Piano Operativo si procederà in tal modo alla circostanziata individuazione delle aree propriamente trasformabili che risponderanno in modo rigoroso all'attuazione degli obiettivi e delle strategie di Piano descritte in precedenza.

### 1.13 Rivitalizzazione urbana

La rivitalizzazione con innesco di fattori di qualità urbana si consegue allorché si pongono in rapporto dinamico tutti gli elementi legati alla riqualificazione di un'area con quelli più ampi del contesto nel quale essa si colloca.

Non è sufficiente aggiungere anche singoli buoni progetti, mentre per garantire una concreta qualità urbana si dovrà puntare prioritariamente al miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini. Il concetto di "qualità urbana" rimanda difatti a quello della "sostenibilità urbana", con speciale attenzione alla questione energetica ed alla progettazione urbana sostenibile alla scala del quartiere. In tal senso la qualità di un intervento si misura anche dalla sua capacità di divenire fattore di innesco e moltiplicazione di più ampi effetti che investano la residenzialità, i servizi e l'occupazione.

Al riguardo nella definizione degli interventi per "ambiti" individuati per l'esplicazione delle singole azioni da introdurre nel Piano si punterà alla dotazione di livelli adeguati di servizi per ogni zona, ampliando il benessere urbano in termini di attrezzature pubbliche ed accessibilità, conformandone l'organizzazione alle specificità ed alle potenzialità dei contesti.

Non una indifferenziata distribuzione di servizi, ma una selezione di quelle attrezzature che siano maggiormente in grado di interagire con i contesti, tenendo conto delle particolari condizioni storiche dei luoghi, nonché delle situazioni sociali ed economiche dei residenti.

In tale direzione dovrà puntarsi ad evitare la concentrazione di servizi specializzati nelle aree del tessuto compatto di formazione storica, per alleggerire anche i pesanti pendolarismi verso il centro urbano e dotare le parti più marginali di funzioni in grado di allestire maggior complessità funzionale alle zone periferiche.

### 1.14 Patrimonio architettonico e caratteristiche prestazionali degli immobili

La diversa configurazione dei caratteri morfologici ed architettonici del tessuto edificato impone che il processo di rigenerazione costituisca un'occasione per elevare la qualità complessiva della città consolidata, mentre per le parti di più recente realizzazione si dovrà puntare più sul miglioramento delle condizioni di contesto che ricorrere ad improbabili *restyling* dei manufatti.

In ogni caso il perseguimento di una maggior qualità architettonica si confronterà con le esigenze di:

- adottare nuove tecnologie eco-compatibili degli immobili per assicurare il risparmio delle risorse energetiche e dei materiali impiegati;
- garantire l'integrazione e la continuità dell'esistente con la storia dei luoghi e con i fattori identitari locali.

Per quanto concerne gli edifici, nelle Norme tecniche di Attuazione si imporrà:

- l'adozione di sistemi passivi (materiali di costruzione, esposizione, uso del verde, ventilazione, etc.) e attivi (teleriscaldamento, impianti di condizionamento intelligenti, fonti energetiche rinnovabili, raccolta e utilizzazione dell'acqua piovana, etc.) per migliorare l'efficienza energetica;
- l'incentivazione della produzione di energia domestica (fotovoltaico, solare termico etc.) promuovendo un nuovo mercato energetico nel quale i cittadini, fino ad ora solo consumatori, diventino anche produttori d'energia.

Il ripensamento della organizzazione interna degli immobili dovrà, poi, tener conto del disposto legislativo del PSO, per creare condizioni di riconversione degli spazi utili a funzioni aggiuntive ed integrative di quella

residenziale, favorendo la nascita anche di case-bottega e la creazione di spazi ad usi diversi integrativi dell'abitare e da poter offrire per usi temporanei e turistici.

Del resto la stessa Carta di Lipsia postula una “strategia di commistione funzionale fra posti di lavoro, abitazioni, servizi educativi e ricreativi ed offerta commerciale nei quartieri urbani”, che dalle esperienze in corso “ha dimostrato di essere particolarmente sostenibile”.

Queste finalità troveranno più coerente applicazione soprattutto nelle aree di S. Maria La Bruna e generalmente lungo la linea di costa, laddove gli immobili e gli spazi liberi al contorno, più si prestano al perseguimento di tali obiettivi operativi. Mentre le parti di tessuto rado pedemontane possono prestarsi per usi integrativi di micro ricettività legata al turismo ambientale e naturalistico.

### 1.15 Riqualficazione della costa

Le aree interessate comprendono sia il litorale “artificiale”, modellato da scogliere frangiflutti e dai litorali “naturali”, che quello della costa accessibile e con prevalente connotazione di spiaggia.

Questi luoghi, fortemente caratterizzati sul piano formale e sensibili dal punto di vista ambientale, costituiscono una consistente quota di aree pubbliche sottoutilizzate.

Il litorale, pur in presenza di forti elementi qualificabili come detrattori ambientali, rappresenta pur sempre una estesa riserva di aree pubbliche con una consistente presenza di elementi naturalistici di grande pregio.

Nella trattazione di questi di luoghi particolare attenzione si dovrà porre ad alcune questioni specifiche.

La prima riguarda il diritto dei cittadini alla libera fruizione del litorale in quanto bene pubblico. Diritto a volte non garantito ed impedito da un lato da ostacoli fisici e dall'altro da regimi di gestione che non assegnano un'adeguata fruizione delle aree in regime di concessione balneare.

Da qui la necessità di affrontare il tema della gestione dei conflitti e delle forme di *governance* in un contesto fortemente attrattivo per un vasto pubblico e caratterizzato da elevati valori, d'uso e immobiliari. Una seconda vicenda è quella della qualità del progetto di riorganizzazione dell'intera fascia litoranea, attese le problematiche connesse al rapporto tra i manufatti esistenti e gli elementi naturali del contesto, che, tra l'altro, conserva anche testimonianze rilevanti di archeologia e di cultura materiale.

Da ciò la necessità di garantire una diffusa accessibilità ed una prevalente fruizione pubblica della costa, realizzando attrezzature e servizi che non alterino i caratteri prevalentemente naturali dei luoghi, cogliendo l'occasione di riqualificare ed attrezzare la fascia costiera secondo il criterio della “gestione integrata della costa”, con riferimento anche alle politiche europee al riguardo ed alla Raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio 2002/413/CE, del 30 maggio 2002, al fine di attuare interventi in cui sia preminente la comprensione delle relazioni intercorrenti tra le risorse costiere, il loro uso e gli impatti reciproci dello sviluppo e dell'ambiente.

L'area costiera è caratterizzata dalla compressione lungo la linea di costa dell'insediamento urbano, con la presenza in un corridoio ristretto della ferrovia Napoli - Salerno, della S.S. 18, della Circumvesuviana, dall'autostrada A3 Napoli - Salerno. In tale insediamento la rete della mobilità oggi risulta satura e dunque inefficace a sostenere il carico di flussi molto onerosi, dovuti alla rilevante densità demografica in un tessuto urbano che presenta un deficit di attrezzature, servizi, spazi pubblici e collettivi.

L'obiettivo di fondo sarà, quindi, quello di recuperare l'identità di Torre del Greco, come città della qualità e della sua originale identità culturale, con la realizzazione di interventi di recupero della portualità, dei cantieri, di contenitori dismessi. La creazione e l'adeguamento delle strutture portuali consentirà la creazione di spazi di relazione, di nuove centralità di un sistema pubblico urbano, come volano di nuovi collegamenti con le aree interne, in una logica di complessiva riqualificazione urbanistica della città vesuviana costiera.

All'insieme degli interventi di riqualificazione e di recupero del porto attuale si proporrà nello sviluppo del Piano Operativo Portuale di realizzare una configurazione del porto tale da evitare che il traffico pesante e le attività della cantieristica interferiscano nel rapporto da creare fra la città ed il porto nella sua nuova funzione turistico-diportistica, e di creare una forte connessione, soprattutto a livello pedonale, fra il tessuto urbano – segnatamente il centro storico – e la vecchia spiaggia (attualmente occupata dalla cantieristica) per trasformare le banchine in piazze ed affacci lungomare.

A completamento della proposta di riorganizzazione dell'area portuale si profilerà anche di realizzare una specifica area funzionale per la cantieristica navale (costruzione e riparazione di naviglio da pesca e da diporto) con la possibilità di realizzare diversi cantieri, ciascuno con adeguata porzione di banchina e con la possibilità di allocarvi mezzi di alaggio e varo come *travel-lift*, gru e scivoli.

La connessione tra le nuove aree a mare da destinare alla cantieristica ed il retroterra sarà assicurata dall'annessione alle spalle del nuovo bacino portuale di una vasta area dove sono collocati parcheggi a raso per un centinaio di posti auto, al servizio non solo delle aree funzionali a mare ma anche delle nuove aree a verde e

di sviluppo poste immediatamente a monte di una eventuale nuova darsena da realizzare a sud di quella esistente, con il reimpiego delle scogliere frangiflutti poste in modo discontinuo lungo la costa.

