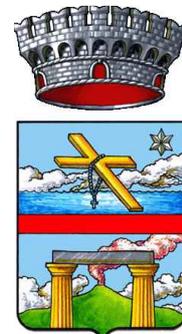


# PUC Pompei

## PRELIMINARE



COMUNE DI  
**POMPEI**

CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROF. ARCH. PASQUALE MIANO  
*Progettazione urbanistica*

ARCH. SAVERIO PARRELLA  
*Valutazione Ambientale Strategica*

DOTT. GEOL. FRANCESCO CUCCURULLO  
*Studio geologico*

SOSANDRA ARCHEOLOGIA  
*Studio archeologico*

TECNOGEA s.r.l.  
*Zonizzazione acustica*

### CON

ARCH. GIUSEPPE RUOCCO

ARCH. GABRIELLA DE LUZIO

ARCH. EMANUELE COLOMBO

ARCH. ALESSIA GENTILE

ARCH. CLAUDIA SORBO

### SINDACO

CARMINE LO SAPIO

### ASSESSORE ALL'URBANISTICA

RAFFAELLA DI MARTINO

### PROGETTISTA RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ING. GIANLUCA FIMIANI

### UFFICIO DI PIANO

ING. RAFFAELLA PETRONE  
ING. VALENTINA MAIO



## Relazione - Documento Strategico

DATA:

# R1

**Premessa**

<b>1. L'inquadramento territoriale e programmatico. La pianificazione sovraordinata</b> .....	4
1.1 Inquadramento territoriale .....	4
1.2 Pompei nel Piano Territoriale Regionale della Campania .....	5
1.3 Pompei nella proposta di Piano Territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Napoli .....	8
1.4 Pompei nel Piano Territoriale Paesistico di Comuni Vesuviani e nella programmazione Regionale e Nazionale .....	12
<b>2. Le invarianti ambientali e storico – identitarie e prescrizioni normative connesse</b> .....	17
2.1 Inquadramento geo – idro - morfologico .....	17
2.2 Rischi idrogeologici individuati dall'Autorità di Bacino del Sarno .....	19
2.3 La consistenza storico – archeologica del territorio di Pompei e la sua vulnerabilità. La questione dei vincoli .....	22
<b>3. I Paesaggi di Pompei</b> .....	26
3.1 Lettura dei paesaggi pompeiani .....	26
3.2 Sintesi dei caratteri paesaggistici di Pompei: le unità di Paesaggio .....	28
<b>4. L'ambito urbano. Il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici</b> .....	30
4.1 Sintesi dei caratteri dell'ambito urbano di Pompei: le unità di morfologia urbana .....	30
4.2 Il sistema infrastrutturale .....	33
4.3 Il sistema delle attrezzature .....	37
4.4 Strutture per il turismo .....	41
4.5 La popolazione e la struttura edilizia esistente .....	46
<b>5. Programmazione di livello comunale in atto</b> .....	51
5.1 Il P.R.G. vigente e i livelli di attuazione .....	51
5.2 Progetti e programmi in corso .....	54
<b>6. L'impostazione del quadro strutturale del PUC di Pompei</b> .....	56
6.1 Criteri di impostazione del Quadro strutturale .....	56
6.2 Articolazione del Quadro strutturale di piano. Le aree strategiche .....	57

## Premessa

Nel 2004, con l'approvazione della Legge Regionale n. 16 è stato definito lo strumento urbanistico di livello generale relativo al territorio comunale: il Piano Urbanistico Comunale, che assume sia valore strutturale che valore programmatico. Tale duplice valenza è stata meglio specificata, anche dal punto di vista dell'iter di formazione ed approvazione dello strumento urbanistico, con Il Regolamento 5/2011 attuativo della L.R. 16/2004. All'art. 2 comma 4 del Regolamento viene introdotto il "Preliminare di piano con indicazioni strutturali". Si tratta di una elaborazione, così come chiarito da approfondimenti e circolari esplicative della Regione Campania, che assume le seguenti finalità:

- avviare la verifica di conformità rispetto ai piani sovraordinati e di settore;
- avviare una ricognizione sulle aree naturali protette e vincoli derivanti da norme ambientali nonché sui beni paesaggistici e beni culturali individuati dagli atti sovracomunali vigenti;
- avviare una prima ricognizione sullo stato delle acque, dell'aria, del rumore, del suolo e grado di naturalità degli ecosistemi, sullo stato del territorio agricolo-forestale e del settore estrattivo e sulla vulnerabilità derivante dal rischio sismico, idraulico, geologico e idro-geologico;
- avviare una ricognizione sullo stato del sistema delle infrastrutture e su densità, qualità e complementarietà dei servizi di prossimità, nonché dei servizi pubblici a scala urbana ed intercomunale;
- avviare una ricognizione sulle principali infrastrutture e servizi per la mobilità;
- definire gli obiettivi generali e le scelte di tutela e qualificazione degli elementi di identità culturale del territorio urbano e rurale;
- definire gli obiettivi quantitativi e qualitativi delle dotazioni territoriali;
- tracciare lo schema della trasformabilità ambientale ed insediativa dei territori coinvolti dalla pianificazione comunale.

Il Quadro strutturale rappresenta quindi lo schema-direttore con il quale il Comune, individuate le risorse naturali, paesaggistiche e storico-culturali esistenti essenziali per lo sviluppo del territorio urbano, definisce i principi e le strategie fondamentali, dettando indirizzi per la pianificazione operativa e di dettaglio.

Con le modifiche Regolamento regionale del 13/09/2019 si è in qualche modo ridotta la portata del Preliminare di Piano, specificando che deve essere composto dal un " *documento strategico idoneo a definire gli obiettivi qualitativi e strutturali che il Comune intende perseguire*".

In ogni caso, ad Pompei è stato predisposto un Preliminare di Piano in grado di fornire una base conoscitiva adeguata alla valutazione delle potenzialità del territorio e delle problematiche in atto al fine di predisporre una fase partecipativa quanto più consapevole possibile. Infatti il Preliminare di

Piano rappresenta il primo documento da porre alla base delle consultazioni dei cittadini attraverso le forme dell'urbanistica partecipata, così come previsto all'art. 23 L.R. 16/2004.

Al preliminare di piano sono allegati i contributi specialistici preliminari relativi all'assetto geo - idro - morfologico, agronomico, archeologico ed acustico.

Il Preliminare di piano rappresenta una elaborazione particolarmente significativa anche rispetto alla procedura VAS, che si avvia con la consegna del Rapporto preliminare ambientale. Il livello di informazioni e l'articolazione degli obiettivi specifici contenuti nel Preliminare di piano, costituiscono la base per la stesura di un primo quadro dello stato dell'ambiente e consentono di verificare preliminarmente la coerenza degli obiettivi rispetto alle griglie di valutazione specifiche della Valutazione strategica.

## **1. L'inquadramento territoriale e programmatico. La pianificazione sovraordinata**

### *1.1 Inquadramento territoriale*

Il Comune di Pompei fa parte dei comuni dell' Area Metropolitana di Napoli denominati "Paesi Vesuviani"; si colloca nella piana del Sarno alle pendici del Parco del Vesuvio, configurandosi quale porta di accesso sud-orientale al sistema montuoso del Somma-Vesuvio ed estendendosi su di una superficie di 12,4 km<sup>2</sup>.

Pompei svolge nel sistema territoriale un ruolo estremamente significativo di cerniera tra il sistema costiero vesuviano, quello sorrentino - stabiese e l'agro nocerino sarnese. Stretto tra il Vesuvio e i Monti Lattari rappresenta una sorta di crocevia tra diversi sistemi infrastrutturali: l'autostrada A3 Napoli - Pompei - Salerno, l'asse ferroviario Napoli-Salerno; le due linee della circumvesuviana, una che costeggia le pendici del Vesuvio connettendosi con l'entroterra di Terzigno, Ottaviano e Somma Vesuviana, l'altra che, seguendo la linea costiera, si connette alla Penisola Sorrentina.

Questo ruolo di cerniera è ancor più accentuato sotto il profilo delle peculiarità culturali dell'area, incentrate sulla specificità archeologica. Pompei costituisce, infatti, l'attrattore principale del sistema culturale di cui fanno parte Oplonti, Ercolano e Stabia; per questo motivo, nel 1997, il Comitato dell'UNESCO ha dichiarato Pompei Patrimonio Mondiale dell'Umanità: gli straordinari reperti delle città di Pompei, Ercolano e delle città limitrofe, sepolte dall'eruzione del Vesuvio del 79, costituiscono una testimonianza completa e vivente della società e della vita quotidiana in un momento preciso del passato e non trovano il loro equivalente in nessuna parte del mondo.

Altro elemento di particolare rilevanza a livello territoriale, che richiama ingenti flussi di turismo religioso, è la Basilica Pontificia della Beata Vergine del Rosario, una delle mete religiose internazionali più frequentate: un luogo di culto, ma anche un particolarissimo luogo di assistenza conosciuto e strutturato.

Questa concentrazione eccezionale di specificità culturali, alle quali si legano anche le peculiarità ambientali del fiume Sarno, non risultano adeguatamente valorizzate ed attivate come risorsa per la comunità di Pompei, per i visitatori e per i turisti e per la carenza di strutture e servizi, per l'inadeguatezza delle reti di interconnessione che non solo rendono l'accessibilità poco fluida, ma anche la percezione dei luoghi alquanto frazionata e discontinua.

La fascia costiera di Torre Annunziata-Castellammare, le pendici del Parco del Vesuvio, la piana dei paesi vesuviani che cingono il vulcano, l'agro nocerino-sarnese, il bacino del Sarno, rappresentano paesaggi distinti, identificati da specifici aspetti geografici, morfologici e culturali e accomunati solo dalla recente crescita della disomogeneità e dispersione insediativa.

Affrontare le problematiche di Pompei significa quindi misurarsi con la scala territoriale, ma nello stesso tempo tenere conto delle diverse specificità, rese ancora più eterogenee dall'articolato quadro della

strumentazioni e dei vincoli, che caratterizzano le diverse parti del territorio di Pompei. Ciò risulta particolarmente complesso in quanto manca uno strumento unitario di inquadramento territoriale: Il Piano Territoriale Regionale costituisce infatti un punto di riferimento di scala troppo ampia, mentre il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, pur costituendo un importante strumento di inquadramento, non ha concluso l' iter procedurale. Allo stesso modo il Piano Territoriale Paesistico (PTP) dei Comuni Vesuviani, che definisce i diversi livelli di protezione di una porzione del territorio comunale, non sempre individua con gli adeguati approfondimenti le aree di Protezione Integrale e di Recupero Urbano, soprattutto dal punto di vista degli interventi da realizzare per cogliere in maniera efficace gli obiettivi della tutela e della protezione dei territori.

Di grande importanza infine è la presenza del rischio connesso al Vesuvio, per cui Pompei rientra nel perimetro della zona rossa definita dalla L. R. n. 21/2003 "Norme urbanistiche per i diciotto comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" (B.U.R.C. n. 59/2003), sulle quali si è innestata una ampia discussione, della quale non sono ancora derivate nuove significative determinazioni.

Il Piano Urbanistico Comunale ha il compito molto importante e delicato di definire un programma compatibile con le prescrizioni vigenti, ma anche di interpretarle in maniera positiva, determinando in prospettiva, almeno in alcuni casi, le condizioni per il loro superamento.

### *1.2 Pompei nel Piano Territoriale Regionale della Campania*

In attuazione della L.R. n.16/04, con Legge Regionale n.13 del 13 ottobre 2008 (pubblicata sul BURC n.45 bis del 10 novembre 2008) è stato approvato il Piano Territoriale Regionale.

Il Piano, integrato dalle Linee Guida per il Paesaggio, presenta carattere processuale e strategico e si propone come piano di inquadramento. Gli obiettivi del PTR, in sintesi, sono:

- a) promozione dell'uso razionale e dello sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano mediante il minimo consumo di suolo;
- b) salvaguardia della sicurezza degli insediamenti umani dai fattori di rischio idrogeologico, sismico e vulcanico;
- c) tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storico-culturali, la conservazione degli ecosistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi;
- d) miglioramento della salubrità e della vivibilità dei centri abitati;
- e) potenziamento dello sviluppo economico regionale e locale;
- f) tutela e sviluppo del paesaggio agricolo e delle attività produttive connesse;
- g) tutela e sviluppo del paesaggio mare-terra e delle attività produttive e turistiche connesse.

Attraverso un' articolazione che fa capo a cinque Quadri territoriali di riferimento (QTR) il PTR legge il territorio campano ed individua le azioni di pianificazione. Nell'ambito del QTR III individua nove Ambienti Insediativi che fanno riferimento a «microregioni» in trasformazione, individuate con lo scopo di mettere in evidenza l'emergere di città, distretti, insiemi territoriali con diverse esigenze e potenzialità. Gli Ambienti Insediativi *“sono ambiti di un livello scalare «macro» non complanare rispetto alle dimensioni strategiche delle politiche di sviluppo incarnate nei Sistemi Territoriali di Sviluppo (STS) e di cui si sottolinea il carattere strategico-operativo”*. Gli ambienti insediativi costituiscono gli ambiti delle scelte strategiche con tratti di lunga durata (e dei conseguenti interventi «strutturanti»), in coerenza con il carattere dominante a tale scala delle componenti ambientali e delle trame insediative.

Pompei è compreso nell'Ambiente insediativo n.3 – Agro Sarnese-Nocerino. Le principali realizzazioni in corso per il rilancio dello sviluppo socio-economico dell'Agro Nocerino-Sarnese sono indirizzate sia verso la riqualificazione e l'innovazione dell'apparato produttivo che verso il recupero del complesso sistema urbano, puntando alla riqualificazione dei beni culturali e ambientali. Gli indirizzi strategici dell'Ambiente insediativo sono:

- recupero e completamento della rete per il trasporto su gomma;
- recupero e rifunzionalizzazione della reti per il trasporto su ferro;
- recupero, bonifica ed riutilizzo delle aree industriali dismesse come occasione di riqualificazione ambientale anche attraverso l'utilizzo degli strumenti della programmazione negoziata, già ampiamente adottati e con buoni risultati in casi analoghi nella vicina area Torrese-Stabiese;
- recupero delle aree agricole (anche attraverso una politica di incentivi per eliminare il fenomeno della polverizzazione industriale) e la loro riconversione verso colture pregiate e biologiche.

Il comune di Pompei risulta inoltre inserito nel Sistema Territoriale di Sviluppo (STS) costiero a dominante paesistico ambientale. In particolare ricade nella zona F3 – Miglio d'Oro Torrese Stabiese, che individua quali principali indirizzi strategici la riqualificazione della costa, il recupero delle aree dismesse, la mitigazione del rischio vulcanico e l'introduzione di attività produttive per lo sviluppo turistico. Per questo STS si prevedono rilevanti interventi infrastrutturali, quale il potenziamento e l'adeguamento dell'autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno, della SS 145, il raddoppio della linea ferroviaria Circumvesuviana da Pompei a Castellammare. Per l'A3 si prevede l'intervento di adeguamento dell'infrastruttura esistente realizzando un'autostrada a tre corsie per verso di marcia. Si tratta di un intervento già da diversi anni in corso di realizzazione. Per la Circumvesuviana si prevede il raddoppio della tratta Torre Annunziata – Pompei Santuario con l'interramento di quest'ultima stazione. Tale intervento è stato progettato a livello di dettaglio ma non ancora realizzato.

