



REL

B



PUC 2021

COMUNE DI CASTELLAMMARE DI STABIA

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale 22 dicembre 2004, n. 16

Relazione generale di piano

ottobre 2021



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

dott. geol. **Rocco Tasso**



ADOZIONE

D.C.C. n. ____ del ____/____/____

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ____ del ____/____/____

Il Sindaco

Ing. Gaetano CIMMINO

L'Assessore all'Urbanistica

Ing. Fulvio CALÌ

Il Responsabile Unico di Procedimento

Ing. Giuseppe TERRACCIANO

GRUPPO DI LAVORO

Direttore tecnico

urb. Raffaele GEROMETTA

Progettazione Urbanistica

urb. Raffaele GEROMETTA

arch. Antonio MUGNAI

arch. Antonio OLIVIERO

Gruppo di Lavoro

urb. Francesco BONATO

ing. Giacomo CARISTI

ing. Alessandro TERRACCIANO

Gruppo di valutazione

ing. Elettra LOWENTHAL

dott. s.amb. Lucia FOLTRAN

S.I.T.

urb. Lisa DE GASPER

urb. Maria Teresa PINNA

Contributi specialistici

ing. Lino POLLASTRI

dott. agr. Paolo RIGONI

dott. geol. Rocco TASSO



MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Castellammare di Stabia

Legge Regionale n. 16 del 2004 e s.m.i.

RELAZIONE GENERALE DI PIANO

SOMMARIO

PREMESSA	4
1 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE	5
2 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO	7
3 GLI OBIETTIVI DEL PUC.....	10
4 UN MODELLO DI PIANO	11
4.1 IL TERRITORIO APERTO (OBIETTIVI 2, 4, 5 E 12)	12
4.2 IL TERRITORIO URBANIZZATO (OBIETTIVI 3, 6, 7 E 10)	12
4.3 LA CITTÀ PUBBLICA (OBIETTIVO 8)	14
4.4 LE TRASFORMAZIONI URBANE (OBIETTIVO 9).....	16
4.5 LA MOBILITÀ (OBIETTIVO 11)	17
4.6 VALORIZZARE L'OFFERTA TURISTICA (OBIETTIVO 13)	18
5 IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	20
5.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030 SECONDO IL PTC.....	22
5.2 IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 SECONDO IL PUT.....	24
5.3 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	25
5.4 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE	26
5.5 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	27
6 LA STRUTTURA DEL PUC	29
6.1 IL QUADRO CONOSCITIVO	29
6.2 L'ANAGRAFE EDILIZIA.....	30
6.3 GLI ELABORATI DI PROGETTO	30
6.4 ELABORATI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	32
6.5 LO STUDIO AGRONOMICO.....	33
6.6 IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....	34
7 LA PROPOSTA PROGETTUALE PER LA COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC.....	35
7.1 LE INVARIANTI STRUTTURALI	35
7.2 LE AREE DI TRASFORMABILITÀ URBANA	35
7.3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE URBANO	36
7.4 USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO	36
8 LA PROPOSTA PROGETTUALE PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICO OPERATIVA DEL PUC 47	
8.1 CARTA DEI CONTENUTI STRATEGICI (SCHEMI DIRETTORI)	47
8.2 CARTA DELLE INFRASTRUTTURE VERDI E BLU	58
9 LA SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO	60

10	<i>ALLEGATO: LO STATO DELL'URBANISTICA IN CAMPANIA 2017</i>	62
10.1	IL DISORDINE URBANISTICO METROPOLITANO	65
10.2	IL PIANO URBANISTICO COMUNALE	67
10.3	LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	71

PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

1 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il PUC che "il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale", anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il PUC, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTC):

- Individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- Definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- Determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- Indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- Promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- Disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- Tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- Assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il PUC coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e "servire" detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno

non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.

- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad explicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.

2 IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

La città di Castellammare di Stabia ricade nella parte sud della Città Metropolitana di Napoli, nel territorio compreso tra la fine della zona vesuviana e l'inizio della penisola sorrentina.

La città, per la sua posizione strategica, si colloca al centro del comprensorio turistico, culturale e ambientale costituito dalla costiera sorrentino - amalfitana, l'area archeologica di Pompei, il Parco regionale dei Monti Lattari e del Fiume Sarno.



I punti di forza del territorio di Castellammare di Stabia, oltre alla vicinanza con il capoluogo, con il parco del Vesuvio e con le attrazioni costituite dalla penisola Sorrentino-Amalfitana e delle isole del golfo, sono le straordinarie presenze archeologiche, assieme alle importanti e rilevanti aree naturali quali il parco regionale dei Monti Lattari e quello del bacino idrografico del fiume Sarno, fino al parco di Quisisana.

Tali elementi di valore hanno comportato per la città di Castellammare di Stabia uno sviluppo significativo del settore turistico, con particolare rilevanza di quello termale e religioso.



Il turismo di tipo termale, in particolare, ha caratterizzato fortemente l'ultimo secolo di storia della città: dal forte ed intenso sviluppo dell'attività alla fine dell'Ottocento, fino alla nuova stagione termale del dopoguerra, con la costruzione delle nuove terme nel pianoro del Solaro.

Questa nuova stagione delle terme si è basata su una concezione prevalentemente terapeutica, favorita dalle politiche sanitarie dell'epoca e dal forte supporto delle mutue,

anche in termini di facilitazioni per gli utenti. Questo stato di cose ha fatto sì che gli stabilimenti termali uscissero, di fatto, dalle logiche del mercato, per entrare in un sistema cosiddetto "protetto" e incardinato sui ricavi provenienti dalle sole prestazioni convenzionate.

Dopo gli anni '80 lo sviluppo si è arrestato, in conseguenza dei forti mutamenti che si sono succeduti nel campo dell'assistenza sanitaria, e non sempre si è avuto la forza di riconvertire e differenziare adeguatamente tale tipo di attività. Nel caso di Castellammare di Stabia questa debolezza è forse acuita dalla mancanza di un adeguato contesto urbano dotato di servizi e attrezzature adeguate e coordinate con le attività termali.

Questa attuale problematica del settore turistico termale, si inserisce all'interno di un quadro più ampio di criticità che possono essere rilevate nel territorio di Castellammare di Stabia. Abbiamo così da un lato i fenomeni di abusivismo edilizio, diffuso anche nelle parti più pregiate del tessuto urbano quali il centro storico; dall'altro lato i fenomeni di degrado ambientale di dissesto idrogeologico, di inquinamento marino della fascia costiera, di inquinamento del fiume Sarno.

Nell'ultimo decennio, a fronte della crisi del turismo di tipo termale, si assiste, allo sviluppo e potenziamento del settore nautico, iniziato con l'inaugurazione del porto di Marina di Stabia, a vocazione esclusivamente turistica che diventa, in breve, uno dei porti più grandi in Europa, con circa 900 posti barca¹. Una ulteriore ed importante presenza, collegata in qualche modo al settore della diportistica, è quella dello stabilimento Fincantieri, punta di eccellenza del sistema cantieristico italiano che caratterizza, con i suoi volumi, anche urbanisticamente la città di Castellammare di Stabia.



Ripercorrendo sinteticamente la storia del comparto produttivo, *“dall’inizio 900 la città di Castellammare di Stabia ha sviluppato una fiorente attività industriale. Il nuovo nucleo industriale, tra i primi e più importanti dell’Italia del Sud, si è sviluppato intorno alla Linea ferroviaria Torre Centrale – Castellammare di Stabia - Gragnano, che all’epoca rappresentava una moderna infrastruttura di trasporto collegata direttamente alla rete ferroviaria nazionale.*

Le grandi aziende che si insediarono nel nuovo nucleo industriale operavano, prevalentemente nella meccanica pesante (C.M.I., AVIS, ecc) e nel settore alimentare (Cirio, Mulini, Pastifici), trasformando e potenziando attività che già si svolgevano in zona, in dimensione artigianale. I nuovi stabilimenti industriali si aggiungevano alle industrie storiche dei cantieri navali e della Corderia della Marina Militare già presenti e attive sul territorio.

Nello stesso periodo Castellammare di Stabia è stata anche un’apprezzata meta turistica per le eccezionali caratteristiche ambientali e paesaggistiche, così come descritte dal Ferrarotti nel volume “Piccola Città” che traccia inoltre un realistico quadro della società stabiese fondata sulla coesistenza dei settori produttivi industriali e le attività turistiche complementari, delineando una specifica e positiva caratterizzazione della florida società stabiese. Dagli anni 60 l’apparato industriale è progressivamente decaduto. Le ragioni sono molteplici (mono clientela spesso di natura pubblica, mancato aggiornamento tecnologico, scarsa tutela ambientale ecc.). La crisi industriale è stata, inoltre, generata soprattutto dall’inadeguatezza logistica degli opifici, rispetto alle moderne strutture industriali (mancanza di spazi d’espansione, congestionamento delle aree urbane circostanti e difficoltà nei collegamenti con le moderne tipologie di trasporto)

Attualmente l’area litoranea a nord della città è un continuo di capannoni industriali dismessi nei quali, precariamente, si svolgono attività commerciali, molto spesso marginali ed improprie. La linea ferroviaria, che era stata il catalizzatore dello sviluppo industriale dell’intera area, è ridotta al limitato collegamento con Napoli di pochissimi utenti e, addirittura, il braccio ferroviario verso Gragnano è stato completamente dismesso.

La Società stabiese non è più quella descritta nella “Piccola Città” di Ferrarotti che traeva la sua capacità economica da importanti attività produttive a carattere industriale, commerciale e turistico presenti in città: questa felice condizione produttiva aveva generato un livello occupazionale locale,

¹ La marina è dotata di torre di controllo, tre scali di alaggio e varo, darsena per riparazioni, officina nautica, circolo nautico, scuola di vela e tanto altro ancora.

*senza paragoni nel territorio circostante e di assoluta preminenza nell'intero Sud Italia"*².

*Come evidenziato nel DOS "la Città vive in questi anni una situazione di emergenza socioeconomica ed occupazionale: crisi del tradizionale apparato industriale, espulsione dal ciclo produttivo di centinaia di addetti, crisi del commercio, asfissia del turismo, inquinamento ambientale, disagio sociale causato dalla presenza di microcriminalità. A tali emergenze si è affiancata la complessità della situazione urbanistica, caratterizzata da un Centro Storico di notevole interesse parzialmente emarginato dai processi economici della Città ed aggredito da ampi fenomeni di abusivismo, una periferia particolarmente degradata, una linea di costa e un porto commerciale penalizzati nelle loro effettive potenzialità ed impediti a divenire poli di sviluppo integrato della città"*³.

Negli ultimi anni l'area Stabiese è stata individuata dal governo centrale come "prima area di crisi nazionale"; da qui l'impegno delle Amministrazioni locali e sovracomunali a definire la strumentazione urbanistica e programmatica per uno sviluppo sostenibile del territorio.

2 DOS pagg.63-64

3 DOS pag.37

3 GLI OBIETTIVI DEL PUC

Il nuovo strumento urbanistico è basato sugli obiettivi generali individuati dall'Amministrazione Comunale ed in coerenza con gli obiettivi della pianificazione territoriale e urbanistica regionali⁴ e con quelli del PTC. I documenti di riferimento per la redazione del PUC (oltre a quelli citati degli strumenti urbanistici sovraordinati) sono nello specifico:

1. Il documento di orientamento strategico (DOS) – Autorità Urbana di Castellammare di Stabia: “rigenerazione urbana per una città viva” (POR FESR 2014-2020 - asse 10 – sviluppo urbano - Programma Integrato Città Sostenibile – PICS).
2. Linee guida per la formazione del nuovo PUC per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo socio-economico e riqualificazione urbana della città.

Gli obiettivi prioritari messa alla base del PUC derivano da una serie di principi-guida, ritenuti dall'Amministrazione prioritari, “connessi ad una visione di potenziamento delle sinergie di tutte le eccellenze e potenzialità correlate alla vita del territorio cittadino con l’obiettivo di implementare lo sviluppo socio economico della Città”. Questi nel dettaglio sono:

1. La definizione di un modello di uso del territorio non fondato sulla individuazione di aree soggette ad espansione edilizia;
2. La bonifica dei siti contaminati e la mitigazione dei principali detrattori ambientali;
3. La sostituzione edilizia di edifici non adeguati sismicamente;
4. La rete di parchi;
5. La definizione di un sistema ambientale caratterizzato e strutturato con una logica di rete eco sistemica;
6. Il recupero, la salvaguardia edilizia, urbanistica ed ambientale dei nuclei storici;
7. La riqualificazione dei quartieri urbani recenti;
8. Il potenziamento di attrezzature e servizi;
9. La definizione di norme di gestione della trasformazione urbana con regole perequative e sistemi incentivanti e compensativi;
10. Il potenziamento della struttura commerciale urbana;
11. Il potenziamento e la razionalizzazione del sistema della mobilità;
12. Il riordino e la razionalizzazione del territorio rurale nella sua doppia componente insediativa e naturale/ambientale;
13. La valorizzazione dell’offerta turistica culturale ed ambientale del territorio.

⁴ Art.2 della LR 16/2004

4 UN MODELLO DI PIANO

Il modello di Piano proposto, così come enunciato dal primo “principio-guida” (obiettivo 1), si basa sul principio della riduzione del consumo di nuovo suolo e sull’incentivazione di nuove forme di rigenerazione e recupero del tessuto urbano e non solo urbano.

Un modello di uso del territorio, pertanto, che non si basi sulla individuazione di nuove aree di espansione, quanto sulla ricerca di strumenti capaci di generare una riqualificazione profonda del tessuto urbanizzato esistente in tutte le sue parti, anche quelle più problematiche e meno funzionanti ed equilibrate.

In determinati contesti, che non siano quelli del centro storico o comunque delle parti di città più pregiate, potranno essere previsti e promossi interventi di trasformazione anche profonda del tessuto esistente, con l’obiettivo di dare a questo una nuova forma ed un nuovo disegno allo scopo di ridefinire un più corretto rapporto tra gli spazi costruiti (i pieni) e gli spazi aperti (i vuoti); un nuovo margine urbano che delimiti con chiarezza il rapporto di questo con il territorio aperto limitrofo, sia che quest’ultimo abbia una valenza agricola produttiva o che invece rivesta un ruolo dal punto di vista ambientale e naturalistico.

Il Piano, pertanto, riserva una forte attenzione alla corretta definizione degli interventi di ristrutturazione e riqualificazione del territorio urbanizzato e delle frange periurbane, individuando possibili incentivi e sostegni all’attuazione di concrete politiche di rinnovo del tessuto esistente.

Oggi più che mai si rende infatti necessaria un’operazione complessiva e sistematica di miglioramento delle prestazioni energetiche e strutturali del patrimonio edilizio esistente, in particolare quello realizzato a partire dagli anni ‘60 e fino alla fine degli anni ‘90. Da allora le tecniche e le ricerche sia in campo energetico che sismico, hanno prodotto dei cambiamenti epocali nella concezione, in particolare, delle abitazioni, ma anche degli altri edifici con funzioni diverse (uffici, alberghi, industrie, ecc.). Il rinnovo delle strutture edilizie esistenti non sempre è possibile con interventi di manutenzione o di ristrutturazione. Sono infatti spesso necessari interventi più radicali di sostituzione edilizia (demolizione con ricostruzione) che, soprattutto negli edifici plurifamiliari, comportano operazioni di una certa complessità.

Il Piano prevede la messa a punto di un sistema di incentivi urbanistici utilizzabili per tutti gli interventi di tipo sostitutivo. Tali tipi di intervento sono individuati dal Piano come interventi Av2 di sostituzione edilizia. Si tratta di interventi di demolizione con ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite di volta in volta dalle Norme Tecniche di Attuazione. Tali interventi possono comportare anche la modifica della sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l’altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento. Questo tipo di intervento non è riferito alla sola destinazione residenziale, ma anche ad altre destinazioni quali quella produttiva, commerciale, direzionale e turistico ricettiva. Agli incentivi urbanistici l’Amministrazione potrà affiancare anche quelli di carattere economico.

4.1 IL TERRITORIO APERTO (OBIETTIVI 2, 4, 5 E 12)

Nella struttura di Piano proposta il tema del territorio aperto è affrontato attraverso l'individuazione del sistema ambientale. Il riferimento al Sistema ambientale è contenuto già nell'obiettivo 5 (Definizione di un sistema ambientale caratterizzato e strutturato con una logica di rete eco sistemica) che presuppone un disegno di tipo sistemico del territorio di Castellammare di Stabia, andando in primo luogo ad individuare le cosiddette "riserve di naturalità", cioè le aree di maggior valenza e pregio ambientale per poi identificare gli elementi di connessione, cioè i "corridoi ecologici", le "aree di transizione", fino a quelle più interne al centro abitato, identificabili come "capisaldi del verde urbano". Assieme a questi elementi a maggior valenza ambientale convivono, chiaramente, anche le parti di territorio più propriamente dedicate alle "produzioni agricole".

Obiettivo principale del sistema ambientale è la valorizzazione ed il potenziamento degli elementi sopra citati i quali, nel loro insieme, caratterizzano la struttura naturalistico-ambientale del territorio di Castellammare di Stabia. Quindi difesa e protezione delle componenti ambientali e naturalistiche ma, allo stesso tempo, salvaguardia delle produzioni agricole, anche attraverso politiche che possano facilitare un processo di globale modernizzazione delle aziende presenti sul territorio (vedi l'obiettivo 12: Prevedere il riassetto del territorio rurale).

Il Piano, oltre ad individuare le maggiori componenti di valenza ambientale e naturalistica, evidenzia i cosiddetti "detrattori ambientali", cioè di quell'insieme di elementi che determinano un abbassamento del livello qualitativo complessivo del territorio. Tali elementi comportano forti ripercussioni e ricadute negative, anche su altre componenti e funzioni territoriali. Ad esempio, sul livello qualitativo di fruibilità turistico ricettiva di alcuni contesti più sensibili.

Tra i principali "detrattori ambientali" evidenziati dal Piano vi sono: i siti estrattivi, gli elettrodotti, le aree e gli edifici dismessi, i siti contaminati. Alla dequalificazione territoriale legata ai detrattori ambientali, contribuiscono anche il disordine edilizio, le forme diffuse di "dispersione edilizia" (sprawl urbano), le aree industriali dismesse.

Tra le operazioni alla quali il Piano sta tendendo di dare forma, allo scopo di incentivare la riqualificazione e rivalorizzazione di tali contesti degradati, vi sono le operazioni di bonifica dei siti contaminati (vedi l'obiettivo 2: *Predisporre la bonifica dei siti contaminati e la mitigazione dei detrattori ambientali*), la diminuzione dei fattori di rischio idrogeologico, la ricomposizione ambientale e paesaggistica delle aree urbane compromesse e degradate ed il recupero delle aree industriali dismesse in zona urbana.

Allo stesso tempo il Piano, attraverso la sua disciplina, incentiva tutte le operazioni di valorizzazione, potenziamento e riqualificazione dei nuclei e dei borghi storici e, più in generale, dei "poli di attrazione" già presenti nel territorio di Castellammare di Stabia (scavi di Stabiae, le terme nuove, i boschi e la reggia di Quisisana), inquadrati all'interno di una complessiva operazione di costituzione di una rete di parchi urbani ed extraurbani, (vedi l'obiettivo 4: costituzione di una rete di parchi). In tal modo il Piano mira a valorizzare i cosiddetti "elementi attrattori", cioè gli elementi che, da soli o meglio ancora, in sinergia tra di loro, possono innalzare sia la qualità ecosistemica che quella urbana del territorio.

4.2 IL TERRITORIO URBANIZZATO (OBIETTIVI 3, 6, 7 E 10)

Il territorio urbanizzato è rappresentato dal Piano con il Sistema Insediativo, delineato con

l'individuazione dei sistemi della residenza, della produzione e dei luoghi centrali. Tra le principali azioni riferite al Sistema Insediativo, il Piano individua quelle della riqualificazione architettonica e del potenziamento infrastrutturale. Attraverso tali azioni si cerca di raggiungere l'obiettivo di innalzare il livello di sicurezza del territorio ed il sorgere di fenomeni estesi di rigenerazione sociale, rivitalizzazione economica.

Si è già trattato del tema delle regole incentivanti, individuate specificatamente, ma non solo, per il sistema residenziale (anche in riferimento all'obiettivo 7: *Riqualificazione dei quartieri urbani recenti*). A questi potranno affiancarsi, nel dettaglio della parte operativa del Piano, specifici progetti di edilizia sperimentale e di bioarchitettura sia negli interventi di recupero e rigenerazione che in quelli di nuova edificazione (completamento).

Attraverso lo strumento degli Schemi Direttori il Piano evidenzia alcune aree che dovranno essere sottoposte ad azioni complesse e coordinate di recupero urbano. Si tratta dei quartieri di Varano e Savorito, dei quartieri CMI, San Marco, Annunziatella, Pioppaino e Ponte Persica. Obiettivo finale di tali interventi è il miglioramento generalizzato del decoro urbano e dell'immagine della città.

Un altro dei temi fondamentali affrontati dal Piano è quello della riqualificazione del patrimonio dismesso, con particolare riferimento a quello di proprietà pubblica. Come sottolineato più volte anche nel "DOS" e nelle "linee guida", a *"Castellammare di Stabia si assiste alla presenza di tanti immobili abbandonati e/o in disuso: uno spreco incredibile di risorse e di spazi, un capitale che si perde: occorre promuovere la riqualificazione di questo patrimonio perduto, puntando alla valorizzazione e alla riconversione funzionale dei beni dismessi, incoraggiando lo scambio di buone pratiche e riappropriandosi di aree recuperate da trasformare in spazi e attività di interesse comune."* Lavorando *"sull'appetibilità di questi immobili pubblici, al fine di attrarre investitori capaci di innescare un forte e positivo impatto sulla collettività ed avviare un confronto sulla fattibilità dell'operazione"* garantendo comunque l'interesse pubblico.