### **1.16 Qualità dello spazio pubblico**

Nell'affermare il principio che "lo spazio pubblico è il cuore della qualità", va considerato che la misura della qualità dello spazio pubblico varia nel tempo, a seconda delle modificazioni della struttura sociale ed in relazione alle diverse componenti che lo caratterizzano.

In tal senso la qualità dello spazio pubblico non può darsi per scontato e deve sempre essere oggetto di verifica e miglioramento progettuale.

Lo spazio pubblico è l'esito di una complessa azione di costruzione che deriva dall'impegno di risorse pubbliche e private, e dall'azione di soggetti pubblici e privati, al fine di assicurare il rafforzamento della qualità estetica e funzionale, tenendo prioritariamente conto dell'obiettivo di garantire una qualità migliore della vita dei suoi fruitori e la riduzione dei disagi per le fasce più deboli.

Una città strutturata su adeguati spazi pubblici favorisce lo sviluppo, la convivenza civile, la comunicazione e l'aggregazione sociale, la sicurezza, la conoscenza reciproca e la partecipazione.

In relazione, poi, alle aree dismesse e da riconvertire lo spazio pubblico offre l'occasione per riavviare i necessari processi di identificazione e integrazione sociale e per la riconoscibilità del luogo.

Esso costituisce il completamento indispensabile alla valorizzazione del patrimonio architettonico e urbanistico, aumenta la qualità generale del tessuto urbano laddove accresce le opportunità di relazioni, anche per le categorie più svantaggiate, creando un ambiente attraente, sicuro e flessibile capace di competere con gli altri attrattori locali, quali i nuovi poli commerciali e del tempo libero sorti all'esterno dei nuclei urbani.

Luoghi aperti, piacevoli e sicuri su cui investire per accrescere il capitale sociale urbano, garantendo la sua accessibilità con trasporti urbani sostenibili ed a basso costo, quale importante contributo all'innalzamento della qualità della vita dei cittadini.

### **1.17 Coesione sociale**

La coesione sociale dipende da fattori socio-economici e culturali, spesso definiti come "qualità della vita", come il sistema sociale, culturale, le identità, le caratteristiche abitative.

Qualità sociale significa benessere per gli abitanti (residenti e *city user*), sia come individui che come collettività.

Il contesto urbano deve facilitare la coesione, favorire i rapporti interpersonali e l'interazione con i luoghi, offrire servizi adeguati ed evitare processi di esclusione o emarginazione.

In tale direzione è indispensabile verificare la sostenibilità sociale delle trasformazioni che si consentiranno, prevedendo l'impatto che esse avranno sul contesto.

La tenuta e il miglioramento delle risorse pubbliche territoriali, delle aree verdi, delle aree pedonali, del commercio, dei luoghi di aggregazione, degli spazi pubblici, della residenza sociale, sono tutti fattori imprescindibili nelle operazioni di riqualificazione urbana che incidono profondamente anche sull'assetto sociale.

In tale senso per la formazione definitiva dello strumento urbanistico si assicurerà il controllo pubblico della sua elaborazione, ma anche della sua attuazione, garantendo una forte partecipazione, auspicando che lo stesso contribuisca a rafforzare il senso di comunità e la diffusione di una della cultura dell'abitare ecologico.

### **1.18 Sostenibilità ambientale e paesistica**

La revisione dello strumento urbanistico generale per Torre del Greco, per quanto emerso già in precedenza, si deve necessariamente confrontare con una normativa e disposizioni rigorose in materia ambientale piuttosto complesse ed interrelate fra di loro.

Da quella di carattere paesaggistico a quella di natura sismica, da quella idrogeologica a quella inerente i rischi di incidente rilevante e la condizione dei suoli potenzialmente inquinati, tutte concorrono a determinare una rilevante attenzione alle questioni generalmente riconducibili alla materia ambientale.

Alle configurazioni delle risorse ambientali appartengono determinati più fattori (clima, paesaggio, ambiti naturalistici di monte e di costa, caratteri fisico-strutturali degli ambienti insediativi e non), nei confronti dei quali incidono in modo significativo le trasformazioni antropiche, in linea generale interagenti con più fattori allo stesso tempo.

In tal senso la contestuale verifica di carattere ambientale, da svolgersi più propriamente con le procedure della Valutazione Ambientale Strategica, risulta quanto mai proficua e necessaria, al fine di contemperare le scelte di

Piano con l'obiettivo di considerare l'effetto e gli impatti che le scelte definitive da mettere in campo, trovino sostenibilità e compatibilità sia con il sistema fisico, quanto con l'apparato normativo.

A tal riguardo, rinviando al documento del Rapporto Preliminare la disamina di tali vicende per quanto riguarda gli aspetti più propriamente fisici delle proposte, serve in questa sede affrontare soprattutto la questione di compatibilità con l'apparato normativo e legislativo di natura più propriamente urbanistica.

Nel merito, richiamando le questioni già poste con la formazione del Programma PIU' Europa, ancora attuali, si ritiene che la metodologia operativa in corso di applicazione con lo stesso, possa costituire un adeguato strumento metodologico di lavoro al fine di verificare la compatibilità e sostenibilità delle macro opzioni che in questa sede si sono già delineate.

Pertanto, in relazione alle ipotesi di intervento che maggiormente possono determinare conflitti con le stringenti normative paesaggistiche e di sicurezza del territorio, si evidenzia preliminarmente che per ogni trasformazione d'uso non corrispondente alle norme vigenti, in sede di progettazione definitiva del Piano si effettueranno specifiche verifiche di compatibilità, con particolare riguardo alle disposizioni di sicurezza del territorio (vincoli idrogeologici e sismici), anche ricorrendo, in sede attuativa, all'esperienza delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale laddove ne ricorrano le condizioni.

In ogni caso, allo stato, le principali opzioni confliggenti con le norme di carattere più propriamente paesistico, possono ricondursi alle seguenti:

1. Recupero delle aree dismesse da destinare a parco produttivo in località Villa Inglese;
2. Cittadella dello Sport ubicata nei pressi dello stesso parco produttivo;
3. Parco archeologico urbano di Villa Sora.

Al riguardo le stesse avranno importanti ricadute sulla qualità ambientale attraverso la sistemazione di aree in stato di degrado, con la previsione di strutture di sostegno alle attività produttive e ludiche, la cui organizzazione sarà impostata su parametri edilizi contenuti, con ampia previsione di aree verdi e permeabili. Inoltre un'accurata valutazione delle condizioni ambientali delle aree, accompagnata da studi sugli impatti determinati dalla bonifica dei siti potenzialmente contaminati, costituirà un passaggio imprescindibile per la riqualificazione dell'intero ambito.

Per quanto concerne, poi, gli aspetti paesaggistici, si ritiene che la loro contemperazione dipende dall'insieme delle qualità da raggiungere negli ambiti già citati, determinando la loro ricomposizione un rinnovato "senso del luogo". Difatti non si tratta di perseguire l'idea di semplice "cosmesi" dei siti, bensì di giungere a una giusta sintesi tra la morfologia del territorio, il patrimonio presente, il sistema delle risorse di cui gode e il sistema sociale ed economico espresso dalla comunità che in esso vive, creando un "bene paesaggio" inteso come costruzione collettiva.

Nel caso specifico delle aree dismesse, i cittadini e le amministrazioni saranno coinvolti in un progetto di riappropriazione del "paesaggio abbandonato", negato e rimosso dalla memoria, affinché i suoi caratteri distintivi possano essere giustamente individuati, valutati e confrontati con le nuove esigenze.

Sulla base di questo confronto potranno essere elaborate, in coerenza con i principi di valorizzazione ambientale, le ipotesi attuative di recupero e trasformazione, che dovranno avere caratteristiche di flessibilità, al fine di poter interagire sia con le modificazioni naturali che con gli utenti, nell'ottica della graduale ricostruzione di un rapporto con i luoghi.

### **1.19 Qualità culturale**

Qualità culturale vuol dire progettare trasformazioni che siano in continuità con le evoluzioni storico-culturali del luogo, o anche in necessaria e costruttiva rottura, sulla base della consapevolezza del portato della storia fisica, economica e sociale dell'area in questione.

Sul piano dell'architettura assume significato la conoscenza dei valori testimoniali dei vari manufatti testimonianti la cultura materiale dei luoghi, non solo di quelli di maggior pregio (Ville Vesuviane), valutando il loro stato di conservazione, per definirne appropriate categorie d'intervento, relative sia al complesso dei beni che dei singoli edifici, secondo graduazioni che vanno dal restauro, al recupero, alla ristrutturazione ed infine alla sostituzione per gli edifici che non presentano valori degni di tutela.

Dal punto di vista urbanistico, la morfologia della città, caratterizzata da un'importante storia produttiva, va riconosciuta e salvaguardata; ogni trasformazione deve essere coerente a tale peculiare carattere, per rafforzare il senso appartenenza al territorio, in continuità storica e con nuove risposte alle sfide dello sviluppo urbano.

Il PUC, pertanto, coerentemente con l'obiettivo delle salvaguardia dei valori documentali, sarà impostato in modo da conservare e valorizzare le tracce ed i depositi ancora presenti della storia di questo territorio.