Nel PTR, in un'altra lettura parallela, vengono individuati alcuni “campi territoriali complessi” nei quali la sovrapposizione-intersezione dei precedenti Quadri Territoriali di Riferimento mette in evidenza spazi di

particolare criticità, veri “punti caldi” (riferibili soprattutto a infrastrutture di interconnessione di particolare rilevanza, oppure ad aree di intensa concentrazione di fattori di rischio) dove si ritiene che la Regione debba promuovere un’azione prioritaria di interventi particolarmente integrati. Il Comune di Pompei appartiene al Campo territoriale complesso n.9 – Area Vesuviana, fortemente caratterizzato dalla problematica del “Rischio Vesuvio”, la cui concreta mitigazione è demandata ad uno strumento da redigere attraverso un’intesa interistituzionale tra Regione, Provincia e Comuni.

La questione del rischio naturale e del rischio vulcanico, in quest’area, rappresenta un’assoluta priorità rispetto alla quale devono essere misurati tutti gli interventi programmati e devono essere definiti scenari di progressiva diminuzione del numero degli abitanti residenti perché sia realmente possibile un controllo delle vie di fuga e dell’evacuazione in caso di preallarme.

Gli interventi infrastrutturali previsti, già prima descritti sono finalizzati a migliorare l’accessibilità e l’attraversabilità della città vesuviana. 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. Inoltre, in questo contesto la permanenza di testimonianze del patrimonio storico-artistico e architettonico e di paesaggi di alto pregio è minacciata dal degrado e dalla congestione che ne compromettono l’integrità e ne rendono quasi impossibile la visibilità e dunque l’uso in una prospettiva di incremento del settore turistico.

In questa ottica il potenziamento della linea su ferro della Circumvesuviana assume un ruolo decisivo nel collegare il capoluogo con l’area vesuviana costiera ed in particolare con le aree archeologiche, al fine di diminuire la pressione dei flussi automobilistici e degli attraversamenti veicolari dal capoluogo verso queste aree.

Anche la realizzazione di un sistema integrato di infrastrutture portuali risulta inoltre un elemento di potenziale valorizzazione dell’area come supporto per intensificare il sistema dei collegamenti sulle “vie d’acqua”, ma anche per favorire l’incentivazione di un turismo crocieristico, attratto non solo dalle grandi risorse storico-artistiche, archeologiche e naturalistiche della zona, ma anche dalla prossimità con Napoli e con le isole del Golfo.

### *1.3 Pompei nella proposta di Piano Territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Napoli*

Ai fini dell'impostazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Pompei è necessario stabilire un confronto con la proposta di Piano Territoriale di Coordinamento, adottata ai sensi dell'art. 20 della LR n. 16/2004, con le Deliberazioni del Sindaco Metropolitan n. 25 del 29 gennaio 2016 e n. 75 del 29 aprile 2016, che rappresenta un punto di riferimento importante.

Tale Piano, sebbene non vigente, rappresenta il punto più compiuto dell'iter di formazione del Piano d'area vasta della Città metropolitana di Napoli, almeno nelle more di una sua ridefinizione.

Infatti con la Delibera del Consiglio Metropolitan n. 116 del 14/07/2020 è stata approvata la Project Charter, un documento che collega "il progetto PTM" agli obiettivi strategici del Piano Strategico ImmagiNA e che individua gli elementi essenziali dello stesso Piano territoriale metropolitano quali gli obiettivi specifici, i requisiti di ambito, i vincoli, i rischi/criticità, le normative ed i tempi di realizzazione.

Inoltre ad Aprile 2021 è stata elaborata un documento tecnico per i comuni che individua alcuni indirizzi per il Dimensionamento dei PUC, sulla scorta di quanto già contenuto nelle Norme del PTCM del 2016.

La proposta di PTCM del 2016 è in ogni caso uno strumento notevolmente analitico, che fissa perimetrazioni, destinazioni e parametri quantitativi, di cui è necessario tener conto nella redazione del nuovo strumento urbanistico.

La Disciplina del territorio del PTCM si sviluppa attraverso un articolato normativo che definisce per ogni singola zona precisi indirizzi. Per Pompei è possibile sintetizzare le previsioni del Piano, sulla base della classificazione in diverse aree:

#### *Aree ed emergenze archeologiche*

Per l'area archeologica di Pompei si persegue la salvaguardia dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate, sia delle aree che potrebbero essere interessate da ulteriori ritrovamenti. Nelle aree archeologiche ogni intervento edilizio e infrastrutturale deve essere autorizzato dalle competenti Soprintendenze.

#### *Centri e nuclei storici*

Il PTCP individua il nucleo storico di Pompei a partire dalla Carta IGM del 1936. Per tale nucleo, corrispondente ai grandi insediamenti religiosi ed alle aree immediatamente circostanti, il Piano prevede la conservazione e la valorizzazione mediante progetti di riqualificazione. I caratteri strutturali oggetto di

conservazione sono costituiti dalla forma, riconoscibilità, integrità e pregnanza culturale, dalla qualità dello spazio collettivo e dalle regole insediative tipo-morfologiche.

#### *Insedamenti urbani prevalentemente consolidati*

Nel PTCP si specifica che per questi insediamenti la pianificazione comunale dovrà essere finalizzata a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici. Per Pompei sono individuati come insediamenti consolidati la parte urbana delimitata a sud dall'asse della Ferrovia e a nord da via Plinio e dall'asse della Circumvesuviana. Il PTCP individua altresì come insediamenti consolidati lo sviluppo urbano lineare lungo via Nolana fino al cimitero comunale ed alcune parti urbane comprese tra l'asse ferroviario e l'autostrada. Restano comunque esclusi alcune aree fortemente urbanizzate, come ad esempio, il complesso residenziale di S. Abbondio, compreso tra le zone agricole.

Secondo il PTCP occorre che, per gli insediamenti consolidati, sia assicurata prioritariamente un'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche e di attività di servizio alla residenza, sostenendo ed integrando il sistema dei riferimenti urbani alle diverse scale e configurando reti interconnesse di servizi, di spazi della produzione, di infrastrutture per la mobilità, di corridoi ecologici.

Per i tessuti urbani saturi si prevedono interventi di riqualificazione che ne incrementino la complessità funzionale e la qualità spaziale e edilizia. In tutti i tessuti residenziali va assicurato il mantenimento del sistema diffuso delle attività commerciali anche attraverso una valutazione prudente delle opportunità di insediamento di grandi strutture di vendita nelle zone adiacenti.

#### *Aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale*

Le aree di integrazione urbanistica e di riqualificazione ambientale sono costituite da zone parzialmente edificate di recente realizzazione, caratterizzate in prevalenza da un elevato grado di frammentazione, dall'assenza di un impianto urbanistico coerente e riconoscibile, da bassa densità abitativa, dalla presenza di aree agricole intercluse anche estese e da una forte carenza di fattori di centralità, di attrezzature e di servizi di base da cui deriva l'assenza di connotati urbani e di una soddisfacente qualità edilizia, spaziale e funzionale. Il PTCP individua come aree di integrazione urbanistica quelle collocate in gran parte ai margini delle zone consolidate, ovvero l'area a ridosso di via Nolana, di via Acquasalsa e l'area di Crapolla.

Per queste aree il PTCP prevede che la pianificazione comunale debba essere finalizzata alla realizzazione di un nuovo assetto ed al miglioramento del paesaggio edificato attraverso la riqualificazione ed il completamento insediativo da realizzarsi anche attraverso ristrutturazioni urbanistiche volte ad incrementare le volumetrie esistenti, fatta salva la tutela degli edifici e dei complessi edilizi di valore storico presenti.

Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica

Il PTCP definisce aree di particolare rilevanza paesaggistica quelle aree caratterizzate in modo prevalente da colture pregiate di altissimo valore ambientale e paesaggistico, da rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche, dalla compresenza di diverse valenze che nell'insieme producono una rilevante qualità paesaggistica, anche se alcune di esse hanno subito profonde alterazioni per la diffusione di processi di urbanizzazione incontrollata i quali hanno modificato, in modo non sostanziale, gli originari caratteri e valori. A Pompei sono considerate tali le aree agricole a nord dell'area archeologica.

Per tali aree il PTCP prevede che la pianificazione comunale, assicuri il divieto di tutti gli interventi che possono alterare o compromettere, direttamente o indirettamente, la percezione paesaggistica d'insieme o dei singoli elementi, l'immodificabilità degli esistenti ordinamenti colturali, la realizzazione di elementi strettamente connessi con la pratica agricola.

Inoltre, per le aree non integre, ossia quelle che hanno subito profonde alterazioni, si prevede che i PUC debbano disporre Piani attuativi finalizzati al ripristino dei caratteri paesaggistici originari e l'adattamento ad essi dell'edilizia esistente compatibile.

Inoltre nella parte più a nord del territorio comunale il PTCP individua aree agricole nelle quali è possibile riconoscere la concentrazione di elementi riferibili all'impianto storico della centuriazione (strade, strade poderali ed interpoderali, canali di scolo e di irrigazione disposti lungo gli assi principali della centuriazione, tabernacoli agli incroci degli assi, case coloniche, piantate e relitti dei filari di antico impianto orientati secondo la centuriazione). Si dovrà quindi migliorare la riconoscibilità di tali tracciati ancora presenti sul territorio, che a Pompei assumono un ruolo particolarmente rilevante per quanto riguarda la diretta connessione con l'area archeologica.

Le restanti aree agricole del territorio comunale di Pompei sono invece definite come *aree agricole ordinarie* e *aree agricole periurbane*.

- Aree agricole ordinarie: in queste aree il PUC può individuare nelle zone agricole aree a destinazione d'uso extragricola purchè di estensione contenuta e in sostanziale contiguità con il territorio urbanizzato. Ciò può avvenire solamente ove si dimostri l'esistenza e il permanere di quote di fabbisogno non altrimenti soddisfabili e la compatibilità di tali destinazioni con le istanze di tutela delle caratteristiche paesaggistiche generali dei siti interessati e dei singoli elementi fisici, biologici, antropici di interesse culturale in essi presenti.

- Aree agricole periurbane: In queste aree si dovrà puntare alla realizzazione di un equilibrio stabile fra sistema agricolo, sistema delle risorse naturali e sistema urbano attraverso la riduzione delle pressioni urbane sulle attività produttive agricole, la tutela e l'arricchimento delle presenze naturali e del paesaggio, la

creazione e valorizzazione di spazi di fruizione ricreativa e di rigenerazione ecologica, anche al fine di potenziare le rete ecologica.

Per quanto riguarda la viabilità il PTCP rileva la necessità di riqualificare e valorizzare i tracciati viari storici, come quelli di via Lepanto e di Tre Ponti, nonché l'asse di via Nolana. L'asse della circumvesuviana verso Poggiomarino assume, invece, particolare valenza per quanto riguarda le vedute paesaggistiche.

L'amministrazione comunale di Pompei ha provveduto in sede istituzionale, ad avanzare alcune osservazioni alla proposta di PTCP della Provincia di Napoli (oggi Città Metropolitana) così sintetizzabili:

- la delimitazione dell'area archeologica non comprende "villa dei Misteri" e le sue pertinenze;
- la viabilità storica così come tracciata presenta numerose e gravi imprecisioni;
- a nord del territorio del comune di Pompei il PTCP definisce alcune aree agricole per le quali si dichiara il riconoscimento di elementi riconducibili all'impianto storico della "Centuratio". Dalla lettura delle cartografie non si rilevano tuttavia gli elementi che hanno condotto il pianificatore alla individuazione di questo tracciato storico da tutelare e valorizzare, anche attraverso l'adozione di misure restrittive quali il divieto di edificazione;
- le aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica sono localizzate a nord degli scavi. Questa parte del territorio, invece, non solo non è caratterizzata da una prevalente vocazione agricola, ma soprattutto non presenta caratteri di integrità in quanto ha subito alterazioni per la diffusione di processi di edificazione, tra cui si evidenzia la presenza di un complesso sportivo e dell'area cimiteriale;
- nell'ambito dell'area agricola ordinaria sono incluse anche aree che presentano chiari e consolidati elementi identitari con caratteri di urbanità. In particolare, si ritiene che non possono essere considerate aree agricole: l'area dell'ex Atikarta (oggi Centro commerciale La Cartiera), la frazione "Messigno" , la frazione "Mariconda", la frazione "Fontanelle"; il nucleo antico denominato "Ponte Izzo" adiacente all'ancora più antico nucleo denominato "Ponte Persica" e l'area 167.

Infine, in sede di osservazioni, si è sollevato il dubbio circa l'operatività dei meccanismi premiali per un comune come Pompei compreso interamente nella zona rossa del PSO. Relativamente all'edilizia residenziale, non sarebbe possibile infatti, in ambito comunale, porre in atto il trasferimento dell'edificazione né tantomeno le premialità previste.

#### *1.4 Pompei nel Piano Territoriale Paesistico di Comuni Vesuviani e nella programmazione Regionale e Nazionale*

Il Piano Territoriale Paesistico, vigente dal 2002, contiene norme e prescrizioni riguardanti i territori dei Comuni Vesuviani di San Giorgio a Cremano, Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata, Pompei, Boscoreale, Boscotrecase, Trecase, Terzigno, San Giuseppe Vesuviano, Ottaviano, Somma Vesuviana, Sant'Anastasia, Cercola, Massa di Somma, Pollena Trocchia, San Sebastiano al Vesuvio e Nola.

Il Piano individua una serie di aree omogenee attraverso cui si modulano diversi livelli di trasformabilità. Per quanto riguarda Pompei, ricadono nell'ambito del PTP quella parte del territorio comunale ad occidente di via Nolana e a nord del Sarno. Nell'ambito di quest'area si individuano le seguenti casistiche:

##### *Protezione integrale*

La zona P.I. comprende gli elementi e le aree geologiche, naturalistiche, ambientali, paesistiche, archeologiche più rilevanti dell'ambito vesuviano come le pendici del vulcano sul versante costiero, le aree di parco naturale, storico, archeologico, fino alla linea di costa e parte della fascia di mare, per trecento metri dalla linea di costa. Per tanto nella Protezione Integrale sono comprese le aree nord-est del Comune di Pompei e l'area degli scavi archeologici.

In queste aree il Piano Paesistico vieta l'incremento dei volumi esistenti ad eccezione di adeguamenti igienico-funzionale di edilizia rurale (max 20% della superficie esistente, concesso una volta sola) nel rispetto di criteri di tutela ambientale. Sono ammessi la conservazione e il miglioramento del verde, il risanamento e restauro ambientale, l'eliminazione strutture e delle infrastrutture in contrasto con l'ambiente, la sistemazione e l'adeguamento della viabilità carrabile e pedonale esistente, l'ampliamento per consentire la fruizione di valori paesaggistici e panoramici.

Sono vietati la costruzione di strade, di attraversamenti di elettrodotti e di infrastrutture, la coltivazione di cave, l'alterazione dell'andamento naturale del terreno e della sistemazione agraria esistente, il taglio e espanto di piante ad alto fusto e della vegetazione arbustiva, ad eccezione di quelli necessari per scavi e restauro di monumenti antichi.

##### *Protezione integrale con restauro paesistico - ambientale*

La zona P.I.R. comprende aree di elevato valore paesistico. Per quanto riguarda il territorio del Comune di Pompei si tratta di un'area molto frammentata tra gli scavi archeologici e la città storica.

Per queste aree il Piano Territoriale Paesistico vieta l'incremento dei volumi esistenti ad eccezione di adeguamenti igienico-funzionale di edilizia rurale (max 20% della superficie esistente, concesso una volta sola) nel rispetto di criteri di tutela ambientale. In queste aree sono ammessi la conservazione e il miglioramento del verde, il risanamento e il restauro ambientale, l'eliminazione delle strutture e delle

infrastrutture in contrasto con l'ambiente, la sistemazione e l'adeguamento della viabilità carrabile e pedonale esistente così come l'ampliamento finalizzato al miglioramento della fruizione di valori paesaggistici e panoramici. Anche per quest'area sono introdotte norme analoghe che vietano interventi di alterazione del paesaggio e delle morfologie.