Assieme agli immobili pubblici dismessi vi sono una quantità alquanto consistente di attrezzature e impianti industriali che hanno perso la loro originaria funzione e che conseguentemente oggi versano in condizioni di degrado fisico-strutturale molto consistente. Tali fabbricati sono per la maggior parte localizzati in corrispondenza della fascia costiera e tale ubicazione ne innalza considerevolmente il potenziale livello di appetibilità se pensati in un'ottica di loro riqualificazione e riconversione funzionale con prevalenza verso destinazioni turistico ricettive o comunque a queste connesse. Il Piano ha previsto il censimento di tali edifici ed il successivo tentativo di ricondurre ciascuna area dismessa ad un determinato Schema Direttore, in modo tale da caratterizzare il loro eventuale recupero, finalizzandolo ad un obiettivo più ampio e coordinato con il resto delle azioni di Piano, in modo tale da far confluire il tutto in una generale operazione di rinnovamento urbano (*renovatio urbis*).

Tale operazione di rinnovamento urbano è impostata avendo in primo piano, oltre all'opera complessiva di recupero del dismesso, la tutela e la salvaguardia dei valori architettonici, ambientali, paesaggistici e documentali presenti. Tra gli obiettivi prioritari individuati, infatti, c'è il recupero e la tutela dei centri e dei nuclei storici (vedi obiettivo 6). A tal fine il Piano evidenzia le aree di maggior pregio attraverso l'individuazione di specifici sottosistemi (ad esempio il sottosistema R1 del centro storico) declinando per essi regole per la tutela e salvaguardia della struttura di impianto dei loro tessuti; della conformazione architettonico-strutturale-decorativa degli edifici di pregio storico ed

architettonico; del sistema degli spazi aperti (piazze e giardini storici) con i connessi ed eventuali arredi.

Assieme al tema della riqualificazione architettonica, attraverso le regole riferite ai Sistemi e sottosistemi insediativi (con particolare riferimento a quello residenziale e dei luoghi centrali), il Piano effettua il tentativo di *“avviare un percorso virtuoso di rivitalizzazione socio-economica”* del centro storico e degli altri nuclei della zona collinare, definendo regole in particolare sulle destinazioni d'uso commerciali e artigianali. Un ulteriore tentativo sarà quello di individuare alcuni assi prioritari lungo i quali favorire l'inserimento di determinate funzioni, prevedendo, eventualmente, forme incentivanti anche dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Analogo tentativo potrà essere fatto anche per incentivare il sorgere di nuove strutture turistico ricettive, sia alberghiere che extra alberghiere. Tali interventi rientrano in un progetto più ampio di rivitalizzazione della struttura commerciale urbana che travalica, naturalmente, i confini del centro storico e delle altre aree di pregio per allargarsi, in particolare, a tutto il fronte mare in una operazione complessiva (e complessa) di riqualificazione urbana (vedi obiettivo 10: *Valorizzare la struttura commerciale urbana*).

Attraverso l'individuazione dei principali quattro Schemi Direttori, il Piano definisce sul corpo della città contemporanea, una serie di interventi di trasformazione finalizzati ad elevare il livello delle attrezzature e dei servizi. Nella successiva definizione di dettaglio degli interventi, potranno essere approfonditi i temi della riconfigurazione del sistema delle percorrenze, delle strade e delle aree di sosta, anche attraverso l'individuazione di nuovi assi pedonali, di zone a traffico limitato, di zone 30 e di interventi di *“traffic calming”*, fino alla realizzazione di itinerari ciclabili all'interno di una ridefinizione complessiva del sistema della mobilità dolce.

Infine al tema già affrontato dell'adeguamento statico del patrimonio edilizio esistente attraverso incentivazioni e premialità (vedi l'obiettivo 3: *Favorire la sostituzione edilizia di edifici non adeguati sismicamente*), il Piano sta inserendo anche l'adeguamento strutturale del patrimonio edilizio a funzione scolastica per la mitigazione del rischio sismico, con norme operative che, anche attraverso incentivazioni, rendano comunque doverose operazioni generalizzate di miglioramento dell'efficienza energetica, del livello di accessibilità, delle dotazioni di impianti sportivi e del livello tecnologico.

4.3 LA CITTÀ PUBBLICA (OBIETTIVO 8)

Una corretta progettazione degli spazi pubblici contribuisce al rafforzamento della dimensione pubblica della città contemporanea ed alla definizione dell'immagine fisica e concreta di quella che potremmo chiamare la *“città pubblica”*. Per tale motivo il Piano, attraverso la definizione del Sistema dei luoghi centrali, cerca di incentivare tutte le azioni capaci di generare un miglioramento del livello sia quantitativo che qualitativo degli spazi pubblici (vedi obiettivo 8: *potenziamento di attrezzature e servizi quali presupposti fondamentali del vivere sociale al fine di perseguire una migliore qualità della vita urbana*).

L'idea di rappresentare la struttura della *“città pubblica”* attraverso la definizione del Sistema dei Luoghi centrali, deriva dalla necessità di costituire un elaborato che possa fungere da *“cartina tornasole”* idonea a rilevare la strategicità e la qualità degli interventi privati di trasformazione, senza una non necessaria contrapposizione tra gli interessi privati e quelli pubblici ma cercando,

concretamente, di porre le basi per un'attiva sinergia tra i "due mondi", facendo in modo che i diversi progetti si possano intersecare e sovrapporre, secondo un disegno unitario e coordinato.

Da questo punto di vista il disegno della "città pubblica" si traduce nella raffigurazione della rete degli spazi pubblici urbani, quindi, come già detto, nella rappresentazione del "Sistema dei luoghi centrali". Si deve infatti guardare al disegno degli spazi pubblici urbani come alla rappresentazione di un sistema continuo, articolato e integrato.

Gli spazi pubblici, dal punto di vista del disegno del Piano, possono essere distinti in spazi aperti (piazze, parchi e giardini, strade e marciapiedi, ecc.) e in spazi coperti, accessibili a tutti, (chiese, musei, biblioteche, centri sociali, luoghi della memoria individuale e collettiva, teatri, ecc.). Tutti questi luoghi possiedono una chiara identità, che li fa rientrare a pieno nel concetto di "luogo centrale", cioè di spazio (aperto e/o coperto) della vita collettiva della comunità, la quale si riconosce in tali luoghi e che risultano espressione delle diversità e identità locali.

Per tentare una definizione di quello che intendiamo nel Piano quando parliamo di "luoghi centrali" e pertanto di "città pubblica", possiamo riferirci, come già evidenziato nel Preliminare di Piano, alla definizione contenuta nel documento della Biennale dello Spazio Pubblico⁵: *"Lo spazio pubblico è ogni luogo di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente o senza scopi di lucro. Ciascun spazio pubblico ha proprie caratteristiche spaziali, storiche, ambientali, sociali ed economiche."*

Con la definizione del Sistema dei luoghi centrali il Piano affronta alcuni temi centrali della "città pubblica".

Il primo tema è quello sulla necessità o meno di considerare gli spazi pubblici effettivamente di proprietà pubblica (o comunque con assoggettamento all'utilità pubblica tramite, ad esempio, una convenzione unilaterale con il privato). A tal proposito nella "carta" si sostiene che, nonostante esistano diverse opinioni in merito, *"gli spazi pubblici che sono anche di proprietà pubblica offrono garanzie più sicure di accessibilità e fruibilità nel tempo, essendo meno soggetti alle legittime modifiche d'uso proprie della proprietà privata."*

Un secondo tema è quello del recupero degli edifici e delle aree dismesse, con particolare riferimento a quelle di proprietà pubblica. *"La riqualificazione del patrimonio pubblico dismesso è una grande occasione per potenziare la dotazione e la qualità dello spazio pubblico urbano. Negli interventi di riconversione di aree dismesse private, l'estensione e il disegno dei nuovi spazi pubblici deve tener conto sia delle esigenze ambientali (e delle eventuali carenze da compensare), che del ruolo e delle relazioni socio-economiche di tutto il settore urbano in cui si inseriscono."*

Un terzo tema è quello della accessibilità e fruibilità. *"Lo spazio pubblico, ove il rispetto del valore naturale e storico lo renda possibile, deve essere reso accessibile e privo di barriere per i disabili motori, sensoriali e intellettivi. Analogamente, ogni area, ancorché di proprietà pubblica e priva di*

⁵ Contributo della Biennale dello Spazio Pubblico al processo di approfondimento sul tema degli spazi pubblici condotto a livello globale in collaborazione con il Programma delle Nazioni Unite per gli Insediamenti Umani (UN-Habitat). "Carta dello spazio pubblico" adottata a Roma, sessione conclusive della II Biennale dello Spazio Pubblico, 18 maggio 2013.

recinzioni, che per le sue caratteristiche risulti sostanzialmente non fruibile dal pubblico - pendii non percorribili, aree abbandonate, o di risulta e "ritagli", ecc. - non può essere considerata uno spazio pubblico né tantomeno conteggiata nelle dotazioni di servizi e infrastrutture pubbliche. Di converso, le aree di proprietà pubblica non ancora accessibili e/o fruibili devono essere considerate come "potenziali spazi pubblici", e quindi come risorsa preziosa per il potenziamento e aggiornamento del sistema di spazio pubblico esistente, e quindi della qualità urbana nel suo complesso."

L'analisi quantitativa delle dotazioni standard di livello locale a Castellammare di Stabia evidenzia notevoli criticità, in particolar modo per le aree per l'istruzione e per i parcheggi ed in maniera ancora più consistente, per gli spazi pubblici attrezzati (per una lettura di dettaglio dei risultati delle analisi compiute si rimanda al capitolo 9.3 "L'analisi degli standard urbanistici" della relazione del Quadro Conoscitivo del Preliminare di Piano) con un deficit complessivo di circa 16 mq per abitante. La stessa carenza, in termini di standard, è stata rilevata anche per quanto riguarda le dotazioni di livello territoriale (parchi pubblici urbani e territoriali, attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere), anche in questo caso in misura alquanto rilevante, con un deficit pro-capite pari a circa 20 mq.

Si è resa pertanto necessaria l'individuazione di nuovi spazi aperti da destinare a parchi e giardini, aree per il gioco e lo sport, piazze e luoghi aperti di incontro, che risultino tra loro connessi attraverso percorsi pedonali, marciapiedi e piste ciclabili. Allo stesso tempo è risultata necessaria una analoga operazione di potenziamento delle aree di sosta, compiuta all'interno di una logica di riassetto e riorganizzazione del Sistema della mobilità, così come articolato ed individuato, in coerenza con il PUM, dal Piano Urbanistico Comunale.

4.4 LE TRASFORMAZIONI URBANE (OBIETTIVO 9)

Uno degli obiettivi principali del nuovo PUC, come già evidenziato, è quello di evitare il ricorso ad aree di nuova espansione edilizia. Tale scelta porta come conseguenza quella di privilegiare gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente e più in generale di rigenerazione dell'intero tessuto urbano.

Si è pertanto lavorato sul corpo della città attraverso operazioni di trasformazione urbana, con l'individuazione di specifiche aree di trasformazione, da assoggettare a specifici progetti di riqualificazione urbana i quali, come già in precedenza accennato, dovranno però trovare coerenza all'interno del disegno generale del Piano. Tale disegno generale è rappresentato dal Piano attraverso gli Schemi Direttori.

Gli ambiti di trasformazione, ciascuno di essi riferiti ad un determinato Schema Direttore, sono assoggettati a regole perequative, così come richiesto dall'obiettivo 9: "Definizione di norme di gestione della trasformazione urbana attuando regole perequative finalizzate ad innescare dinamismo economico e a favorire l'attuazione di azioni concertate e coordinate tra l'iniziativa privata e quella pubblica"

La perequazione può essere definita come la tecnica urbanistica che persegue l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. In sostanza si tratta di una affermazione del principio dell'indifferenza dei vari terreni rispetto al potere pianificatorio e si traduce nella ricerca di strumenti e meccanismi in grado di contrastare la sostanziale iniquità esistente nella diversità di valore fra terreni edificabili e terreni soggetti a vincoli di inedificabilità perché destinati a fini pubblici

o a previsioni comportanti limiti edificatori. Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano urbanistico, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi: in tale prospettiva la pianificazione urbanistica cessa di essere esclusivamente discrezionale ed impositiva, ma si basa sul consenso da parte dei privati.

La perequazione, nonostante ormai siano molti anni che risulta uno strumento disponibile nelle mani degli urbanistici, risulta purtroppo ancora un terreno di sperimentazione e innovazione e quindi difficilmente riconducibile a pratiche e modelli univoci da utilizzare in modo meccanico nella costruzione di un qualsiasi piano urbanistico comunale.

Il PUC di Castellammare di Stabia declina uno specifico modello perequativo che sarà definito ed illustrato successivamente, nella parte più specificatamente operativa del Piano.

4.5 LA MOBILITÀ (OBIETTIVO 11)

L'attuale sistema viario di Castellammare di Stabia risulta conforme ad una struttura di città che negli ultimi decenni si è notevolmente trasformata. In particolare, in conseguenza della dismissione di vaste aree produttive, si sono progressivamente modificati i caratteri della domanda di mobilità interna ed a maggior ragione si modificheranno ulteriormente in conseguenza delle nuove strategie delineate dagli indirizzi politici per la futura pianificazione urbanistica e per i conseguenziali interventi di trasformazione. Risulta evidente la necessità di procedere ad un riassetto complessivo dell'attuale Sistema della mobilità, secondo quanto evidenziato dall'obiettivo 11: *"Potenziamento del sistema di mobilità, attraverso l'ammodernamento e nuove previsioni della viabilità principale a carattere comunale ed intercomunale, sia carrabile che ferroviaria"* (per un'analisi particolareggiata dell'attuale configurazione delle infrastrutture di trasporto, si rimanda alla Relazione del Quadro Conoscitivo).

Per quanto riguarda la componente relativa al trasporto privato su gomma, quindi all'assetto della rete stradale, dall'analisi della situazione attuale si rilevano alcune criticità relative principalmente all'inadeguatezza di alcuni tratti stradali, appesantiti in alcuni casi dalla compresenza di restringimenti della carreggiata o di passaggi a livello, sovrappassi e sottopassi; una diffusa congestione veicolare durante gli orari di punta, in particolare in corrispondenza degli ingressi/uscita delle scuole; una carenza sistematica di parcheggi, con conseguente sosta irregolare sui principali itinerari; frequenti interferenze della viabilità ordinaria con la rete ferroviaria.

Sul fronte del trasporto pubblico si rileva uno scarso utilizzo di quello locale su gomma, determinato, sembra, anche da una scarsa frequenza delle corse e dalla non ottimale composizione e configurazione delle linee urbane.

Per quanto riguarda il trasporto ferroviario si rileva una frequentazione molto bassa della linea ferroviaria "Torre Annunziata-Castellammare di Stabia-Gragnano" che collega la città a Napoli, in direzione nord ed a Salerno in direzione sud. Più incoraggianti, invece, i dati relativi alla linea della Circumvesuviana "Napoli-Sorrento" che collega, oltre il capoluogo, la fascia costiera vesuviana e i centri della Penisola Sorrentina. Sulle due linee sono previsti, dai vari progetti e programmi, vari interventi migliorativi. Per la linea RFI Castellammare di Stabia –Gragnano si prevede una sua riconversione in linea tramviaria con interscambio con la linea circumvesuviana. Per la Circumvesuviana è previsto il raddoppio dei binari oltre ad alcuni interventi puntuali tra i quali la realizzazione della nuova stazione Stabia Scavi (in sostituzione di quella di via Nocera), assieme ad

un incremento dei parcheggi limitrofi alle Stazioni (nuova stazione Stabia Scavi; stazione di Castellammare Centro; stazione di Pioppaino); la realizzazione di un ascensore inclinato di collegamento tra la stazione Castellammare di Stabia e il parcheggio delle Nuove Terme ed una nuova rampa di collegamento con l'area di Villa Arianna; una nuovo percorso pedonale di collegamento tra la stazione Castellammare Scavi e via D'Annunzio.

Il Piano individua e definisce le regole per il Sistema della Mobilità, basandosi su di una analisi funzionale di ogni singolo tracciato viario esistente e/o di progetto. Inoltre è stata compiuta un'opera di armonizzazione tra il PUM ed il nuovo strumento urbanistico in formazione attraverso la verifica che eventuali opere infrastrutturali previste dal PUM siano contenute nello strumento urbanistico e che le trasformazioni del territorio, le modifiche di destinazione d'uso ed in generale l'attuazione delle opere previste dallo strumento urbanistico (qualora generino od attraggano traffico) siano compatibili con gli indirizzi del PUM.

Rilevato che una delle principali cause di congestione del traffico urbano si identifica nella promiscuità d'uso delle strade (tra veicoli e pedoni, tra movimenti e soste, tra veicoli pubblici collettivi e veicoli privati individuali), la riorganizzazione della circolazione stradale richiede in primo luogo la definizione di un'idonea classifica funzionale delle strade.

Attraverso tale classificazione potrà essere individuata la funzione principale o l'uso più opportuno, che ciascun elemento viario dovrà svolgere all'interno della rete stradale urbana, in analogia e stretta correlazione con l'uso delle diverse aree esterne alle sedi stradali stabilite dal Piano.

Per effettuare tale classificazione ci si è riferiti da un lato, all'art.2 del nuovo Codice della Strada ed all'allegato n.2 che introduce altri tipi di strade, con caratteristiche intermedie rispetto a quelle del nuovo Cds, per meglio adattarsi alle situazioni esistenti; dall'altro, alla classificazione funzionale effettuata dal PUM.

Tutti i tipi di strade individuate, escluse le strade locali, assume la denominazione di "rete principale urbana", caratterizzata dalla preminente funzione di soddisfare le esigenze di mobilità della popolazione (movimenti motorizzati), attraverso - in particolare - l'esclusione della sosta veicolare dalle relative carreggiate stradali. L'insieme delle rimanenti strade (strade locali) assume la denominazione di rete locale urbana, con funzione preminente di soddisfare le esigenze dei pedoni e della sosta veicolare. La "viabilità principale", così definita, viene a costituire una rete di itinerari stradali le cui maglie racchiudono singole zone urbane, alle quali viene assegnata la denominazione di isole ambientali, composte esclusivamente da strade locali, finalizzate al recupero della vivibilità degli spazi urbani). Nel Piano tale operazione è evidenziata attraverso la lettura incrociata del Sistema della mobilità con quello della residenza, della produzione e dei luoghi centrali.

4.6 VALORIZZARE L'OFFERTA TURISTICA (OBIETTIVO 13)

Un ulteriore obiettivo del nuovo Piano è quello della *"valorizzazione dell'offerta turistica culturale ed ambientale del territorio nell'ambito della tutela e sviluppo del paesaggio ad alta valenza naturalistica e delle attività produttive caratteristiche e turistiche connesse"* (vedi obiettivo 13).

Castellammare di Stabia pur possedendo indubbe potenzialità dal punto di vista economico, turistico, storico-culturale e naturalistico-ambientale, non riesce a sfruttarle adeguatamente. Tali potenzialità derivano dalla presenza di risorse di rilevante valore quali, ad esempio quelle archeologiche, quelle del parco regionale dei Monti Lattari, dei beni culturali ed ambientali che però

non riescono a “fare sistema”.

Il Piano inquadra tale obiettivo attraverso la definizione degli Schemi Direttori i quali, derivati dalle aree strategiche (nodi urbani) proposti nei documenti più volte citati (DOS e linee guida), sono basati sul potenziamento del livello di attrazione turistica dei luoghi (poli di attrazione) individuati e coinvolti nell’operazione. Tali progetti sono dal Piano inquadrati in un’operazione generale di riqualificazione del tessuto urbano della città di Castellammare di Stabia e di riqualificazione ambientale del territorio aperto che include anche la risoluzione e/o mitigazione degli attuali “detrattori ambientali”, come prima evidenziato. In tal modo attraverso il PUC si mette a sistema l’insieme di risorse disponibili, puntando al potenziamento della vocazione turistica della città ed alla messa in rete delle notevoli risorse del quale il territorio di Castellammare di Stabia dispone. Allo stesso tempo, attraverso l’individuazione e la disciplina del Sistema Ambientale, il Piano garantisce la tutela e la valorizzazione delle principali aree naturalistico ambientali di pregio. Contenuti specifici dei vari Schemi Direttori sono il potenziamento dei servizi turistici di accoglienza e di informazione, lo sviluppo del turismo di matrice culturale ed ambientale. Attraverso la disciplina di Piano, infine, si regolamentano le attività turistico-ricettive, con particolare attenzione a quelle extra alberghiere (quali ad esempio agriturismi, attività bed and breakfast, alberghi diffusi, ecc.).

5 IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento della componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia si sono valutate 3 componenti di fabbisogno che sono:

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2030;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

Data la vigenza del PTC della Città Metropolitana di Napoli e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana, nei successivi paragrafi il dimensionamento dei fabbisogni abitativi ed il dimensionamento dei fabbisogni di insediamenti produttivi e di spazi per le attività del terziario vengono effettuati con le diverse metodologie di calcolo individuate dai piani sovraordinati.

La stima dei fabbisogni è effettuata mediante la previsione dell'andamento della popolazione e delle famiglie in un orizzonte temporale di dieci anni (in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali) che consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo.

La previsione della popolazione al 2030 effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2010 ed il 2020, è effettuata sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$, dove:

- P_{t+n} è la popolazione prevista al 2030;
- P_t è la popolazione effettiva al 2020;
- R è il saggio di variazione medio annuo ($R = \Sigma r / 10$);
- r è il saggio di variazione annuo ($r = (P_t - P_{t-1}) / P_{t-1}$);
- t è l'anno di riferimento;
- n è il numero anni tra il 2030 ed il 2020.