Per favorire un simile processo è necessario reinterpretare la struttura insediativa della città e, soprattutto, della sua parte storica; l'analisi dell'ambiente costruito determina la individuazione delle logiche processuali e dei meccanismi evolutivi dei tessuti urbani, al fine di definire le potenzialità della preesistenza in termini di risorse fruibili e di trasformabilità alla luce delle strategie e delle congruenze possibili.

Per raggiungere questi obiettivi ci si riferisce anche alle indicazioni del PTC ed alle politiche di conservazione, valorizzazione e fruizione, anche per funzioni diverse purché compatibili degli insediamenti e dei beni storico-culturali, anche dei centri minori.

Il PTC, in accordo con quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 26 del 18 ottobre 2002 *“Norme ed incentivi per la valorizzazione dei centri storici della Campania e per la catalogazione dei Beni Ambientali di qualità paesistica”*, incentiva la riqualificazione e la valorizzazione degli insediamenti storico-culturali attraverso la costituzione di Società di promozione, assistenza, attività a favore dei Comuni, degli Enti religiosi e dei privati.

La questione dei centri storici è di estremo interesse per l'importanza che essi rivestono non solo sul piano urbanistico, ma anche con riferimento a quella molteplicità di valori primari che trovano sede negli stessi.

Tali considerazioni spingono a guardare al centro storico sotto un'ottica globale di gestione del territorio la cui tutela deve comprendere due esigenze fondamentali complementari tra loro: la conservazione delle antiche memorie e la trasformazione del territorio, per adattarlo alle necessità di una società sempre più evoluta.

Nel caso del centro storico e delle parti del tessuto urbanizzato di maggior interesse culturale di Torre del Greco, ci si trova di fronte a monumenti formalmente rimarchevoli, a reperti archeologici importanti, inseriti in un tessuto edilizio ancora in molte sue parti piuttosto omogeneo.

Conservarne i caratteri e riprodurli pur nella logica evolutiva dei processi di trasformazione urbana, costituisce un tema di fondo per le scelte che si adotteranno ai diversi livelli di operatività del piano, assumendo scelte che esaltino le testimonianze del passato, non in un'ottica di passivo rispetto, ma con la prospettiva di salvaguardare le forze generatrici del tessuto urbano che continueranno ad esercitare la loro azione come patrimonio genetico del luogo di cui ci occupiamo.

### **1.20 Ambiti di Programmazione Complessa**

Le Norme di Attuazione del PUC stabiliranno le differenti modalità di tutela, conservazione, trasformazione dell'uso del suolo e degli immobili, nonché di realizzazione di nuove opere di interesse pubblico e di attrezzatura del territorio da parte anche dei privati.

Tuttavia la sua attuazione se resta limitata ai soli interventi “puntuali” su singoli edifici o aree per servizi o strutture produttive in genere, non può garantire l'innescò di più vigorosi processi di sviluppo della città e del territorio, con il rischio di mettere in essere iniziative discontinue e non in grado di esplicare benefici effetti di più ampia portata.

Difatti le risorse impegnate dai diversi attori, pubblici e privati, se ricomprese in programmi di rigenerazione di più ampi comparti di grande valore urbanistico, possono determinare un valore aggiunto alle singole iniziative, attraverso la concentrazione e concertazione delle possibili trasformazioni d'uso del suolo e degli immobili. In tal senso il controllo preventivo su più larga scala delle prassi operative, quantomeno, di quelle parti che si configurano come ambiti strategici per la loro collocazione funzionale, ma anche per le valenze simboliche che assumono in alcune situazioni, può assicurare agli stessi un più significativo ruolo trainante e condizionante nel più generale progetto di rinnovo urbano e territoriale.

Pur se piuttosto vincolati dalle attuali disposizioni normative, che affidano alla quadratura degli standard il ruolo più rilevante della dimensione qualitativa del piano urbanistico generale, spingendo a ricercare nuove e diverse opportunità per la rigenerazione e riqualificazione di parti significative del territorio con una più evoluta visione del progetto di piano.

Tali sollecitazioni, del resto, sono già emerse nel corso degli incontri con gli amministratori e gli imprenditori locali svolti all'epoca in concomitanza con l'avvio del Programma PIU' Europa, per superare la prassi formale del rispetto della sola regolarità formale degli elaborati di piano.

Con tali premesse si è indagato il territorio allargando la scala di lettura dei fenomeni, rilevando le disfunzioni a livello di alcuni specifici ambiti, ricercando le opportunità di trasformazione più sul piano funzionale di alcune zone, che sui singoli immobili o porzioni di suoli suscettibili di puntuali trasformazioni.

Dall'indagine effettuata si sono rilevati alcune zone suscettibili di importanti azioni di rivitalizzazione, collocate in zone di grande interesse nell'ipotizzato processo rigenerativo di alcune parti del territorio, che per la loro più organica riorganizzazione, necessitano però di approfondimenti unitari, per condurre alla individuazione dei vari soggetti e dei vari interessi coinvolti nell'eventuale programma di riqualificazione.

Questi ambiti possono definirsi come i luoghi delle “grandi opportunità”, atteso il valore esponenziale che possono determinare a seguito di un'azione mirata e concertata fra i diversi potenziali attori della loro trasformazione o riorganizzazione. Gli stessi sono stati, quindi, individuati sulla planimetria della

“trasformabilità” di piano (Tav. QSP.3) con apposita simbologia, per i quali si ritiene che, in sede di Piano Operativo, a più specifici approfondimenti delle previsioni di piano, configurate secondo una più circostanziata analisi non solo dei fattori territoriali, ma anche delle effettive risorse pubbliche e private da coniugare in un Programma/Progetto anche di tipo economico e sociale.

Queste parti del territorio, da approfondire in sede di Piano Operativo, denominati Ambiti di Programmazione Complessa (APC) hanno una rilevanza prioritaria in quanto la loro attuazione può innescare processi rigenerativi non solo sulle singole aree che saranno interessate da interventi, pur sempre, di tipo puntuale.

Pertanto, con riferimento ai caratteri di rilevanza strategica dei singoli ambiti, si riportano in successione note descrittive delle singole zone individuate.

### 1.20.1 Villa Inglese (APC\_1a)

La maggior parte delle aree delle Cave di Villa Inglese sono oggi oggetto di un uso improprio ed ecologicamente incompatibile, con gravi rischi fisici e per la salute. Una soluzione ecocompatibile del problema consente di evitare l'inevitabile e aggravamento dei rischi oggi presenti. E' utile che tale reinvenzione possa costruire motivo di sviluppo economico dell'area di Torre del Greco, nel quadro più vasto dei programmi di sviluppo che stanno interessando la zona Vesuviana costiera.

In questo quadro si collocano tre iniziative, che interessano l'area, promosse da soggetti privati, dal Comune di Torre del Greco e dalla Tess in accordo con il Comune di Torre del Greco e la Regione Campania: realizzazione di un insediamento artigianale; realizzazione di un centro sportivo; realizzazione di un parco tematico di tipo culturale e turistico denominato “Giardini nel tempo”.

L'area centrale destinata a insediamento artigianale è di proprietà di Società privata la quale possiede i suoli ed a suo tempo ha manifestato la disponibilità di realizzare le opere a farsi. Le altre aree destinate a Parco tematico dei giardini nel tempo e a campo sportivo, sono di proprietà mista pubblica - privata, e si intendeva attivare un finanziamento pubblico, e una realizzazione mista.

Per la realizzazione dell'insediamento artigianale è stato predisposto dai proprietari di parte delle aree di cava di Villa Inglese, un progetto corredato da un'attenta valutazione dei costi e dei potenziali ricavi realizzabili con quelle volumetrie, senza oneri né contributi da parte del finanziamento pubblico.

Per il centro sportivo, è stato predisposto il progetto di sistemazione urbanistica e architettonica, discusse con il Coni le caratteristiche rispetto alle vigenti normative, e valutati i margini di un investimento privato, totale o parziale, a sostegno delle realizzazioni.

Per i Giardini nel Tempo, la Tess – Costa del Vesuvio S.p.a., per conto della Regione Campania, è stata affidataria della redazione dello studio di fattibilità, per valutare le scelte, il progetto dell'assetto urbanistico, gli eventuali volumi edilizi da realizzare, il partenariato (proprietari dei suoli, florovivaisti, altri investitori) da coinvolgere nell'iniziativa.

In particolare la proposta di “*Risanamento paesistico-ambientale della cava dismessa Villa Inglese*” redatta dal Consorzio Villa Inglese è stata inserita nel DOS con Delibera di Consiglio Comunale n.142 del 16 dicembre 2009. Essa prevede di destinare ad uso diverso le due zone a monte e a valle della Via dei Cavatori, senza alcun intervento sui versanti ai vari livelli dalla quota più bassa se non quelli assolutamente necessari per garantire la sicurezza di persone e beni. Nella zona a monte della via dei Cavatori, entro la superficie resa più o meno pianeggiante con riporti e successivamente asfaltata è previsto un ampio percorso pedonale consentirà l'accesso ad edifici lineari destinati ad accogliere i servizi pubblici, gli uffici privati ed i negozi. I parcheggi pertinenziali sono previsti nel piano sotterraneo degli immobili e ad essi si accede servendosi delle viabilità già esistenti, opportunamente corrette in termini di sagoma.