#### Recupero urbanistico – edilizio e restauro paesistico - ambientale

La zona R.U.A. comprende le aree urbanizzate di elevato valore paesistico da recuperare dal punto di vista urbanistico-edilizio. Sono comprese in questo perimetro una parte della città consolidata di Pompei e i margini a sud e ad est degli scavi archeologici, ivi compresa la parte di cortina edilizia che si sviluppa ad est dell'asse di via Nolana.

Nelle suddette aree il Piano Territoriale Paesistico vieta l'incremento dei volumi esistenti ad eccezione delle attrezzature pubbliche e degli interventi di recupero edilizio. Per quanto riguarda il recupero edilizio sono consentiti interventi di:

- ristrutturazione edilizia ;
- adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative;
- eventuali ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario (max 20% della superficie esistente, concesso una sola volta) nel rispetto di criteri di tutela paesistica.

Inoltre per edifici di valore storico-artistico, ambientale-paesistico non può esservi adeguamento con ampliamento volumetrico.

E' inoltre possibile individuare suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici. Sono ammessi anche interventi di conservazione del verde agricolo residuale e ricostruzione del verde, realizzazione di opere di difesa del suolo, riqualificazione dell'aspetto di pubbliche strade, piazze, marciapiedi, scale e luoghi di sosta.

Sono vietati la coltivazione di cave ed il taglio e espanto di piante ad alto fusto e di vegetazione arbustiva, ad eccezioni di quelli necessari per scavi e restauro di monumenti antichi.

#### Recupero aree industriali

La zona A.I. comprende le aree industriali. Nello specifico nel territorio comunale si fa riferimento all' area della Cartiera, oggi centro commerciale, e a parte del margine urbano ad ovest, in cui si ritrovano alcuni recinti con specificità produttive.

In queste aree sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia degli impianti industriali, artigianali e commerciali non dismessi, nonché dell'edilizia residenziale esistente.

Aree, impianti e manufatti, resi disponibili per la dismissione delle attività industriali, devono essere sottoposti a recupero paesistico - ambientale e destinati ad attività compatibili con il carattere e le vocazioni specifiche di ciascuna di esse nell'ambito del comprensorio vesuviano, turistico-ricettive, scientifico-

tecnologiche, culturali, produttive. Inoltre per i manufatti d'interesse storico è consentito solo il restauro e il risanamento conservativo con destinazione d'uso compatibile.

#### Zone sature interne

La zona S.I. comprende le aree urbane sature anche di elevato valore paesistico. In particolare si tratta di aree di recente espansione ad est dell'abitato di Torre Annunziata, definite dall'ansa del tracciato ferroviario e dal tracciato della ferrovia Circumvesuviana, ovvero le aree a ovest degli scavi archeologici, in cui sono presenti insediamenti urbani frammentati e poco strutturati.

Dal punto di vista degli interventi edilizi sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la ristrutturazione urbanistica. Sono inoltre consentiti interventi di recupero edilizio, adeguamento igienico-sanitario e tecnologico delle unità abitative, eventuali ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario (max 20% concesso una sola volta) nel rispetto di criteri di tutela paesistica. Per edifici di valore storico-artistico, ambientale - paesistico non può esservi adeguamento con ampliamento volumetrico. Sono vietati interventi che comportino incremento di volumi esistenti, ad eccezione di attrezzature pubbliche.

Inoltre per le aree esterne ai perimetri del centro storico e dei nuclei e complessi rurali di valore, è data la possibilità di redigere piani particolareggiati finalizzati al recupero e alla riqualificazione paesistico-ambientale del tessuto urbano-edilizio, nel limite della volumetria edilizia esistente.

#### Recupero ambientale degli insediamenti industriali A.S.I.

La zona R.A.I. comprende le aree già ricadenti nel piano di sviluppo industriale (A.S.I.), oggi connotate dalla presenza di un tessuto edilizio diffuso non del tutto riconducibile alle attività industriali.

All'interno del territorio comunale viene individuata come zona R.A.I. un'area di dimensioni limitate di carattere prevalentemente produttivo che si trova sul confine ovest.

In queste zone sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia.

Si può effettuare il recupero edilizio finalizzato alla riqualificazione paesistico ambientale con rispetto dei criteri di:

- mantenimento carattere agricolo dell'area;
- salvaguardia edifici valore storico, artistico, paesistico, ambientale;
- eliminazione di detrattori ambientali e diradamento verticale di edifici di altezza superiore a m 7;

- trasferimento delle volumetrie esistenti risultanti dalle operazioni di diradamento ovvero dalla demolizione di volumetrie costituenti detrattori ambientali.

Sono vietati interventi che comportino incremento di volumi esistenti, ad eccezione di attrezzature pubbliche. Per quanto riguarda altri tipi di interventi è consentito individuare suoli ed edifici esistenti di proprietà comunale da destinare, previo recupero, ad attrezzature pubbliche per il rispetto degli standard urbanistici. E' consentita la realizzazione di infrastrutture primarie e sono vietati gli attraversamenti di elettrodi o di altre infrastrutture aeree di nuovo impianto.

E' importante sottolineare che è in corso una riorganizzazione della disciplina paesaggistica regionale, essendosi all'inizio del 2012 avviato l'iter di approvazione relativo al Disegno di Legge Regionale "Norme per la tutela e la valorizzazione del Paesaggio in Campania". Tale norma costituirà il riferimento legislativo per la redazione del Piano Paesistico Regionale, che andrà progressivamente a sostituire i vari piani paesistici locali, configurandosi come unico generale strumento di tutela e valorizzazione delle specificità paesaggistiche campane.

La Regione Campania e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali hanno sottoscritto, il 14 luglio 2016, un'Intesa Istituzionale per la redazione del Piano Paesaggistico Regionale, così come stabilito dal Codice dei Beni Culturali, D.lgs. n. 42 del 2004. A partire da quella data le strutture regionali preposte alla elaborazione del Piano hanno avviato un complesso lavoro di ricognizione dello stato dei luoghi, di definizione dei criteri metodologici alla base delle strategie generali e specifiche, di analisi dei fattori costitutivi della "struttura del paesaggio" in relazione agli aspetti fisico-naturalistico-ambientali e a quelli antropici, alla rappresentazione delle "componenti paesaggistiche", alla delimitazione preliminare degli "ambiti di paesaggio" in vista della individuazione degli obiettivi di qualità paesaggistica e della definizione della struttura normativa del piano.

L'intero impianto progettuale è stato condiviso nell'ambito del Tavolo istituito ai sensi dell'Intesa e nel corso di una prolungata attività di interlocuzione, culminata nella trasmissione della Proposta di Preliminare di PPR da parte della Regione Campania (dicembre 2018) e di recepimento della stessa da parte del MiBAC (settembre 2019).

Inoltre il Comune di Pompei è interessato anche dai seguenti progetti :

- Buffer Zone, che prevede la valorizzazione del patrimonio culturale delle aree circostanti gli scavi di Pompei, con la quale si identifica il territorio composto da ben nove comuni adiacente al Parco Archeologico di Pompei (Pompei, Ercolano, Boscoreale, Boscotrecase, Castellammare di Stabia, Torre Annunziata, Torre del Greco, Portici e Trecase). Si tratta di una zona che rientra nei territori ritenuti dall'Unesco meritevoli di tutela perché ospita i siti patrimonio dell'umanità. L'intervento prevede la valorizzazione delle risorse storico-culturali

attraverso la costituzione di un sistema turistico integrato e sostenibile per una migliore accessibilità ai luoghi di interesse della buffer zone;

- Grande Progetto Pompei, che nasce da una azione del Governo italiano attraverso il decreto legge n. 34/2011 (art. 2). Intende rafforzare l'efficacia delle azioni e degli interventi di tutela nell'area archeologica di Pompei mediante la elaborazione di un Programma straordinario ed urgente di interventi conservativi, di prevenzione, manutenzione e restauro. Con Decisione n. C (2012) 2154 del 29 marzo 2012 è finanziato quale Grande Progetto UE a valere su risorse del Programma Operativo Interregionale "Attrattori culturali, naturali e turismo" FESR 2007-2013 (POIn). Le linee fondamentali del Grande Progetto Pompei sono:

- la riduzione del rischio idrogeologico, con la messa in sicurezza dei terrapieni non scavati;
- la messa in sicurezza delle insulae;
- il consolidamento e restauro delle murature;
- il consolidamento e restauro delle superfici decorate;
- la protezione degli edifici dalle intemperie, con conseguente aumento delle aree visitabili;
- il potenziamento del sistema di videosorveglianza.

## **2. Le invarianti ambientali e storico – identitarie e prescrizioni normative connesse**

### *2.1 Inquadramento geo – idro - morfologico*

Con il Piano Territoriale Paesistico interagiscono altre prescrizioni e norme di tutela ambientale e storico - paesaggistica che riguardano il territorio comunale di Pompei, in maniera diversificata (aree, punti, fasce). Si tratta di aspetti connessi alle specificità idro – morfologiche, paesaggistiche e storiche del territorio comunale, che si presenta differenziato e caratterizzato da differenti specificità.

Il territorio pompeiano occupa la parte meridionale della piana Campana, individuata dalla depressione strutturale tra l'edificio vulcanico a Nord - Ovest del Somma-Vesuvio e le dorsali carbonatiche dei Monti di Sarno a Est e dei Monti Lattari a Sud, una piana costiera di circa 180 Km<sup>2</sup>, caratterizzata da pendenze assai modeste. La morfologia di Pompei si presenta quindi prevalentemente pianeggiante con un lievissimo declivio verso nord.

Il territorio comunale risulta tagliato quasi baricentricamente dal fiume Sarno che attraversa trasversalmente l'intero comune di Pompei. Il Sarno è lungo circa 24 km e nasce da sorgenti alla base del massiccio del gruppo montuoso Sarno-Avella in prossimità del comune di Sarno. A dispetto della sua brevità, comprende un bacino idrografico notevolmente esteso e ricco di sorgenti, tanto da risultare particolarmente copioso di acque (presso la foce 13 mc/sec di modulo medio annuo). Lungo il corso del Fiume Sarno e lungo gli altri canali, anche in parte interrati, è da citare la presenza dei vincoli paesaggistici relativi alle fasce di rispetto fluviale (art. 142 D.Lvo 42/2004).

Un secondo corso d'acqua che attraversa il territorio comunale è il Canale Bottaro, un canale artificiale che fu realizzato per irreggimentare le acque del fiume Sarno e renderle disponibili per l'irrigazione dei terreni del comprensorio. Il Canale Bottaro attraversa Pompei, reimmettendosi nel fiume Sarno a qualche centinaio di metri dalla foce nel comune di Torre Annunziata. Lungo il corso del Bottaro è ancora possibile notare numerosi sbarramenti secondari con paratoie a funzionamento manuale per la derivazione delle acque. In esso viene derivata una portata di circa 2000 l/sec, utilizzata in parte per l'irrigazione di terreni posti in destra del fiume Sarno ed in parte per usi industriali. Per la cattiva qualità delle acque, il canale Bottaro ha perso la sua funzione irrigua: gli interrimenti provocano infatti in più punti esondazioni, con danni ai fondi agricoli adiacenti.

Altro corso d'acqua di importanza storica è il canale "Conte di Sarno" che ancora una volta ha origine nel territorio di Sarno dal gruppo sorgentizio S. Maria la Foce. La costruzione ebbe inizio nel 1592 e terminò per opera anche del Fontana nel 1605. Il canale originariamente era lungo 21 Km ed

attraversava anche il territorio di Pompei servendo i mulini siti a Torre Annunziata per la molitura del grano. Questa importante infrastruttura fu distrutta nel 1631, da una terribile eruzione del Vesuvio: il canale fu interrato dalla cenere, i mulini furono distrutti e per alcuni anni ogni attività si fermò. Successivamente il canale fu ripristinato consentendo l'irrigazione dei terreni del comprensorio e, di conseguenza, la ripresa dell'attività agricola dei territori interessati e, in minima parte, dello sviluppo industriale dell'area.

E' interessante ricordare che fu proprio durante lo scavo di alcune opere connesse al funzionamento di questo canale che furono rinvenuti alcuni reperti importanti, tra cui una epigrafe riportante la dicitura "Res Publica Pompeianorum". Tali reperti spinsero gli studiosi e le autorità dell'epoca ad avviare le campagne di scavo che porteranno progressivamente alla luce l'Antica Pompei. Infatti i primi saggi archeologici delle antiche città di Pompei e di Stabiae, erano stati condotti precedentemente, a partire dal 1748, presso la collina della Civita, e non avevano portato alla luce reperti di particolare rilevanza. Fu questa successiva casuale scoperta a far riemergere l'interesse archeologico per l'area, che dal 1754 sarà oggetto di sistematiche operazioni di scavo.

## 2.2 Rischi idrogeologici individuati dall’Autorità di Bacino del Sarno

Il comune di Pompei è compreso nell’ambito del bacino idrografico del Sarno, che si estende a cavallo delle tre Province di Napoli, Salerno e Avellino e che occupa una superficie complessiva di circa 715 kmq, ripartita tra 60 Comuni, sulla quale insiste una popolazione di circa 1.650.000 abitanti. Con DPGR n. 143 del 15/05/2012 l’Autorità di Bacino del Sarno e l’Autorità di Bacino nord – occidentale sono confluite in un’unica Autorità di bacino regionale della Campania Centrale.

In particolare l’aggiornamento del PSAI dell’AdB del Sarno è in vigore dall’aprile del 2002, ed è stato redatto a seguito degli eventi alluvionali verificatisi negli ultimi anni.

### Rischio idraulico

All’interno del territorio del Comune di Pompei vengono perimetrare le aree comprese tra il Bacino del fiume Sarno e il Canale Bottaro e parte delle aree a sud del fiume Sarno. Sono presenti aree a rischio elevato, medio e moderato.

Nelle aree perimetrare a rischio idraulico elevato sono consentiti i seguenti interventi in relazione al patrimonio edilizio esistente:

- la demolizione senza ricostruzione;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro, il risanamento conservativo;
- gli interventi finalizzati a mitigare la vulnerabilità del patrimonio edilizio; è ammesso l’aumento di superficie utile non superiore a quella esposta ad allagamento dei singoli edifici, purché con contestuale dismissione delle stesse superfici esposte e purché sia effettuata la verifica strutturale sull’idoneità delle fondazioni e delle altre strutture portanti;
- l’installazione di impianti tecnologici essenziali e non altrimenti localizzabili a giudizio dell’autorità competente per la concessione o l’autorizzazione, posti a servizio di edifici esistenti, unitamente alla realizzazione di volumi tecnici connessi, purché si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici,
- gli interventi di adeguamento igienico-sanitario degli edifici,
- l’utilizzo di sottotetti a condizione che non comporti aumento del carico urbanistico;
- l’utilizzo, a fini di parcheggio, di locali siti al piano terreno di fabbricati già esistenti ovvero di aree scoperte di pertinenza degli stessi immobili, a condizione che non comporti alterazioni orografiche e dell’equilibrio geomorfologico;
- gli interventi di sistemazione e manutenzione di superfici scoperte di edifici esistenti (rampe, muretti, recinzioni, opere a verde e simili) a condizione che non creino nuove interferenze con il libero deflusso delle acque;

- i mutamenti di destinazione d'uso;
- l'adeguamento degli edifici alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche ed in materia di sicurezza del lavoro;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere e infrastrutture a rete o puntuali pubbliche e di interesse pubblico;
- la realizzazione, l'ampliamento o la ristrutturazione delle opere e delle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi pubblici essenziali che non siano delocalizzabili o per le quali il progetto sottoposto all'approvazione dell'autorità competente dimostri l'assenza di alternative tecnicamente ed economicamente sostenibili. Non sono in ogni caso consentite le realizzazioni di opere pubbliche o di interesse pubblico quali scuole, edifici religiosi, ed altre opere di urbanizzazione secondaria, di edilizia residenziale pubblica, insediamenti produttivi, né le opere a rete a servizio di nuovi insediamenti, previsti dai piani di insediamenti produttivi e dai piani di edilizia economica e popolare, la cui ubicazione sia in contrasto con le norme del presente piano stralcio;
- gli interventi di adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti, principalmente per aumentarne le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di esercizio o per acquisire innovazioni tecnologiche;
- gli interventi di edilizia cimiteriale;
- la realizzazione di sottoservizi a rete interessanti tracciati stradali esistenti;
- l'esecuzione di opere di allacciamento alle reti principali.
- interventi di ristrutturazione edilizia, sempre che lo studio di compatibilità idraulica dimostri che le superfici destinate ad uso abitativo o comunque economicamente rilevanti siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento;
- ampliamenti di edifici esistenti esclusivamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario valutate e certificate espressamente nel provvedimento di concessione e verificate dallo studio di compatibilità idraulica;
- realizzazione di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, senza necessità dello studio di compatibilità idraulica nei casi in cui non sia richiesta la concessione edilizia.

