

RELAZIONE

OBIETTIVI E CRITERI

Castellammare di Stabia è parte di un'area collocata immediatamente a ridosso della penisola sorrentino-amalfitana, con una superficie complessiva di 5.594 ettari e una popolazione di ca. 200.000 abitanti. Quest'area comprende i comuni di Castellammare, Torre Annunziata, Pompei, Gragnano e Santa Maria la Carità; essi, insieme a Pimonte e Lettere, costituiscono una corona di grande interesse turistico, paesaggistico e produttivo soprattutto nel campo agroalimentare e zootecnico, e costituiscono un collante necessario ed insostituibile per la tutela e la conservazione del paesaggio.

La superficie complessiva del Comune di Castellammare di Stabia è di 1.771 ettari, di cui 887 aree boscate, 205 aree coltivate, 28 aree incolte e il restante 35% aree edificate.

“Il sistema insediativo del comune è costituito dalla città consolidata (comprendente il centro storico e le espansioni ‘compatte’ realizzate fino agli anni 40); dai nuclei minori di Scanzano, Mezzapietra, Privati e Pozzano; dalla zona industriale lungo la costa, a nord del porto, e da una recente edificazione, diffusa su quasi tutta la parte pianeggiante del territorio comunale, caratterizzata da grande casualità e disordine, da mancanza di un ‘tessuto urbano’ definito e riconoscibile, da interventi che compromettono fortemente l’ambiente e il paesaggio”.

La parte consolidata della città con il suo centro storico presenta contraddizioni di elevato interesse, dovute, in parte, ad uno sviluppo che è come la fotografia delle politiche perseguite dai vari governi, nazionali e locali, succedutisi dal dopoguerra ad oggi, (si pensi alla politica agraria tendente all'assistenzialismo clientelare con totale assenza di prospettive, incapace di promuovere e qualificare produzioni tipiche che oggi potrebbero essere trainanti, nell'ambito di una distribuzione di prodotti di qualità sui mercati interni ed internazionali), in parte ad una politica di aggressione del territorio con una frammentazione edilizia di bassa qualità vista solo come rifugio economico per la capacità di produrre reddito, in parte ancora ad una politica industriale fondata sull'emergenza, i cui risultati sono oggi evidenti, che ha puntualmente trascurato la grande risorsa naturale delle acque minerali con tutto l'indotto termale, che nella prospettiva del turismo e del tempo libero contribuirebbe a migliorare gli stessi insediamenti termali e alberghieri, riproponendo in maniera inequivocabile un affascinante rapporto tra la città antica e il mare.

Non è un caso se, nonostante tutto, in questa parte di città è concentrata la maggior parte delle attrezzature urbane.

La popolazione alla fine degli anni '80 è attestata sulle 70.000 unità, con una forte tendenza alla stabilità.

La produzione edilizia degli ultimi anni è stata molto rilevante, soprattutto per gli interventi di recupero edilizio e di nuova edificazione attivati dai provvedimenti legislativi per la ricostruzione dopo il terremoto del 1980 (legge n°219/81 e successive modifiche ed integrazioni).

Tra pubbliche e private le scuole materne dispongono di circa 120 aule per un totale di 2.800 alunni; le scuole elementari di circa 300 aule per un totale di circa 5.750 alunni; le scuole medie di circa 170 aule per un totale di circa 4.250 alunni; le scuole medie superiori di circa 9 istituti per un totale di circa 5.500 alunni.

L'ospedale, con 620 posti letto, ha ormai raggiunto dimensioni non ulteriormente incrementabili, dati i limiti del sito e le sue penalizzazioni ambientali (ferrovia e viabilità primaria).

Le reti infrastrutturali fondamentali (idrica e fognaria) sono largamente carenti, in parte incomplete, notevolmente disorganiche e insufficienti, benché interventi parziali siano in corso e altri in progettazione.

La crisi del sistema produttivo di Castellammare di Stabia è dovuta, quindi, sostanzialmente alla crisi delle industrie, collocate per la maggior parte sulla fascia costiera mal servita da infrastrutture, e che costituiscono oggi un impedimento reale a qualunque ipotesi di riconversione delle stesse ed un impedimento fisico allo sviluppo turistico e ricettivo.