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2010	66.018	--
2011	66.072	0,0008
2012	65.857	-0,0033
2013	65.699	-0,0024
2014	65.625	-0,0011
2015	65.519	-0,0016
2016	65.281	-0,0036
2017	65.129	-0,0023
2018	64.903	-0,0035
2019	64.466	-0,0068
2020	63.824	-0,0101
Σr		-0,0339

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 61.693 unità, con una diminuzione rispetto al 2020 di 2.131 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

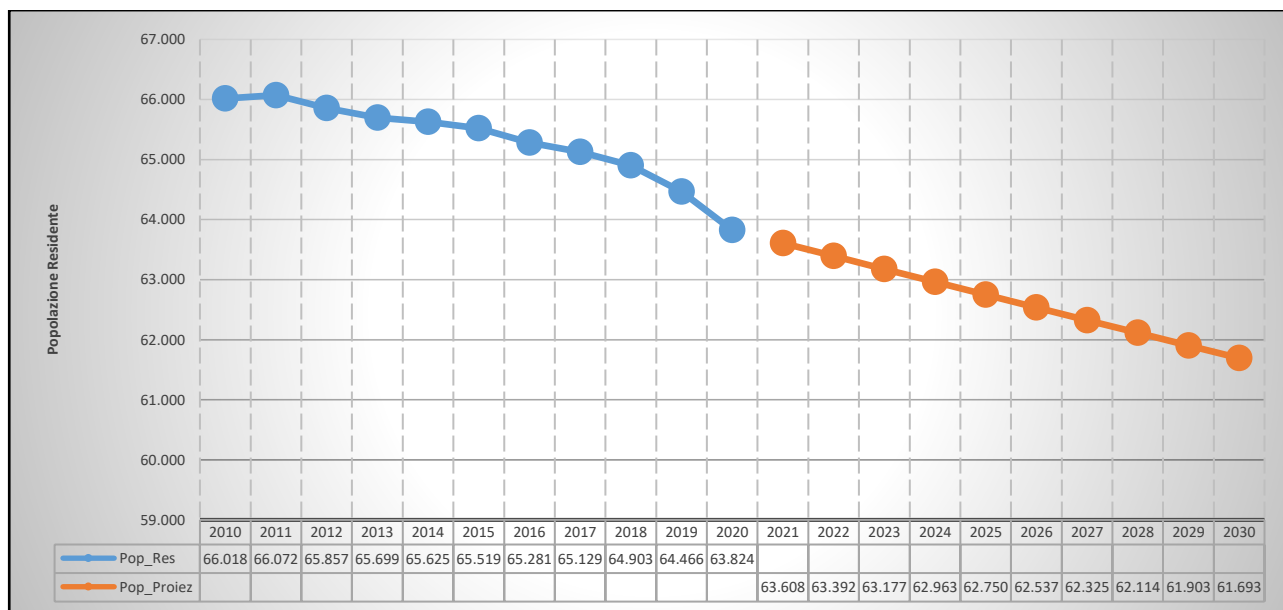


Figura 1: Proiezione demografica al 2030

Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2030 calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni (2010-2020) e degli ultimi 5 anni (2016-2020) attraverso la formula della regressione lineare; la stima è stata effettuata utilizzando la formula:

$$Y = \tilde{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) * X, \text{ dove:}$$

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2030;
- $\tilde{Y}$ è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2030} = (Y'_{2030} + Y''_{2030}) / 2$, dove:

- Y_{2030} è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- Y'_{2030} è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- Y''_{2030} è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2030	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	2,42
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,38
MEDIA TREND (Y)	2,40

Le famiglie al 2030 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2030} = P_{2030} / Y_{2030}$, e sono pari a 25.744, con un aumento di 2.031 famiglie.

I metodi di proiezione della popolazione sono però metodi approssimati in quanto “proiettano” in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La “proiezione” rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile “tempo” ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi

imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso; si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio.

Il PUC, però, si pone come la principale alternativa ai fenomeni di stasi introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

5.1 IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030 SECONDO IL PTC

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2030, secondo quanto stabilito dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare) è calcolato attraverso la formula $Fabbisogno\ Abitativo\ 2030 = F_P + F_A - A_E$, dove:

- a) F_P rappresenta il Fabbisogno Pregresso di nuova residenza;
- b) F_A rappresenta il Fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza;
- c) A_E rappresenta il numero degli alloggi esistenti.

5.1.1 Il fabbisogno pregresso di nuova residenza

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento (in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili), o in alloggi malsani e non recuperabili (considerati come alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli).

La componente legata alla condizione di sovraffollamento è stimata sulla base della cosiddetta Matrice di Affollamento, che indica la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con "n" stanze ed "m" occupanti. La Matrice di Affollamento di Castellammare di Stabia è stata costruita partendo dai dati censuari del 2011 forniti dall'ISTAT relativi alla "Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze".

Tabella 1: Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2011 (Fonte dati ISTAT)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	262	112	54	33	10	7	478
2	586	472	364	352	148	36	1.958
3	1.250	1.328	1.124	1.227	491	205	5.625
4	1.232	1.882	1.599	2.147	831	408	8.099
5	646	1.024	943	1.017	424	287	4.341
6 E PIÙ	348	322	297	392	147	111	1.617
TOTALE	4.324	5.140	4.381	5.168	2.051	1.054	22.118

Il grado di affollamento è rappresentato dalle celle in rosso che esprimono il disagio abitativo.

La matrice di affollamento è stata poi aggiornata al 2020 (attraverso i trend demografici del al 2020) ottenendo la matrice di affollamento di livello comunale al 2020:

Tabella 2: Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2020 (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	297	127	62	38	12	8	544
2	663	534	412	398	168	41	2.216
3	1.414	1.502	1.271	1.388	556	232	6.363
4	1.393	2.128	1.808	2.428	940	462	9.159
5	731	1.158	1.066	1.150	480	325	4.910
6 E PIÙ	394	364	336	444	167	126	1.831
TOTALE	4.892	5.813	4.955	5.846	2.323	1.194	25.023

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 3.347.

Si ritiene però che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente; attraverso tale meccanismo una quota degli alloggi attualmente sovraffollati verrebbero liberati dalle famiglie più numerose e riaccupati da altre famiglie di minori dimensioni che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali stabiliti. Sulla base di tale ipotesi, si può pensare di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 1.339.

La componente legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi igienici, che nel Comune di Castellammare di Stabia sono pari a 15.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Castellammare di Stabia è quindi pari a 1.354 alloggi.

5.1.2 Il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza

Il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza scaturisce dal prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni sul territorio comunale per effetto della dinamica demografica e della eventuale crescita del numero della popolazione e del numero dei nuclei familiari. Considerata la stima del numero di famiglie al 2030, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 25.744 alloggi.

5.1.3 Alloggi esistenti

Dai dati riportati all'interno dell'elaborato "Relazione del Quadro Conoscitivo", emerge che gli alloggi esistenti sono 23.769.

Agli alloggi esistenti sono stati sommati gli alloggi realizzati dal 2011 in base a Permesso di Costruire, nonché gli alloggi ancora non condonati ma che hanno le caratteristiche di condonabilità.

Sulla base dei dati forniti dagli Uffici Comunali emerge che sulla base dei Permessi a Costruire rilasciati sono stati realizzati 102 alloggi.

Per ciò che invece attiene invece alle abitazioni ancora non condonate, dai dati forniti dagli Uffici

Comunali emerge che sono ancora in fase istruttoria:

- Con riferimento alla L. 47/1985, 2.204 pratiche di condono (su un totale di 3.571 pratiche).
- Con riferimento alla L. 724/1994, 1.330 pratiche di condono (su un totale di 2.224 pratiche).

Valutate le caratteristiche delle pratiche di condono ancora da istruire si stima che saranno 2.112 gli alloggi condonabili.

Gli Alloggi esistenti sono quindi pari a 25.991.

5.1.4 Il fabbisogno abitativo di nuova residenza al 2030

Come detto il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 è calcolato attraverso la formula $Fabbisogno\ Abitativo\ 2030 = F_P + F_A - A_E$, ed è riassunto nella successiva tabella.

Tabella 3: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso (a)	1.354	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo (b)	25.744	alloggi
Alloggi esistenti (c)	25.991	alloggi
TOTALE (A+B-C)	1.106	ALLOGGI

5.2 IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 SECONDO IL PUT

L'art. 9 della L.R. 35/1987 (Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana) stabilisce che: *"Il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:*

- a) Eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni. Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;*
- b) Eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano ("stanza" ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;*
- c) Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.*

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso

andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.”

Il fabbisogno residenziale è stato stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

5.2.1 Fabbisogno derivante da incremento demografico

Come visto nel § 5 la proiezione della popolazione effettuata al 2030 con il metodo della proiezione esponenziale fa presupporre che la popolazione futura tocchi le 61.693 unità, con una diminuzione rispetto al 2020 di 2.131 abitanti.

Non essendovi incremento demografico non vi sarà un incremento di famiglie e quindi il fabbisogno derivante da incremento demografico è pari a 0 nuovi alloggi.

5.2.2 Fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento

L'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è stata determinata sulla base dei dati ISTAT secondo quanto illustrato al § 5.1.2, ricostruendo le matrici di affollamento comunali al 2020 e procedendo alla stima del fabbisogno abitativo da sovraffollamento, secondo cui il numero di famiglie che vivono nel comune di Castellammare di Stabia in condizioni di sovraffollamento è quantificabile in 3.347 unità.

Il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere la riduzione dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano (ridotto ad un terzo) è pari quindi a 1.116 nuovi alloggi

5.2.3 Fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti

Non essendoci specifiche indicazioni da parte del PUT sulla definizione di vani malsani e/o fatiscenti sono stati presi in considerazione gli alloggi privi di servizi igienici censiti dall'ISTAT al 2011, secondo quanto illustrato al § 5.1.2, pari a 15 unità.

5.2.4 Il fabbisogno residenziale del comune di Castellammare di Stabia secondo il PUT

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo precedentemente esaminate, ed è pari a 1.131 alloggi, riassunto nella successiva tabella.

Tabella 4: Stima del fabbisogno residenziale secondo il PUT

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno da incremento demografico	0	alloggi
Fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento	1.116	alloggi
Fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti	15	alloggi
TOTALE	1.131	ALLOGGI

5.3 IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Castellammare di Stabia è evidenziata nella successiva tabella:

Tabella 5: Dotazione di standard di livello locale al 2020

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	224.272,00	3,51	127.648,00	2,00	96.624,00	1,51
Aree per l'istruzione	120.174,00	1,88	287.208,00	4,50	-167.034,00	-2,62
Aree per spazi pubblici attrezzati	103.812,00	1,63	1.148.832,00	18,00	-1.045.020,00	-16,37
Aree per parcheggi	21.033,00	0,33	159.560,00	2,50	-138.527,00	-2,17
TOTALE	469.291,00	7,35	1.723.248	27	-1.253.957	-19,65

Considerata la proiezione della popolazione al 2030 (61.693 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 6: Dotazione di standard di livello locale al 2030

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	224.272,00	3,64	123.386,51	2,00	100.885,49	1,64
Aree per l'istruzione	120.174,00	1,95	277.619,64	4,50	-157.445,64	-2,55
Aree per spazi pubblici attrezzati	103.812,00	1,68	1.110.478,55	18,00	-1.006.666,55	-16,32
Aree per parcheggi	21.033,00	0,34	154.233,13	2,50	-133.200,13	-2,16
TOTALE	469.291,00	7,61	1.665.717,83	27,00	-1.196.426,83	-19,39

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale.

5.4 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE

Per il dimensionamento di insediamenti produttivi destinati ad attività artigianali o piccolo-industriali di interesse locale, nel processo di elaborazione del PUC si è tenuto conto di:

- Analisi della domanda di aree produttive da parte di aziende residenti all'interno del comune;
- Analisi della pianificazione vigente e dei lotti ancora disponibili in aree produttive esistenti;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;

- Censimento degli insediamenti produttivi delle unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali e con essi incompatibili.

Per il dimensionamento degli insediamenti produttivi del Comune di Castellammare di Stabia sono state valutate le aree produttive strutturate esistenti (collocate nell'area afferente all'ASI "Foce fiume Sarno), nonché il patrimonio produttivo dismesso ed i contributi pervenuti a seguito della pubblicazione dell'"Avviso pubblico per manifestazione di interesse alla localizzazione di imprese industriali, artigianali e/o commerciali per il dimensionamento di nuove aree da inserire nel redigendo PUC e/o ampliamento attività esistenti" nell'ambito della fase di Urbanistica Partecipata intrapresa dall'Amministrazione Comunale.

La L.R.35/1987 non introduce prescrizioni per il dimensionamento delle aree produttive, ed ammette nella Zona Territoriale 4 del PUT (art.17,) l'individuazione di una eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie, ed in tal caso la normativa del PUC dovrà prescrivere l'obbligo della redazione di specifici PIP nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV delle NTA del PUT.

5.5 IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Per il dimensionamento di aree per le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) di interesse locale, nel processo di elaborazione del PUC si è tenuto conto di:

- Analisi della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione.

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia emerge che all'interno del Comune sono censite 6.295 attività terziarie che hanno una superficie utile totale di 288.166,06 mq.

L'art.10 della L.R. 35/1987 (Proporzionamento del piano regolatore generale: superfici utili terziarie) stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (comprendenti di quelle già esistenti) per commercio, uffici, tempo libero, turismo ecc., non può eccedere un valore pari 3 mq/ab per la sub-area 2. È da considerare che l'art. 81 della L.R. 16/2004 al comma 1 dell'art. 10 ha aggiunto il seguente comma *"Nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari, di cui al primo comma, sono ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee, il dimensionamento di cui al primo comma è elevato rispettivamente a:*

- a) quattro metri quadrati, per le sub-aree 1, 3 e 5;*
- b) cinque metri quadrati, per le sub-aree 2 e 6;*
- c) sei metri quadrati, per la sub-area 4."*

Per quanto sopra esposto, considerata la popolazione al 2030 (61.693 abitanti), il fabbisogno terziario di nuovo impianto è nullo, mentre è ammissibile un fabbisogno terziario da cambi di destinazione d'uso pari a 20.300 mq.

Per il dimensionamento degli insediamenti terziari del PUC, però, sono stati valutati anche i contributi pervenuti a seguito della pubblicazione dell' "Avviso pubblico per manifestazione di interesse alla localizzazione di imprese industriali, artigianali e/o commerciali per il dimensionamento di nuove aree da inserire nel redigendo PUC e/o ampliamento attività esistenti" nell'ambito della fase di Urbanistica Partecipata intrapresa dall'Amministrazione Comunale.

6 LA STRUTTURA DEL PUC

La struttura proposta per la costruzione del nuovo PUC si basa sull'individuazione dei principali sistemi funzionali rilevabili sul territorio in questione.

Tale approccio implica una forte attenzione al tema delle identità territoriali, a quello di "appartenenza" (un tipo di luogo appartiene a un sistema piuttosto che ad un altro) ed a quelli di integrazione e di interdipendenza.

Tutto questo significa delineare un quadro generale costituito da un insieme di dati, conoscenze ed interpretazioni che acquistano significato in virtù delle reciproche correlazioni. Si tratta cioè di individuare e studiare le correlazioni tra i vari sistemi e sottosistemi funzionali (costituiti dall'insieme delle funzioni urbane e dalle connessioni esistenti fra queste) con il sistema fisico della città e del territorio (costituito dall'insieme degli spazi costruiti - i pieni - e dagli spazi aperti - i vuoti e i collegamenti fisici fra questi). Tale approccio, oltre a costituire un possibile terreno di indagine e studio del territorio, diventa anche un potente strumento organizzativo della struttura del nuovo Piano.

Ciascun sistema individuato dal Piano risulta correlato con uno o più degli altri sistemi ed il suo funzionamento è conseguentemente condizionato e determinato non solo dalle proprie intrinseche caratteristiche ma soprattutto dalle reciproche relazioni con gli altri sistemi territoriali.

Attraverso la rappresentazione dei Sistemi funzionali riprodotta nella Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento", in scala 1:2000 per l'intero territorio, rappresenta, di fatto, il documento principale della componente strutturale del Piano, il quale riassume l'insieme degli elementi utili e necessari alla lettura completa della disciplina strutturale di Piano. Attraverso, infatti, la lettura incrociata con il testo normativo (Norme Tecniche di Attuazione - NTA), vengono fornite tutte le informazioni utili alla piena comprensione del "**progetto di piano**" in termini di disciplina e regole per la gestione degli insediamenti esistenti, da un lato, e di disciplina per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi del territorio, dall'altro.

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito:

1. dal Quadro Conoscitivo
2. dall'Anagrafe Edilizia
3. dagli elaborati di progetto, suddivisi in:
 - a. elaborati generali (PUC)
 - b. elaborati di progetto della componente strutturale (PSC)
 - c. elaborati di progetto della componente programmatico-operativa (POC)
4. dagli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)
5. dallo studio agronomico
6. dal Piano di Zonizzazione Acustica
7. dai servizi migliorativi
8. dallo Studi Geologico

6.1 IL QUADRO CONOSCITIVO

Il Quadro Conoscitivo è costituito da una serie di elaborati cartografici corredati da una relazione

illustrativa dei relativi contenuti. Gli elaborati che costituiscono il Quadro Conoscitivo del PUC sono i seguenti:

- Rel. A Relazione del Quadro Conoscitivo
- QC.1 Inquadramento territoriale
- QC.2 Carta della pianificazione sovraordinata
- QC.3 Carta della strumentazione urbanistica vigente
- QC.4 Lo stato di attuazione della pianificazione
- QC.5 Delimitazione centro abitato ed ambiti urbani identificabili
- QC.6 Carta delle proprietà pubbliche
- QC.7 Carta dell'evoluzione storico-insediativa
- QC.8 Carta delle risorse paesaggistiche
- 1QC.9 Carta delle risorse storiche
- 1QC.10 Carta dei vincoli
- 1QC.11 Articolazione funzionale del territorio
- 1QC.12 Carta della mobilità urbana e territoriale
- 1QC.13 Carta delle infrastrutture a rete
- QC.14 Carta degli insediamenti di edilizia abusiva e condoni⁶

6.2 L'ANAGRAFE EDILIZIA

L'anagrafe edilizia è costituita da una relazione metodologica e da una tavola di sintesi:

- Rel. AE.1 Relazione metodologica
- AE.2 Documento di sintesi dell'anagrafe edilizia

6.3 GLI ELABORATI DI PROGETTO

6.3.1 Elaborati generali (PUC)

Gli elaborati generali del progetto PUC sono i documenti riferiti sia alla parte strutturale che a quella programmatico operativa. Si tratta della Relazione generale di Piano e delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

La relazione generale di Piano descrive in maniera puntuale le scelte strategiche, i criteri guida e le forme di attuazione del Piano e le politiche da attuare in relazione alle dinamiche urbane, inclusi gli aspetti sociali, economici ed ambientali. Contiene anche *“la determinazione degli standards residenziali (l'housing sociale ed il sistema servizi), degli standards urbanistici (in grado di garantire funzionalità e vivibilità) e degli standards ambientali; la determinazione del fabbisogno insediativo e le priorità relative alle opere di urbanizzazione, in coerenza con i carichi insediativi previsti dalla*

⁶ L'elaborato è la restituzione informatizzata e georiferita di informazioni tabellari e schedature fornite da UTC Comunale (istanze di condono) e Soprintendenza Pompei – Scavi di Stabia (edilizia abusiva). I primi sono gli immobili per i quali è stato possibile associare i numeri di Foglio e Particella catastale dell'anagrafica tabellare disponibile presso il Settore Urbanistica con il livello informativo cartografico (shapefile) in possesso alla data di Ottobre 2020. I secondi sono istanze di condono presentate ai sensi della L. 47/85 e 724/94, riferite all'ambito di competenza della Soprintendenza e quindi coprono una quota parziale del territorio di Castellammare di Stabia (zona archeologica).

programmazione sovraordinata” (rif. Reg. Att. n.5 - manuale op.).

Le Norme Tecniche di Attuazione esplicitano il contenuto normativo del PSC e del POC, specificandone, di volta in volta, il valore di indirizzo, di direttiva o di prescrizione.

6.3.2 Elaborati della componente strutturale (PSC)

La componente strutturale del Piano approfondisce i temi del “Preliminare di Piano”, integrato dai risultati delle consultazioni con i portatori di interessi e le amministrazioni competenti, e definisce il quadro strutturale delle “invarianti” del territorio, in relazione all’integrità fisica, ambientale e all’identità culturale dello stesso. La componente strutturale dei piani non contiene previsioni che producono effetti sul regime giuridico dei suoli e, pertanto, è efficace a tempo indeterminato.

Le disposizioni strutturali sono tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell’esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell’articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità. (...) Le disposizioni strutturali del piano possono essere definite appunto come il piano strutturale comunale (PSC), con ampi contenuti strategici e tempi lunghi di attuazione, che fornisce indirizzi per trasformazioni che saranno poi attivate da altri strumenti. Introduce innovazioni decisive, come il passaggio ad un regime dei suoli governato da regole perequative, compensative ed incentivanti, la dimensione strutturale della sostenibilità ambientale, una forma di attuazione processuale basata su monitoraggio e valutazione. Può utilizzare il progetto urbano e l’esplorazione progettuale, come materiale importante per la valutazione e l’indirizzo delle trasformazioni della città. (dal manuale operativo 5/2011 pag.9)

Gli elaborati del PSC sono costituiti da una serie di tavole in scala 1:2000 o 1:5000 che individuano, principalmente, le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio di Castellammare di Stabia. Gli elaborati che costituiscono il PSC sono i seguenti:

- D.1 Le invarianti strutturali
- D.2 Le aree di trasformabilità urbana
- D.3 Sistema infrastrutturale urbano
- D.4 Usi del suolo e modalità d’intervento
- D.5 Strumenti di pianificazione sovraordinata e coordinata (PTC e PUT)
- D.6 La rete dei servizi

6.3.3 Elaborati della componente programmatico-operativa (POC)

Le disposizioni programmatiche/operative sono tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati anche alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.

Le disposizioni programmatiche/operative possono essere definite appunto come il Piano Operativo comunale (POC), infatti, in relazione agli obiettivi di sviluppo, recepisce il dimensionamento del piano, la disciplina delle aree individuate con l’indicazione di: destinazioni d’uso, indici fondiari e territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi, nonché gli atti di programmazione degli interventi da attuare nell’arco dei successivi tre anni (dal manuale operativo 5/2011 pag.10).

Gli elaborati del POC sono costituiti da una serie di tavole in scala 1:5.000 che individuano i Comparti edificatori con le relative aree di trasformazione. Gli elaborati che costituiscono il POC sono i seguenti:

- E.1 Carta dei contenuti strategici
- E.2 Carta delle infrastrutture verdi e blu
- Sch. F.1 Gli schemi Direttori
- Sch. F.2 Schede comparti

6.4 ELABORATI DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si tratta degli elaborati relativi alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica che accompagna la formazione del Piano Urbanistico Comunale. L'integrazione della dimensione ambientale nel piano e la valutazione del suo livello di efficacia devono essere effettive a partire dalla fase di impostazione del piano fino alla sua attuazione e revisione. Ciò comporta che l'integrazione debba essere effettiva e continua e che si sviluppi durante tutte le quattro fasi principali del ciclo di vita di un piano: orientamento e impostazione; elaborazione e redazione; consultazione e adozione/approvazione; attuazione, gestione e monitoraggio.