All'interno dei soli perimetri dei centri edificati, intesi come aree edificate con continuità, è consentita la ricostruzione di edifici demoliti alla condizione di essere compatibile con la piena di riferimento. È ammesso il cambio di destinazione d'uso, a condizione che lo stesso non comporti aumento del rischio.

Nelle aree a rischio idraulico medio e moderato sono consentiti tutti gli interventi e le attività possibili nelle aree a rischio molto elevato ed elevato. Sono altresì consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dagli strumenti urbanistici, dai piani di settore e dalla normativa statale e regionale;

- le nuove costruzioni edilizie e gli ampliamenti previsti nei centri abitati dagli strumenti urbanistici vigenti all'atto dell'adozione del Piano Stralcio, e per le aree di successiva perimetrazione, alla data di adozione degli aggiornamenti e/o delle relative misure di salvaguardia;
- i nuovi insediamenti produttivi nell'ambito di “Piani esecutivi di insediamento produttivo” vigenti purchè già parzialmente realizzati alla data di adozione del Piano Stralcio e, per le aree di successiva perimetrazione, alla data di adozione degli aggiornamenti dello stesso e delle relative misure di salvaguardia;
- l'adeguamento degli impianti esistenti di depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti;
- gli interventi di edilizia cimiteriale compatibili con la piena di riferimento.

### *2.3 La consistenza storico – archeologica del territorio di Pompei e la sua vulnerabilità. La questione dei vincoli*

La questione dei vincoli è un aspetto determinante per il progetto di Piano. A Pompei la stratificazione dei vincoli riflette, per certi versi, la progressiva acquisizione della consapevolezza dell'ingente patrimonio archeologico presente. Da aree vincolate ai sensi della L. 1497/39, collocate a ridosso del sito archeologico, si è passati ad una serie di perimetrazioni puntuali che hanno interessato, al di fuori delle mura della città antica, i vari siti nei quali sono emerse importanti strutture archeologiche, primo tra tutti il sito di Villa dei Misteri, contiguo all'area archeologica ma di fatto esterno al perimetro della cinta muraria antica. Più precisamente si tratta di più di venti siti interessati da vincoli diretti e da connessi vincoli di completamento posti in corrispondenza di rinvenimenti relativi a strutture edilizie romane, spesso muri di recinzione agricola. In alcuni casi, come per il sito lungo via Grotta Parrelle al confine con Boscoreale, o per il sito della Civita Giuliana si tratta di più importanti ritrovamenti relativi a ville rustiche. Proprio a Civita Giuliana risulta ben evidente il processo di stratificazione che ha portato molti insediamenti rurali e masserie a sorgere proprio in corrispondenza delle ville rustiche, elementi puntuali che caratterizzavano l'intera geografia dell'ager pompeianus. Ancora, presso il cimitero comunale, i ritrovamenti hanno interessato tratti di un ninfeo, facendo ipotizzare la presenza anche di ville gentilizie.

Attualmente a seguito dei sempre maggiori e consistenti ritrovamenti, è dichiarata zona di interesse archeologico l'intero territorio comunale.

E' evidente che davanti ad un così articolata problematica di tutela e valorizzazione la natura specifica del vincolo risulta, per certi versi, riduttiva, in funzione di una più articolata riflessione sulle azioni di valorizzazione di un siffatto patrimonio culturale.

La presenza del sito archeologico a Pompei ha, per certi versi, oscurato, la vicenda storica relativa all'intero territorio comunale. La questione del rapporto con l'archeologia rappresenta, infatti, una determinante che riguarda l'intera città. E ciò non solo perché l'area archeologica propriamente detta raccoglie ben 86 ettari, ma soprattutto perché è necessario superare la visione che considera Pompei come caso archeologico di una città che non è sopravvissuta, da isolare in quanto città morta. Bisogna, invece, ragionare sulla città archeologica come parte della città contemporanea. D'altro canto gli elementi che oggi definiscono il paesaggio e la geografia degli insediamenti di Pompei si configurano come tracce visibili di una storia su cui si deve incardinare il nuovo sviluppo urbano, a partire dalla consapevolezza che l'urbanizzazione diffusa ha, per certi versi, profondamente alterato la configurazione del territorio pompeiano.

Parlare di consistenza storica di Pompei significa in primo luogo ritrovare le tracce che l'insediamento romano ha lasciato nell'intera organizzazione territoriale. Se è vero che la "Pompei del mito" fu sepolta dall'eruzione del '79 d.C. è altresì vero che le tracce dell'organizzazione dell'agro centuriato sono sopravvissute e sono

state continuamente reinterpretate nel corso dei secoli. Si pensi, come si è detto, al caso delle antiche masserie, che, anche quando non sorgono su strutture edilizie di epoca romana, si relazionano fortemente alle orditure delle centuriazioni.

La consistenza storica del territorio di Pompei va quindi valutata secondo i seguenti aspetti:

- permanenze dell'organizzazione rurale del territorio, relative ad una fase nella quale il territorio comunale di Pompei rappresentava la "Pertinenza rurale" degli agglomerati di Torre Annunziata, Scafati e Boscoreale. Tali permanenze, come le masserie ed il nuclei della Civita Giuliana, si legano attraverso un sottile gioco di segni territoriali all'organizzazione romana dell'agro sarnese. In questo senso sono importanti non solo i manufatti edilizi, ma anche le opere di irrigazione, i canali, le opere di delimitazione agrarie, i tracciati viari;
- permanenze relative ai borghi meridionali, storicamente proiettati verso l'agro nocerino piuttosto che verso la valle di Pompei, i cui peculiari caratteri sono stati fortemente oscurati dalla polarizzazione verso il centro cittadino;
- permanenze relative alla storia della "nuova Pompei" che si sviluppa a partire dalla costruzione del Santuario Mariano.

Nello sviluppo urbano della Pompei moderna assume infatti un ruolo determinante la presenza del Santuario Mariano la cui prima pietra fu posta nel 1876. Il Beato Bartolo Longo e la Contessa de Fusco trasformarono radicalmente il borgo rurale della Valle di Pompei realizzando non solo opere a supporto delle attività religiose (l'orfanotrofio femminile, l'istituto per figli dei carcerati, il convento), ma anche veri e propri servizi urbani, come le stazioni ferroviarie, la posta, le case operaie, il piccolo ospedale, l'osservatorio meteorologico e quello geodinamico. Tali vicende unitamente al sempre crescente interesse per la scoperta dell'Antica Pompei, portarono al distaccamento nel 1928 del territorio di Valle di Pompei dal comune di Torre Annunziata.

Bartolo Longo intuì anche la vocazione turistica dell'area, sia promuovendo la realizzazione dell'albergo del Santuario sia dando impulso allo sfruttamento della Fonte Salutare con la progressiva trasformazione del Palazzo de Fusco in albergo termale.

Tali opere si organizzano intorno alla piazza del Santuario che si apre lungo l'asse stradale che collega Torre Annunziata e Scafati, principale direttrice del successivo sviluppo urbano. Su tale asse si sviluppano ortogonalmente la via Sacra, che si connette alla stazione della Ferrovia (fondata nel 1884) e via Piave, che porta alla stazione della circumvesuviana (fondata nel 1904), in uno schema cruciforme tuttora chiaramente leggibile. Dalle carte IGM (1941 e 1948) si evidenzia che l'asse est – ovest di collegamento territoriale diventa privilegiato asse di sviluppo urbano determinando così la forma quasi ellittica del centro urbano pompeiano. Tale centro si è progressivamente saturato, senza un disegno di ampio respiro urbano. Si sono così

progressivamente sviluppate cortine compatte e isolati giustapposti uno all'altro, lasciando interclusi ampi spazi liberi, come nel caso degli insediamenti lungo via Colle San Bartolomeo o lungo via Lepanto.

Anche a livello territoriale il nucleo centrale di Pompei risulta completamente slegato dei nuclei rurali a nord ed a sud. Ad eccezione di via Nolana, lungo la quale si è sviluppato un insediamento di una certa continuità, mancano elementi di connessione territoriale. A sud, la realizzazione degli insediamenti di via Aldo Moro e di sant'Abbondio, ha di fatto contribuito più a separare che a connettere il centro urbano dagli insediamenti meridionali lineari. In questa situazione urbana molto articolata i vincoli puntuali relativi ai grandi complessi religiosi ed agli immobili storici comunali di pregio, come Palazzo de Fusco, rappresentano un riferimento preciso, ma sicuramente insufficienti rispetto all'articolazione e alle valenze del sistema urbano- territoriale pompeiano.

Sul territorio di Pompei insistono i seguenti vincoli:

- Area di rispetto degli Scavi di Pompei;
- Vincolo ai sensi della legge n.364/1909 "*Le antichità e le belle arti*";
- Aree interessate da vincolo culturale diretto (art. 10 D.Lgs. 42/2004) e indiretto sui beni culturali (art. 45 D.Lgs. 42/2004); esse sono:

- I - Aree connesse a Villa dei Misteri
- II - Resti archeologici relativi ad una costruzione sacra
- III - Parti di necropoli con strutture di recinzione
- IV- Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- V - Resti archeologici relativi ad una villa rustica con ninfeo
- VI - Resti archeologici relativi ad una villa rustica con cella vinaria
- VII - Resti archeologici relativi ad una villa rustica con piccolo complesso termale
- VIII - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- IX - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- X - Resti archeologici relativi ad un aggregato di ville rustiche
- XI - Resti archeologici di opere murarie
- XII - Aree connesse alla villa rustica della Civita Giuliana
- XIII - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- XIV - Resti archeologici relativi a sepolcri
- XV - Resti archeologici relativi a strutture romane
- XVI - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- XVII - Resti archeologici relativi ad una villa rustica affrescata
- XVIII - Resti relativi a strutture edilizie di grande interesse archeologico
- XIX - Resti archeologici relativi ad una villa rustica

- XX - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- XXI - Resti archeologici relativi a strutture murarie
- XXII - Resti archeologici relativi ad una villa rustica
- XXIII - Resti archeologici relativi a strutture murarie

- Vincolo paesaggistico dell' area Vesuviana D.M. 28/03/1985;

- Immobili vincolati ope legis di proprietà del Comune e della Curia, art. 10 comma 1 D.Lgs. 42/2004; essi sono:

- Immobili di proprietà del Comune

A1. Palazzo de Fusco e Fonte Salutare

A2. Fonti carboniche

A3. Case operaie

A4. Museo Casa di B.Longo

- Immobili di proprietà della Curia

B1. Santuario e complesso della Beata Vergine del S.S. Rosario

B2. Casa del pellegrino

B3. Istituto B. Longo

B4. Chiesa della Civita Giuliana

B5. Parrocchia dell' Immacolata Concezione

B6. Parrocchia del Santissimo Salvatore

B7. Parrocchia dei Sacri Cuori di Gesù e Maria

B8. Parrocchia del Sacro Cuore di Gesù

B9. Chiesa di San Paolino

- "Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell'area vesuviana" Legge Regionale n. 21/2003; il vincolo interessa l'intero territorio comunale classificandolo come zona rossa.

- Aree vincolate per legge art. 142 D.Lgs 42/2004;

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua, fascia di rispetto di 150 metri su ambo le sponde;

- zona di interesse archeologico, che interessa l'intero territorio comunale;

- parchi e le riserve nazionali o regionali, che interessa la parte di territorio attraversata dal fiume Sarno;

- Fasce di rispetto:

- autostradale, pari a 60 metri;

- strada statale, pari a 30 metri;

- ferrovia dello stato, pari a 30 metri;

- EAV circumvesuviana, pari a 6 metri;

- distanza di prima approssimazione (dpa) da linee e cabine elettriche;

- Piano di emergenza esterna RIR, che interessa il lotto della Meridional GPL.

### **3. I Paesaggi di Pompei**

#### *3.1 Lettura dei paesaggi pompeiani*

A Pompei la storia, il passato, assumono una rilevanza del tutto particolare: in molti punti si avverte che quanto è nascosto nell'attuale configurazione del territorio potrebbe essere più importante ed interessante di quanto è sopravvissuto nel tempo. D'altra parte la stessa realtà urbana di Pompei è fortemente caratterizzata da una molteplicità e varietà di situazioni autonome, per cui si configura come un insieme da scomporre, spostando l'attenzione di volta in volta su differenti combinazioni. Non si tratta di un nucleo compatto, ma articolato in differenti elementi che sono stati sottoposti a variazioni morfologiche incisive che hanno continuamente modificato i perimetri urbani, con estroflessioni verso l'esterno, lungo gli assi principali.

Una seconda particolarità del caso di Pompei risiede nel fatto che le categorie tradizionali dell'urbano e del rurale nella lettura del paesaggio non sembrano applicabili. Le parti urbane sono insediate e sono aggregate nella campagna senza, per altro, un preciso progetto. Le parti rurali si sono prevalentemente urbanizzate secondo una configurazione che non nasconde del tutto i tracciati originari, anzi, i campi coltivati, frammisti alle case, recintati come lotti urbani, continuano a rappresentare elementi determinanti del paesaggio.

In questo sistema emergono ancora i nuclei di origine rurale modificati dalla sovrapposizione di edilizia recente. Attraverso l'osservazione di questi aggregati, seppure modificati, è possibile operare una prima grande distinzione. A nord emerge un sistema puntuale di nuclei e masserie (Masseria Grotta, Lepre, Androni etc...) che si dispone lungo gli assi ortogonali, non sempre leggibili, delle centuriazioni romane ed ha come punto di riferimento l'asse tendenzialmente nord – sud di via Nolana, storica via di penetrazione verso l'agro nocerino - sarnese. A sud i nuclei rurali assumono un carattere lineare lungo i collegamenti che dal Sarno penetrano verso l'agro stabiano. Questa configurazione a fasce verticali dell'area meridionale è ancora memore delle varie opere di bonifica e conserva nei toponimi una geografia di riferimento per ogni singolo asse trasversale: Ponte della Persica, Ponte Nuovo, Fontanelle, Casone, Messigno, Molinelle e Mariconda.

Il Sarno, grande segno naturalistico, ma anche infrastruttura consolidata, determina una netta distinzione tra una parte a monte, che presenta maggiori analogie insediative con i comuni del nord – est vesuviano, mentre gli insediamenti a sud sono chiaramente riferibili all'organizzazione territoriale della piana alluvionale. Il sistema delle acque si caratterizza, infatti, come un elemento significativo nella struttura del paesaggio, anche se, nella condizione attuale continua a rappresentare un fattore di degrado ambientale.