Le parti restanti dell'area, laddove consentito dagli interventi di tutela e di salvaguardia dei versanti, sono destinate esclusivamente ad un attento reimpianto di verde a corredo delle attrezzature per il tempo libero; il modesto rilievo a est, immediatamente a monte della via dei Cavatori costituito, come quello adiacente a valle della stessa via, da depositi di materiali di risulta dei lavori di ampliamento dell'autostrada A3 NA-SA, verrà destinato anch'esso al tempo libero, qualora motivi di sicurezza non ne impediscano l'uso. Nella zona a valle di Via dei Cavatori, superficie anch'essa pianeggiante per gran parte ed a quota inferiore alla confinante area Officina di Trenitalia, si prevede la localizzazione di un insieme di circa 40 lotti, destinati ad impianti produttivi artigianali, e dell'impiantistica necessaria alla cogenerazione di energia. Sono previsti un centro di formazione in prossimità degli impianti produttivi, un immobile destinato ad ospitare servizi ad integrazione del centro di formazione, un incubatore per le imprese, gli uffici per la gestione del complesso, un'area espositiva e alcuni servizi per l'ospitalità. Poiché quest'area è appena visibile dal Viale Europa, è stato considerato l'impiego di coperture piane con inverdimento estensivo che potrà così integrare le ampie aree previste come rinverdite mediante essenze arboree e cespugli.

La proposta si configura come un recupero ambientale, un complesso ed articolato intervento, tendente ad un uso finale di parte dell'area, diverso da quello antecedente insieme ad una serie di operazioni di natura geomorfologica ed agroforestale, tese a conseguire un corretto reinserimento della zona di intervento estrattivo dismesso nel circostante residuo contesto paesistico-ambientale.

Tenendo conto, in maniera attenta, delle scelte pianificatorie oggi vigenti si privilegiano i principi e le tecniche dell'ingegneria naturalistica e dell'eco-architettura. La proposta mira a realizzare luoghi di produzione di beni e servizi ecocompatibili ed ecologicamente attrezzati, soprattutto per gli aspetti legati all'efficienza energetica e all'impiego di fonti energetiche rinnovabili, individuando tutte le misure idonee ad impedire eventuali effetti negativi e quelle più idonee a ridurre, mitigare o compensare eventuali impatti negativi dovuti alle scelte del progetto, conseguendone una valutazione finale della sostenibilità delle scelte effettuate, in relazione all'efficacia degli obiettivi assunti.

### **1.20.2 Cittadella dello sport (APC\_1b)**

La realizzazione di spazi dedicati ad attività sportive, già in passato promossa da soggetti privati, nella forma prescelta di una moderna "Cittadella dello Sport", rappresenta un obiettivo che l'Amministrazione comunale di Torre del Greco ha già in passato inteso perseguire nell'ottica di promozione del benessere e di una migliore qualità della vita per i propri cittadini.

Tale obiettivo trova conferma nella normativa del Piano Regolatore Generale che consente, per l'area individuata per la realizzazione della "Cittadella dello Sport" (Zona Omogenea F3: Verde pubblico attrezzato), la costruzione di attrezzature, sportive, per lo svago, la cultura ed il tempo libero.

L'ipotesi progettuale prevede la realizzazione di una completa serie di impianti sportivi, nonché le attrezzature ed i servizi a supporto che daranno vita nell'insieme alla "Cittadella dello Sport".

La decisione di voler integrare delle strutture con diversa vocazione va ricercata nell'intenzione di creare un mix di funzioni altamente appetibile per gli utenti garantendo una migliore razionalizzazione dell'intervento.

L'esigenza di garantire la massima fruibilità del complesso sportivo ad una più ampia platea possibile di utenti, interessati alle diverse funzioni presenti attraverso la creazione di un ambiente armonico, rilassante e qualificante, impone inoltre la previsione dell'utilizzazione, ove possibile, di materiali eco-compatibili per la pavimentazione e gli arredi esterni. Importanza verrà altresì data all'inserimento di elementi a verde all'interno del complesso mediante la piantumazione di siepi e/o alberi, aiuole e fioriere, realizzando così una separazione dell'area dal contesto andando a creare un ambiente "ovattato" in cui esercitare l'attività sportiva.

Gli obiettivi principali che la proposta intende perseguire riguardo il profilo strettamente ambientale sono:

- Promozione dell'uso razionale e sviluppo ordinato del territorio mediante il minimo consumo di suolo;
- Tutela dell'integrità fisica e culturale del territorio, riqualificazione del tessuto insediativo esistente, recupero del sito compromesso attraverso la creazione di un'area dedicata alla pratica sportiva ed alla socialità perfettamente integrata nell'ambiente;
- Miglioramento della salubrità e della vivibilità con conseguente innalzamento degli standard qualitativi della vita nell'area interessata.

### **1.20.3 S. Maria la Bruna-Litoranea (APC\_2)**

Il comparto urbano che si svolge in aderenza alla costa nel tratto sud-ovest del comune, è composto in larga parte da un denso tessuto edificato di tipo residenziale, sviluppatosi in maniera massiccia a partire dagli anni '60, con una densità piuttosto alta, sfornita di adeguati servizi ed attrezzature di quartiere.

L'ambito più urbanizzato è quello compreso fra la linea ferroviaria di RFI Napoli-Salerno e la Via Litoranea che, in quel tratto, funge da separatore tra le attività urbane e quelle balneari della costa.

La densa edificazione residenziale, con la sostanziale saturazione dei suoli prospettanti la costa, determina condizioni di ridotta vivibilità nel comparto, soprattutto nel periodo stagionale allorquando la frequentazione dei tratti balneabili produce condizioni di grande congestione veicolare cui non corrisponde una adeguata sussistenza di aree di parcheggio. La sosta è parzialmente soddisfatta con l'utilizzazione di piccoli spazi ancora ineditati a parcheggi "temporanei" la cui accessibilità è anche poco agevole.

Per l'ambito, gravato anche da un forte disagio abitativo, si ritiene che vadano ricercate soluzioni in grado di elevare in primo luogo gli standard prestazionali degli alloggi, sostenendo con azioni mirate la rigenerazione del tessuto edilizio con ricognizione degli immobili che presentano maggiori fattori di degrado, per i quali, nell'ottica del diradamento, potrà anche essere prevista la ricollocazione su aree disponibili ad accoglierli, sempre che siano stati realizzati dopo il 1945. In tale direzione si ricercheranno suoli ai margini, che risultino privi di adeguata utilizzazione e/o abbandonati di fatto, per consentire sulle aree recuperate la realizzazione di attrezzature a verde o parcheggi, al fine del miglioramento della vivibilità dell'ambito. Potranno anche prevedersi incentivi di

carattere fiscale per il restyling delle facciate, standardizzate e di scarsa qualità estetica, assicurando una maggior efficienza energetica e sicurezza sismica degli stessi.

Naturalmente tale programma necessita di una più analitica ricognizione delle situazioni dei singoli immobili, con uno screening delle condizioni statiche e del livello di manutenzione per verificare preliminarmente la fattibilità economica degli interventi.

#### **1.20.4 Parco urbano archeologico di Villa Sora (APC\_3)**

L'ambito urbano che si svolge al contorno dell'area archeologica tutelata di Villa Sora presenta notevoli caratteri paesaggistici e culturali. In particolare l'area più propriamente archeologica è collocata tra la grande struttura cimiteriale e il complesso La Salle che comprende, oltre che alla palazzina Uffici Comunali, anche una struttura geotetica ospitante una attrezzatura sportiva, anche un parco a verde ed una grande area di parcheggio al servizio delle strutture richiamate. Intanto il Cimitero sconta una scarsa accessibilità sia per la ristretta sezione stradale delle due vie di accesso (Via San Giovanni alle Paludi e Via del Cimitero), sia per la carenza di adeguate aree di parcheggio. Un primo obiettivo è, quindi, quello di migliorare l'accessibilità alla struttura cimiteriale ed al futuro Parco Archeologico Urbano che si prevede di strutturare, mediante una rigenerazione dei suoli agricoli da convertire in "orti didattici" per sviluppare i diversi benefici di tipo fisico, intellettuale, psicologico, sociale, emotivo che l'attività è in grado di stimolare, curando con particolare attenzione la progettazione degli spazi e delle attività al fine di accrescere le opportunità di esperienze emotive con la riscoperta dell'orto.

In tale direzione si prevede anche la ricollocazione della struttura geotetica, da posizionare nella aree libere a nord della palazzina Uffici, riconvertendo l'area ad attrezzature sportive all'aperto in maggior sintonia con la risistemazione complessiva dell'ambito.

Per la viabilità si potrà prevedere un nuovo collegamento tra Via Carlo Alberto della Chiesa con Via san Giovanni alle Paludi, mentre un percorso pedonale attrezzato conetterà il parco a Verde di La Salle con l'area archeologica di Villa Sora, attraversando i suoli rigenerati alle nuove funzioni didattiche e ludiche.