Il filo che collega le analisi/elaborazioni del piano e le operazioni di Valutazione Ambientale appropriate, per ciascuna fase, rappresenta la dialettica tra i due processi e la stretta integrazione necessaria all'orientamento verso la sostenibilità ambientale. Tale dialettica tra analisi e proposte del piano e Valutazione Ambientale deve essere reale: entrambe devono godere di pari autorevolezza e di comparabile capacità di determinazione.

Dopo la fase preliminare, già avviata e conclusa, il Rapporto Ambientale conterrà in particolare:

- l'analisi dello stato di salute del territorio;
- l'analisi del quadro programmatico;
- l'analisi dello "scenario zero"
- la descrizione dello scenario di progetto;
- l'analisi degli effetti sull'ambiente, la salute umana, il paesaggio e il patrimonio culturale;
- il confronto tra scenari;
- la valutazione della coerenza interna ed esterna del progetto di Piano;
- l'individuazione delle linee guida della VAS per la sostenibilità ambientale;
- l'individuazione degli indicatori per il monitoraggio delle prestazioni ambientali del PUC;
- la descrizione delle attività di partecipazione svolte nell'ambito del procedimento di VAS
- la sintesi dei contenuti delle osservazioni pervenute durante la fase di scoping e le modalità di recepimento

Sulla base dell'analisi ambientale e delle tipologie di azioni messe in atto dal Piano verranno valutate, per componenti ambientali e socio - economiche, le possibili pressioni indotte dall'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano Urbanistico. Se opportuno, verranno proposte misure di miglioramento ambientale. Al termine di ciascuna componente indagata verrà riportato un giudizio sull'impatto di tipo qualitativo (positivo, nullo, negativo) di ciascuna azione di Piano mediante la compilazione di una matrice di sintesi riportante in ascissa le azioni di Piano ed in

ordinata le pressioni potenziali che scaturiscono dalle trasformazioni previste dal PUC.

Gli elaborati che costituiscono la Valutazione Ambientale Strategica sono:

- Rel. G VAS: Rapporto Ambientale
- Rel. H VAS: Sintesi non tecnica
- Rel. I VINCA: Valutazione di Incidenza Ambientale
- Tav. L Carta dei siti potenzialmente contaminati
- Tav. M Manifestazioni di interesse pervenute nell'ambito del processo di Urbanistica Partecipata⁷

6.5 LO STUDIO AGRONOMICO

Lo studio e l'analisi delle caratteristiche fisiche, ambientali e produttive di un territorio, costituiscono la premessa irrinunciabile per una corretta pianificazione urbanistica e per la definizione delle strategie da applicare per garantire un corretto sviluppo frutto dell'interconnessione tra ambiente, patrimonio naturale, culturale, economico e sociale. In tale ottica, l'assetto del comparto agricolo e delle attività ad esso collegate, così come le caratteristiche morfologiche e strutturali del territorio, non costituiscono elementi da acquisite come fatti statici ma come oggetto di ricerche e riflessioni per identificare le potenzialità, le tendenze in atto, le necessità infrastrutturali e, in sintesi, l'utilizzo ottimale per territorio a cui pervenire tramite lo strumento urbanistico del PUC.

L'indagine agronomica all'interno del territorio comunale di Castellammare di Stabia si propone di descrivere la caratterizzazione agro pedologica dell'intera area al fine di evidenziare, i punti di fragilità, le criticità e ipotizzare nuove politiche la valorizzazione del sistema.

Gli elaborati che costituiscono lo Studio Agronomico sono i seguenti:

- Rel. N Relazione agronomica
- SA.1 Carta Uso del suolo
- SA.2 Carta delle dinamiche di trasformazione

⁷ Le attività di urbanistica partecipata sono state avviate con la Determinazione DSG n. 2322/2020 del 21 novembre 2020, con l'approvazione della seguente documentazione:

- l'avviso pubblico per manifestazione di interesse alla localizzazione di imprese industriali, artigianali e/o commerciali per il dimensionamento di nuove aree da inserire nel redigendo puc e/o ampliamento attività esistenti e questionario agli stakeholder;
- l'allegato a: scheda di consultazione per i cittadini, i professionisti, le associazioni e le imprese;
- l'allegato b: manifestazione d'interesse.

Complessivamente sono pervenuti n. 44 contributi al Preliminare di PUC. Per l'istruttoria dei contributi pervenuti è stata redatta una scheda sintetica per ciascuna PEC inviata entro il 26.02.2021, disaggregata in due punti (sintesi della richiesta della manifestazione d'interesse e sintesi della consultazione con i cittadini). Lo sviluppo delle schede di sintesi è stato raccolto nel presente elaborato, in ordine cronologico di presentazione.

L'istruttoria effettuata e la verifica amministrativa di competenza dell'Ufficio Tecnico di Castellammare di Stabia è stata trasmessa ai progettisti del PUC per le attività consequenziali, con i relativi allegati.

L'elaborato in questione consiste in una sintesi graficizzata delle manifestazioni di interesse pervenute all'Amministrazione Comunale. Ogni contributo è stato analizzato, dal punto di vista tecnico e, salvo incompatibilità con gli obiettivi del Piano o con la normativa e la strumentazione urbanistica sovraordinata, recepito dal PUC.

- SA.3 Carta pedologica
- SA.4 Carta degli habitat secondo Corine Biotopes
- SA.5 Carta della potenzialità produttiva dei suoli agricoli

6.6 IL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

Il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale rientra nell'ampio panorama dei piani di competenza urbanistici e scaturisce dall'esigenza di dare una risposta concreta al problema dell'inquinamento acustico. L'obiettivo, come tecnici incaricati del Piano di Zonizzazione del Comune di Castellammare di Stabia, è quello di:

- individuare i massimi livelli ammissibili di rumorosità relativi a tutti gli ambiti territoriali;
- confrontarli con i limiti tabellati espressi all'interno delle leggi di riferimento;
- definire gli obiettivi di risanamento dell'esistente attraverso una progettazione attenta e di prevenzione sui nuovi insediamenti anche in fase di progetto.

Le leggi a cui si fa riferimento per l'individuazione e suddivisione delle zone comunali considerando i limiti d'esposizione al rumore sono il D.P.C.M. 1° marzo 1991 e la legge del 26 ottobre 1995, n. 447 in materia di inquinamento acustico; vengono considerate anche alcune norme di riferimento regionali che riguardano soprattutto i criteri generali da seguire nella redazione dei piani di zonizzazione acustica comunale. Il D.P.C.M. 1° marzo 1991, rimane il principale punto di riferimento regolamentare dell'acustica territoriale. Il decreto si propone di intervenire per sanare e prevenire il grave problema dell'inquinamento acustico nell'ambito dell'intero territorio nazionale ed in particolare nelle aree urbane, individuando limiti di accettabilità di livelli di rumore validi su tutto il territorio nazionale, quali misure immediate ed urgenti della salvaguardia della qualità ambientale e della esposizione umana al rumore. Il DPCM, inoltre, introduce alcune questioni fondamentali:

- l'obbligo per i Comuni di attuare la classificazione in zone acustiche omogenee;
- il criterio di limite differenziale del rumore;
- lo strumento del piano risanamento acustico applicato alle aziende ed ai Comuni;
- la metodologia per la misura del rumore in ambiente abitativo ed esterno.

La classificazione in zone acustiche del territorio prevede l'assegnazione di limiti massimi di accettabilità per il rumore alle diverse parti del territorio, in funzione della loro destinazione d'uso. Il D.P.C.M. 1° marzo 1991 introduce l'obbligo per i Comuni di classificare in sei zone, aventi limiti differenti di accettabilità l'intero territorio comunale.

Gli elaborati che costituiscono il Piano di zonizzazione acustica sono i seguenti:

- Rel. O Relazione tecnico illustrativa
- Rel. P Regolamento acustico comunale
- ZA.1 Zonizzazione acustica del territorio

7 LA PROPOSTA PROGETTUALE PER LA COMPONENTE STRUTTURALE DEL PUC

Gli elaborati che costituiscono la componente strutturale del PUC sono i seguenti:

- D.1 Le invarianti strutturali
- D.2 Le aree di trasformabilità urbana
- D.3 Sistema infrastrutturale urbano
- D.4 Usi del suolo e modalità d'intervento
- D.5 Strumenti di pianificazione sovraordinata e coordinata (PTC e PUT)
- D.6 La rete dei servizi

Nei successivi paragrafi viene fornita una descrizione dei principali elaborati.

7.1 LE INVARIANTI STRUTTURALI

In questo elaborato sono rappresentati i capisaldi del territorio stabiese, elementi che costituiscono i valori naturali, ambientali e storico-culturali che derivano dal sistema ambientale, dalla rete ecologica e dai beni o gruppi di beni di valore storico culturale.

7.2 LE AREE DI TRASFORMABILITÀ URBANA

Le aree di trasformabilità costituiscono l'insieme delle parti del territorio urbano suscettibili di trasformazione sostenibile, minimizzando il consumo di suolo e conservando o migliorando il rapporto tra superficie impermeabilizzata/soilo permeabile.

In tale elaborato si è voluto sintetizzare l'insieme dei fattori di condizionamento all'uso del territorio che possono rappresentarne un vero e proprio limite all'utilizzo oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non ne impediscano l'utilizzo, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.

Essa ha la finalità di offrire un quadro unitario di indirizzo e coordinamento per un assetto e sviluppo sostenibile del territorio rappresentando un riferimento complessivo sulla trasformabilità tendenziale del territorio in funzione della presenza di limitazioni e criticità.

La definizione del grado di trasformabilità è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali esistenti, e overlay di cartografie tematiche; il grado di trasformabilità è stato suddiviso in tre livelli di trasformabilità a seconda dei vincoli (geologici e/o antropici) e delle risorse presenti sul territorio.

I livelli di trasformabilità individuati sono:

- Trasformabilità nulla: aree con gravi limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici inibitori, dove non sarà possibile effettuare nuove trasformazioni urbanistiche;
- Trasformabilità condizionata: Aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici
- Trasformabilità condizionata: Aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di zone di interesse archeologico/paesaggistico.

7.3 SISTEMA INFRASTRUTTURALE URBANO

Nell'elaborato viene evidenziata la proposta progettuale per il sistema delle infrastrutture urbane. In particolare, nella tavola sono leggibili il sistema della mobilità, con l'articolazione in sottosistemi proposta e riferita alla classificazione funzionale delle strade prevista dal nuovo Codice della Strada e le infrastrutture complementari e di progetto, come ad esempio il previsto raddoppio della circumvesuviana.

Sono inoltre evidenziate le cosiddette polarità principali, in qualche modo legate al Sistema della mobilità, quali ad esempio i terminal autobus, le stazioni ferroviarie ed i parcheggi, ma anche i servizi di primo livello quali quelli ospedalieri o le principali attrezzature sportive; infine, i parchi, i giardini pubblici e le piazze. Questi ultimi sono inquadrati anche all'interno dell'articolazione prevista dal Piano per il Sistema Ambientale: riserve di naturalità, corridoi ecologici, verde agricolo collinare. Nel disegno sono infine riportate nel dettaglio le aree a servizi, suddivise in relazione alla classificazione prevista dal DM 1444/1968.

7.4 USI DEL SUOLO E MODALITÀ D'INTERVENTO

La tavola degli Usi e modalità d'intervento risulta l'elaborato principale del Piano per la parte strutturale (PSC). In tale tavola sono riportati, per ogni singola parte del territorio comunale un gruppo organizzato di sigle che rimandano alle seguenti informazioni/prescrizioni:

- la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il **sistema funzionale**;
- la sigla in basso a sinistra riporta la classificazione in **Zone Territoriali Omogenee**, così come definite all'art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al sottosistema di appartenenza riferite alla **destinazione d'uso** e prevalgono su queste ultime in modo esclusivo;
- la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione alle indicazioni relative al sottosistema riferite ai **tipi di interventi** consentiti sul patrimonio edilizio esistente e prevale su questi ultimi in modo esclusivo.

7.4.1 Sistemi funzionali

Con i **sistemi funzionali** il PUC stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse le azioni finalizzate al mantenimento ed incremento della qualità ambientale, urbanistica ed architettonica e della corretta distribuzione delle funzioni. I sistemi sono articolati in sottosistemi e questi ultimi a loro volta possono essere suddivisi in ambiti.

Sottosistemi ed ambiti individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

Il PUC suddivide il territorio comunale in cinque sistemi.

1. Sistema dei luoghi centrali
2. Sistema della residenza
3. Sistema della produzione
4. Sistema ambientale

5. Sistema della mobilità

Per ciascun sottosistema o ambito sono indicate:

1. le categorie funzionali caratterizzanti il sistema, quelle complementari e secondarie e quelle non ammesse;
2. gli interventi edilizi consentiti sugli edifici e sugli spazi esistenti;

Sistema dei luoghi centrali – L

Il **sistema dei luoghi centrali** corrisponde ai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo ed anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle cosiddette aree standard (DM1444/1968), ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. Essi assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

Tra gli obiettivi di progetto fondamentali vi sono:

- la valorizzazione delle specializzazioni territoriali in termini di servizi e nuove proposte culturali;
- l'incremento e razionalizzazione delle funzioni amministrative e dei servizi;
- la costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche, se necessario, attraverso operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti.

Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- L1: luoghi centrali a scala urbana
- L2: grandi attrezzature della città
- L3: le attrezzature del turismo
- L3.1: PAP Area archeologica collina di Varano
- L3.2: Marina di Stabia
- L3.3: Il Porto di Castellammare: area turistico commerciale

Sistema della residenza - R

Il **sistema della residenza**, corrisponde ai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere.

Tra gli obiettivi di progetto fondamentali vi sono:

- la riqualificazione del margine e la ridefinizione del limite tra costruito (territorio urbanizzato) e campagna (territorio rurale);
- la riorganizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'intento di consolidare le funzioni centrali caratterizzanti degli spazi pubblici e implementare l'accessibilità territoriale, migliorando di conseguenza le generali condizioni abitative sul territorio;
- la riduzione ed il contenimento del consumo di suolo;
- l'introduzione di parametri di risparmio energetico e l'utilizzo di risorse alternative;
- la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive;

- la riqualificazione del sistema insediativo rurale;
- l'individuazione puntuale degli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici.

Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

- R1: il nucleo fondativo (la città antica): corrispondente alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie ed all'agglomerato di Pozzano;
- R2: il tessuto urbano intensivo: corrispondente ai tessuti di recente urbanizzazione ormai saturi
- R3: l'espansione: corrispondente ai tessuti di recente urbanizzazione;
- R4: i quartieri di edilizia sociale: corrispondente ai tessuti urbani consolidati che presentano un forte ed accentuato degrado edilizio, corrispondente in larga parte al quartiere San Marco.
- R5: i tessuti urbani collinari: corrispondente ai tessuti urbani corrispondenti agli insediamenti collinari posti sulle pendici settentrionali di Monte Faito (Scanzano, Mezzapietra, Privati, Quisisana, Solaro).

Sistema della produzione – P

Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

Tra gli obiettivi di progetto fondamentali da raggiungere con il disegno del sistema della produzione vi sono:

- la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale;
- il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti;
- la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale.

Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- P1: le aree di sviluppo industriale (ASI)
- P1.1: la piattaforma produttiva
- P2: il Porto di Castellammare: area produttiva

Sistema ambientale – V

Il sistema ambientale è costituito dai grandi spazi aperti dotati di significativi caratteri naturali oltre che dal territorio rurale ad uso agricolo produttivo e dalle grandi aree verdi all'interno degli insediamenti (parchi urbani e giardini) che rappresentano gli elementi di congiunzione e di integrazione tra le grandi riserve di naturalità e le aree maggiormente urbanizzate; in esso è ricompreso tutto il territorio aperto, gli insediamenti a struttura complessa (aggregati) e gli insediamenti isolati - storici e recenti – diffusi.

Esso è articolato nei seguenti sottosistemi:

- V1: le riserve di naturalità: cioè le aree corrispondenti alle parti di territorio a maggior valenza

ambientale e naturalistica oltre che paesaggistico. Nel nostro caso il riferimento è al Parco Regionale dei Monti Lattario;

- V2: i corridoi ecologici: cioè le strutture lineari di connessione con le aree ad alta naturalità, quali ad esempio il sistema idrografico e la vegetazione ripariale del Fiume Sarno, del Rivo Gragnano e del Rivo San Pietro;
- V3: il verde agricolo collinare: corrispondenti alle aree collinari retrostanti il centro urbano e costituenti una sorta di zona di transizione, vale a dire zone di compensazione che si trovano tra le aree ad alta naturalità sopra descritte e le aree urbanizzate; rappresentando così delle “aree cuscinetto” di contatto tra la parte ambientale vera e propria ed i centri abitati;
- V4: la campagna urbanizzata: comprende le aree che presentano precisi rapporti spaziali di contiguità o inclusione con le aree urbanizzate centrali o periferiche, ovvero intercluse tra più aree urbanizzate con una elevata contiguità insediativa, ove maggiormente si concentrano le pressioni edificatorie e di trasformazione per usi extragricoli e più forti sono i rischi di compromissione della struttura produttiva primaria e della qualità ambientale. 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 la rete ecologica.

Sistema della mobilità - M

Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:

- M0: ferrovia
- M1: strade di attraversamento (classe A – CdS), la cui funzione è quella di rendere avulso il centro abitato dai problemi del suo traffico di attraversamento, traffico - questo - che non ha interessi specifici con il centro medesimo in quanto ad origine e destinazioni degli spostamenti. Pertanto, tali strade assolvono alle funzioni di entrata e di uscita dalla città e sono al servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all’area urbana.
 - M1.1: strade di scorrimento veloce (classe D – CdS), la cui funzione è quella di garantire un elevato livello di servizio per gli spostamenti a più lunga distanza propri dell’ambito urbano (traffico interno al centro abitato), garantendone una maggiore fluidità.
 - M2: strade urbane di scorrimento (classe D – CdS), la cui funzione è quella di garantire un elevato livello di servizio per gli spostamenti all’interno della rete viaria cittadina.
 - M2.1: strade urbane di scorrimento lento (classe D – CdS), la cui funzione è quella di garantire gli spostamenti all’interno della rete viaria cittadina, consentendo (non penalizzando) allo stesso tempo anche le componenti della mobilità lenta, quali quella pedonale e ciclabile.
 - M3: strade urbane di quartiere (classe E – CdS), la cui funzione è quella di collegare i settori ed i quartieri limitrofi tra di loro, servendo così gli insediamenti principali urbani di quartiere ed i loro servizi ed attrezzature.

- M4: strade urbane locali (classe F – CdS), la cui funzione è quella a servizio diretto degli insediamenti per la parte iniziale o finale degli spostamenti veicolari privati. Rientrano in questa categoria anche le strade-parcheeggio.
- M5: strade pedonali (classe Fbis – CdS), la cui funzione è quella a servizio diretto degli insediamenti per gli spostamenti pedonali e/ o ciclabili. Rientrano in questa categoria le strade pedonali e gli itinerari ciclopedonali.

Nelle linee guida per la formazione del nuovo PUC sono esposti i seguenti principi informativi del nuovo piano di mobilità sostenibile:

1. *“Il Nuovo piano di mobilità deve assicurare un diretto e agevole accesso ai poli d’attrazione turistici della città dalla rete stradale nazionale e dalle reti ferroviarie e dalle linee di navigazione locali ed ancora, agevolare e coordinare le interconnessioni con le reti comunali dei paesi confinanti.*
2. *I nuovi poli d’attrazione programmati sono organizzati in vaste aree pedonali a traffico limitato e controllato in un ambito sostenibile dal punto di vista ambientale. Pertanto i terminali degli accessi in città a queste aree devono essere dotati di ampie aree a parcheggio d’interscambio con navette elettriche o ibride di uso pubblico che possono attraversare le aree sensibili e tutelate.*
3. *Le linee di comunicazione “turistiche”, percorse da vettori ad alta tutela ambientale devono presentare le seguenti caratteristiche:*
 - *I percorsi devono essere collocati, prevalentemente, in sede separata dalla rete stradale e devono essere attrezzate con colonnine di distribuzione energetica e piazzole di sosta assistite. Le nuove linee a sostenibilità ambientale non devono alterare, sensibilmente, la funzionalità complessiva dell’attuale rete stradale.*
 - *La linea di comunicazione deve essere ben identificata paesaggisticamente (per esempio con filare di alberi) e deve essere chiaramente riconosciuta anche dai turisti per la sua finalità principale (per esempio linea che conduce dalla stazione croceristica agli scavi di Pompei oppure linea che conduce dagli stessi scavi di Pompei agli scavi di Stabiae e alla “Terrazza collinare dei tre parchi”)*
4. *I collegamenti tra il Waterfront cittadino a valle e la Terrazza sul pianoro collinare devono essere organizzati con un sistema articolato di ascensori capaci di collegare direttamente e velocemente i poli d’attrazione a valle a quelli sulla collina conservando, in tal modo, il regime d’uso, prevalentemente, pedonale delle due aree sensibili. Con questo sistema di trasporto si riduce, finalmente, l’isolamento delle Nuove Terme, degli scavi, della Reggia, e dei quartieri collinari dalla parte della città che si sviluppa sul mare”⁸.*

Ai principi sopra esposti sono correlati i seguenti interventi principali, da attuarsi attraverso specifici progetti infrastrutturali con chiara identificazione dei diversi attori in fase di finanziamento, progettazione, esecuzione, gestione e manutenzione delle opere⁹:

⁸ Linee guida, pag.49

⁹ Le Opere infrastrutturali saranno realizzate, prevalentemente, in aree di proprietà pubblica sia comunale che di Aziende di servizi

- A) *“Riconversione della linea ferroviaria Torre Centrale-Castellammare-Gragnano ad usi e finalità, prevalentemente, turistici. L’intervento dovrà essere coerente e funzionale sia alle determinazioni del Documento di orientamento strategico DOS di Castellammare di Stabia che congruente con le funzioni riportate nel piano strategico sovra comunale della zona Buffer del progetto “Grande Progetto Pompei”.*
- B) *Riorganizzazione funzionale del sistema di Collegamento tra il pianoro dei “Tre Parchi” e la Città a livello del Mare, in diretto coordinamento con la Soc. EAV nella doppia funzione di gestore della linea Napoli-Sorrento della ex Circumvesuviana ora EAV e di gestore del sistema dei trasporti cittadini.*
- C) *Sistema di parcheggi d’interscambio nelle aree circostanti le aree pedonali o a traffico limitato e controllato con integrazione adeguamento della viabilità cittadina alle nuove destinazioni urbanistiche e funzionali delle aree riconvertite.*
- D) *Rivalutazione e organizzazione del sistema dei trasporti marittimi passeggeri sia nell’ambito Generale (crocieristico e nautica da diporto), che nell’ambito locale turistico (Vie del mare, linee turistiche e balneari).*
- E) *Passeggiata pedonale e ciclabile a mare nel tratto hotel Miramare-porto Marina di Stabia da realizzare in completa integrazione con le opere marittime di protezione del tratto di litorale. Intervento da realizzare d’intesa con il Provveditorato alle OO. PP. Marittime della Campania.*
- F) *Trasversale mediana del raccordo autostradale al mare con svincolo sulla variante sopraelevate SS145 e in futura prospettiva, al nuovo raccordo autostradale di Angri/SS268 dell’Autostrada A2”¹⁰*

7.4.2 Le Zone omogenee

Sono quelle definite all’art. 2 del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444:

- a. aree per l’istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell’obbligo;
- b. aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
- c. 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. aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall’art. 18 della legge n.765/1967.

pubblici (FF.SS.- E.A.V - ANAS), Aree del Demanio Marittimo Aree demaniali di tutela archeologica. Inoltre sono interessati Enti Sovracomunali responsabili della programmazione dei trasporti intercomunali –Regione e Città Metropolitana. Il piano di mobilità sostenibile del PUC deve essere redatto secondo le indicazioni degli art.li 27-28-63ter- 63quinques del PTCCM e secondo le forme e i contenuti dell’allegato “A” sulla “Mobilità sostenibile” dello stesso piano. La concretizzazione dei progetti principali deve essere attuata attraverso la promozione di specifici Programmi Complessi da attuare con le procedure del partenariato pubblico privato (P.P.P.) per la realizzazione e gestione del singolo progetto principale. L’inserimento dei progetti infrastrutturali principali nel piano di mobilità generale del nuovo PUC deve essere preceduto dalla stipula di specifici protocolli d’intesa istituzionali tra tutti gli Enti sovracomunali responsabili della programmazione, esecuzione e gestione di interventi di mobilità e collegamenti, per assicurare la propedeutica compatibilità con la programmazione territoriale.