Come detto, una lettura dei paesaggi Pompeiani può prendere le mosse dal "paesaggio classico" che oltre le mura della città antica conferma il carattere territoriale delle strutture urbane antiche non rigidamente racchiudibili entro i limiti urbani consolidati. Ad esempio a nord degli scavi, subito fuori la Porta del Vesuvio,

nell'area di accesso da nord all'antica Pompei, in una certa misura permangono ancora i caratteri del paesaggio rurale antico, pur modificati dalle successive eruzioni.

L'area orientale è occupata dal nucleo urbano sorto intorno alla cittadella mariana, che si configura come il centro del paesaggio urbano, mentre a nord – est l'importanza dell'asse di via Nolana ha dato impulso ad una crescita lineare che si è andata progressivamente saldando alle antiche masserie attraverso innesti trasversali, le cui geometrie, però, sono molto irregolari ed incompiute.

Ben diversa è, invece, la situazione del margine occidentale dove i sistemi infrastrutturali, autostradali e ferroviari e la formazione di insediamenti specializzati hanno determinato una situazione eterogenea e frammentaria.

Il tema della frattura infrastrutturale emerge con grande forza anche nella parte di territorio compresa tra l'area degli scavi archeologici ed il fiume Sarno. Parallelamente al corso fluviale, infatti si dispongono il tracciato a raso della Ferrovia dello Stato e quello in rilevato dell'A3. Si determinano così tre fasce dai caratteri omogenei, ma dotate di alcune peculiarità: si tratta di una parte di territorio continuamente sconvolta, in epoca storica, da alluvioni e piene fluviali, nelle quali, i vari insediamenti, grandi complessi residenziali (S. Abbondio), produttivi riconvertiti (La Cartiera e l'ex G.S.) e turistici (camping), assumono i caratteri di una "colonizzazione poco riuscita" manifestando una propria estraneità tipologica.

L'articolazione del paesaggio agrario tende a confermare la caratterizzazione per parti del territorio pompeiano, che emerge da una lettura in termini urbani. In particolare si evidenzia anche in questo caso la marcata differenza tra le aree meridionali, dove prevalgono coltivazioni ortofloricole di pieno campo e le coltivazioni protette (specie in serra) sempre connesse alle colture floricole ed orticole e l'area settentrionale dove specie a nord degli scavi si rileva una netta prevalenza di arboricoltura promiscua. Si tratta di sistemi di impianti arborei di piccole dimensioni, caratterizzati da sesto irregolare e da "fruttificazione su più livelli". Caratterizzata da una più variegata articolazione è l'area a nord – ovest, dove si alternano impianti serricoli, aree arboree e sistemi particellari complessi tipici dell'agricoltura di sussistenza.

Questa lettura del paesaggio pompeiano in macro – aree permette di restituire una geografia degli elementi di riconoscibilità, lineari, puntuali ed areali, consentendo una prima suddivisione in unità di paesaggio, importante al fine di determinare i caratteri, i tipi e le modalità di valorizzazione e trasformazione che si intendono introdurre nel piano.

### 3.2 Sintesi dei caratteri paesaggistici di Pompei: le unità di Paesaggio

Una sintesi di questo livello di conoscenza è rappresentata da una prima individuazione delle unità di paesaggio. Questa individuazione rappresenta un punto di partenza lo sviluppo di una “campagna conoscitiva” più analitica, dalla quale potrà scaturire l’articolazione progettuale e normativa, studiata nel dettaglio del territorio pompeiano, su cui potrà essere strutturato definitivamente il Piano Urbanistico Comunale. Questo procedimento è basato su una ciclicità di approfondimenti, tra il procedere delle analisi di dettaglio, portate avanti zona per zona, e il quadro progettuale di riferimento relativo alle aree strategiche di progetto. Da un lato gli approfondimenti potranno precisare le perimetrazioni e le problematiche da affrontare nelle singole aree progetto; dall’altro i continui aggiornamenti progettuali potranno rendere possibile la costruzione di sguardi e interpretazioni sempre più avanzati, tali da sollecitare ulteriori approfondimenti conoscitivi ed interpretativi. Le unità di Paesaggio diventano così Unità di riferimento del progetto urbanistico.

Il territorio di Pompei è stato in questa fase distinto nelle seguenti Unità di Paesaggio:

- *la città archeologica e l’area a nord*, costituita dall’area dell’Antica Pompei, non solo quella recintata nel perimetro stretto degli Scavi, ma anche le aree limitrofe caratterizzate da presenze e ritrovamenti archeologici. L’area a nord degli scavi, fortemente connessa al recinto archeologico, rappresenta un elemento territoriale complementare alla città antica, frammento di “ager pompeianus” con caratteri rurali ancora rilevanti;
- *l’area nord-est di via Nolana*, costituita dal margine sud delle pendici del Parco del Vesuvio, caratterizzata da una morfologia pianeggiante. Si possono rintracciare i caratteri di dispersione presenti negli insediamenti a sud del Parco del Vesuvio, ma anche elementi insediativi in diretta connessione con i comuni di Terzigno e San Giuseppe a nord di Scafati ad est. L’edificazione diffusa si intreccia alle aree agricole in una griglia dalle maglie molto strette, dove alcuni elementi storici del paesaggio rurale rappresentano ancora dei punti di riferimento, nell’ambito di un territorio che ha subito molte alterazioni e che presenta destinazioni d’uso eterogenee;
- *il confine ovest*, che costituisce una cesura tra il territorio a nord di Pompei e la fascia costiera di Torre Annunziata, caratterizzato dalla prevalenza produttiva, e dall’eterogeneità degli spazi e degli elementi;
- *la città consolidata*, che costituisce il nucleo urbano di Pompei, con i grandi isolati pensati da Bartolo Longo e l’edificazione compatta lungo le direttrici di via Lepanto e via Plinio, che ha progressivamente occupato anche le aree di colle San Bartolomeo e di Acquasalsa;
- *l’area delle fratture*, dei canali e delle serre, fortemente eterogenea nella quale grandi episodi urbani fortemente autonomi si alternano ad ampie aree agricole.

- *le aree meridionali* che conservano i caratteri della Piana Campana, data la forte identità agricola e la presenza di aree meno urbanizzate. L'organizzazione a fasce verticali rende piuttosto riconoscibile questa parte di territorio, nonostante l'edificazione diffusa e disordinata ne abbia, in non pochi punti alterato, la regolare scansione e la varietà delle destinazioni d'uso la rende ancora più eterogenea e frammentata.

#### **4. L'ambito urbano. Il sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici**

##### *4.1 Sintesi dei caratteri dell'ambito urbano di Pompei: le unità di morfologia urbana*

Uno sguardo più puntuale ed analitico consente di individuare in ognuna delle unità di paesaggio diverse unità di morfologia urbana diversamente configurate sotto il profilo morfologico e delle specificità urbane. Attraverso le unità di morfologia vengono così identificate le componenti costitutive dell'organizzazione urbana e territoriale di Pompei, sulla base di una analisi dei caratteri insediativi e del rapporto tra invarianti tipologiche e modalità di aggregazione degli elementi edilizi. In un aggregato urbano che presenta elementi di complessità e che tende a configurarsi come sommatoria di situazioni spaziali anche eterogenee per posizioni e per morfologie, la possibilità di utilizzare categorie predefinite si annulla, per cui risulta necessario affidarsi a strumenti e tecniche conoscitive imperniate sulla misurazione analitica e circostanziata degli aspetti attuali e delle possibilità trasformative. Le Unità di Morfologia Urbana rappresentano quindi parti del costruito formate da uno o più sistemi tipo-morfologici omogenei, all'interno dei quali è possibile individuare una limitata casistica di tipologie edilizie.

Se l'Unità di paesaggio è frutto di una lettura a maglia larga, condotta "per esclusione", ovvero definendo le parti di territorio riconoscibili per un sistema interconnesso di segni e riferimenti territoriali, l'unità di morfologia urbana è frutto di una lettura condotta "per inclusione", ovvero raggruppando di volta in volta sistemi tipo – morfologici contigui.

Per l'area degli scavi si distinguono in particolare due situazioni: il recinto archeologico vero e proprio, la "Pompei del mito" e l'area a nord, caratterizzata dalle ampie aree agricole tra le quali si dispone l'insediamento storico della Civita Giuliana. A nord est si distingue l'insediamento lineare lungo via Nolana e i vari nuclei sorti "a pettine" ad est, alcuni imperniati intorno a fulcri di origine storica come a Tre Ponti, a Parrelle ed ad Arpaia, altri di più recente formazione, come a Crapolla. Nell'ambito del confine ovest si distinguono invece i grandi lotti specializzati di Croce Paselle rispetto all'area maggiormente frammentata di Ponte della Persica.

Nell'area delle fratture le unità di morfologia seguono la divisione in fasce determinate dalla ferrovia (Plinio – Stabiana) dall'autostrada (Sant'Abbondio) e dal Sarno (Moregine).

Nell'area meridionale la suddivisione in unità di morfologie ricalca la scansione in insediamenti lineari : Ponte Nuovo, verso Castellamare di Stabia, Fontanelle – Casone e Messigno – Molinelle centralmente e Mariconda verso Scafati e Sant'Antonio Abate.

Nell'ambito della città consolidata si è distinta in primo luogo la cittadella mariana, la "Pompei Sacra", con i suoi grandi complessi religiosi, identificando successivamente l'area urbana ad est, sviluppata lungo via Lepanto e delimitata dall'asse di via Acquasalsa e l'area sviluppatasi su Colle San Bartolomeo.

Le Unità di morfologia, individuate in questa fase preliminare, sono quindi le seguenti:

1. Civita Giuliana
2. via Nolana
3. Tra Ponti – Parrelle – Arpaia
4. Crapolla
5. Croce Paselle
6. Pompei del Mito
7. Minutelle – San Bartolomeo
8. Pompei Sacra
9. via Lepanto – Acquasalsa
10. via Plinio – Stabiana
11. Sant' Abbondio
12. Moregine
13. Ponte della Persica
14. Ponte Nuovo
15. Fontanelle - Casone
16. Messigno - Molinelle
17. Mariconda

Nell'ambito di tali unità, denominate in modo sintetico e provvisorio secondo l'elenco precedente, risulta possibile individuare distinti sistemi tipo – morfologici differenti, caratterizzati da specifiche modalità di aggregazione, classificati in: *cortine e organizzazioni prevalentemente lineari*, riferite alle parti di territorio che si sono sviluppate lungo i grandi assi di attraversamento del territorio comunale (come, ad esempio, via Nolana); *tessuti ed impianti regolari*, riferiti alle parti di territorio nelle quali è riscontrabile un'urbanizzazione piuttosto compatta organizzata sulla base di un impianto più o meno regolare, ma, in ogni caso, riconoscibile; *addensamenti edilizi*, riferiti a raggruppamenti edilizi sorti più o meno spontaneamente nel sistema di città dispersa caratterizzante l'intero territorio rurale di Pompei; *edilizia rada e isolata*, riferita al sistema punteggiato di edilizia sorta in contesti simili a quelli degli addensamenti, ma in condizioni maggiormente isolate; *recinti specializzati*, riferiti a quelle aree caratterizzate da una forte specializzazione funzionale e da impianti poco permeabili sotto il profilo dell'organizzazione urbana: si tratta sia di recinti produttivi di grande dimensione, che di recinti produttivi di più piccola entità disposti serialmente e di "recinti" di attrezzature. Nell'ambito di tale classificazione, a ogni livello di morfologia urbana, corrisponde un numero limitato di tipologie edilizie. La definizione di tali tipologie dipende sia dalle invarianti organizzative dell'elemento edilizio, sia dalle modalità di posizionamento nell'ambito del proprio lotto di pertinenza e dal rapporto che si instaura con gli spazi pubblici di riferimento (strada, piazza, slargo). In primo luogo si sono distinte le tipologie riferibili alla città storica, come i palazzetti, le palazzine di impianto ottocentesco, masserie e i piccoli edifici

di origine rurale. In alcuni casi risultano ancora leggibili i caratteri storici dell'impianto edilizio originario, in altri le progressive alterazioni hanno reso leggibile solo in parte l'organizzazione del tipo. Tale differenziazione va sottolineata fin da questa fase, in modo da poter definire in maniera più opportuna le modalità di trasformazione consentite. La classificazione tipologica, infatti, rappresenta uno dei passaggi necessari al fine di specificare le categorie di intervento edilizio. Sulla base di questa classificazione sarà possibile elaborare schede di intervento per le singole tipologie, specificando nel dettaglio le categorie di intervento generali definite zona per zona. Alla classificazione tipologica si affianca la classificazione degli spazi aperti, distinguendo le tipologie di spazi permeabili (orti, frutteti, prati, giardini sterrati etc.) da quelle non permeabili (depositi all'aperto, cortili pavimentati ed aree destinate ad attività produttive all'aperto) oltre che la viabilità ed i parcheggi. La permeabilità dei suoli è un parametro assai importante: una percentuale alta favorisce il drenaggio delle acque piovane direttamente dal terreno alle falde acquifere, riducendo il carico di acque reflue da convogliare nei sistemi fognari. In tal senso la classificazione degli spazi aperti operata è propedeutica alla definizione di interventi volti a favorire l'aumento di permeabilità conservando quanto più possibile i caratteri agricoli degli spazi aperti.

L'Unità di Morfologia Urbana rappresenta anche l'unità minima di analisi del carico urbanistico sul territorio. In tal senso per ogni singola unità edilizia si definisce la destinazione d'uso, il numero di piani, il numero di abitazioni e di famiglie residenti, in modo da poter leggere, unità per unità, la composizione delle funzioni presenti sul territorio e il carico insediativo complessivo. Inoltre questa lettura permette di cogliere ad una scala di dettaglio assai accurata tutte gli eventuali problemi di compatibilità tra le destinazioni urbanistiche consentite e quelle in atto.

#### 4.2 Il sistema infrastrutturale

Autostrada e ferrovia, i principali assi infrastrutturali, tagliano il territorio comunale di Pompei in maniera netta, creando veri e propri settori distinti. Ad esempio la linea circumvesuviana per Sorrento isola la parte occidentale del territorio comunale dal centro cittadino così come la Ferrovia dello Stato, l'autostrada e il fiume Sarno tagliano in quattro fasce la parte centrale del territorio comunale. Infine la linea della Circumvesuviana per Poggiomarino isola la parte a nord del centro urbano e l'intera area degli scavi archeologici verso via Nolana. Mentre il tracciato autostradale si sviluppa per tutto il territorio comunale su un tratto in rilevato, per cui la rete stradale cittadina ne risente parzialmente, i vari percorsi ferroviari seguono l'andamento del terreno stesso, prevalentemente pianeggiante, per cui la stessa circolazione ferroviaria, a causa della presenza di passaggi a livello, si presenta piuttosto discontinua, limitando altresì la circolazione viaria urbana.

La presenza di tali infrastrutture, tuttavia, conferisce al territorio di Pompei una buona accessibilità territoriale, così sintetizzabile:

autostrada A3 Napoli-Pompei-Salerno:

- casello Pompei ovest;
- casello Pompei est - Scafati ;
- casello di Castellammare di Stabia, - accesso privilegiato alla penisola sorrentina.

Trenitalia:

- stazione Pompei

Circumvesuviana Napoli – Sorrento.

- stazione Pompei scavi – Villa dei Misteri;
- stazione di Moregine

Circumvesuviana Napoli – Poggiomarino - Sarno.

- stazione Pompei santuario;
- stazione dismessa di Pompei valle.

Nello specifico, il sistema ferroviario è interessato in questi anni da alcuni interventi significativi che potranno avere impatto positivo sul territorio di Pompei.