#### **1.20.5 Ambito Portuale (APC\_5)**

Per quanto concerne l'ambito portuale, una delle zone più interessanti e strategiche per il rinnovo del ruolo urbano di Torre del Greco, già nel documento "*Relazione Illustrativa - Documento di Indirizzo*" si è precisato che per lo stesso si sono mutate tutte le indicazioni già fornite dalla precedente attività di programmazione/pianificazione, contando in tale sede anche delle attività partecipative ed elaborative svolte in sede di formazione del Programma PIU' Europa.

Il corposo lavoro di analisi e di proposta svolto, anche con approfondimenti di tipo meteomarinario, si ritiene che vada confermato nella sua sostanziale configurazione, anche nella consapevolezza che alcune delle opzioni formulate non trovano piena corrispondenza con le disposizioni normative dei piani sovraordinati e con le più recenti programmazioni di settore dell'ente regionale che in qualche modo attribuiscono un ruolo di secondo piano all'attrezzatura portuale.

Ciò nonostante l'attualità che permane dei problemi rilevati all'epoca, confermata dall'avanzamento del decadimento della struttura, sia in termini fisici che funzionali, impongono la riproposizione di tale programma di riqualificazione/potenziamento a pena di un ineludibile spreco di una grande risorsa urbana e territoriale.

E' evidente che per l'avanzamento operativo della proposta si dovranno attivare specifiche procedure di concertazione/condivisione delle ipotesi programmatiche, anche con l'attivazione di tavoli interdisciplinari ed interistituzionali che contemplino la presenza di tutti i soggetti coinvolti con le procedure della Programmazione Negoziata.

Val la pena inoltre riconsiderare in tale sede anche la opportunità di realizzare un'opera che fu avanzata all'epoca per una più organica configurazione del programma di rigenerazione portuale e consistente con una struttura di parcheggio di interscambio denominata "Scambiatore Intermodale". Tale opera trova la sua giustificazione nella necessità di fornire una adeguata accessibilità e spazi per la sosta veicolare all'area portuale da rendere capace di supportare i nuovi flussi di utenti che la rigenerazione dell'ambito sarà in grado di generare. Il cuore dell'area individuata per la realizzazione dell'intervento insiste sulle aree a nord ed a sud del cavalcavia di via C: Battisti impegnati dalla sede della linea ferroviaria, che risulta difatti inutilizzata a seguito del depotenziamento del traffico ferroviario. Difatti allo stato la linea è composta da quattro binari, di cui solo due in esercizio e declassati di recente a traffico regionale, per lo spostamento dei convogli di percorrenza nazionale (Napoli-Reggio Calabria) sulla linea a monte del Vesuvio.

Per la stessa opera fu anche predisposto uno Studio di Fattibilità già sottoposto in maniera informale all'Autorità ferroviaria, sul quale si ottenne anche un preliminare informale consenso.

### 1.20.6 Ambito Viale del Commercio (APC\_6)

Nonostante la denominazione l'ambito in questione risulta una delle zone maggiormente sfornita di connotazioni distributive. L'area intanto si colloca in una posizione intermedia fra l'ambito portuale torrese ed il compendio di strutture e servizi al contorno della Villa Favorita di Ercolano. Tali impianti urbani, pur essendo abbastanza vicini, in realtà non dialogano fra di loro, quasi due realtà estranee che soffrono allo stato di carenza di servizi ed infrastrutture idonee a valorizzare il potenziale di attrazione ed interesse che singolarmente rivestono. L'idea è quella di prevedere nelle aree dismesse e/o sottoutilizzate presenti nel contesto, per la implementazione di quei servizi di accoglienza degli utenti delle due strutture, essendo praticamente baricentrico rispetto alle stesse. A Villa Favorita allo stato si accede per lo più via mare, con l'utilizzo del Molo Borbonico solamente però nel periodo estivo e con collegamenti nel golfo piuttosto spontanei e non ordinari. La predisposizione di idonee strutture per la sosta veicolare, anche dei pullman che soffrono per la inadeguatezza degli spazi di sosta e manovra, potrebbe consentire lo sviluppo di una più ampia accessibilità ai due siti, rendendo anche possibile, mediante la strutturazione di percorsi attrezzati ed arredati, la formazione di un itinerario di fruizione integrata dell'intero tratto di costa compreso fra il pregiato impianto culturale ed la rigenerata struttura portuale, con la possibilità di usufruire di tutti i servizi ricettivi, distributivi e ricreativi che si andranno a realizzare. In tal modo anche il complesso dei Mulini Marzoli, riconvertiti integralmente anche con le attività espositive/museali e formative, potranno assicurarsi più solidi poteri di attrazione e godimento che si genereranno. In pratica il valore finale delle due infrastrutture non sarà solo la somma dei due beni, in relazione all'effetto moltiplicatore che la loro integrazione funzionale sarà in grado di apportare.

## 2. ADEGUAMENTO DEI PIANI DI SETTORE

Il PUC dovrà essere aperto al collegamento con i programmi concertati che combinano riqualificazione e sviluppo, sia alla scala sovracomunale (Grande Progetto Pompei, Accordo di reciprocità per la Costa del Vesuvio) che alla scala locale (Programmi Integrati, Piani Attuativi).

In tale direzione andrà, anche, ricercato un necessario stretto collegamento tra il PUC e la pianificazione comunale di settore, fermo restando la coerenza dello stesso con le altre indagini specialistiche a corredo della documentazione definitiva del PUC, quali il Piano di Zonizzazione Acustica, la Carta d'Uso Agricolo del Suolo agricolo e le Indagini Geologiche.

In sede di stesura definitiva del PUC si dovrà procedere ad una più complessiva verifica di compatibilità delle opzioni oggi contenute in documenti ed atti redatti non ancora in una "visione organica" per uno sviluppo sostenibile dell'intero territorio comunale, inteso quale discriminante per la selezione delle diverse opzioni da mettere in campo.

Un lavoro sicuramente non semplice, ma che se impostato su processi condivisi, controllati e governati, potrà condurre ad un corretto uso del territorio, attraverso una stretta collaborazione tra le diverse Amministrazioni pubbliche e quanti coinvolti in tale processo, per la più ampia coerenza tra la pianificazione urbanistica e le risorse impiegabili, sia pubbliche che private.

In relazione, quindi, ai corrispondenti paragrafi in cui si è analizzato il livello di operatività dei diversi Piani di Settore, di seguito si specificano le linee guida cui si intende riferire l'aggiornamento e/o l'elaborazione degli stessi.

### 2.1 Piano del Commercio

Nella revisione di tale strumento si dovrà tener conto del nuovo quadro normativo di settore, che negli ultimi tempi è stato ulteriormente integrato in una logica di maggior interazione dello stesso con l'ordinaria pianificazione comunale.

Lo "Strumento di Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD)" dovrà ispirarsi ai seguenti principi fondanti:

- qualificare le attività commerciali come integranti il tessuto urbanistico comunale, e dunque caratterizzare la programmazione commerciale nel contesto di quella urbanistico/edilizia dettata dal nuovo PUC, facendo emergere da un lato le opportunità da esso definite, ed individuando, dall'altro, criteri più rigorosi di qualità e di compatibilità urbanistica ed ambientale delle strutture di vendita;
- promuovere la valorizzazione delle aree periferiche attraverso la presenza di attività commerciali in corrispondenza di specifiche previsioni urbanistiche;
- prevedere che i mercati siano realizzati nelle aree destinate alle attrezzature ed ai servizi in coerenza con il nuovo PUC, secondo criteri opportunamente stabiliti;

- consentire l'utilizzo di immobili dismessi, per la localizzazione di attività produttive, artigianali, nonché commerciali di media distribuzione;
- realizzare interventi integrati di sostegno dell'apparato distributivo anche per singole aree del territorio (ambiti territoriali omogenei) con particolare riferimento alle occupazioni di suolo pubblico, nell'ambito di progetti di valorizzazione ed in rapporto alle esigenze dei consumatori ed agli aspetti di viabilità, mobilità, arredo urbano, nonché agli specifici interventi di pedonalizzazione, in ciò cogliendo anche le opportunità offerte dalla disciplina istitutiva dei Centri Commerciali Naturali (CCN);
- prevedere più stringenti forme di tutela del tessuto commerciale tradizionale, nonché valorizzare, sostenere ed agevolare le botteghe e gli esercizi storici al fine di promuovere la cultura e le tradizioni della città, attraverso le attività che contribuiscono a qualificarla;
- salvaguardare i valori artistici, culturali, storici ed ambientali locali, attraverso una puntuale definizione dei parametri qualitativi delle attività commerciali;
- promuovere l'artigianato quale parte integrante del patrimonio storico culturale della città, anche prevedendo, laddove possibile, apposite aree per la valorizzazione dell'artigianato stesso;
- pervenire ad una politica unitaria dell'uso degli spazi pubblici o di uso pubblico urbani, per determinare i criteri di ammissibilità ed autorizzabilità delle diverse forme di occupazione delle aree pubbliche, oggi affollate da una pluralità di occupazioni autorizzate nel tempo in assenza di opportuno coordinamento;
- promuovere tutti gli interventi edilizi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche, per il rispetto della vigente normativa in materia di sicurezza, per lo smaltimento differenziato dei rifiuti, e per il risparmio energetico.