10 Linee guida, pag.50. Nello stesso documento, da pag. 51 a pag. 58 sono riportati, nel dettaglio, i contenuti dei Programmi Complessi in P.P.P. per la concretizzazione dei progetti infrastrutturali principali del nuovo Piano di Mobilità cittadino.

7.4.3 Le destinazioni d'uso

Per quanto attiene alla disciplina delle destinazioni d'uso il PUC definisce:

- a. le articolazioni delle categorie funzionali;
- b. le regole e prescrizioni per il passaggio da una funzione e l'altra (mutamento di destinazione d'uso);
- c. i mutamenti di destinazione d'uso da assoggettare a SCIA, anche in assenza di opere edilizie;
- d. le modalità con le quali il PUC individua le funzioni ammesse in ogni parte del territorio comunale.

Le categorie funzionali individuate dal PUC sono le seguenti:

- a. residenziale: **R**
- b. attività industriali e artigianali: **I**
- c. attività commerciali al dettaglio: **Tc**
- d. attività turistico ricettive: **Tr**
- e. attività direzionali e di servizio: **Tu**
- f. attività commerciali all'ingrosso e depositi: **Tcd**
- g. attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge: **A**

I passaggi dall'una all'altra delle categorie funzionali di cui sopra, quando previsto o consentito dalle norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie funzionali in assenza di opere edilizie è possibile quando comunque risulti consentito dalle presenti norme. Il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie è sottoposto a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) quando comporti l'incremento del carico urbanistico o quando prevede il passaggio da residenza ad altra categoria funzionale.

Negli interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica e/o sostituzione edilizia, la SE degli esercizi commerciali di vicinato compresa all'interno della funzione residenziale, salvo diversa e specifica indicazione, non potrà essere superiore al 50% di quella complessiva residenziale. In tal caso devono essere rispettati gli standard sulla "dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale" e quelli relativi alle "dotazioni minime di parcheggio per la sosta di relazione".

Il Piano, per ogni categoria funzionale, prevede una specifica articolazione dettagliata, di seguito illustrata.

La categoria funzionale **residenziale - R** comprende:

- Ra: civile abitazione;
- Rb: collegi, convitti, studentati, pensionati;
- Rc: residenze sociali; residenze protette; social housing;

La categoria funzionale **attività produttive – I** è articolata in:

- Pp: fabbriche, compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;

- Pa: attività artigianali; officine e autofficine;
- Pe: attività estrattive;

La categoria funzionale **attività commerciali al dettaglio - Tc** è articolata in:

- Tc1: Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250);
- Tc2: Medie strutture di vendita (con superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 2.500);
- Tc3: Grandi strutture di vendita (con superficie di vendita maggiore di mq 2.501);
- Tc4: Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point".
- Tcd: Impianti di distribuzione carburante

La categoria funzionale **attività turistico ricettive - Tr** è articolata in:

- Tr1: Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
- Tr2: Complessi turistico – ricettivi all'aria aperta come definiti dalla L.R. 13/1993. Comprende i campeggi ed i villaggi turistici
- Tr3: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi escursionistici) Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001 e dalla L.R. 5/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast

La categoria funzionale **direzionale e di servizio – Tu** è articolata in:

- Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
- Tu2: agenzie bancarie; banche; centri di ricerca; sportelli di assicurazione; agenzie immobiliari;
- Tu3: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali;

La categoria funzionale **attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi - Tci** sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Sono considerate compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari (ad es. rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobili, ecc.) che richiedono ampie superfici di vendita, non superiore a 500 mq., con la facoltà di attribuire una superficie aggiuntiva pari a 2.000 mq a magazzino, deposito o superficie espositiva, purché tale superficie aggiuntiva sia connessa esclusivamente alla vendita delle merci.

La categoria funzionale **attività agricole - A** sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse. Sono comunque considerate attività agricole e connesse tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso a servizi ed attrezzature di interesse pubblico e di interesse generale queste sono articolate in:

SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE

AREE A STANDARD per la residenza:

- a. aree per l'istruzione:
 - Ib - servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo.
- b. aree per attrezzature d'interesse comune:
 - Sa - servizi amministrativi (riferiti ad esempio a uffici pubblici, poste e telecomunicazioni, ecc.);
 - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi (riferiti ad esempio a musei, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense, ecc.);
 - Sr - servizi religiosi (riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, ecc.);
 - Sm – area mercatale
 - Ssc - servizi per l'assistenza socio sanitaria (riferiti ad esempio a consultori, servizi sanitari, centri socio sanitari, servizi di assistenza, servizi di soccorso pubblico, sedi ASL, ecc.)
 - Spc – Servizi di protezione civile e ordine pubblico
 - Sca – Scavi archeologici di Pompei
 - Stt - Impianti tecnici e tecnologici (riferiti ad esempio ai serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale, isole ecologiche, centri raccolta, ecc.)
 - Scm - Zone e servizi cimiteriali
- c. aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport:
 - Vg - giardini pubblici attrezzati
 - Vo – orti sociali
 - Vs - servizi sportivi di quartiere
 - Vz - piazze
 - Spo – Grandi attrezzature sportive
 - Vp – Parchi pubblici
- d. aree per parcheggi:
 - Ms - parcheggi pubblici scoperti
 - Mc – parcheggi pubblici coperti
- e. Aree da cedere interne ai comparti edificatori:
 - ZS – Zone standard (a comparti attuati saranno ripartite in Servizi Pubblici e/o Parcheggi)

SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO TERRITORIALE

ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

- Is – scuola superiore
- So – Servizi ospedalieri
- Mt – terminal autobus; Stazioni ferroviarie

Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento” con una o più sigle riferita alle destinazioni d’uso elencate sono considerate spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio. In tali aree gli interventi sono attuati dall’Amministrazione Comunale, ovvero dall’Ente proprietario, o altro soggetto competente. Tali aree, se non già di proprietà comunale, potranno essere acquisite dall’Amministrazione secondo le vigenti disposizioni statali e regionale oppure potranno essere sottoposte ad una convenzione con l’Amministrazione Comunale che ne assicuri l’utilizzo pubblico e disciplini gli aspetti relativi all’attuazione degli eventuali interventi previsti. Tali aree sono assunte dal presente PUC quale dotazione minima inderogabile e concorrono ai fini del calcolo degli Standard Urbanistici di cui al DM 1444/68.

Sugli edifici compresi nelle aree a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale sono ammessi tutti gli interventi trasformativi che si rendano strettamente necessari in ragione delle funzioni e delle attività in essi svolte. Sono altresì consentiti gli ampliamenti volumetrici. Tali ampliamenti dovranno costituire con l’esistente un insieme unitario e morfologicamente coerente ed il progetto dovrà prevedere una riorganizzazione unitaria dell’intera area, al fine di assicurare la dotazione degli spazi di servizio necessari (parcheggi, verde, etc.).

Tali disposizioni non si applicano sugli edifici nei quali nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento” è riportato come tipo di intervento **re** o **rc** (restauro e risanamento conservativo), **ri1** (ristrutturazione edilizia conservativa (senza demolizione del fabbricato)).

7.4.4 Tipi di intervento

Il PUC definisce e stabilisce i tipi di intervento previsti per ogni singola parte di territorio individuata attraverso il meccanismo dei sistemi funzionali e, in alcuni casi, in maniera puntuale per edificio e gruppo di edifici.

Gli interventi individuati dal PUC, pur facendo riferimento alle definizioni del DPR 380/2001, si distinguono da queste in quanto sono funzionali alla disciplina degli interventi specifici sul patrimonio edilizio del Comune individuati dal PUC.

Essi si distinguono in:

A. Interventi conservativi, corrispondenti all’intervento **re** – restauro e risanamento conservativo

B. Interventi trasformativi, articolati in:

rec – interventi di ristrutturazione conservativa (non possono prevedere interventi di demolizione semmai limitati alla sola eliminazione di eventuali superfetazioni; possono prevedere modesti e circoscritti ampliamenti della superficie esistente)

rer1 – interventi di demolizione con fedele ricostruzione (possono prevedere modesti e circoscritti ampliamenti della superficie esistente)

rer2 – interventi di ristrutturazione globale e di demolizione con ricostruzione con mantenimento del sedime e della sagoma preesistente (possono prevedere limitati ampliamenti della superficie esistente)

re3 – interventi di ristrutturazione globale e di demolizione con ricostruzione senza mantenimento del sedime e della sagoma preesistente (possono prevedere limitati ampliamenti della superficie esistente)

C. Interventi di ampliamento, articolati in:

av1 – interventi di addizione volumetrica, cioè gli ampliamenti agli edifici esistenti, nelle

quantità stabilite dal Piano, realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente. In caso di sopraelevazione non potrà essere superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento.

- av2** – interventi di sostituzione edilizia, cioè la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, nelle quantità stabilite dal Piano, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione, a condizione che non si determinino modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione e che non venga superata l'altezza massima degli edifici esistenti nel contesto di intervento. Tale intervento potrà attuarsi solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire.

8 LA PROPOSTA PROGETTUALE PER LA COMPONENTE PROGRAMMATICO OPERATIVA DEL PUC

8.1 CARTA DEI CONTENUTI STRATEGICI (SCHEMI DIRETTORI)

Gli obiettivi fissati dal Piano, per ciascuno dei cinque sistemi precedentemente descritti (ambiente, luoghi centrali, residenza, produzione e mobilità) per poter essere raggiunti devono essere messi in relazione con un adeguato numero di “azioni” ed “interventi” specifici. Tali interventi sono coordinati dal Piano, dal punto di vista tematico, attraverso la rappresentazione e descrizione metaprogettuale di specifici “Schemi Direttori”, come già accennato anche in precedenza.

Gli Schemi Direttori, pertanto, costituiscono una guida indispensabile nel passaggio dalla parte strutturale a quella operativa e risultano fondamentali per controllare la coerenza di ogni singola azione rispetto all’indirizzo strategico generale esplicitato nella parte strutturale del Piano.

Gli Schemi Direttori individuati dal Piano derivano dalla lettura ed analisi critica del Documento di orientamento Strategico (DOS) e dalle “Linee guida per la formazione del nuovo PUC per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo socio economico e riqualificazione urbana della città”.

Gli schemi direttori, pertanto, costituiscono una reinterpretazione, in chiave urbanistica, dei quattro nodi urbani di attrazione turistica definiti dal Documento di Orientamento Strategico (DOS) e poi rielaborati nelle “Linee guida per la formazione del nuovo PUC per la concreta attuazione degli obiettivi di sviluppo socio economico e riqualificazione urbana della città”.

Tale reinterpretazione si è resa necessaria per far sì che le direttive contenute nei documenti di indirizzo dell’Amministrazione Comunale sopra citati possano trovare corretta traduzione nello specifico linguaggio del nuovo Piano Urbanistico Comunale.

Agli Schemi Direttori il PUC affida il ruolo di costruire i principali riferimenti spaziali e funzionali e le connessioni tra le principali ipotesi del progetto di Piano.

I quattro Schemi Direttori individuati dal Piano sono i seguenti:

- SD1: centro storico e fronte mare
- SD2: villa comunale e lungo mare
- SD3: area nord fronte mare
- SD4: i tre parchi della terrazza collinare

Attraverso gli Schemi Direttori il PUC, nella parte relativa alla componente programmatica operativa esplicita:

- criteri e azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi generali;
- eventuali ambiti di studio e/o approfondimento;
- indicazioni in merito all’ordine di attuazione degli interventi, agli eventuali condizionamenti ed alle modalità di attuazione dei singoli progetti.

I singoli interventi progettuali sono così ordinati dal PUC entro una visione d’insieme e delineati e configurati in modo tale da risultare coerente con gli obiettivi e le strategie individuate dai singoli Schemi Direttori. Tale operazione ci sembra risulti fedele e rispettosa del dettato amministrativo che può essere racchiuso, per quanto riguarda i cosiddetti “nodi urbani”, nei seguenti principi, tratti

dalle “linee guida”:

*“L’approccio metodologico da utilizzare nella valorizzazione dei **“Nodi Urbani”** si articola su questi principi:*

- *Trasformazione dei “poli d’attrazione” in “motori di sviluppo delle aree d’influenza”*
 - *La valorizzazione dei “Poli d’Attrazione” si consegue operando in diretta sinergia con il potenziamento e la caratterizzazione delle attività economiche collegate e coordinate con le funzioni dell’attrattore;*
- *Trasformazione dei “poli d’attrazione” in “aree attrattive”*
 - *La valorizzazione dei “Poli d’Attrazione” si consegue pienamente operando la riqualificazione e trasformazione del tessuto edilizio e urbanistico delle aree circostanti, per ottenere un adeguato ambito urbano coerente con le caratteristiche funzionali dell’attrattore;*
- *Valorizzazione dello specifico carattere delle “aree attrattive”*
 - *I “Nodi Urbani produttivi” intorno ai “Poli d’attrazione” devono essere riqualificati e rigenerati promuovendo il recupero delle varie attività economiche, sociali e culturali che, per il passato, hanno caratterizzato il “Marchio” d’accoglienza dell’originale “Polo d’attrazione”¹¹.*

*“L’attuazione delle strategie complessive di riqualificazione, sviluppo e promozione della città verrà, quindi, condotta attraverso un’azione integrata per ogni **Nodo Urbano**, per il quale sarà avviata l’elaborazione di un **Programma di mutamento strategico (PMS) che inciderà con effetti positivi anche sul territorio circostante**, articolato in:*

- ***Inquadramento strategico*** in rapporto agli scenari complessivi, finalizzato all’attivazione di un programma di riconnessione funzionale e territoriale delle aree bersaglio con la complessiva struttura urbana o peri-urbana;
- ***Progetto urbano*** di riqualificazione architettonica e urbana e potenziamento infrastrutturale delle aree, con funzione di piano particolareggiato. In particolare, è previsto un percorso innovativo sul versante decisionale ed attuativo attraverso processi strategici che coinvolgano i portatori di interessi (istituzionali, imprenditoriali, privati, culturali) che attivino processi di partecipazione e condivisione. Le procedure di produzione del piano particolareggiato dovranno prevedere l’attivazione di strumenti di comunicazione e diffusione degli obiettivi attraverso pratiche di pianificazione partecipata; nonché di procedure di valutazione di sostenibilità ambientale territoriale capaci di garantire le diverse sostenibilità degli interventi di riqualificazione;
- ***Piano urbano di potenziamento della mobilità sostenibile interna e dell’accessibilità al Nodo Urbano*** finalizzato al duplice ruolo della ri-centralizzazione dei sistemi periferici nei confronti della domanda urbana e della connessione dell’area strategica alle opportunità offerte dal quadro tendenziale di trasformazione urbana;

11 Linee guida, pag.20

- **Programma di rivitalizzazione economica** capace di agire sulla struttura produttiva, commerciale e immobiliare al fine di intervenire concretamente sulla qualità della vita degli insediamenti interessati, anche attraverso manovre di “attrattività” degli investimenti, “connessione” a strutture territoriali più vaste ed in possesso di una maggiore “massa critica” per l’efficacia degli interventi;
- **Agenda di rigenerazione sociale** capace di attuare una strategia politica che si focalizzi sulla qualità dei servizi per il cittadino e, principalmente su quelli assistenziali, avviare processi stabili di solidarietà urbana e sociale con il fine di restituire ad ogni cittadino la caratterizzazione di attore sociale, che partecipa attivamente alla crescita della comunità locale e, più in generale, della società: l’azione dell’Amministrazione Comunale deve sempre essere ispirata dal principio fondamentale per il quale “non può esservi sviluppo urbanistico sostenibile senza un contestuale innalzamento della qualità della vita dei cittadini”;
- **Agenda per la comunicazione e la partecipazione** finalizzata alla costruzione del consenso ed alla responsabilizzazione attiva del partenariato istituzionale, sociale ed economico di riferimento, nonché al miglioramento della comunicazione tra il cittadino e l’ente locale che costituisce la necessaria premessa dell’intero programma di interventi pubblici rivolto all’innalzamento del livello di qualità urbana. Migliorare l’efficienza dell’amministrazione comunale significa intensificare la relazione con il cittadino rendendo le risposte inserite nella programmazione sempre più vicine ai reali bisogni emergenti dal territorio.”¹²

8.1.1 SD1. Centro Storico e fronte mare

Il primo Schema Direttore è relativo all’area tra la ferrovia circumvesuviana e il mare, nel tratto compreso tra il borgo Pozzano (ad ovest) e la Stazione di Castellammare di Stabia.

Lo Schema Direttore comprende l’area demaniale marittima, tutto il lungomare compreso tra Fincantieri e la villa comunale, il centro storico.

L’area urbana circostante al primo schema direttore ricomprende i nuclei Storici collinari di Pozzano, Madonna della Libera e Camarelle.

Obiettivo principale dello Schema Direttore è il recupero e la riqualificazione coordinata dei numerosi immobili pubblici e dei poli d’attrazione presenti nell’Area.

Nello specifico gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a. Riconvertire ad altri usi i fabbricati demaniali del Porto commerciale.
- b. Rivalutare, dal punto di vista paesaggistico lo sky-line della cornice dei fabbricati della “Antica Marinella”.
- c. Realizzare nuovi servizi ed attrezzature capaci di accogliere, in maniera adeguata, le utenze delle prevalenti attività di nautica di diporto, croceristica e vie del mare.
- d. Risanare il patrimonio edilizio pubblico e privato che versa attualmente in uno stato di abbandono e degrado.

¹² Linee guida, pagg.15-16

- e. Stimolare ed incentivare le attività dedicate alla ristorazione vicino al mare (chioschi) e all'accoglienza turistica in appartamenti del centro storico ("Affittacamere" antesignani dei moderni B&B).
- f. Rivalorizzare l'area delle Terme Antiche e degli immobili pubblici della zona (accesso e filtro; rifunionalizzazione della piazza interna; connessioni tra antiche terme e ambiente naturale del Pianoro del Solaro).
- g. Verificare (attraverso uno studio di fattibilità mirato) la possibilità che Castellammare di Stabia assolva anche la funzione di ulteriore scalo crocieristico del Golfo di Napoli.

I possibili interventi necessari ad attuare gli obiettivi sopra esposti possono essere al momento individuati nei seguenti:

1. ricucitura del tessuto urbano del Centro Storico, con la linea di costa, attraverso il ridisegno delle "piazze" e dei "larghi" esistenti e rifacimento di alcuni tratti di assi viari e delle caratteristiche "calate";
2. creazione del "parco delle acque";
3. riqualificazione e messa in sicurezza dei percorsi compresi tra Via Acton, Via Brin e Piazza G. Amendola e loro connessione funzionale con la città e i suoi flussi, oltre che con il territorio extraurbano (tema dell'accesso e filtro al complesso delle Vecchie Terme);
4. riprogettazione dello spazio aperto (piazza interna alle Antiche Terme) che ospita i punti di mescita delle antiche sorgenti e sua configurazione come luogo di incontro a forte valenza urbana, oltre che turistica;
5. riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica sottoutilizzati e/o abbandonati (ex Caserma Cristallina, Area acqua Acidula e Acetosella, Fontana Grande, ex colonia Ferrovieri, Corderia Militare, Palazzo Pace, Palazzo ex Stimmatine);
6. riqualificazione del vecchio tracciato della F.F. S.S. (vedi SD3);
7. attuazione di una ZTL lungo la direttrice stradale corso Garibaldi e via Bonito;
8. delocalizzazione dal Centro Antico delle volumetrie non più realizzabili sull'area di sedime (L.219/81 - interventi in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del novembre 1980 e del febbraio 1981) poiché individuate come "a rischio frana e idraulico del PSAI 2015 dall'ex A.d.B. Campania Centrale" e oggetto di P.d.R. conseguente al sisma.