L'asse storico di penetrazione è rappresentato dalla statale S.S. 18 – Tirrenia inferiore, che da Napoli, attraversando i comuni di Portici, Ercolano, Torre del Greco, Torre Annunziata interseca il centro di Pompei riconnettendosi attraverso l'agro nocerino-sarnese a Salerno e proseguendo poi fino a Reggio Calabria.

I collegamenti intercomunali tra Pompei e i comuni limitrofi sono garantiti da:

- via Nolana, per i comuni posizionati a Nord (Boscoreale, Boscotrecase, etc.);

- via Plinio, tratta urbana della S.S. 18, di collegamento verso i comuni posizionati ad ovest (Torre Annunziata, etc.);
- via Lepanto, tratta urbana della S.S. 18, di collegamento per i comuni posizionati a est (Scafati, Angri, etc.);
- via Fontanelle e via Molinelle, che collega i comuni posizionati a sud (Castellammare di Stabia, S.Maria la Carità,...) oltre che il raccordo autostradale per Castellammare.

Da un punto di vista della viabilità di collegamento territoriale bisogna sottolineare che la programmazione in corso di numerosi interventi contribuirà a configurare nuovi percorsi, anche alternativi alla Napoli – Pompei - Salerno ed alla statale S.S. 18, strozzatura nel sistema della viabilità dell'area vesuviana - costiera e dell'agro nocerino-sarnese. In particolare, il potenziamento della S.S. 268 consentirà, attraverso il previsto nuovo svincolo di Angri dell'autostrada Napoli-Salerno, un collegamento dell'area vesuviana-costiera, soprattutto dei centri di Castellammare, Gragnano, Santa Maria La Carità, S. Antonio Abate e Pompei, con il Nolano e gli interporti, favorendo dunque un alleggerimento (statale e Autostrada) dal traffico pesante di attraversamento della conurbazione costiera.

Anche il raddoppio della S.S. 18, attraverso la realizzazione di una strada parallela da Cava dè Tirreni a Scafati, con probabile collegamento diretto sulla S.S. 268, contribuirà a deviare una consistente quota di traffico verso la direttrice nolana, alleggerendo la viabilità costiera del traffico di attraversamento.

Alla scala urbana i principali collegamenti ovest – est attraversano il centro urbano di Pompei e sono via Plinio, e viale Mazzini.

Il principale collegamento nord – sud è costituito da via Nolana, che dal confine settentrionale del comune alla piazza del Santuario, attraversa il centro urbano consolidato per poi confluire in via provinciale Casone, di collegamento con i comuni a sud di Pompei.

Il centro urbano della città di Pompei, ovvero il territorio racchiuso tra le due linee ferroviarie Torre Annunziata - Poggioreale e Napoli - Salerno, è servito da circa 7 km di strade a doppio senso e da poco più di 3,5 km di strade a senso unico.

La rete stradale è costituita da tre strade principali di collegamento ovest-est, che si estendono parallelamente alla linea ferroviaria RFI, e diverse strade trasversali nord-sud.

I collegamenti ovest-est tra le zone del centro urbano di Pompei, sono garantiti da:

- la tratta urbana della statale S.S. 18, che in ambito urbano prende il nome di via Plinio, sino a piazza Immacolata, e successivamente via Lepanto, sino al punto di confluenza con viale Mazzini;
- via Minutella che dall'incrocio con via Ravallesse diventa via Colle S. Bartolomeo sino a piazza Bartolo Longo e successivamente via Carlo Alberto sino all'incrocio con viale Mazzini.

- viale Mazzini, variante urbana della statale S.S. 18, che si distacca da via Plinio, percorre un tratto parallelo alla ferrovia RFI, fino ad immettersi su via Lepanto.

I collegamenti nord-sud sono garantiti da:

- via Tenente Ravallese che collega via Plinio a via Minutella/via Colle S. Bartolomeo;
- via Vittorio Emanuele III che collega via Roma a viale Mazzini attraversando via Colle S. Bartolomeo;
- via Sacra che collega piazza Bartolo Longo a piazza XXIII Marzo, antistante la stazione della ferrovia RFI;
- via Duca D’Aosta che collega piazza Bartolo Longo a viale Mazzini.

A queste strade si aggiungono via Rossi, che da via Lepanto arriva sino a piazza Vittorio Veneto, antistante la stazione Pompei della Circumvesuviana, e via Piave, che da piazza Vittorio Veneto giunge sino a piazza Bartolo Longo.

L’ambito urbano è caratterizzato da una rete stradale in buone condizioni, sotto il profilo della manutenzione, soprattutto lungo gli itinerari archeologico - religiosi, ma risulta carente sotto il profilo dell’organizzazione gerarchico - funzionale del tessuto viario.

Per quanto riguarda il territorio a nord del nucleo consolidato, si segnala l’inadeguatezza del sistema infrastrutturale, in quanto il flusso principale è concentrato sulla sola via Nolana.

Per quanto riguarda il territorio a sud della città consolidata, risulta opportuno fare una distinzione tra l’area compresa tra via Plinio/viale Mazzini e il fiume Sarno, e l’area a sud del Sarno.

La prima area, tagliata dal tracciato autostradale e ferroviario, è caratterizzata dall’assenza di una rete stradale adeguata, il solo quartiere Moregine è servito da una rete stradale che si riconnette su via Ripuarìa, lungo il fiume Sarno.

La seconda area, a sud del Sarno è caratterizzata dalla presenza di assi viari che tagliano il territorio comunale in direzione nord – sud lungo i quali si sono formati insediamenti lineari; questi sono, oltre a via provinciale Casone, via Ponte Izzo, via Fontanelle, via Messigno, via Molinelle e via Mariconda. Anche in questo caso si tratta però di una viabilità indifferenziata, poco strutturata e organizzata.

Si rilevano inoltre alcune criticità della rete viaria urbana. In primo luogo lo sviluppo a macchia d’olio dei nuclei insediativi lungo le arterie principali, in particolare la strada statale S.S. 18 e le linee ferroviarie, non è stato supportato dalla realizzazione di una rete stradale adeguatamente ammagliata con l’asse principale e rispettosa dei tessuti insediativi pregressi. Inoltre, la presenza di barriere infrastrutturali, in particolare i cavalcavia dell’autostrada A3 e delle linee ferroviarie, ha fatto in modo che i flussi di traffico si siano concentrati in pochi punti di accesso alla città, quali via Nolana ed il cavalcavia sul Sarno.

Inoltre l’attraversamento del centro urbano da parte dei veicoli diretti provenienti dai comuni vicini, nonché dei mezzi pesanti (autoarticolati e tir), determina un complessivo peggioramento delle condizioni di circolazione dell’area centrale che si riflettono sull’intera rete stradale cittadina.

Le altre criticità della rete stradale sono imputabili:

- alla diffusa presenza di passaggi a livello, che, a causa degli elevati tempi di attesa, abbatte notevolmente la capacità di deflusso veicolare;
- alla assenza di una gerarchia di rete, che non favorisce la separazione dei traffici in funzione delle loro caratteristiche;
- alla assenza di percorsi alternativi al centro urbano, soprattutto per gli spostamenti nord-sud;
- alla inadeguata organizzazione degli svincoli di Pompei e di Scafati-Pompei della A3;
- all'attraversamento della statale S.S. 18, a percorrenza extraurbana, di abitati densamente popolati, oltre quello di Pompei.

#### 4.3 Il sistema delle attrezzature

Al fine di valutare la dotazione di attrezzature pubbliche, risulta necessario fare riferimento al D.M. 1444/68 che all' art. 3 *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi* dispone:

*“Per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.*

*Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:*

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;*
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.”*

Per quanto riguarda i singoli parametri relativi alle varie tipologie di attrezzature, la situazione è più articolata:

**Standard urbanistici esistenti D.M. 1444/68 (ab. 2019 : 25115)**

	mq	mq/ab
<b>attrezzature scolastiche</b>	<b>35127</b>	<b>1,39</b>
Scuola Materna Elementare Tito Minniti	1825	
Scuola Elementare Salvo D'Acquisto	2626	
Scuola Materna Via Nolana	2707	
Scuola Media Amedeo Maiuri (Succursale)	820	
Scuola Materna Elementare Capone	1859	
Scuola Materna Elementare Rosa Cecchi _ Capoluogo	5074	
Scuola Materna Elementare Villa Dei Misteri	2128	
Scuola Media Matteo Della Corte	1110	
Scuola Materna Elementare Enrico Celentano	2833	

Scuola Media Amedeo Maiuri	5708	
Scuola Elementare Messigno	1941	
Scuola Materna L. Mele	1461	
Scuola Elementare Pontenuovo	2736	
Scuola Materna Elementare Fontanelle	2299	
<b>attrezzature di interesse comune</b>	<b>14692</b>	<b>0,58</b>
Palazzo De Fusco - Municipio - Banco Di Napoli	1746	
Ex Casa per Anziani "Borrelli"	2563	
Casa di Accoglienza	2143	
Croce Rossa	1352	
Uffici Comunali	655	
Polizia Municipale	354	
Museo Civico "Giovan Battista Alfano"	1624	
Sede del Mercato Rionale	3560	
Ufficio Postale Via Sacra	588	
Ufficio Postale Via Messigno	107	
<b>Verde attrezzato e sportivo</b>	<b>76043</b>	<b>3,02</b>
Giardini Pubblici presso Via Antonio Segni	2418	
Campo Sportivo su Via Antonio Segni	1644	
Giardini Pubblici in Piazza Bartolo Longo	10807	
Giardini Pubblici in Piazza Schettini	5980	
Campo Sportivo "Bellucci" in Traversa Campo Sportivo	8599	
Parco della Mamma e del Bambino	8686	
Giochi Bambini in Localita' S.Abbondio	1874	
Verde Di Quartiere Localita' S.Abbondio	424	
Centro Sportivo Fossa di Valle	34162	
Centro Sportivo Via Nolana	1449	

<b>parcheggi</b>	<b>25158</b>	<b>1,00</b>
Parcheggio nell'area presso la Villa dei Misteri	1900	
Parcheggio nell'area tra La Circumvesuviana e Via Villa dei Misteri	9090	
Parcheggio in Viale Unita' d' Italia	1810	
Parcheggio in Viale Unita' d' Italia	2154	
Parcheggio nell'area adiacente alla Circumvesuviana_altezza Staz. Santuario	6517	
Parcheggio nell'area adiacente alla Circumvesuviana altezza Piazza Vittorio Veneto	319	
Parcheggio Località S. Abbondio	855	
Parcheggio Via A.Moro	2513	
<b>sub TOTALE</b>	<b>151020</b>	<b>5,99</b>

Il quadro delle attrezzature esistenti risulta particolarmente significativo perché evidenzia una notevole carenza. Rispetto agli abitanti al 31 dicembre 2019, pari a 25115, le attrezzature pubbliche sono pari a 5,99 mq/ab.

In dettaglio si evidenzia:

- una carenza di edifici per l'istruzione, con un dato quantitativo che va ben oltre al disotto della metà del minimo previsto, pari a 4,5 mq/ab. Molti complessi esistenti, inoltre sono attualmente oggetto di interventi di riqualificazione. Ulteriore aspetto da sottolineare riguarda la dotazione dei singoli plessi, che spesso sono carenti di spazi complementari (palestre, campi da gioco, sale rappresentazioni etc..).
- una carente e poco variegata offerta di attrezzature di interesse comune, ben al di sotto del minimo previsto, pari a 2 mq/ab.
- una carenza per il verde attrezzato: manca di fatto un vero e proprio parco urbano di riferimento per il centro urbano. Bisogna altresì considerare che in un territorio come quello di Pompei, caratterizzato da numerosi nuclei, bisogna pensare ad un sistema di verde urbano articolato e diffuso nelle varie parti urbane. Anche l'offerta di verde sportivo, in parte compensata dall'offerta di servizi sportivi privati, risulta decisamente insufficiente.
- Il dato relativo ai parcheggi è anch'esso negativo, essendo individuati nel territorio comunale 25158 mq di aree destinate alla sosta per circa 1,00 mq/ab. Tale dato deve confrontarsi con una problematica della sosta che si presenta molto articolata, dovendo tener conto del numeroso flusso di turisti che quotidianamente con i pullman raggiunge il centro cittadino.

Sul territorio comunale sono inoltre presenti:

<b>edifici di culto</b>	<b>24754</b>
Centro Parrocchiale Santa Maria Assunta in Cielo	6547
Chiesa Immacolata Concezione	2171
Cappella Civita Giuliana	863
Chiesa del SS Salvatore	839
Chiesa Sacro Cuore di Gesu'	233
Cappella S. Paolino	249
Cappella S. Antonio A Bottaro	266
Cappella Madonna delle Grazie	113
Centro Parrocchiale S. Giuseppe Sposo della Beata Vergine Maria	8914
Chiesa dei Sacri Cuori Di Gesu' e Maria	619
Nuovo Complesso Parrocchiale del Sacro Cuore di Gesu'	3940
<b>Attrezzature di Interesse generale</b>	
Cimitero Comunale	
Stazione F.S.	
Stazione EAV Circumvesuviana Moregine	
Stazione EAV Circumvesuviana Pomperi Scavi – Villa dei Misteri	
<b>Attrezzature di livello Territoriale</b>	
Liceo Scientifico Statale E. Pascal	
ASL Napoli 3 Sud	
Commissariato P.S.	

Il dato relativo agli edifici di culto raggiunge e soddisfa il parametro minimo di 5000 mq definito dalla L.R. 9/1990.

#### 4.4 Strutture per il turismo

Il settore turistico è certamente uno dei più rilevanti per il comune di Pompei, ma, nonostante le significative potenzialità, esso non riesce ad assumere un ruolo trainante per l'economia urbana .

Tra i principali attrattori del Comune di Pompei si segnalano, oltre gli scavi archeologici e al Santuario della Madonna di Pompei, il Parco Nazionale del Vesuvio.

Per quanto riguarda i dati sull' affluenza turistica, è stato possibile analizzare i dati del Parco Archeologico di Pompei (fonte pompeisites.org):

Anno	Pompei
2000	2.165.739
2001	2.255.365
2002	2.224.668
2003	2.112.412
2004	2.287.580
2005	2.370.940
2006	2.569.872
2007	2.571.725
2008	2.253.633
2009	2.087.559
2010	2.319.668
2011	2.352.189
2012	2.336.188
2013	2.443.325

<b>2014</b>	2.668.178
<b>2015</b>	2.978.884
<b>2016</b>	3.209.089
<b>2017</b>	3.418.733
<b>2018</b>	3.649.374
<b>2019</b>	3.805.094
<b>2020</b>	564.941

Come si può evincere dalla tabella, dall' anno 2000 al 2013 il numero di visitatori è stato per lo più costante mentre dal 2014 fino ad oggi il dato è crescente raggiungendo quasi il doppio dei visitatori dell' anno 2000. Si registra anche un parziale valore per l'anno 2020.