Tali principi dovrebbero costituire la base per la redazione di un Piano del Commercio che sia di equilibrio tra l'esigenza di promuovere la salvaguardia, la modernizzazione e la riqualificazione della rete esistente, e quella di favorire uno sviluppo armonico della rete distributiva nella direzione di una maggiore competitività e sostenibilità.

Tale visione progettuale del Piano del Commercio non deve quindi prescindere da una profonda integrazione con le politiche di valorizzazione (Piano del Colore) e di tutela (Piano Paesaggistico) del territorio, nonché di sviluppo infrastrutturale che affronti le problematiche relative alla viabilità ed ai parcheggi.

## 2.2 Piano Generale Urbano del Traffico

Il rapporto del Piano Urbano del traffico con l'Urbanistica può vedersi almeno sotto due angolazioni:

- da un lato, per quello che riguarda le trasformazioni già avvenute nell'organismo urbano;
- dall'altro per quello che riguarda la pianificazione che in un futuro prossimo dovrà farsi per l'abitato e per il territorio.

Per il primo aspetto si evidenzia che con le urbanizzazioni avvenute dagli anni '60 in poi una quota rilevante della popolazione, valutata oggi intorno al 25%, si è allontanata dal centro verso le aree periferiche.

Ciò ha sconvolto quell'equilibrio tra residenza e luoghi di lavoro e tra residenza e capilinea del movimento extra-urbano, su cui, sino agli anni '60, si è retto il modello di uso del suolo urbano che prevedeva spostamenti entro un raggio limitato.

Non essendosi registrato nella stessa misura il decentramento dei luoghi di lavoro e di servizio, il centro è stato di conseguenza sempre più gravato da un movimento veicolare proveniente dalle altre parti del territorio comunale.

Sotto il profilo della futura pianificazione il rapporto del PGTU con l'evoluzione urbanistica sarà tanto più valido quanto più si riuscirà, con i provvedimenti seppur settoriali, ad anticipare le linee di un nuovo piano che dovrà adottare un modello urbano quanto più diffuso possibile sul territorio con la creazione di nuovi centri di vita e di poli di servizio e con la tutela del centro storico che ne comporta la valorizzazione unitamente ad una nuova e migliore fruizione.

E' necessario quindi per il comune di Torre del Greco l'elaborazione di un corretto piano urbanistico che prenda in considerazione l'insieme dell'organismo urbano e delle sue attività, e non soltanto un aspetto settoriale.

In linea generale ogni trasformazione urbana comporta quindi un ripensamento anche del modello di mobilità. Obiettivo del P.U.C., in tale contesto, è quello di restituire quei caratteri insediativi che erano alla base della edificazione settecentesca, e che sono stati cancellati dalle eruzioni del Vesuvio e successivamente dalla edilizia selvaggia.

Le linee guida di cui dovrà tenere conto un nuovo piano dovranno avere come riferimento un modello urbano quanto più diffuso possibile sul territorio, creando nuovi centri di vita, nuovi poli di servizio e tutelando il centro storico.

In linea generale ogni trasformazione urbana comporta un ripensamento del modello di mobilità o la realizzazione ex novo di nuove attrezzature.

Particolare rilievo assumono pertanto i *nodi intermodali*, ovvero quei particolari punti o aree di scambio tra diversi sistemi di movimento. La sistemazione di tali nodi, sotto il profilo urbanistico più generale, dovrà ovviamente essere opera di un nuovo piano regolatore.

Il PGTU è sicuramente da considerarsi un **punto di partenza** per determinare le linee guida di un nuovo Piano, tenendo presente che esso tiene debitamente in conto una situazione reale che comprende i vincoli territoriali e paesistici.

### 2.3 Piano Urbano dei Parcheggi

Il PUP è uno strumento di programmazione attuativa in quanto, una volta approvato, esso costituisce:

- variante agli strumenti urbanistici vigenti qualora contenga previsioni in contrasto con essi;
- un vero e proprio programma esecutivo, poiché di ciascun parcheggio deve indicare la localizzazione, il dimensionamento, le priorità di intervento ed i tempi di attuazione.

Inoltre, la sua approvazione costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere da realizzare. Anche i Comuni non obbligati possono dotarsi di un proprio PUP.

Per tali Comuni il PUP rimane uno strumento di programmazione attuativa a complemento della pianificazione urbanistica, ma non ha il potere di costituire automaticamente variante degli strumenti urbanistici vigenti, che in caso di difformità devono essere oggetto di apposite preventive varianti; inoltre la dichiarazione di pubblica utilità può riferirsi solo alle opere che realizzeranno i singoli interventi successivi.

Il Piano dovrà privilegiare gli interventi atti a portare a soluzione i problemi più urgenti per il decongestionamento del centro urbano, unitamente alla creazione di parcheggi finalizzati all'interscambio con sistemi di trasporto collettivo e la realizzazione congiunta di aree attrezzate per veicoli a due ruote.

Il programma dei parcheggi finalizzati all'interscambio con sistemi di trasporto collettivo, situati anche sul territorio di comuni limitrofi, può essere formulato su iniziativa dei comuni in argomento, sentite le esigenze di trasporto pubblico e previa intesa dei comuni limitrofi interessati.

Anche le società delle Ferrovie dello Stato e delle Ferrovie in regime di concessione ed in gestione governativa per i parcheggi di interscambio, che intendono realizzare su aree di propria disponibilità, devono richiedere ai comuni sopra specificati il loro insediamento nel programma dei parcheggi.

La localizzazione ed il dimensionamento sono indicati di intesa con i comuni sul cui territorio sono ubicate le aree.

Emerge quindi la necessità di un ridisegno del tessuto urbano con l'insediamento di una nuova variabile da troppo tempo forse sottovalutata: quella della funzione dell'automobile. Essa implica lo studio del traffico urbano, relativamente alle esigenze socio economiche della popolazione, insieme alle caratteristiche fisiche e tipologiche del tessuto edilizio.

In sintesi gli obiettivi che si prefigge il PUP sono:

- liberare dalla sosta talune strade, destinandole all'esclusiva funzione di circolazione di veicoli (prevedendo eventuali corsie riservate al traffico di mezzi pubblici), distinguendole da quelle strade per cui è invece ammessa la duplice funzione;
- individuare zone di particolare rilevanza urbanistica (ai sensi della legge n.122/89) dove vietare la sosta gratuita e regolamentare quella a tempo illimitato;
- destinare le risorse pubbliche alla costruzione di parcheggi di scambio per intercettare il flusso pedonale e incentivare l'uso dei mezzi pubblici, favorendo il decongestionamento dei centri urbani;
- facilitare la costruzione di parcheggi sotterranei riservati ai residenti (parcheggi pertinenziali) affidando ai comuni il ruolo di promotori;
- attribuire alle aree destinate al parcheggio la funzione di servizio pubblico, eventualmente da delegare ad un concessionario privato;
- rispondere alla domanda di sosta senza trascurare la qualità dell'ambiente;
- attuare la programmazione dei parcheggi in maniera graduale dando la possibilità ai comuni di realizzarla in modo efficace e ai cittadini di adattarsi ai cambiamenti che questa comporta.

### 3. LE VALUTAZIONI DEL PIANO

Partiamo da una consapevolezza che, specie negli ultimi tempi, le nostre città o paesi, stanno cambiando i propri connotati, facendo disperdere quei caratteri distintivi che consentivano di riconoscere le diverse comunità insediate già dalla forma e dall'immagine che queste esprimevano.

I "fattori del cambiamento" connessi non solo alla modifica della struttura della popolazione (tra cui il veloce invecchiamento, la forte immigrazione), ma anche alla nuova domanda di innovazione tecnologica e dei sistemi di trasporto, di telelavoro, di riduzione dell'inquinamento e di nuovi turismi (ambientali, culturali) stimolano la prefigurazione di "scenari alternativi" che noi oggi dovremmo essere in grado di costruire per effettuare coerenti scelte di natura urbanistica.

Delineare il futuro di questa città vuol dire allora reinterpretarne il ruolo storicamente svolto e rilanciarlo in un contesto sempre più competitivo, in cui la differenza la fa, prima di tutto, la qualità degli spazi e dei servizi che essa offre alle varie categorie di utenti.

Rigenerare le parti sottoutilizzate, mettere in sicurezza il territorio dai vari rischi (idrogeologici, ambientali, sismici, ..) sono le azioni prioritarie per le quali occorre partire da una approfondita conoscenza del contesto, territoriale e sociale, per configurare scenari in un'ottica di ottimizzazione delle risorse esistenti.

La redazione del PUC sarà improntata alla più ampia coerenza con le norme e le opzioni strategiche contenute nei piani sovraordinati, da valutare, in ogni caso, non secondo un'ottica di **semplice ed acritica mutuazione** delle diverse disposizioni.

Oltretutto, è bene evidenziarlo, l'apparato di piani e strumenti sovraordinati non configura a tutt'oggi un compiuto ed organico apparato programmatico, lasciando irrisolte ancora molte questioni, come quelle di carattere paesaggistico, tuttora ancorate alle rigide disposizioni della pianificazione paesistica (PTP), maturata, come è noto, quale contingente surroga ministeriale delle inadempienze dell'Ente regionale.