8.1.2 SD2. Villa comunale e lungo mare

Il secondo Schema Direttore è relativo all'area dell'arenile demaniale e di tutto il lungo mare, dalla villa comunale fino all'Hotel Miramare Stabia, incluso il tessuto urbano limitrofo compreso tra Corso Giuseppe Garibaldi e l'asse costituito da via Catello Fusco e via Roma, fino a Piazza Spartaco.

Obiettivo principale dello Schema Direttore è la ridefinizione dell'intera area come "centro turistico-commerciale naturale di Castellammare di Stabia".

Nello specifico gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a. Rendere funzionali gli ampi spazi dell'arenile con interventi e destinazioni d'uso in diretta connessione architettonica con la villa e il lungomare.
- b. Attivare il Centro turistico commerciale naturale "Centro Città".

- c. Implementare le strutture e le attrezzature per uso pubblico.
- d. Consentire la realizzazione di attrezzature e chioschi attraverso una composizione architettonica e funzionale simile a quella presente nell'area della "Acqua della Madonna".
- e. Potenziare il sistema dei parcheggi al bordo dell'area ed accessibili dalle principali direttrici di traffico.
- f. Assicurare il diretto collegamento pedonale con le principali stazioni ferroviarie.

I possibili interventi necessari ad attuare gli obiettivi sopra esposti possono essere al momento individuati nei seguenti:

- 1. individuazione di una rete di percorsi collegati direttamente con la Villa Comunale;
- 2. realizzazione di un centro turistico commerciale naturale sviluppato secondo le direttrici stradali di Corso Garibaldi, Via Roma, via Catello Fusco, S. Maria dell'Orto e Via Nocera, da strutturare come area prevalentemente pedonale e/o con limitazione di traffico tenendo conto delle necessità residenziali, dei servizi locali e delle esigenze di sicurezza;
- 3. ampliamento dell'esistente parcheggio nell'area ferroviaria prospiciente la piazza Matteotti strutturando gli ingressi su:
 - 3.1 via Alcide De Gasperi (per assicurare gli accessi dai paesi a nord che scelgono la strada litoranea);
 - 3.2 via Napoli (per assicurare l'accesso dalla stessa via Napoli per gli utenti dei quartieri a Nord e dalla direttrice via Libero d'Orsi-Viale Europa-Raccordo Autostradale, per gli utenti che scelgono il raccordo);
 - 3.3 piazza Spartaco (per assicurare l'accesso diretto al parcheggio dai paesi della zona collinare-Rione S. Marco e agro Nocerino sulla direttrice via Marconi-via Cosenza-via delle Puglie).
- 4. realizzazione di un nuovo ascensore pubblico nella stazione EAV Centrale che colleghi l'area alle nuove Terme del Solaro, al grande parcheggio automobilistico d'interscambio, agli alberghi termali e più in generale ai quartieri collinari;

8.1.3 SD3. Area nord fronte mare

Il terzo Schema Direttore è relativo all'area a nord della città che comprende tutto il fronte mare compreso tra il Porto turistico Marina di Stabia e la ex fabbrica "Cirio" ed il limitrofo tessuto urbano compreso tra Corso Alcide de Gasperi e Via Napoli. Nello Schema Direttore sono compresi il quartiere popolare CMI e l'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di sanatoria edilizia (ex L. 47/85) compreso tra via Venezia e la Traversa cantieri mercantili.

L'area urbana circostante al terzo schema direttore ricomprende i quartieri nord della Città: Ponte Persica, Pioppaino, Pozzillo, Savorito, Moscarella, Petrarò, Via Napoli, Annunziatella.

Obiettivo principale dello Schema Direttore è la riorganizzazione in senso produttivo terziario, artigianale prevalentemente turistico ricettivo, attraverso la riconversione degli immobili industriali dismessi o degradati.

Nello specifico gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a. Consentire alla città di poter godere della vista mare e di riutilizzare a tal fine le aree e le strutture edilizie esistenti attraverso una riprogrammazione generale dell'assetto territoriale di tutta l'area e l'attuazione anche di interventi diretti per la sua riqualificazione.
- b. Individuare le modalità per restituire alla collettività spazi ed attrezzature che, per loro natura, da sempre appartengono alla città e, contemporaneamente, individuare gli strumenti per la gestione delle zone recuperate.
- c. Migliorare il livello dei servizi e dell'accessibilità, anche stradale, da attuarsi in sintonia con la trasformazione urbana in senso turistico dell'area.
- d. Rendere tale parte di periferia un "pezzo" di città con caratteri ed identità ben definite cancellando l'immagine di "quartiere dormitorio" e di esclusione sociale rendendo il quartiere popolare CMI un primo "front cittadino" del nuovo porto di Marina di Stabia e delle nuove attività turistiche, attraverso la promozione di nuove attività commerciali e di pubblico servizio, in una prospettiva di riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente.
- e. Mirare alla definizione di una nuova identità dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di Sanatoria edilizia (ex Legge 47/85) lungo via Napoli e comprese tra via Venezia e Via Traversa Cantieri Mercantili.

I possibili interventi necessari ad attuare gli obiettivi sopra esposti possono essere al momento individuati nei seguenti:

1. riqualificazione e/o riconversione in senso produttivo terziario, prevalentemente turistico delle strutture industriali dismesse, degradate o sottoutilizzate;
2. riqualificazione urbana del quartiere popolare CMI e dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive dotate di sanatoria edilizia lungo via Napoli e comprese tra via Venezia e la Traversa Cantieri Mercantili;
3. riconversione funzionale della tratta ferroviaria Torre Centrale-Castellammare-Gragnano da ferrovia di tipo pesante di servizio all'ex area industriale oggi dismessa, a nuovo collegamento leggero con vettore elettrico o ibrido in sede aperta a servizio della stessa area, una volta riconvertita in senso produttivo terziario, prevalentemente turistico;
4. previsione di una nuova linea di trasporto urbano direttamente collegata alla linea di trasporto leggero lungo la sede della tratta ferroviaria Torre-Castellammare-Gragnano che collega Torre e Pompei con diramazioni sul pianoro collinare dove si sviluppano il parco archeologico, il parco termale e il parco di Quisisana (vedi SD4);
5. prolungamento della passeggiata pedonale a mare su tutto il fronte dalla villa comunale al porto di Marina di Stabia, conformando la nuova struttura alle esigenze di ordine statico per la protezione del litorale;
6. organizzazione di un sistema di parcheggi d'interscambio a servizio della futura grande area pedonale e ZTL sul mare;
7. realizzazione di un nuovo asse viario trasversale che colleghi il raccordo autostradale (Corso Italia) al corso de Gasperi, in diretta continuazione con l'asse stradale trasversale intercomunale di collegamento diretto del "Mare" con i paesi pedemontani di S. Maria la Carità – S. Antonio Abate fino al nuovo raccordo di Angri con la A2 e la SS 285.

8.1.4 SD4. I tre parchi della terrazza collinare

Il terzo Schema Direttore comprende le aree del pianoro di Varano, del pianoro del Solaro e l'area pedemontana del Faito. Si tratta di una vasta area che comprende importanti poli di attrazione turistica e culturale quali gli scavi dell'antica Stabiae, lo stabilimento delle Nuove Terme con il suo parco, Il Casino Borbonico nei boschi reali di Quisisana, che si prolungano fino al Borgo e alla Basilica di Pozzano.

Obiettivo principale dello Schema Direttore è rivitalizzare tali contesti in modo tale da risolvere le attuali difficoltà di accesso e le carenze di collegamento tra tali poli d'attrazione, incrementando in tal modo la loro capacità attrattiva in termini turistico ricettivi.

Nello specifico gli obiettivi da raggiungere attraverso un sistema coordinato di interventi sono quelli di:

- a. Rivalorizzare, attraverso una operazione complessiva volta al potenziamento della componente turistica, i tre poli d'attrazione esistenti:
 - i. Scavi di Stabiae nel Pianoro di Varano.
 - ii. Terme Nuove-Boschi nel Pianoro di Solaro.
 - iii. boschi e Reggia di Quisisana, nell'area pedemontana del Faito.
- b. Migliorare l'accesso alle tre aree collinari risolvendo le carenze di collegamento esistenti tra i "Poli d'attrazione" che hanno costituito e ancora costituiscono la principale criticità allo sviluppo dell'intera area collinare, riducendo la capacità attrattiva degli importanti attrattori turistici presenti nell'area.
- c. Ottimizzare i collegamenti pubblici e privati alla città, agli altri poli d'attrazione turistica e alle principali linee di comunicazione extracittadine.
- d. Prevedere nuovi presidi di accessibilità agevolata tra i nodi urbani collinari e i nodi urbani sul mare e i collegamenti diretti dei poli d'attrazione turistica collinari con le linee di trasporto di rilevanza regionale e nazionale.
- e. Organizzare in un unico complesso organico e funzionale ("Parco Archeologico"), da realizzare con opere ad alta sostenibilità ambientale, i siti archeologici isolati ("ville d'Ozio": villa S. Marco, Villa Arianna, villa del Pastore, ecc.) presenti sul pianoro del Varano ed integrare le funzioni prettamente archeologiche con le altre attività e caratteristiche dell'Area in un ambito di generale miglioramento del contesto urbano.
- f. Migliorare le strutture di accesso, servizi e strutture di accoglienza museale e didattica aperta sia ai visitatori del "Parco Archeologico" che all'uso pubblico turistico e cittadino.
- g. Migliorare il livello dei servizi e delle attrezzature pubbliche e dell'accessibilità automobilistica al quartiere di San Marco.
- h. Integrare l'area delle nuove terme di Stabia con gli agglomerati urbani circostanti (impianto del quartiere di Scanzano, Monaciello, Calcarella, Mezzapietra, Privati)
- i. Riquilificare e rivitalizzare il Polo d'attrazione turistica delle Terme del Solaro (che oggi versa in uno stato di completo abbandono e degrado) mediante la rifunzionalizzazione produttiva dello stabilimento, inserendo l'intervento in un coerente e sinergico disegno di riqualificazione urbanistica e funzionale di tutta l'area del pianoro del Solaro che preveda la trasformazione dello stabilimento termale in un parco termale.

- j. Collegare direttamente e agevolmente il centro di Castellammare di Stabia sul Waterfront con lo stabilimento delle Terme di Stabia sul Solaro, creando un'importante interconnessione tra i Nodi Urbani sul mare con i poli d'attrazione sulla collina.
- k. Collegare direttamente lo stabilimento Termale alla stazione Castellammare-Centro della linea ferroviaria EAV Napoli-Sorrento a servizio delle utenze che intendono raggiungere senza autobus di linea le Terme con trasporti pubblici di rilevanza nazionale.
- l. Costituire il vettore di collegamento del Centro Città con il grande parcheggio d'interscambio previsto nel P.R.G. da realizzare sotto le aree dei campi sportivi dell'ex Istituto Salesiani e fondo adiacente. (Il nuovo grande parcheggio è stato programmato, per raccogliere i flussi automobilistici provenienti dai monti lattari e dalla penisola sorrentina che intendono raggiungere, tramite l'ascensore pubblico, la ZTL del Centro di Castellammare di Stabia e lungomare senza interessare le strade cittadine molto trafficate e carenti di parcheggi)
- m. Migliorare il collegamento con la città di tutte le strutture produttive turistiche e religiose presenti sul pianoro del Solaro che attualmente risultano precariamente servite da una viabilità inadeguata (via S.Croce-Caporivo)
- n. Integrare l'area della Reggia e dei boschi di Quisisana con gli agglomerati urbani circostanti (impianto dei quartieri storici collinari).
- o. Migliorare e coordinare i servizi, le attrezzature d'accoglienza e i collegamenti sostenibili dell'area della Reggia e dei boschi di Quisisana ed adeguare i collegamenti sostenibili dell'area con la Città e con gli altri nodi urbani d'attrazione turistica.
- p. Individuare un collegamento comodo e diretto con il polo archeologico di Pompei e con le tre aree di attrazione turistica sul Waterfront della Città.
- q. Rinforzare il collegamento storico con la Città sulla direttrice Centro Storico-Salita Quisisana-Quartiere- Botteghele.
- r. Rinforzare il collegamento del Parco di Quisisana con le Terme Antiche, l'area "Acqua della Madonna", la nuova stazione Marittima in connessione diretta con la linea ferroviaria EAV accesso diretto alle nuove aree d'attrazione turistica di Castellammare di Stabia.

I possibili interventi necessari ad attuare gli obiettivi sopra esposti possono essere al momento individuati nei seguenti:

- 1. sviluppo e costituzione di tre nuovi parchi:
 - 1.1 Parco archeologico di Stabia e siti archeologici nell'area del Pianoro di Varano;
 - 1.2 Parco delle nuove terme di Stabia nell'area del Pianoro del Solaro;
 - 1.3. Parco della Reggia e dei boschi di Quisisana nell'area pedemontana del Faito;
- 2. realizzazione di percorsi di collegamento tra i diversi siti archeologici (scoperti, conosciuti e da scoprire) sul pianoro per una migliore fruizione del "Parco Archeologico" organizzato in una riconoscibile caratterizzazione;
- 3. recupero dell'agglomerato urbano di costruzioni abusive sanabili in zona Archeologica;
- 4. riqualificazione del quartiere di San Marco attraverso la creazione di servizi e attrezzature di uso pubblico per soddisfare le necessità di standard urbanistici attualmente carenti in relazione all'alta densità abitativa dell'area;

5. allargamento della sede ferroviaria affiancata dalla linea di trasporto turistico con mezzi elettrici e sopra la copertura del rivolo S. Marco abilitato a carichi stradali;
6. istituzione di una nuova linea di comunicazione pubblica con vettori elettrici leggeri e di carattere turistico di collegamento dei tre parchi collinari (parco Archeologico-parco Termale-Parco della Reggia e boschi di Quisisana) e con la parte bassa della città bassa che possa consentire di raggiungere, percorrendo tutto il Waterfront, la stazione ferroviaria di Torre Centrale e gli scavi di Pompei. Il percorso potrebbe interessare la sede della tratta ferroviaria Torre-Castellammare-Gragnano riconvertita a trasporto leggero e sostenibile con forte connotazione turistica;
7. istituzione di una nuova linea di collegamento sul pianoro collinare in sede aperta ma abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici, passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido;
8. realizzazione di un nuovo collegamento tramite ascensore verso la Villa Arianna del Parco Archeologico, per il flusso turistico che proviene dalla nuova stazione ferroviaria EAV "Castellammare Scavi";
9. istituzione di una nuova linea di collegamento collinare, alla fine della via Passeggiata Archeologica al bivio S. Marco che continuerà il suo percorso nel braccio per Gragnano della sede ferroviaria delle RFI intanto riqualificata in sede aperta e abilitata esclusivamente a piccoli vettori elettrici, passeggiata pedonale, pista ciclabile assistita e vettore di trasporto pubblico elettrico/ibrido. La nuova linea di collegamento nella sede della ferrovia permetterà la connessione dei tre parchi al Centro turistico Commerciale naturale sulla Villa e Lungomare (SD2); all'Area di trasformazione urbana (SD3); al polo archeologico di Pompei;
10. realizzazione di un nuovo ascensore pubblico dalla stazione centrale della Circumvesuviana al confine a sud delle Terme del Solaro (nell'area della Pineta) per il pianoro collinare del Solaro e di Scanzano in modo tale da costituire una linea di collegamento pedonale rapida e comoda per raggiungere i quartieri collinari di Scanzano, Mezzapietra e Privati, alleggerendo il traffico automobilistico che, attualmente, rappresenta l'unica forma di collegamento rapido tra la città e i quartieri collinari;
11. riqualificazione e restauro delle storiche strutture delle Fontane del Re e delle passeggiate nel bosco Reale complementari alla Reggia di Quisisana;
12. recupero dei quartieri collinari storicamente nati intorno alla Reggia e Parco di Quisisana: S.Andrea/Maddalena-Sanità-Botteghelle-Fratte-Pozzano;
13. realizzazione di un nuovo ascensore pubblico per superare il dislivello tra il caporivo e l'Istituto scolastico "Panzini" allo scopo di raggiungere agevolmente a piedi la Reggia, il Parco di Quisisana, il quartiere delle Botteghelle e Sanità.

8.1.5 Le aree di trasformazione

Le aree di trasformazione sono individuate quali ambiti ottimali di intervento, nell'ottica dell'integrazione delle diverse funzioni urbane e della sostenibilità ambientale.

Il Puc, nella sua componente operativa, individua nell'ambito delle aree di trasformabilità le aree di trasformazione, con l'indicazione, per ciascuna area, delle modalità attuative (intervento diretto, Pua ovvero con procedure di perequazione) e delle relative destinazioni d'uso, indici fondiari e

territoriali, parametri edilizi, standard urbanistici, residenziali ed ambientali, attrezzature e servizi. Il piano programmatico del PUC può delimitare gli ambiti di trasformazione urbana da attuare con procedure perequative mediante comparti edificatori (CE), seguendo gli indirizzi della perequazione territoriale previsti dal Piano territoriale regionale approvato con legge regionale n. 13/2008, ed attraverso convenzione. (Regolamento 5/2011 Art.12 c. 5)

Ogni area di trasformazione (comparto) è iscritta, come detto, all'interno di uno Schema Direttore. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono indicati i perimetri dei **comparti edificatori**, continui o discontinui, i quali rappresentano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata. Essi sono costituiti da una o più aree di Trasformazione all'interno delle quali gli interventi urbanistici ed edilizi previsti si attuano, su base perequativa, secondo quanto dettagliato nelle norme.

All'interno dei comparti edificatori sono individuate le aree di trasformazione destinate a:

- spazi pubblici e di uso pubblico d'interesse locale
- viabilità
- aree di concentrazione dell'edificazione

Gli interventi previsti all'interno dei comparti edificatori potranno essere attuati, secondo quanto indicato dal PUC, tramite Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o tramite Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

Per le AT da attuare con PUA e PCC, le quantità riferite alle aree per spazi pubblici attrezzati e ai parcheggi sono quelle prescritte dal PUC per ogni singolo intervento, anche se superiori a quelle derivanti dalla mera applicazione della LR 35/1987. Rimane comunque a carico dei proponenti la verifica della rispondenza quantitativa delle aree a standard con i minimi imposti dalla LR 35/1987. Sul patrimonio edilizio esistente eventualmente compreso all'interno delle AT di cui al presente titolo, in via transitoria e fino all'ottenimento dei relativi atti autorizzativi o all'approvazione del PUA o del PCC, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Per ciascun comparto il PUC stabilisce i seguenti valori/prescrizioni:

- **ST**: la superficie territoriale del comparto con relativa percentuale di ripartizione tra le aree a destinazione privata e quelle a destinazione pubblica all'interno di ciascun comparto;
- Le opere pubbliche da realizzare evidenziando quelle derivate dalla mera applicazione dello standard minimo di legge, rispetto a quelli aggiuntivi previsti dal Piano;
- **ITMx**: indice di edificabilità territoriale massima
- **SL**: la superficie lorda di pavimento realizzabile a fronte della realizzazione delle opere pubbliche previste e delle eventuali cessioni di aree all'Amministrazione Comunale, ripartita tra le singole funzioni: residenziale, terziario/direzionale, commerciale, turistico ricettivo, produttivo ed articolata in base a quella derivante da interventi di nuova edificazione o di recupero;
- Il numero di alloggi derivante dal calcolo in funzione del numero di abitanti teorico

Nella tabella seguente si riportano i dati di sintesi dei comparti previsti dal PUC:

DATI DI PROGETTO		
Quota unitaria di SLP	25,00	mq/ab
Quota di incremento	5,00	mq/ab
Dimensione media famiglia	2,69	ab
Fabbisogno residenziale da PUT L.R. 35/1987	1.131	alloggi
Altezza interpiano residenziale	3,10	m
Altezza interpiano extra residenziale	3,80	m
Dimensione alloggio	72,25	mq
Volume alloggio	223,98	mc

COMPARTO EDIFICATORIO	SUPERFICIE AMBITO		SUPERFICIE DA CEDERE PER SERVIZI		VOLUME RESIDENZIALE	VOLUME EXTRARESIDENZIALE	NUOVI ALLOGGI	ABITANTI INSEDIABILI
	MQ	MQ	DI CUI PER SPAZI PUBBLICI (MQ)	DI CUI PER PARCHEGGI (MQ)	MC	MC	Nr	Nr
CE.1	19.996	9.998	-	9.998	39.367	17.809	175	471
CE.2	9.904	4.456,8	2.228,4	2.228,4	3.714	16.713	16	43
CE.3	25.790	15.4740	7.737	7.737	50.774	22.969	226	608
CE.4	8.312	3.740,4	-	-	-	15.585	0	0
CE.5	6.780	3.051	1.525,5	1.525,5	2.542,5	11.441	11	30
CE.6	11.315	5.657,5	2.828,75	2.828,75	22.276,41	10.077	99	266
CE.7	5.792	2.606,4	1.303,2	1.303,2	2.172	9.774	9	24
CE.8	5.792	2.606,4	-	-	-	10.860	0	0
CE.9	32.198	19.318,8	9.659,4	9.659,4	30.185,63	45.278	134	360
CE.10	40.217	16.086	9.930	9.930	79.177,22	35.818	353	950
TOTALE	166.096	82.996	35.212	45.210	230.208	196.326	1.023	2.752

COMPARTO EDIFICATORIO	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE DA CONVENZIONARE	DESTINAZIONE D'USO	
	MQ	%		
CS.1	11.850	100	Is	Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo
CS.2	12.170	100	Ssc	Aree per attrezzature di interesse comune
CS.3	16.349	100	Spo	Aree per spazi pubblici attrezzati
CS.4	5.206	100	Vg	Aree per spazi pubblici attrezzati
CS.5	12.531	100	Spo	Aree per spazi pubblici attrezzati
CS.6	26.919	100	Ms	Aree per parcheggi
TOTALE	85.025	--	--	--

8.2 CARTA DELLE INFRASTRUTTURE VERDI E BLU

Come è noto, le reti ecologiche sono uno strumento concettuale di estrema importanza per la conservazione della natura e per un assetto sostenibile del territorio. Le loro fondamenta teoriche si ritrovano nella biologia della conservazione e derivano dalla constatazione che tutte le specie, vegetali ed animali, sono distribuite in maniera disomogenea sul territorio a causa di fattori naturali intrinseci sui quali si innestano fattori storici ed antropici. Per “rete ecologica” (*ecological network*) si intende quindi un insieme di unità ecosistemiche di alto valore naturalistico (aree nucleo – Monti Lattari, Parco foce Sarno) interconnesse da un sistema di elementi connettivi (le aree di collegamento ecologico), con funzione di mantenimento delle dinamiche di dispersione degli organismi biologici e della vitalità di popolazioni e comunità vegetali e animali.