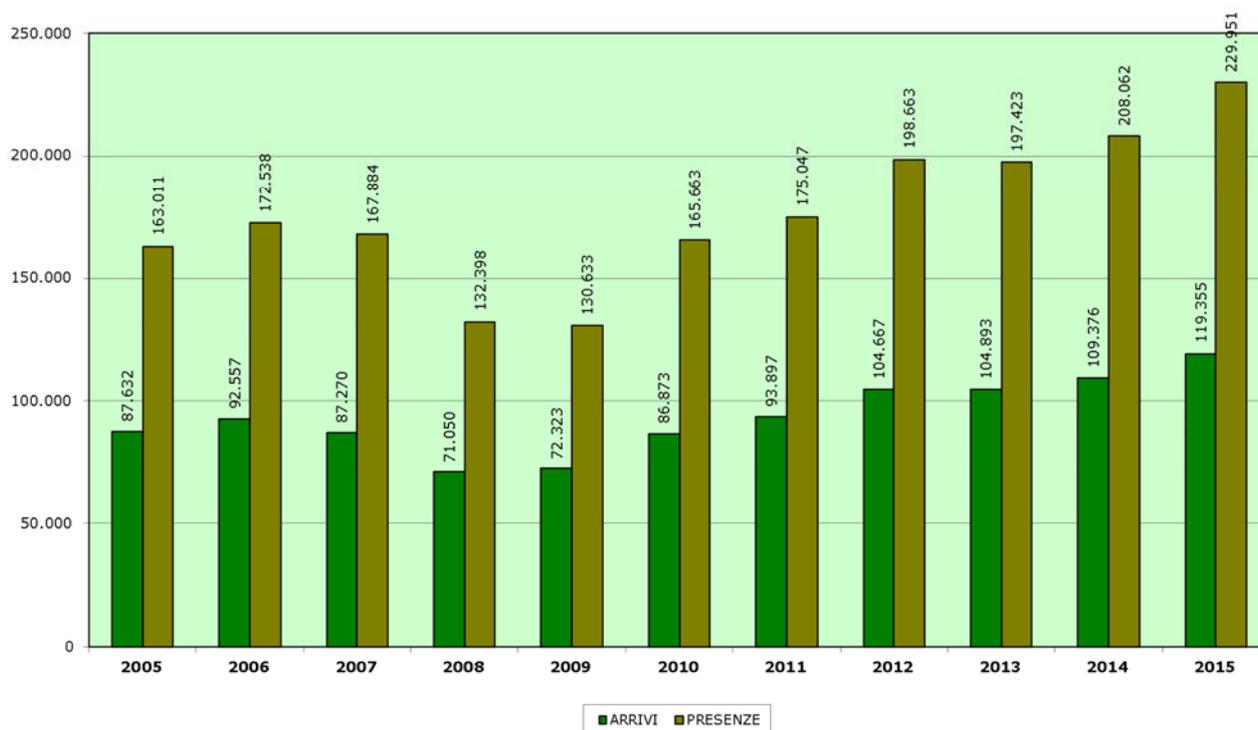
Per quanto riguarda il numero di pellegrini diretti al santuario della Madonna di Pompei, al momento non esiste una stima ufficiale. E' verosimile sostenere che ne siano quattro milioni l'anno, ma considerando anche spostamenti più minuti relativi all'hinterland ed ai comuni vicini è possibile stimare un flusso tra cinque e sei milioni.

Dato sicuramente interessante è quello relativo agli arrivi, ovvero il numero di clienti, italiani e stranieri, ospitati negli esercizi ricettivi (si calcola un arrivo ogni volta che un cliente prende alloggio nell'esercizio quindi il turista che nel corso del viaggio fa più tappe in diverse strutture dà luogo a più arrivi) ed al numero di presenze, ovvero il numero di notti trascorse consecutivamente dal cliente nella stessa struttura ricettiva.

Arrivi e presenze a Pompei

Presenze complessive anno 2015	229.951
Arrivi complessivi anno 2015	119.355

MOVIMENTO TURISTICO NELLE STRUTTURE RICETTIVE DAL 2005 AL 2015



Il dato più recente degli arrivi e delle presenze complessive è quello risalente al 2015, dato che va confrontato con la popolazione residente nel comune, sempre nel 2015, ovvero 25358 abitanti.

L'informazione più significativa si ottiene valutando l'enorme scarto tra il numero di visitatori agli Scavi di Pompei, il numero di visitatori al Santuario della Madonna di Pompei ed il numero di arrivi e di presenza.

È evidente, dunque, che solo una percentuale irrilevante di visitatori dei due poli attrattivi si trattiene in città.

Ciò viene confermato dai dati in materia di movimenti alberghieri.

Al fine di completare l'indagine sono stati calcolati alcuni dei più comuni indicatori per l'analisi del turismo.

Gli indicatori utilizzati sono i seguenti:

- turisticità territoriale, misura la capacità di un territorio di sopportare il carico turistico ed è calcolato come rapporto tra popolazione residente e presenze turistiche che vi soggiornano.
- densità turistica, si esprime attraverso il rapporto tra gli arrivi turistici di una determinata località e la sua superficie espressa in Km<sup>2</sup>.
- indice di sfruttamento territoriale, è dato dal rapporto percentuale della somma degli arrivi per km<sup>2</sup> e dei residenti per km<sup>2</sup> e misura la sostenibilità dell'impatto dei residenti e dei turistici sulla superficie cittadina.

- tasso di turisticità, rappresenta l'effettivo peso del turismo rispetto alle dimensioni della zona ed è ottenuto dividendo (in percentuale) il numero medio di turisti (ossia il rapporto tra presenze e numero di giorni del periodo considerato) negli esercizi ricettivi per gli abitanti della stessa area.

indicatori del turismo

Tasso di turisticità	9,06818361
Indice di turisticità territoriale	0,1102756674247992
Densità turistica	9.625,403225806452
Indice di sfruttamento territoriale	116,7040322580645

Si evidenzia che gli indicatori sopra riportati non sono esaustivi in quanto non registrano in nessun modo i dati relativi ai visitatori degli Scavi ed ai pellegrini del Santuario.

Per quanto riguarda la ricettività e altri servizi viene proposto un ulteriore indicatore: il tasso di ricettività, che rappresenta la potenzialità turistica di un'area relativamente alle altre risorse economiche.

Viene ottenuto dividendo il numero dei letti presenti in tutti gli esercizi ricettivi, per gli abitanti della stessa area. Nel 2019 i posti letto totale delle strutture alberghiere presenti sul territorio comunale è pari a 1223, mentre le strutture sono 29. Il dato relativo alle altre forme di residenze turistiche non è disponibile (fonte ISTAT).

Esercizi Alberghieri presenti sul territorio nel 2019			
tipologia	Numero di esercizi	Posti letto	Camere
alberghi di 5 stelle e 5 stelle lusso	-	-	-
alberghi di 4 stelle	11	594	282
alberghi di 3 stelle	13	459	243
alberghi di 2 stelle	3	134	55
alberghi di 1 stella	2	36	19
<b>TOTALE</b>	<b>29</b>	<b>1223</b>	<b>599</b>

Quindi il tasso di ricettività, relativo alle sole strutture alberghiere, per l'anno 2019 è pari a 0,048.

Confrontando il dato quantitativo con il dato planimetrico si rileva che il maggior numero delle strutture per il turismo si concentra nella parte consolidata della città.

Per quanto concerne la valutazione della qualità delle strutture alberghiere è necessario evidenziare la prevalente presenza di strutture alberghiere di Medio livello (alberghi a tre stelle). Dal punto di vista dei servizi, il territorio non presenta al momento un grande ventaglio di servizi complementari.

Il settore turistico è dunque al momento scarsamente valorizzato ed il principale fattore della scarsa valorizzazione è nella non permanenza nella città di Pompei dei visitatori agli scavi e dei pellegrini al Santuario. Il principale problema è quindi l'assenza di iniziative finalizzate ad incentivare i visitatori a rimanere: ad esempio fiere, mercati, centri termali, centri culturali, attrezzature per il tempo libero, parchi urbani potrebbero rappresentare attrattori complementari capaci di catturare l'attenzione dei turisti.

#### 4.5 La popolazione e la struttura edilizia esistente

Un altro importante aspetto necessario per la costruzione di un quadro propedeutico alla disposizione della strategia pianificatoria è la valutazione delle **dinamiche demografiche in atto**. Tale aspetto è importante per la determinazione dei fabbisogni relativi alle aree pubbliche e all’edilizia.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI POMPEI (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Osservando l’andamento della popolazione relativamente all’ultimo ventennio circa, si riscontra un decremento demografico piuttosto lineare verificatosi a partire dal 2009, continuando fino al 2019 (interrottosi soltanto nel triennio 2013 – 2015).

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	25.678	-	-	-	-
2002	31 dicembre	25.702	+24	+0,09%	-	-
2003	31 dicembre	25.820	+118	+0,46%	7.893	3,21
2004	31 dicembre	25.726	-94	-0,36%	7.936	3,18
2005	31 dicembre	25.728	+2	+0,01%	7.988	3,19
2006	31 dicembre	25.745	+17	+0,07%	8.077	3,15
2007	31 dicembre	25.755	+10	+0,04%	8.135	3,13
2008	31 dicembre	25.768	+13	+0,05%	8.252	3,09
2009	31 dicembre	25.757	-11	-0,04%	8.353	3,05
2010	31 dicembre	25.620	-137	-0,53%	8.444	3,00
2011 <sup>(1)</sup>	8 ottobre	25.490	-130	-0,51%	8.465	2,98
2011 <sup>(2)</sup>	9 ottobre	25.440	-50	-0,20%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dicembre	25.465	-155	-0,60%	8.497	2,96
2012	31 dicembre	25.421	-44	-0,17%	8.513	2,95
2013	31 dicembre	25.366	-55	-0,22%	8.508	2,95

<b>2014</b>	31 dicembre	<b>25.397</b>	<b>+31</b>	<b>+0,12%</b>	8.561	2,94
<b>2015</b>	31 dicembre	<b>25.358</b>	<b>-39</b>	<b>-0,15%</b>	8.900	2,82
<b>2016</b>	31 dicembre	<b>25.196</b>	<b>-162</b>	<b>-0,64%</b>	8.901	2,80
<b>2017</b>	31 dicembre	<b>25.207</b>	<b>+11</b>	<b>+0,04%</b>	8.939	2,79
<b>2018*</b>	31 dicembre	<b>25.203</b>	<b>-4</b>	<b>-0,02%</b>	(v)	(v)
<b>2019*</b>	31 dicembre	<b>25.115</b>	<b>-88</b>	<b>-0,35%</b>	(v)	(v)

(<sup>1</sup>) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011.

(<sup>2</sup>) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011.

(<sup>3</sup>) la variazione assoluta e percentuale si riferiscono al confronto con i dati del 31 dicembre 2010.

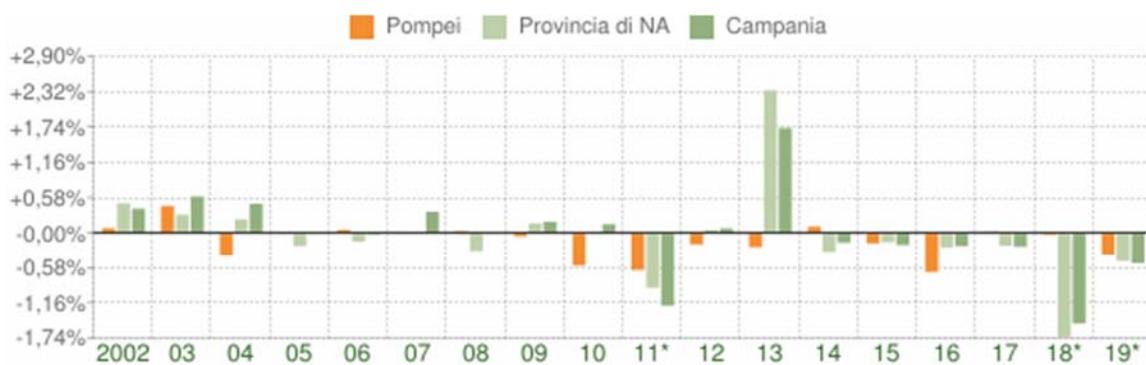
(\*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

(v) dato in corso di validazione

Al 31 dicembre 2019 sono residenti a Pompei 25115 abitanti. Gli ultimi dati relativi al numero di famiglie risalgono al 2017, anno in cui erano presenti 8.939 famiglie.

A differenza dell'andamento del numero di abitanti, il **numero di famiglie è tendenzialmente in crescita**, anche negli anni in cui la popolazione diminuisce. Tale dinamica è derivata dalla progressiva diminuzione del numero di componenti per famiglia, che da poco più di 3 del 2003 arrivano a circa 2,79 nel 2017.

Nel grafico in basso sono evidenziate le variazioni annuali della popolazione di Pompei espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Avellino e della regione Campania. Si evince che, nella maggior parte dei casi, le dinamiche di incremento e decremento della popolazione di Pompei seguono il trend regionale e provinciale.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI POMPEI (NA) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

Altri dati significativi riguardano la struttura della popolazione considerata tre fasce di età:

- giovani: 0-14 anni
- adulti: 15-64 anni
- anziani: 65 anni ed oltre.



Struttura per età della popolazione (valori %)

COMUNE DI POMPEI (NA) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

In base alle diverse proporzioni fra le fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Anno 1° gennaio	0-14 anni	15-64 anni	65+ anni	Totale residenti	Età media
2002	4.955	17.128	3.595	25.678	37,4
2003	4.898	17.107	3.697	25.702	37,7
2004	4.829	17.230	3.761	25.820	38,0
2005	4.701	17.175	3.850	25.726	38,3
2006	4.619	17.208	3.901	25.728	38,6
2007	4.470	17.301	3.974	25.745	39,1
2008	4.325	17.401	4.029	25.755	39,4
2009	4.301	17.383	4.084	25.768	39,6
2010	4.257	17.378	4.122	25.757	39,9
2011	4.108	17.354	4.158	25.620	40,3
2012	4.100	17.166	4.199	25.465	40,5
2013	4.062	17.022	4.337	25.421	40,8

<b>2014</b>	3.984	16.919	4.463	25.366	<b>41,2</b>
<b>2015</b>	3.931	16.910	4.556	25.397	<b>41,5</b>
<b>2016</b>	3.896	16.829	4.633	25.358	<b>41,7</b>
<b>2017</b>	3.790	16.698	4.708	25.196	<b>42,1</b>
<b>2018</b>	3.778	16.701	4.728	25.207	<b>42,2</b>
<b>2019*</b>	3.755	16.618	4.830	25.203	<b>42,5</b>
<b>2020*</b>	3.699	16.447	4.969	25.115	<b>42,8</b>

(\*) popolazione da censimento con interruzione della serie storica

Nel Comune di Pompei si evidenzia una **struttura della popolazione regressiva**. Infatti l'età media della popolazione dal 2002 è progressivamente aumentata passando da 37,4 anni a 42,8 anni. Anche in questo caso si tratta di una dinamica di invecchiamento della popolazione in linea con le statistiche nazionali.

Insieme ai parametri legati alla popolazione risultano essere importanti quelli riferiti al **patrimonio abitativo disponibile**, da confrontare con il numero di famiglie. Un auspicabile equilibrio tra numero di abitazioni e numero di famiglie è riconducibile ad un indice di coabitazione pari a 1 alloggio/famiglia.

Sulla base dei dati ISTAT 2011 erano presenti sul territorio di Pompei 5.160 edifici di cui:

- 4.890 utilizzati
- 270 non utilizzati.

Del totale, 4.137 hanno una destinazione d'uso residenziale. Di questi si è ricavata una classificazione per epoca di costruzione (dati ISTAT 2011):

Epoca di costruzione	Numero di edifici residenziali									
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
	191	398	714	1080	1032	572	116	29	5	4.137

A tal proposito si evince:

- patrimonio edilizio di impianto storico, fino al 1961, è di circa il 32%
- patrimonio edilizio dal 1962 al 1991 è di circa il 65%
- patrimonio edilizio dal 1992 in poi è di circa il 3%

Appare utile riportare il dato relativo alle abitazioni occupate per edifici di diversa epoca:

Numero di abitazioni										
edifici residenziali										
Epoca di costruzione	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e successivi	tutte le voci
	312	670	1435	2471	2769	1483	172	33	7	9.352

Sempre sulla base dei dati ISTAT 2011 si è ricavato il numero di abitazioni **occupate da persone residenti a seconda del numero di stanze presenti.**

Numero di abitazioni							
<u>Numero di stanze</u>	1	2	3	4	5	6 e più	totale
	128	815	1902	3228	1682	675	8439

La differenza tra le 9.352 abitazioni totali e le 8.439 abitazioni occupate ci fornisce il dato di **913 abitazioni non occupate**, da tenere in conto nell'ambito del dimensionamento del fabbisogno residenziale di Pompei.