Pur riconoscendo, tuttavia, il merito della forte azione di salvaguardia operata dal regime vincolistico vigente, è anche venuto il tempo di rilanciare tale tema e di affrontare in maniera organica il merito delle problematiche emergenti, assumendo la **qualità delle possibili trasformazioni come discriminante** di ogni eventuale azione da realizzare sul territorio.

Si tratterà, allora di approfondire e creare gli strumenti per un più rigoroso ed avanzato controllo dell'uso del territorio, facendo evolvere la gestione politica a *governance* delle scelte e quella amministrativa a *government* efficace delle trasformazioni.

Le attenzioni maggiori, quindi, non andranno esemplificativamente tanto verso la quantità delle infrastrutture da realizzare e/o attrezzature da rifunzionalizzare, degli standard da implementare con nuovi servizi pubblici innovativi, quanto alla comprensione se questi corrispondano ai bisogni reali della collettività e ritrovino una sostenibilità economica e gestionale, evitando di assuefarsi a modelli esclusivamente burocratici di pianificazione e progettazione che, per quanto fino ad oggi prodotto, non vantano certamente brillanti risultati.

Lo sviluppo del progetto definitivo/operativo di piano dovrà, perciò, assicurare, in primo luogo, la coerenza del PUC con i piani e le norme sovraordinate, ma è necessaria soprattutto l'ottemperanza ai recenti provvedimenti regionali in materia di prevenzione del rischio vulcanico per i Comuni compresi nella "zona rossa" ed il superamento "controllato" e coordinato con le risultanze dell'attività di confronto della Regione Campania con il competente Ministero per la ridefinizione degli aspetti paesaggistici, che nella fase attuale si fondano su una sostanziale immodificazione dello stato di fatto.

Nel contempo dovranno, quindi, essere approntate adeguate misure, per quanto e dove possibile, idonee a garantire la messa in sicurezza delle strutture edilizie mediante l'applicazione delle recenti normative sismiche e gli accorgimenti strutturali e tipologici per le aree a rischio di colate laviche e flussi piroclastici.

Assume pertanto notevole importanza la specificazione dei contenuti tecnico-programmatici del PUC alla luce di tali provvedimenti in corso di revisione, fermo restando che in questa sede non ci si può limitare alla semplice elencazione delle questioni in campo, suggerendo invece le possibili risoluzioni che vanno supportate da una attenta ricognizione delle problematiche del territorio comunale rispetto alle quali costruire "obiettivi perseguibili" e "indirizzi attuabili".

Questa inderogabile, e per certi aspetti innovativa, esigenza di concretezza non può essere però interpretata come un limite rispetto ad un aspetto determinante, che deve essere sempre presente nella costruzione di un piano: il riferimento ad un'idea compiuta di città, che si delinea e si precisa progressivamente proprio attraverso la costruzione del piano.

La città, poi, che ne costituisce la parte più antropizzata, è un organismo complesso in cui ancor più evidenti sono i segni della stratificazione antropica, espressa non solo dalle risorse culturali e sociali, ma anche dalle

memorie e dalle tradizioni della gente che l'ha abita. Un organismo in continua evoluzione in cui rischiano oggi di andare dispersi i caratteri identitari, che hanno contribuito a determinarne questa precisa morfologia urbana, con matrici costruttive ancora riconoscibili in molti degli edifici del tessuto urbano consolidato, con un sistema delle relazioni che lo rendono unico e da preservare.

Pertanto, nel rispetto delle singole prerogative degli Organi preposti al controllo ed alla verifica di compatibilità delle scelte che qui si sono profilate, la redazione definitiva dello strumento di pianificazione generale comunale sarà improntata sulla contemperazione dei seguenti principi:

- a) rileggere in termini operativi il tema, di importanza preminente, della messa in sicurezza del territorio rispetto al rischio vulcanico e idraulico, attraverso la predisposizione di criteri progettuali e normativi in grado di coniugare le logiche dell'eliminazione o della mitigazione del rischio con quelle della valorizzazione delle specificità. In questa ottica è emblematico, ad esempio, il sistema degli alvei, della presenza e del ruolo dell'acqua, che potrà "riemergere" ricostituendo un'antica e perduta trama da sottoporre a specifiche norme di rispetto e di salvaguardia, anche giocando il ruolo di elementi di riferimento per la riconfigurazione di più estesi ambiti territoriali;
- b) rileggere in termini operativi il tema della conservazione delle preesistenze rurali, dalle antiche masserie alle trame dei territori coltivati, attraverso la predisposizione di criteri interpretativi imperniati su approfondite indagini e su riscontri diretti, in grado di ricostruire i principi di formazione e articolazione delle trame e dei manufatti preesistenti e, in relazione a questo allargamento della base conoscitiva, introdurre condizioni e limiti alle necessarie modificazioni (tipi di coltura compatibili, lotto minimo al fine di evitare la ulteriore frammentazione del territorio, distanze e altezze dei manufatti edilizi, anche in funzione dell'idea di paesaggio da salvaguardare nella sua totalità);
- c) infine, rileggere in termini operativi il tema della salvaguardia e della valorizzazione delle preesistenze archeologiche e dei più importanti elementi di pregio naturalistico, ovvero botanico-vegetazionale, attraverso l'introduzione, con gli opportuni approfondimenti e tenendo anche conto dei meccanismi perequativi, dell'idea di parco (archeologico, ambientale, etc.), inteso come uno strumento di conservazione, ma anche di valorizzazione e di fruizione dei beni da tutelare. In questa ottica dev'essere interpretata la strategica operazione di recupero di Villa Sora, che consente di inserire Torre del Greco nel circuito delle grandi emergenze culturali napoletane e vesuviane, imponendo la redazione di un più articolato e ampio progetto di area costiera, da relazionare ad Ercolano e ad Oplonti.

Nel merito degli strumenti, in coerenza con gli orientamenti stabiliti anche dalla recente legge regionale n. 16/04, vanno distinte, poi, le due fasi, strutturale ed operativa, del PUC, facendo in modo che la parte strutturale stabilisca le cosiddette "invarianti" costituite dalle componenti non negoziabili del patrimonio storico e naturalistico/ambientale, nonché dalle infrastrutture di carattere generale e dai grandi servizi territoriali, su cui poggiare il disegno complessivo del piano, affidando, poi, alla parte operativa il compito di attuare e realizzare concretamente le scelte definite.

Dovranno, inoltre, migliorarsi le attuali dotazioni strumentali e umane del comune, finalizzate alla realizzazione di una pratica "continua" di pianificazione, nel contesto di una nuova filosofia organizzativa dell'Ente, capace di garantire metodi e strumenti della pianificazione sostenibile, nell'ambito di una strategia comunicativa del PUC che possa utilizzare un linguaggio semplice ed efficace, per garantire il più ampio coinvolgimento di quanti interessati. Promuovere il coinvolgimento degli abitanti nella progettazione del territorio è un compito che presuppone il porsi nei riguardi del contesto in atteggiamenti flessibili: bisogna saper mettersi in discussione, predisporre ad evolvere, ad apprendere e cambiare, se si vogliono ottenere dei buoni risultati in situazioni sempre diverse e in evoluzione.

Emerge chiaramente che deve mettersi in atto un processo, seppure difficile, di mutamento culturale che investe l'intero apparato e coinvolge la definizione della missione e della visione dell'ente locale, la gestione delle risorse umane, le logiche partenariali del comune (ossia la capacità di cooperazione dell'amministrazione locale con gli attori esterni), la funzione della leadership a livello locale, il ruolo e le competenze della dirigenza, i sistemi di valutazione e controllo dei risultati, e in generale tutte le dimensioni critiche del successo dell'organizzazione.

### **3.1 Coerenza con la programmazione e pianificazione territoriale**

Come già accennato in precedenza, le scelte di Piano allo stato confliggono in buona parte con le vigenti norme di attuazione del PTP, improntate ad una sostanziale tutela dei luoghi, con una diversa articolazione delle possibilità di trasformazione dei suoli e degli immobili che oscillano fra la rigida immodificabilità di quelli

compresi nella zona di Protezione Integrale, fino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica consentita per l'area portuale, solo per la quale si riconosce l'esigenza di una complessiva riorganizzazione dell'ambito, benché da attuarsi attraverso un piano particolareggiato, che limita le nuove costruzioni e da redigersi nel rispetto delle prescrizioni contenute al comma 7, dell'art 7. delle NTA.

Con riferimento alle disposizioni delle NTA del PTP allo stato si configura, per la gran parte delle scelte strategiche in precedenza delineate, una incompatibilità normativa che confligge, però con l'inderogabile esigenza di rigenerazione urbanistica dell'ambito urbanizzato, per il quale, in assenza di nuove disposizioni, appropriate e congruenti con le valenze paesaggistiche ed ambientali, può soltanto prefigurarsi il progressivo ed ineludibile ulteriore degrado.

Perciò i vari interventi da specificare nella fase di elaborazione definitiva dovranno essere improntati alla più ampia tutela delle preesistenze di carattere storico ed ambientale, consentendo tuttavia di superare le attuali condizioni di degrado dei luoghi, con disposizioni in grado di coniugare azioni di salvaguardia e con quelle di riqualificazione e di valorizzazione delle diffuse risorse dell'area.