L’individuazione dell’andamento della rete provinciale (proposta PTC Città Metropolitana di Napoli) permette di effettuare il cambio di scala necessario per definire la distribuzione della rete ecologica a livello comunale, tenendo conto delle caratteristiche di dettaglio del paesaggio e senza perdere di vista il livello di scala più ampio.

L’operazione effettuata si basa sul presupposto di mantenere per quanto possibile le direttrici individuate con la rete regionale e di agganciare la rete a tutti gli elementi esistenti in grado di contribuire alla sua costituzione, sia che abbiano caratteri già adatti, sia che li possano avere in modo potenziale, sia che individuino delle semplici direzioni di sviluppo.

La trama della rete ecologica, ovvero le infrastrutture verdi:

- ecomosaico degli ecosistemi forestali, caratterizzati da tipologie diverse, in diverso stato di salute e di valore ecologico;
- ecomosaico degli ecosistemi arbustivi, dalle brughiere alle formazioni di macchia mediterranea;
- ecomosaico degli ecosistemi erbacei, rappresentate da incolti erbacei e raramente da praterie complesse;
- ecomosaico di transizione, che contraddistingue i settori in cui la presenza degli usi agricoli è fortemente interconnessa con la vegetazione naturale;
- e le infrastrutture blu:

- corsi d'acqua e relative fasce vegetate.
- Su questa trama si innestano gli elementi della rete ecologica esistenti, derivanti principalmente dalla rete regionale, ovvero:
- Corridoi ecologici primari: sono i collegamenti lineari e diffusi fra core areas (Sito natura 2000 "Dorsale dei Monti Lattari") e fra esse e gli altri componenti della rete. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento.
- Corridoi ecologici secondari: costituiscono il collegamento della rete principale con gli elementi puntuali sparsi all'interno della matrice agricola (boschetti, stepping stones, aree degradate ecc.) ed assumono una funzione complementare ai corridoi principali individuando percorsi alternativi di collegamento. Corrispondono ai corsi d'acqua naturali od artificiali del reticolo idrografico minore o a siepi e filari.

9 LA SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

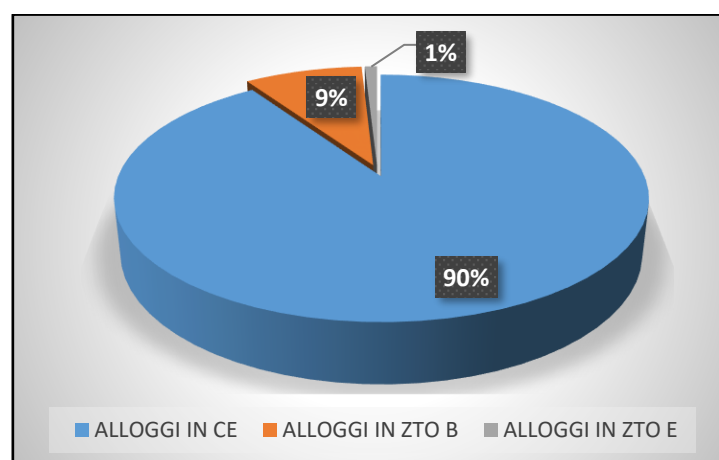
Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Castellammare di Stabia si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.

Le trasformazioni indotte dal PUC daranno luogo a 1.130 nuovi alloggi (con 2.752 abitanti teorici insediabili) così ripartiti:

Tabella 7: Nuovi alloggi realizzabili

NUOVI ALLOGGI (NR)	
Comparti edificatori	1.023
Zone Territoriali Omogenee "B"	97
Zone Territoriali Omogenee "E"	10
TOTALE	1.130



Si rappresenta che la quantità di nuovi alloggi realizzabili nelle Zone Territoriali Omogenee "B" ed "E" è stata quantificata in funzione delle caratteristiche del territorio, dei lotti liberi presenti nelle Zone Omogenee, delle previsioni di nuovi interventi realizzabili con l'entrata in vigore del PUC; spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato nelle ZTO "B" e "E".

Il PUC, infine, si propone di incrementare la dotazione di standard urbanistici presenti, ed a fronte degli attuali 7,35 mq/ab la superficie di standard pro-capite attesa (calcolata in funzione degli abitanti attesi al 2030) è pari a 27,03 mq/ab, ripartita come segue:

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	CON PUC ATTUATO		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune (Sa; Sd; Sr; Sm; Ssc; Spc; Sca; Stt; Scm)	270.167	4,38	123.386	2,00	-155.066,5	-2,51
Aree per l'istruzione (Ib)	122.552	1,99	277.618	4,50	146.781	2,38
Aree per spazi pubblici attrezzati (Vg; Vo; Vs; Vz, Spo; Vp)	1.031.960	16,73	1.110.474	18,00	-78.514	-1,27
Aggiunta di zs - comparti edificatori (Vp)	35.212,25	0,57				
Aggiunta di standard generati da destinazioni commerciali/direzionali nei comparti edificatori (Vp)	20.665,85	0,33				
Aree per parcheggi (Ms; Mc)	74.959	1,22	154.233,13	2,50	-13.397,4	0,22
Aggiunta di zs - comparti edificatori (Ms)	45.210,25	0,73				
Aggiunta di standard generati da destinazioni commerciali/direzionali nei comparti edificatori (Ms)	20.665,85	0,33				
TOTALE	1.621.392,19	26,28	1.665.717	27	-44.318,81	-0,72

A questi andranno aggiunti 46.256 mq derivanti dall'attuazione dei comparti per servizi (Cs) pari a 0,75 mq/ab.

Come si nota la dotazione attesa di standard di livello locale risulta superiore sia ai 20 mq per abitante imposta dalla L.R. 14/1982, sia ai 27 mq/ab stabilita dal Piano Urbanistico Territoriale (L.R. 35/1987).

10 ALLEGATO: LO STATO DELL'URBANISTICA IN CAMPANIA 2017¹³



L'ANCE Campania con la Scuola di Governo del Territorio, ha promosso la ricerca illustrata nel presente capitolo. *Lo stato dell'urbanistica in Campania* (2017) fornisce un quadro completo, relativamente recente e sicuramente attuale nelle considerazioni generali per il territorio di Castellammare di Stabia, sullo stato della pianificazione urbanistica nella regione Campania.

In particolare, a quattordici anni dall'approvazione della LR n. 16 del 2004 e sei anni dall'entrata in vigore del regolamento n. 5 del 2011, la ricerca tende ad evidenziare le dinamiche innescate da detti provvedimenti, l'avanzamento delle procedure e le principali questioni emerse.

A detta degli stessi autori, la ricerca non restituisce risultati molto confortanti e fornisce una misura del lavoro estremamente impegnativo che i Comuni, le Province, la Città Metropolitana di Napoli e la Regione Campania - ognuno per le sue sfere di competenza - dovrebbero svolgere nel futuro per superare l'impasse vigente.

Questa carenza assume rilievo perché il nuovo strumento di governo del territorio comunale (PUC) era stato concepito per affrontare una nuova fase dell'urbanistica in grado di rispondere a una completa svolta nella dinamica di sviluppo delle città, in gran parte condizionata dal rallentamento della crescita demografica, dalla riduzione del numero medio dei componenti delle famiglie, da una certa presenza di immigrazione e maggiore mobilità residenziale.

Una spinta opportuna nella direzione corretta è provenuta con la norma sanzionatoria della Regione Campania (il riferimento è alla **Legge Regionale del 22 giugno 2017 n. 19 "Misure di semplificazione**

¹³ Estratti dal volume a cura di Francesco Domenico Moccia, con presentazione di Gennaro Vitale e prefazione di Riccardo Realfonzo - Copyright © 2018 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy. ISBN 9788891783790

e linee guida di supporto ai Comuni in materia di governo del territorio”) che colpiva, nella sua versione originaria, i Comuni che non adottavano i PUC entro i 31 dicembre 2018 e non lo approvavano entro la fine de 2019, prevedendo in caso di inadempienze anche attivazione dei poteri sostitutivi. Tale disciplina è stata poi rinnovata con la **Legge regionale 38** del 29 dicembre 2020 (BURC n. 250 del 29.12.2020) che, all’articolo 29 proroga i termini per la approvazione dei PUC:

- **31 marzo 2021** per l’approvazione del Preliminare;
- **30 giugno 2021** per l’adozione;
- **31 dicembre 2021** per l’approvazione

È anche grazie a questa norma che già a fine 2017, per quanto siano ben pochi i Comuni che hanno adottato i PUC, a maggioranza di essi (i 65%) ha comunque intrapreso iter.

In estrema sintesi, i punti di contatto tra quanto fatto emergere con lo Studio e le attività condotta per la redazione del PUC di Castellammare di Stabia traggono origine dai seguenti aspetti:

- In generale, per intera regione, la maggiore dinamicità dei comuni nel produrre strumenti di pianificazione attuativa è confrontabile con la mappatura del peso demografico;
- L’efficienza della programmazione urbanistica è inversamente proporzionale a numero di varianti;
- L’effetto del ricorso a procedure derogatorie può essere interpretato come una modalità per tenere in vigore obsoleti strumenti di pianificazione, rimandando a tempo indeterminato a loro organica revisione;
- Le deroghe concesse per approvazione di progetti di attività produttive fanno riferimento per a maggior parte delle volte a trasformazioni urbanistiche puntuali con effetto dispersivo di insediamenti edilizi in aree generalmente agricole;
- In Campania, la mancanza di programmazione, ha generato gravi fenomeni di disordinata crescita edilizia a cui si è aggiunta esplosione dell’abusivismo edilizio da considerare come un vero e proprio macigno sulla strada dello sviluppo urbano e della pianificazione territoriale;
- Oggi molti degli atti e dei provvedimenti amministrativi che governano le trasformazioni del territorio sono vetusti e causano un appesantimento dei processi di sviluppo e ammodernamento;
- Sul piano delle cause del ritardo, vanno distinte motivazioni di ordine politico-sociale e quelle finanziarie-organizzative;
- Professionalità colluse e micro-imprenditorialità sommersa producono edilizia e urbanistica obsoleta, elementi di inerzia che perpetuano a fase precedente ed impediscono di imboccare quella aperta verso il futuro;
- L’interpretazione diffusa del PUC, ridotta a semplice strumento di regolazione dell’edificabilità dei suoli di proprietà privata limita il pubblico interessato all’attivazione dello strumento;

- Riqualficare potrebbe significare maggiore vivibilità e maggiore attrattività del territorio con conseguenti nuovi investimenti pubblici e privati, rivolti alla rivitalizzazione e riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché a riqualficare e città e tutte le aree di notevole valore paesaggistico e cultura e presenti in Campania. Molti edifici nei centri storici sono completamente abbandonati e fatiscenti anche a causa delle difficoltà riscontrate dalle Amministrazioni comunali ad avviare delle vere e proprie attività di riqualficazione urbana. Tutto ciò rappresenterebbe un volano fondamentale per la crescita dell'economia della regione.

Va anche detto che la norma si è sviluppata nella direzione di consentire il sistema derogatorio, per cui in presenza di opportunità ed emergenze molto spesso si preferisce ricorrere ad esso, con il risultato che in molti casi si assiste a interventi confusi, parcellizzati, che hanno progressivamente trasformato, anche come effetto della crisi, le zone industriali in sistemi caotici dove, accanto ad impianti produttivi talvolta dismessi, vi è un *melting pot* di impianti di trattamento dei rifiuti, depuratori, centri commerciali, e quant'altro non si voglia collocare nei centri cittadini.

Castellammare di Stabia, con il suo PUC, punta all'ambizioso obiettivo di invertire la tendenza e a porsi come riferimento su scala provinciale, regionale e oltre verso una nuova generazione di strumenti di programmazione che superi la stratificazione delle logiche locali, quando ostative, e funga da attivatore e attrattore di potenzialità inesprese o potenziali.

10.1 IL DISORDINE URBANISTICO METROPOLITANO

Alcuni degli estensori della pubblicazione in parola (*Lo stato dell'urbanistica in Campania* (2017)), nel 2015 hanno condotto una ricerca sulla città metropolitana di Napoli. La ricerca è stata condotta assumendo come stato giuridico del territorio il mosaico degli strumenti urbanistici vigenti redatto in prima istanza dalla Provincia di Napoli e aggiornato successivamente dall'Autorità di Bacino. Lavorando in ambiente GIS, si è realizzata la sovrapposizione, a questa mappa, del rilevamento delle costruzioni realizzate da 2004 a 2011, in zona agricola (Caputo, Coppola, Moccia, 2015). Successivamente l'indagine è stata ampliata, con lo stesso metodo, alle altre zone di piano trovando difformità anche nelle zone industriali o in quelle destinate a standard.

In questo modo, risulta che l'urbanizzato non previsto negli strumenti urbanistici vigenti, ovvero le aree coperte da fabbricati difformi dalla destinazione urbanistica di zona, è di 87,12 kmq

La cifra, di per sé consistente, diventa ancora più significativa se confrontata con l'urbanizzato (aree coperte) congruente con le prescrizioni urbanistiche, che ammonta a poco più del doppio, corrispondendo a 175,42 kmq.

Ancora più sorprendente è che, nonostante questa ampia difformità, ci siano ampie superfici di suoli legalmente destinati all'urbanizzazione che non sono stati utilizzati, per un totale di 33,9 kmq, circa 1/5 de e aree urbanizzate ed 1/3 di quelle difformi.

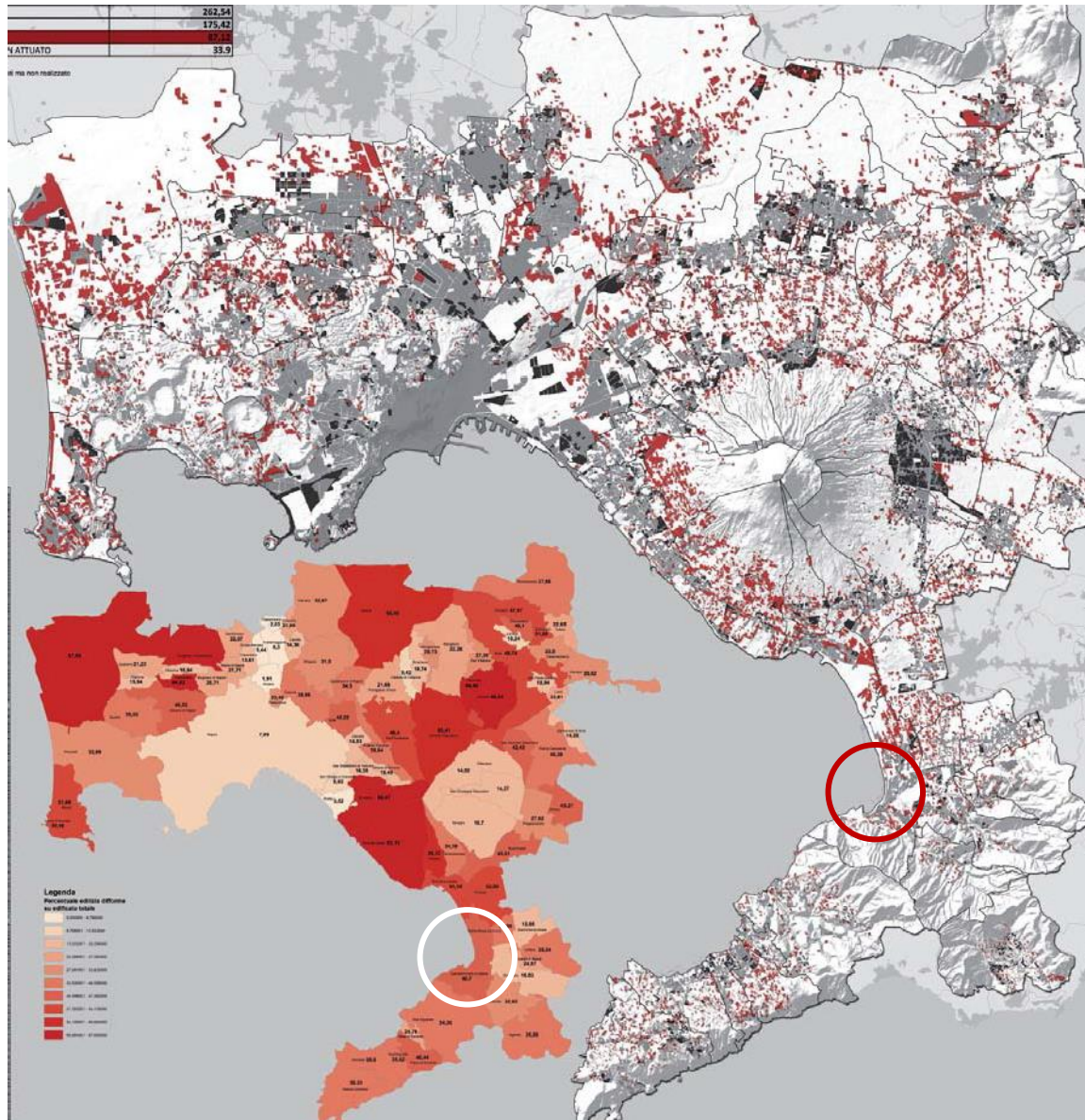
Si Utilizza li termine "difforme" per questo tipo di urbanizzazione perché non è stato possibile ri evare la legittimità dei fabbricati, a seguito dei condoni, con gli strumenti impiegati per questa indagine. Pertanto, le aree difformi sono un misto di fabbricati condonati, altri non condonati, altri obbligati alla demolizione, altri acquisiti a patrimonio comunale - inclusi lotti liberi acquistati per realizzare una abitazione e non ancora utilizzati - in un contesto privo di una parte rilevante delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sotto questo profilo si può affermare che il maggior consumo di suolo è proprio avvenuto per effetto della dispersione insediativa che si è realizzata con edilizia difforme che sfugge alla regola regionale del rispetto della densità media di tutte e aree residenziali che non può essere inferiore a 150 ab/ha, ridotto a 100 ab/ha per i comuni costieri e di interesse turistico con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, come previsto all'allegato n. 1, titolo II, 1.5 della LR n. 14 del 20 marzo 1982.

Le densità rilevate, al contrario, presentano un carattere molto estensivo, sebbene declinate in diverse morfologie nelle varie zone dell'area metropolitana. Si mantiene con valori in prevalenza inferiori a 50 ab/ha e solo in alcuni casi tali valori si superano collocandosi, comunque, intorno ai 100 ab/ha.

Appare evidente come l'edilizia difforme sia intrinsecamente vorace di suolo in termini quantitativi. Poi, si può immaginare come, in termini qualitativi, il suolo sia consumato: in assenza di reti di sottoservizi, con materiali impermeabili e in assenza di mitigazioni ambientali.

Altrettanto critica appare l'edilizia dove l'impiego sovente dell'autocostruzione o di imprese edili sommerse accompagnate da assenza o bassa qualità della progettazione fanno supporre una qualità delle costruzioni molto bassa in termini di sicurezza antisismica, efficienza energetica, ecosostenibilità.



*Mappa delle aree urbanizzate difformi nel territorio delle città metropolitane di Napoli (in rosso), 2015.
Nella carta in basso: l'intensità del colore indica la percentuale di urbanizzato difforme sul totale dell'urbanizzato
per ciascun territorio comunale.
Fonte: elaborazione Laboratorio di pianificazione territoriale del corso di studi PTUPA,
Dipartimento di Architettura, Università Federico II*

10.2 IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Di fronte ai cambiamenti di fase, si pone una domanda radica e su utilità del piano urbanistico comunale.

Questo interrogativo, tanto nell'opinione pubblica che tra gran parte dei tecnici pubblici e privati, si presta ad un equivoco perché sono poco conosciute le innovazioni o sono troppo deboli e innovazioni introdotte dai PUC onde lo stesso è identificato con il vecchio PRG e con a sua funzione prioritaria: organizzare a crescita urbanizzativa delle città.

Questa apparentemente banale sovrapposizione ha una incidenza pervasiva perché condiziona intero processo di pianificazione, mobilita interessi e accende polemiche, allontanando l'attenzione da altri problemi semmai anche più importanti ma che non vengono associati all'urbanistica.

Tra i maggiori fattori che scoraggiano dall'intraprendere un percorso di piano comunale ci sono:

- a) il disordine urbanistico edilizio;
- b) la condizione di decrescita del comune;
- c) la crisi della finanza pubblica;
- d) la mancanza di personale;
- e) la pressione delle emergenze;
- f) la disponibilità delle deroghe.

Quel "rinnovamento dell'urbanistica" auspicato con i PUC viene invece assolto con interventi puntuali e disorganici che tengono in vita i precedenti PRG e disincentivano un nuovo assetto complessivo.

Si presenta di seguito una ricognizione, su scala regionale, delle deroghe intervenute negli strumenti di pianificazione nel periodo 2011-2017: si distinguono "deroghe per a realizzazione di impianti produttivi" e "varianti per opere pubbliche". Sono accumulati in questo capito o perché entrambi i casi si realizzano opere non previste nei piani vigenti.