## 5. Programmazione di livello comunale in atto

### 5.1 Il P.R.G. vigente e i livelli di attuazione

Il Piano Regolatore Generale vigente, adottato nel novembre del 1975, è entrato in vigore il 22/1/1981. Tale strumento urbanistico, successivo al primo P.R.G. di Pompei, redatto negli anni Cinquanta dal Ministero dei Lavori Pubblici, è il risultato di una lunghissima fase preliminare iniziata nel 1969.

Attualmente il **Piano Regolatore Generale** di Pompei classifica il territorio comunale nelle seguenti **zone omogenee**:

#### 1\_ Zone residenziali:

- Zona A: interesse storico ambientale;
- Zona B1, B2 e B3: completamento e ristrutturazione;
- Zona C1, C2, C3: espansione

#### 2\_ Zone di uso pubblico:

- Zona P1: istruzione;
- Zona P2: attrezzature di interesse comune;
- Zona P3: verde primario;
- Zona P4: verde a parco;
- Zona P5: parcheggi di urbanizzazione primaria

#### 3\_ Zone per attività produttive:

- Zona D1: industriale di completamento;
- Zona D2: industriale di espansione

#### 4\_ Zone di uso agricolo:

- Zona E1: agricole normali;
- Zona E2: agricole di valori rispetto paesistico;

- Zona E3: agricole di rispetto industriale;
- Zona E4: agricole di rispetto archeologico
- Zona E5: agricole di rispetto cimiteriale

5\_ Zone di interesse generale:

- Zona F1: attrezzature di interesse generale;
- Zona F2: parco pubblico urbano;
- Zona F3: attrezzature sportive

6\_ Zone a destinazione speciale:

- Zona G1: destinazione ferroviaria;
- Zona G2: archeologiche;
- Zona G3: cimiteriale;
- Zona G4: destinazione viaria;
- Zona G5: attrezzature turistiche
- Zona G6: attrezzature religiose;
- Zona G7: camping- scuola di archeologia.

Di particolare interesse risulta la **valutazione dei livelli di attuazione** delle previsioni urbanistiche appena descritte. Queste risultano tendenzialmente attuate per le zone C1, C2, C3 di espansione, mentre nelle zone B1 e B2 la previsione dei Piani Urbanistici Attuativi non risultano attuate.

Le altre zone omogenee solo alcune sono state realizzate in modo parziale. Si rilevano anche alcune zone realizzate in difformità, che saranno indagate in modo specifico successivamente insieme alla ricognizione sull'abusivismo.

Si riporta lo stralcio della tavola con i livelli di attuazione del PRG.



## 5.2 Progetti e programmi in corso

All'interno della **Programmazione Triennale dei Lavori Pubblici** (delibera dal Consiglio Comunale n.11 del 18/02/2021), l'Amministrazione comunale del Comune di Pompei ha deliberato i seguenti interventi per il triennio 2021- 2023:

- riqualificazione del Cimitero di Pompei- Progetto di variante;
- lavori di adeguamento sismico ed efficientamento energetico del plesso scolastico "Celentano-infanzia e primaria" (Finanziamento MIUR);
- realizzazione di un centro polifunzionale per lo sport in via Monsignor Luigi di Liegro (Mutuo credito sportivo);
- installazione nuovi ascensori presso la casa Comunale (cdp);
- lavori di recupero e rifunzionalizzazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata (finanziamento);
- lavori di manutenzione straordinaria tesi alla riqualificazione funzionale ed estetica, nonché al miglioramento della fruibilità dell'edificio scolastico scuola dell'infanzia "Fontanelle" (finanziamento);
- lavori per la messa in sicurezza dell'edificio scolastico "A. Maiuri" sito in via Sant' Abbondio n. 150 (finanziamento);
- interventi di adeguamento alla normativa antincendio del plesso "Rosa Cecchi" (finanziamento);
- manutenzione strade cittadine (Mutuo CDP);
- manutenzione ordinaria e straordinaria strade comunali e marciapiedi comunali;
- impianto di videosorveglianza nel territorio comunale (finanziamento);
- efficientamento energetico degli edifici scolastici "Fontanelle" e "Tito Minniti".

Nell'anno 2022, invece, sono previsti i seguenti interventi:

- lavori di completamento ed adeguamento alla vigente normativa di sicurezza del campo sportivo "Vittorio Bellucci";
- lavori di manutenzione straordinaria tesi alla riqualificazione funzionale ed estetica, nonché al miglioramento della fruibilità dell'edificio scolastico "Scuola dell'infanzia Massigno";
- interventi di rigenerazione urbana di Piazza Esedra ai fini dell'accessibilità turistica al sito archeologico di Pompei;
- rifacimento via Ripuaria. Mitigazione del rischio idrogeologico;
- funzionalizzazione della Chiesa Madre del Cimitero Comunale;



## 6. L'impostazione del quadro strutturale del PUC di Pompei

### 6.1 Criteri di impostazione del Quadro strutturale

Con la delibera n. 60 del 9/04/2021, la giunta Comunale ha approvato le “Linee direttive di indirizzo politico del P.U.C”.

Qui di seguito si riportano i punti salienti riguardanti le strategie previste dal documento di cui sopra, per un'adeguata pianificazione territoriale.

- a) *Conformità alle norme e prescrizioni dei piani sovraordinati generali e di settore al fine di garantire la salvaguardia dei valori storico-culturale e ambientali da considerarsi come bene primario e risorse fondamentali che giustificano la forza attrattiva di Pompei;*
- b) *Attuare una crescita ordinata ed equilibrata che salvaguarda e valorizza l'ambiente, prestando attenzione al centro abitato, agli ambiti antropizzati al di fuori del centro abitato e al territorio rurale aperto, basando sulla qualità e non sulla quantità lo sviluppo del territorio;*
- c) *Riqualificare le aree urbanizzate puntando al recupero ed alla ricucitura del territorio già costruito, attraverso interventi di attuazione diretta o anche con permesso di costruire convenzionato;*
- d) *Semplificare e razionalizzare il disegno urbano definendo gli interventi in rapporto alle concrete esigenze insediative della popolazione con particolare riferimento alle disposizioni contenute nella LR. N. 21/2003;*
- e) *Disporre di aree produttive per una giusta ed equilibrata quantità atte a soddisfare le esigenze insediative di aziende che eventualmente attraverso la procedura della manifestazione di Interesse che ne avanzino proposta;*
- f) *Riorganizzare i servizi pubblici e di interesse pubblico al fine di rendere compatibile la loro fruizione con le esigenze di vivibilità del centro urbano;*
- g) *Razionalizzare il sistema della mobilità e della sosta con lo scopo di liberare il centro dal traffico privato su gomma;*
- h) *Recepire il nodo di interscambio "Pompei", di cui all'art. 63 quinquies delle Nta del Ptcp, cui lo stesso riconosce una valenza territoriale, con lo finalità di realizzare il collegamento tra la stazione FS linea Torre Annunziata - Salerno e la Stazione Circumvesuviana;*
- i) *Con riferimento alle aree e agli immobili di proprietà comunale prefigurare interventi di riqualificazione in conformità alle disposizioni sovraordinate del Ptp non escludendo la possibilità di insediare in esse funzioni diverse, ovviamente compatibili con il tessuto urbanizzato contermina.*

## 6.2 Articolazione del Quadro strutturale di piano. Le aree strategiche

Preso atto della delibera comunale n.60, con cui il Comune di Pompei ha fornito gli **indirizzi** e gli **obiettivi strategici da perseguire** attraverso il nuovo strumento urbanistico generale, tali obiettivi possono essere così articolati:

- **Salvaguardare e preservare le aree con forte valenza storico- culturale ed ambientale** attraverso la conformità alle norme e prescrizioni dei piani sovraordinati generali e di settore: risulta opportuno correlare il tema della *salvaguardia del patrimonio storico- culturale* mondiale, di cui Pompei si fa portatrice, con il delicato tema della salvaguardia ambientale ( ricadendo questa' area all'interno dell'*area Vesuviana* e quindi sottoposta a vincolo paesaggistico), della sicurezza idrogeologica e vulcanica, anche semplificando e razionalizzando il disegno urbano, definendo gli interventi in rapporto alle concrete esigenze insediative della popolazione con particolare riferimento alle disposizioni contenute nella LR. n. 21 del 2003; in questa ottica risulta di particolare rilevanza l'area a nord della città archeologica, che ruota intorno alla Chiesa della Civita Giuliana. In questa aera si pongono temi di grande interesse, quali la nuova accessibilità da nord agli scavi, la diffusione di un turismo leggero e compatibile, con strutture integrate al patrimonio agricolo di pregio. Queste modalità di intervento potranno essere estese ad altre parti strategiche del territorio Pompeiano.
- **Attuare dei dispositivi che portino ad una crescita ordinata ed equilibrata, tesi alla valorizzazione dell'ambiente:** una lettura che volge il suo interesse sia verso la *valorizzazione ed il recupero del territorio rurale aperto*, sia alle delicate connessioni con i prospicienti ambiti antropizzati diffusi e della "città consolidata", basando i suoi interventi verso il *recupero* e la *ricucitura* degli ambiti territoriali già costruiti, favorendo interventi di attuazione diretta o attraverso il permesso di costruire convenzionato; in particolare tutta l'area a sud del Sarno richiede una attenta e equilibrata valutazione delle potenzialità, al fine di individuare intorno ai nuclei preesistenti tecniche e modalità di intervento, si prevede di costruire insediamenti dotati di spazi e servizi pubblici, attività commerciali diffuse, in un ottica di riequilibrio e di recupero di insediamenti abusivi.
- **Equilibrare il sistema delle aree produttive:** ad oggi risulta già in essere un'adeguata quantità di aree produttive all'interno del Comune di Pompei, che vanno equilibrate attraverso interventi di *riqualificazione* ai fini dell'inserimento ambientale e paesaggistico ed *implementate* per soddisfare eventuali esigenze insediative di altre aziende che, attraverso la procedura della manifestazione di interesse, ne avanzino proposta;

- **Riorganizzare i servizi pubblici:** la messa in opera di una serie di interventi volti alla riqualificazione complessiva dei servizi pubblici (attrezzature scolastiche pubbliche, verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, attrezzature di interesse comunale,...) in termini *energetici*, ma anche *di messa in sicurezza* (ove necessario) è da considerarsi opportuno. Al contempo la funzione di tali servizi pubblici deve risultare sempre compatibile con le esigenze di vivibilità del centro urbano e con la necessità di attrarre flussi turistici di diverse origini e provenienze, diffondendo forme di accoglienza innovative e diffuse.
  
- **Razionalizzazione del sistema della mobilità:** risulta particolarmente rilevante, da una parte il tema della *riqualificazione* del sistema *stradale* urbano presente sul territorio, andando ad intervenire con opere di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e prevedendo dei sistemi di *mobilità dolce* (percorsi pedonali e piste ciclabili) in modo da decongestionare il centro dal traffico privato su gomma e lì dove necessario, adottare quelle strategie che volgono il loro interesse verso la *mitigazione del rischio idrogeologico*, come nel caso di via Ripuaria, attraverso l'uso di sistemi drenanti ed implementando il sistema del verde urbano, con l'intento di abbattere le isole di calore urbano ed al contempo migliorare la salubrità dell'aria .  
Inoltre, risulta opportuno affrontare il tema del **collegamento tra la stazione FS** (Linea Torre Annunziata – Salerno) e la stazione **Circumvesuviana**, così come già presente nelle Nta del PTCP (art. 63 quinquies); nell' ambito di una nuova concezione della mobilità sostenibile e leggera, assume enorme rilevanza il tema della pedonalizzazione dell' area centrale di Pompei e conseguentemente di una innovativa concezione delle aree di parcheggio e di interscambio.
  
- **Riqualificazione e rifunzionalizzazione di aree ed immobili di proprietà comunale:** in relazione alle suddette aree è opportuno prefigurare interventi di riqualificazione in conformità alle disposizioni sovraordinate del Ptp, senza escludere anche la possibilità di insediare in esse funzioni diverse, purché compatibili con il tessuto urbanizzato contermini. Questa azione potrà rappresentare un fattore trainante nell' ambito di una nuova politica delle destinazioni d'uso, attenta ma flessibile ed in grado di far ripercuotere i benefici dei grandi attrattori di Pompei sull' intero territorio Comunale.

L'attuazione di tali linee di indirizzo si intreccia con la volontà di dare a Pompei un **nuovo disegno urbano e territoriale coerente con la struttura storica, culturale e con i valori paesaggistici presenti**.

La predisposizione del Quadro Strutturale Preliminare coincide con la definizione di un programma organico di interventi strutturati per favorire la definizione di un nuovo assetto urbano, sul quale innestare diverse iniziative tra loro coerenti.

In questa fase grande rilevanza assume la messa a fuoco dei **differenti livelli di trasformabilità del territorio comunale**, tenendo conto del regime vincolistico paesaggistico e culturale, della moltitudine di rischi presenti sul territorio. D'altra parte il quadro strutturale è articolato in rapporto stretto con le unità di morfologia urbana e territoriale, per cui ogni unità territorialmente omogenea caratterizzata da valori spaziali e caratteri insediativi comuni è stata concepita come "unità di progetto".

Lo scopo precipuo della predisposizione di tale Quadro Strutturale Preliminare è quello di fornire uno **strumento di impostazione del lavoro e di prima verifica dei grandi temi di fondo** da porre alla base della costruzione del nuovo Piano Urbanistico Comunale. Attraverso le consultazioni preliminari con gli enti sovraordinati e con i comuni contermini, nonché attraverso il confronto con i cittadini, tale schema direttore sarà affinato di volta in volta, al fine di pervenire ad una proposta di piano già condivisa nelle sue linee strutturanti.

Si tratta quindi di definire in forma preliminare alcuni temi strategici, relativi a situazioni dotate di vocazioni e potenzialità di più ampia rilevanza, raggruppati secondo **sistemi territoriali in grado di innescare processi trasformativi di più ampio respiro**.

In questa ottica, lo strumento di approfondimento da utilizzare nelle successive fasi di elaborazione del PUC è il "**Progetto urbano**". Con tale strumento potranno essere approfondite le singole condizioni: attraverso la traduzione architettonica degli obiettivi generali è possibile da un lato cogliere direttamente le criticità e le potenzialità delle aree, dall'altro costruire uno strumento di sintesi che consente di valutare con immediatezza le ricadute sulla città fisica delle proposte poste alla base del piano. In questo senso il progetto rappresenta uno strumento di "facilitazione" alla partecipazione pubblica di notevole efficacia, traducendo in termini concreti, vincoli, norme, obiettivi e strategie.

Gli interventi previsti possono quindi essere attuati attraverso **opportune strategie**, in linea con la L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica:

- *la **mixité funzionale**, intesa come rafforzamento del ruolo di Pompei nel sistema territoriale;*
- *la **perequazione urbanistica**, come meccanismo inteso ad assicurare la realizzazione contestuale di attrezzature pubbliche di edilizia privata;*

- **la sussidiarietà pubblico–privato** nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- **il riuso di aree sottoutilizzate o in stato di abbandono;**
- **il completamento come tecnica di riqualificazione** delle aree urbane di frangia.

Inoltre, andrà interpretato con forme innovative, il tema della delocalizzazione degli immobili, così come previsto dalla L.R. 19/2009 della Campania.

Tale programma si misura con le attuali dinamiche socio - economiche rispetto alle quali bisogna introdurre opportune strategie di sviluppo.