In tale direzione non sono da trascurare le indicazioni del PTC con la "strategicità" delle complessive opzioni in esso contenute, profilando una concreta possibilità di rivedere la rigidità del complessivo apparato normativo vigente.

Al riguardo la stessa indicazione di decompressione dell'edificato al contorno dell'area portuale, postula, di fatto, la possibilità di procedere anche a specifiche trasformazioni edilizie, alleggerendo la densità edilizia dell'ambito, attraverso la prevista demolizione di alcuni immobili, da riallocare in alcune aree adiacenti all'ambito in questione.

Anche la riallocazione dei cantieri navali che costituiscono il tessuto economico e "culturale" sul quale si fonda gran parte del programma nell'area risultante dalla demolizione dell'impianto di depurazione, non più attivo, costituisce un modello di intervento emblematico da mutuare, atteso che l'obiettivo strategico sotteso a tale opzione è il recupero della identità di questa città, da sempre legata alla risorsa mare con una storica e consolidata tradizione cantieristica.

Per quanto riguarda poi gli interventi di carattere infrastrutturale, e segnatamente per quelli incidenti sull'accessibilità e sulla mobilità, le scelte operative dovranno decisamente connotarsi, in primo luogo, come occasioni per una riqualificazione ambientale dei contesti interessati, privilegiando il miglioramento dei tracciati esistenti e limitando le nuove realizzazioni a tratti modesti, senza alterazione delle visuali libere e sempre nell'ottica del potenziamento dell'intermodalità.

In sostanza l'orientamento generale per la riorganizzazione complessiva dell'ambito sarà improntato al criterio della sostenibilità ambientale, privilegiando la localizzazione dei nuovi manufatti di servizio, infrastrutturali e produttivi in zone di scarsa o ridotta valenza ambientale e paesaggistica, verificandone le ragioni di compatibilità con i contesti in cui si collocano.

La progettazione operativa terrà conto perciò degli attuali vari livelli di protezione delle aree, adottando, in ogni caso, sistemi costruttivi eco-compatibili e ampi rapporti di spazi alberati ed arredati, tali da rendere sostenibile la riconversione delle superfici, di cui buona parte destinate alla realizzazione di verde attrezzato, compensando il complessivo "bilancio ambientale" delle scelte da effettuare.

### **3.2 Compatibilità ambientale delle scelte**

Rinviando alla più ampia trattazione degli specifici aspetti ambientali in sede di redazione del Rapporto Preliminare, allegato al presente documento, nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da esperire, si richiamano, in questa sede, considerazioni in merito agli impatti sotto il profilo territoriale, ambientale e socio-economico, che possono determinarsi con le opzioni del Piano.

I possibili impatti sulla dimensione territoriale del complesso di scelte che si intende adottare hanno effetto soprattutto sulle seguenti tre matrici ambientali:

- a. salvaguardia delle risorse naturali del territorio;
- b. qualità e competitività del sistema urbano e degli insediamenti;
- c. efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche.

Alcuni aspetti che potrebbero considerarsi negativi afferiscono agli effetti prodotti in termini di consumo di “suolo” provocato dalle nuove infrastrutture (viarie, marittime e produttive) la cui realizzazione dovrà essere valutata all’interno di analisi estesi ad ambiti più vasti di quelli strettamente pertinenti alle opere.

Pur perseguendo prioritari obiettivi di riqualificazione delle parti degradate del territorio, migliorandone la qualità estetica e funzionale, non vanno trascurati i riflessi sul piano ambientale connessi, sostanzialmente, alla modificazione del paesaggio, al rischio di perdita di biodiversità dell’ambiente, all’inquinamento dei suoli e costiero, causando anche l’incremento di emissioni in atmosfera di sostanze inquinanti (e clima-alteranti), con possibili problemi di erosione costiera per gli interventi più direttamente influenti sulla linea di confine mare-terra.

Saranno perciò necessario, oltre agli approfondimenti nel merito della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), anche conseguire più puntuali e specifiche analisi, in sede di redazione dei singoli progetti e delle relative VIA. Possono prefigurarsi, in ogni caso già in questa sede, maggiori emissioni in atmosfera, con effetti su scala locale e regionale, (CO, NOx, COVNM, SOx e PM10) laddove ai carichi derivanti dalle accresciute utenze dei servizi che si creeranno non si faccia fronte con adeguate misure di mitigazione degli stessi, adottando tecnologie ecocompatibili, sia per la produzione edilizia, sia per i mezzi di trasporto. In tal senso l’incentivazione dell’intermodalità potrà arrecare sicuri benefici nella riduzione del parco veicolare circolante di tipo privato.

Il potenziamento della struttura portuale può indurre, infine, fenomeni di erosione costiera dei tratti di costa adiacenti per effetto di modifiche al sistema delle correnti marine, anche se le soluzioni progettuali che si stanno adottando all’interno del Programma PIU’ Europa già ne tengono conto, proponendo scelte in tale senso coerenti.

Si citano al riguardo gli interventi di miglioramento della qualità urbana ed edilizia al contorno dell’area portuale, ed al riallocaimento delle attrezzature cantieristiche, che in nuova sede, potranno assumere la qualità ecologica come discriminante della loro realizzazione.

Anche la più generale azione di riqualificazione e valorizzazione del waterfront, con i nuovi servizi a scala sovracomunale ed il significativo ridisegno della mobilità connesso al recupero degli spazi e slarghi nell’ottica non solo di un più efficiente sistema di mobilità, ma anche di elevare il livello di attrezzature (parcheggi, aree a verde e servizi portuali), sono opzioni che nel bilancio ambientale complessivo dovranno condurre al concreto elevamento della qualità dei fattori ambientali.

Si evidenzia, inoltre, che gli interventi di miglioramento dell’accessibilità al sistema portuale saranno in grado di produrre un decongestionamento della rete e un incremento di efficienza nella gestione delle principali funzioni urbane e territoriali, tra cui deve avere giusto ruolo quella produttiva.

Per quanto concerne, infine, gli effetti sulle risorse culturali e paesaggistiche, si segnala che Torre del Greco si inserisce in un contesto dotato di elevata qualità ambientale e paesaggistica. La riqualificazione diffusa del suo territorio può rappresentare una opportunità per promuovere strategie complementari capaci di saldare relazioni socio-economiche e territoriali tra le aree costiere e l’entroterra ricco di beni culturali ed ambientali, rafforzando il rapporto con le aree archeologiche di Ercolano ed il “miglio d’oro” verso nord e con il Parco Nazionale del Vesuvio verso est.

Nel dettaglio sulle singole componenti trattate che costituiscono sostanzialmente la matrice di verifica degli impatti si evidenzia quanto segue:

- **componente mobilità**, le pressioni indotte dai carichi insediativi delle attrezzature e dei servizi e dalla relativa domanda di mobilità che ne scaturisce, sono compensati dalla maggior efficienza del trasporto pubblico e dalla realizzazione di sistemi di evacuazione in caso di condizioni di rischio, come imposto anche dagli specifici piani emergenziali vigenti per la zona vesuviana;
- **componente salute umana**, beneficerà dell’accresciuta sicurezza degli impianti e degli spazi e degli immobili rifunzionalizzati, improntati all’efficienza energetica ed al rispetto delle norme sulle emissioni e sugli scarichi. Particolare attenzione andrà comunque posta per minimizzare gli effetti negativi derivanti dalla vicinanza delle sorgenti di inquinamento acustico connesse alle nuove infrastrutture della mobilità;
- **componente suolo**, è strettamente collegata alla bonifica di determinate aree dismesse e degradate, con la riduzione dei contaminanti ai livelli previsti per legge;
- **componente acqua**, interessata dai maggiori prelievi della risorsa idrica e dei carichi depurativi. Gli impatti saranno considerati nel proporzionamento delle reti e nell’adozione di misure di contenimento del consumo, con adozione di sistemi di riciclo e di risparmio della risorsa sia negli usi pubblici che privati;
- **componente rifiuti**, interessata dall’incremento della produzione di rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali, troverà risposte nella maggior efficienza dei sistemi di raccolta e nel maggior controllo delle operazioni di smaltimento soprattutto per quanto concerne i carichi derivanti dalle attività produttive.

In definitiva le complessive opzioni che si propone di configurare nel Piano definitivo, potranno costituire il volano per il conseguimento di un realistico sviluppo sostenibile, che inevitabilmente si confronta anche con il problema della disoccupazione/lavoro, che in quest'area ha gli indici più elevati nella Regione, con risultati attesi in termini di:

- risanamento ambientale/urbanistico;
- recupero delle attività produttive tradizionali artigiane ed economiche connesse alla risorsa mare;
- potenziamento delle infrastrutture per i trasporti;
- stabilizzazione di politiche per il recupero del patrimonio storico e culturale;
- miglioramento delle condizioni e degli usi nel riciclo dei rifiuti, dell'acqua, delle risorse naturali;
- miglioramento delle condizioni residenziali ed ecoefficienza degli impianti tecnici/energetici;
- informazione e sensibilizzazione sulle tematiche ambientali;
- attivazione di politiche basate sulla cooperazione fra gli attori e sulla visione partecipata dei processi di trasformazione d'uso del suolo.