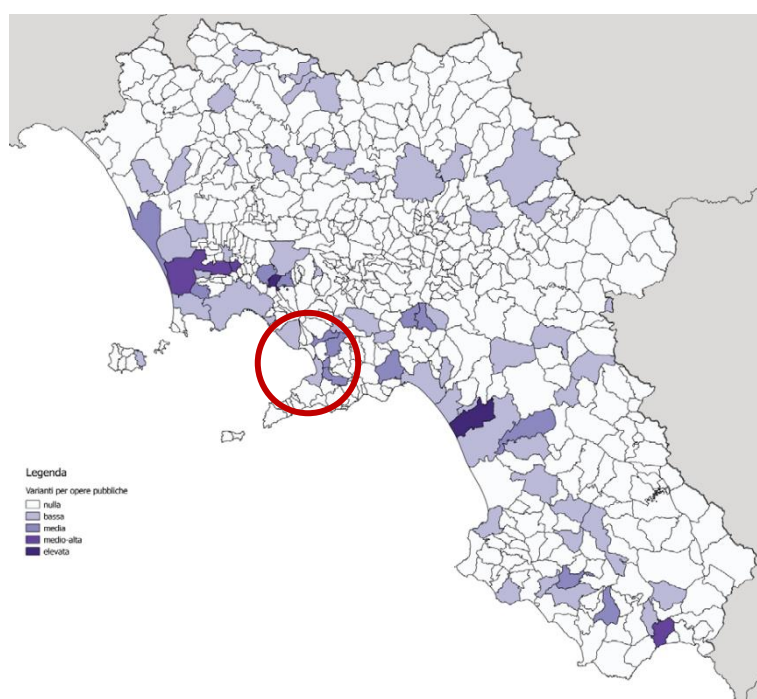
Anno	n. deroghe impianti produttivi						n. varianti per opere pubbliche						To t.
	AV	BN	CE	NA	SA	Tot	AV	BN	CE	NA	SA	Tot	
2017	0	0	3	1	6	10	4	1	1	15	6	27	37
2016	0	0	6	1	7	14	2	0	2	8	13	25	39
2015	1	0	1	2	4	8	5	4	9	16	11	45	53
2014	3	0	3	1	8	15	1	3	2	17	9	32	47
2013	4	0	1	0	11	16	0	2	2	7	12	23	39
2012	0	0	3	4	4	11	1	1	3	21	6	32	43
2011	1	4	5	3	18	31	4	3	10	22	14	53	84
Totali	9	4	22	12	58	105	17	14	29	106	71	237	

Tabella: Numero di deroghe per impianti produttivi e numero di varianti per opere pubbliche nelle province e città

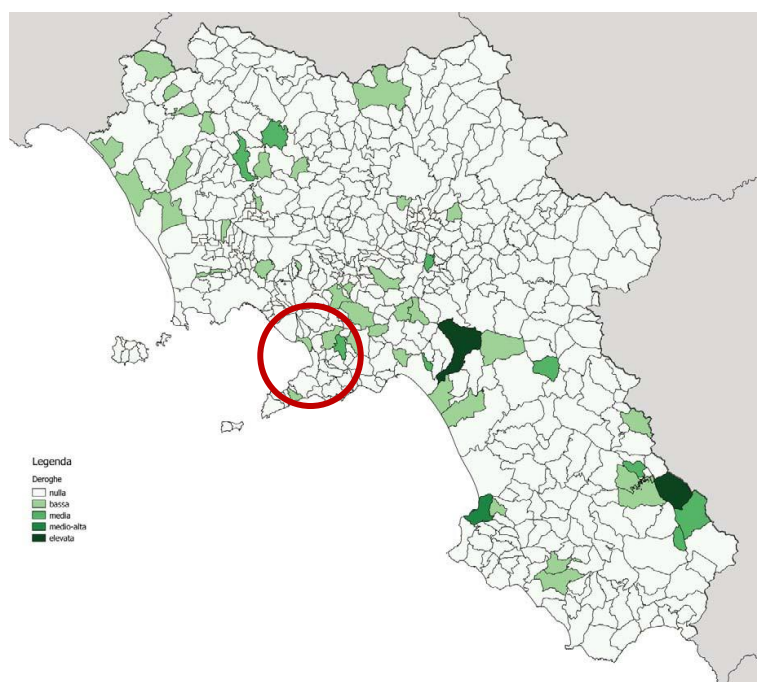
metropolitane della regione Campania per anno, dal 2011 al 2017

Il fatto che le varianti per opere pubbliche superino il doppio delle deroghe per gli impianti produttivi, è un indicatore abbastanza chiaro quanto sorprendente che le pressioni che vanno a modificare le previsioni urbanistiche provengono molto di più da settore pubblico che non da quello privato, un settore che detiene il potere di progettare i PUC, ma preferisce agire attraverso interventi specifici piuttosto che con revisioni generali dello strumento urbanistico. Molti critici hanno fondato su tale spiegazione un giudizio di rigidità del PRG a cui avrebbe dovuto rimediare il PUC.

Nel PUC, a distinzione tra una parte struttura e ed una operativa/programmatica, è stata appunto indirizzata a realizzare una maggiore sincronia tra i tempi della realizzazione degli standard e apposizione dei vincoli espropriativi. Alla decadenza quinquennale dei vincoli si legherebbe la durata altrettanto quinquennale del piano operativo/programmatico nel quale si dovrebbe porre particolare attenzione a quei servizi pubblici o di uso pubblico effettivamente realizzabili entro quell'asso temporale.



Indice di approvazione delle varianti relative alle OOPP ai sensi degli artt. 10 e 19 del DLgs n. 327/2001



Indice di approvazione delle deroghe relative alla funzione produttiva ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 160/2010

La ricerca effettuata sul regime derogatorio ha prodotto la quantificazione in termini statistici del numero di interventi derogatori per tutti i comuni della Regione Campania.

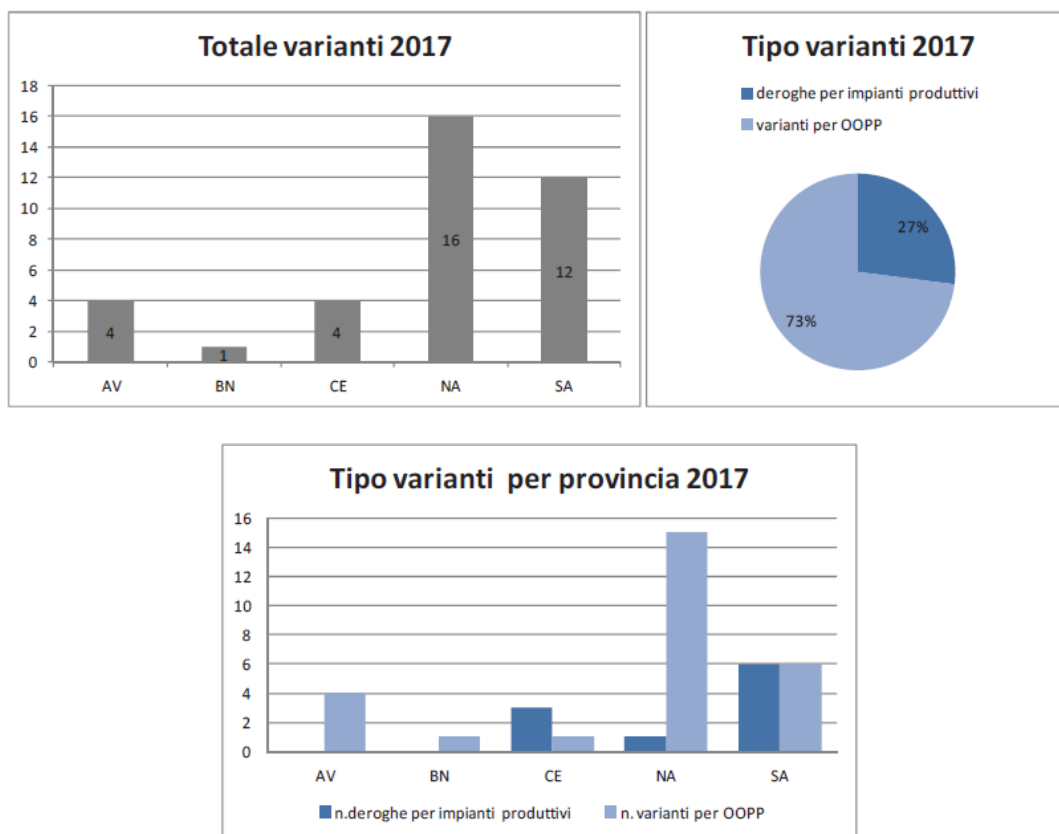
In particolare, sono stati raccolti i dati dal 2009 a 2017 (fino a 15/08/2017) disponibili sui BURC alla sezione: PARTE SECONDA - ATTI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI PUBBLICI - AVVISI DI DEPOSITO DI P.R.G. E/O ATTI URBANISTICI.

Per analizzare lo stato delle varianti e deroghe agli strumenti urbanistici, sono stati tabellati, graficizzati e mappati i seguenti indicatori:

1. tipo e numero di deroghe per anno;
2. andamento temporale del numero di deroghe/varianti da 2011 a 2017;
3. mappatura dei comuni che hanno presentato varianti/deroghe agli strumenti urbanistici;
4. indice di approvazione delle varianti relative a e OOPP ai sensi degli artt.10 e 19 de DLgs n. 327/2001;
5. indice di approvazione delle deroghe relativamente alla funzione produttiva ai sensi de art. 8 de DPR n. 160/2010.

PR	n.deroghe per impianti produttivi	n. varianti per OOPP	TOTALE
AV	0	4	4
BN	0	1	1
CE	3	1	4
NA	1	15	16
SA	6	6	12
TOTALE	10	27	37

Totali per provincia di varianti e deroghe ai piani urbanistici - Anno 2017



Varianti e deroghe ai piani urbanistici – Anno 2017

10.3 LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

L'art. 26 della LR n. 16/2004, per dare esecuzione alle previsioni del PUC ed alla eventuale programmazione triennale degli interventi su territorio deliberata dal Consiglio Comunale, dispone un ulteriore livello di pianificazione, si tratta dei cosiddetti Piani urbanistici attuativi (PUA).

Il procedimento di formazione de PUA era, originariamente, disciplinato da art. 27 de a LR n. 16/2004, mentre da 23/08/2011, entrata in vigore de Regolamento di attuazione del governo del territorio del 04/08/2011 n. 5, il procedimento di formazione de PUA è stato modificato.

Il Regolamento ha confermato la modifica sostanziale del detto procedimento, con a competenza ad approvare tali piani, di esclusiva spettanza della Giunta Comuna e, senza alcun intervento del Consiglio Comunale.

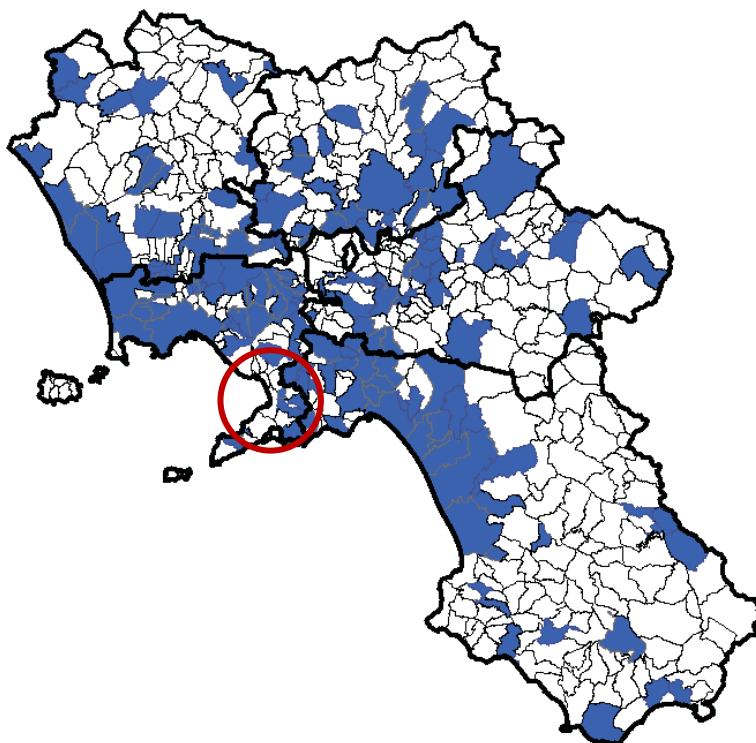
Tale competenza è stata, altresì, confermata anche da art. 5 comma 13 punto b) della legge n. 106 de 12/07/2011 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 Semestre Europeo – Prime disposizioni urgenti per l'economia (Decreto sviluppo).

Per analizzare la situazione della pianificazione urbanistica attuativa de a Regione Campania, è stato realizzato un database con dati da 2011 a 2017 (fino a 15/08/2017).

In particolare, i dati sono stati racco ti sui BURC alla sezione: PARTE SECONDA - ATTI DELLO STATO E DI ALTRI ENTI PUBBLICI -AVVISI DI DEPOSITO DI P.R.G. E/O ATTI URBANISTICI.

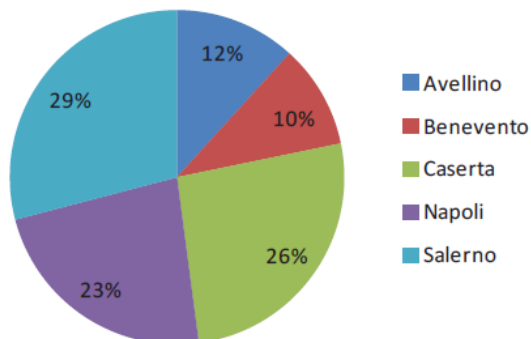
Per analizzare lo stato della pianificazione urbanistica attuativa sono stati esplicitati i seguenti indicatori:

- mappatura dei comuni che hanno presentato PUA;
- numero di PUA per Provincia e per Comune;
- andamento tempore e de numero di PUA da 2011 a 2017.
- Popolazione residente nei comuni della regione

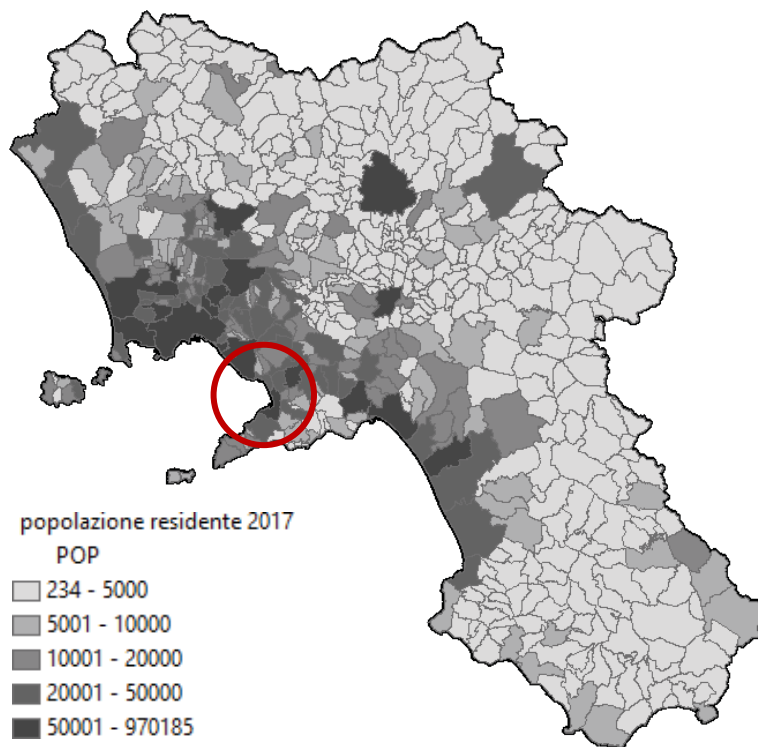


Comuni che hanno presentato PUA dal 2011 al 2017

La Provincia che presenta il maggior numero di PUA nel periodo di riferimento è Salerno (29%) anche se interessano principalmente i territori degli ambiti agro-nocerino-sarnese, area metropolitana di Salerno e parte dei comuni della piana del Sele.



Percentuale di PUA dal 2011 al 2017 per Provincia.



Fasce demografiche comuni campani

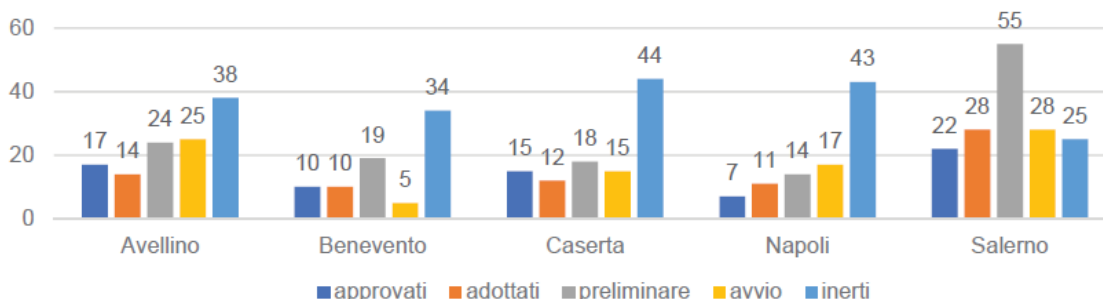
In generale, per l'intera regione la maggiore dinamicità dei comuni nel produrre strumenti di pianificazione attuativa è confrontabile con la mappatura del peso demografico.

Provincia	Numero di PUA per anno							Totale
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
Avellino	11	8	7	3	5	10	4	48
Benevento	11	10	4	6	1	5	4	41
Caserta	18	13	22	15	27	11	1	107
Napoli	17	15	14	8	11	22	7	94
Salerno	21	20	16	18	18	13	13	119
Totale	78	66	63	50	62	61	29	409

PUA nella Regione Campania dal 2011 al 2017

10.3.1 Lentezza dei PUC

Può non essere confortante constatare come nel 2017, a quattordici anni da approvazione della LR 16/2004 che li istituiva, i PUC in Campania fossero solo 71 su 550 comuni, pari a circa il 13% de totale.



Lo stato dei procedimenti di redazione dei PUC nelle province campane e nella città metropolitana

Tuttavia, non si può dire che ci sia stato un assoluto rifiuto di questo strumento da parte dei comuni campani, specialmente dopo il Regolamento Regionale 4 agosto 2011, n. 5.

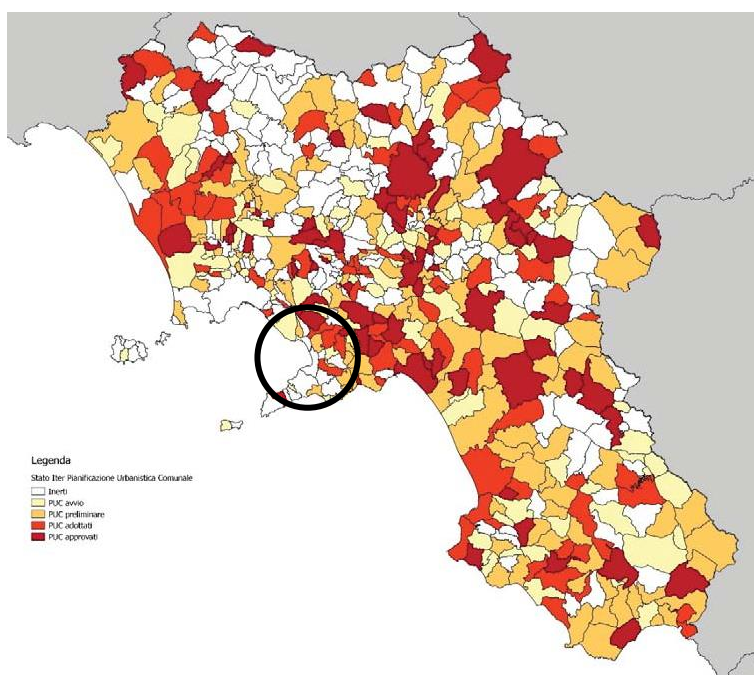
Al periodo dei sei anni successivi va ascritta la quasi totalità delle approvazioni e dell'avvio dei procedimenti. Perciò si può riconoscere un effetto positivo prima di tutto all'obbligo dettato ai Comuni per adozione dei PUC di una scadenza di 18 mesi da approvazione del PTC della propria Provincia, oltre che alle norme semplificatrici che consentivano di utilizzare, specialmente da parte dei piccoli comuni, gli elaborati del PTC per la parte struttura e del proprio PUC.

Infatti, si può notare come la totale inerzia caratterizza specialmente le province dove maggiore è il numero di comuni di dimensioni demografiche molto ridotte e con processi di spopolamento in atto, come Benevento e Avellino.

Di contro, il minor numero di comuni inerti per la provincia di Salerno potrebbe spiegare efficacia di un ruolo di accompagnamento con a messa a disposizione di informazioni geografiche in formato GIS e assistenza e guida per questioni tecniche e procedurali.

Province	n. PUC						n. Comuni	% PUC				
	approvati	adottati	preliminare	avvio	inerti	in elaborazione (avvio + preliminare)		approvati	adottati	inerti	in elaborazione (avvio + preliminare)	in corso non approvati
Avellino	17	14	24	25	38	49	118	14,41	11,86	32,20	41,53	53,39
Benevento	10	10	19	5	34	24	78	12,82	12,82	43,59	30,77	43,59
Caserta	15	12	18	15	44	33	104	14,42	11,54	42,31	31,73	43,27
Napoli	7	11	14	17	43	31	92	7,61	11,96	46,74	33,70	45,65
Salerno	22	28	55	28	25	83	158	13,92	17,72	15,82	52,53	70,25
totali	71	75	130	90	184	220	550	12,91	13,64	33,45	40,00	53,64

Lo stato della pianificazione urbanistica comunale in Campania



Lo stato della pianificazione urbanistica comunale in Campania

La lentezza nell'elaborazione dei PUC è oggetto principale di questa disamina e certamente le difficoltà principali si concentrano in questa fase del procedimento amministrativo. Qui si possono sintetizzare, per quanto riguarda gli aspetti sostanziali, nel fatto che le amministrazioni non arrivano all'adozione quando ritengono di non essere riuscite a risolvere i principali problemi per i quali si è ricorsi al progetto urbanistico.

Questa impotenza si forma per effetto di una serie di conflitti tra gli obiettivi della maggioranza locale, per la presenza di vincoli, e per prescrizioni legislative o della pianificazione sovraordinata. Spesso può essere determinante il precedente disordine urbanistico che va dalla diffusione

dell'abusivismo - con la relativa difficoltà di gestione dei condoni -, passando per prassi consolidate di operatori economici nell'uso del suolo mai legittimate ma divenute, nelle dinamiche locali, diritto che si crede "acquisito".