“Le ragioni di tale crisi vanno ricercate soprattutto: nella caduta del modello di industrializzazione; nella incapacità del sistema di produrre opportunità significative per l'impresa locale; nella polarizzazione dell'industria produttiva (numero limitatissimo di grandi imprese; vasto numero di imprese piccolissime; assenza di imprese di media dimensione).

Altri fattori sono la mancanza di una cultura di impresa, la debolezza dei circuiti di intermediazione e di finanziamento alle piccole imprese; la dipendenza da sub fornitura che prevale nell'impresa locale in settori a bassa tecnologia collegati a mercati poveri e concorrenziali.

La debolezza del settore dei servizi alle imprese nelle attività della progettazione, della formazione, dell'orientamento alle scelte tecnologiche, del marketing strategico, della

manutenzione, della produzione; la situazione caotica dei trasporti e delle infrastrutture viarie, ferroviarie, portuali; la inadeguatezza delle strutture pubbliche per la commercializzazione dei prodotti agricoli; la mancanza di un settore agroindustriale moderno completano il quadro d'insieme.

Riguardo all'agricoltura, bisogna ricordare che, sebbene il vicino agro-nocerino-sarnese rappresenti uno dei più importanti luoghi di produzione di generi alimentari della Campania, e Castellammare sia per buona parte circondata, senza esserne però coinvolta, da un'economia agricola, quest'ultima, un tempo attività particolarmente ricca e qualificata per le elevatissime caratteristiche geo-pedologiche dei terreni e per gli ordinamenti ortivi e irrigui ad alta intensità, pur versando oggi in condizioni oggettivamente marginali, resta un'attività da proteggere e qualificare integrandola con l'utilizzazione produttiva delle risorse boschive delle aree montane, con riferimento non solo al settore di produzione del legno, ma anche a quello del turismo.”

Gran parte della piana a nord è stata investita da una edificazione disordinata che ha in modo discontinuo “consumato” quote rilevantisime di suolo produttivo agricolo; pertanto, in qualche misura, le aree residue utilizzate in termini di floricoltura (spesso con l'ausilio di serre), con il vantaggio di più elevati redditi per unità di superficie, trovano oggi spazio grazie anche alla commercializzazione diretta nei mercati del nord. Pertanto queste vanno protette e riqualficate per meglio essere un punto di riferimento di produzione di qualità .

Una politica di sviluppo è quella che orienta oggi il territorio verso una diversificazione dei prodotti, verso colture alternative e prodotti di qualità tipici o in via di estinzione e verso i servizi allo sviluppo agricolo e la ricerca di tecnologie innovative, che persegua cioè una strategia di razionalizzazione e di miglioramento della qualità anche velocizzando, senza frenesie, le potenzialità mercantili sia per il prodotto fresco che per quello trasformato, con l'adeguamento delle forme di trasporto (ripensamento del sistema intermodale locale) e con la conservazione “in loco” e la raccolta a freddo di derrate e merci deperibili (realizzazione di un centro merci e magazzinaggio).

L'apparato produttivo industriale, nella zona a nord del territorio di Castellammare, rappresenta oggi un motivo di grande preoccupazione. L'area A.S.I. potrebbe in qualche modo modificare il suo assetto, potenziando infrastrutture e fornendo la possibilità di delocalizzare dalla fascia costiera industrie che hanno prospettive di sviluppo in nuovi

insediamenti legati ad un unico progetto di valorizzazione dei settori produttivi, favorendo il recupero delle funzioni urbane di qualità, la riconversione del patrimonio industriale dismesso , la riqualificazione ambientale dei siti storici, archeologici, termali e naturalistici.

“Occorre cioè inscrivere lo sviluppo economico e le azioni a questo connesse nell’ambito di un più complessivo e coordinato disegno di recupero e riqualificazione urbana e territoriale, in maniera da riproporre Castellammare come polo di attrazione forte del sistema economico della Campania e di tutto il Mezzogiorno.”

Altre attività industriali ora scomparse sono i pastifici, le cave, il cementificio e sono ridotte al minimo le stesse attività agricole .

Per la crisi della cantieristica un nodo è rappresentato anche dalla Fincantieri, anche se negli ultimi anni si è registrato un efficace recupero di produttività e di efficienza che ha confermato la validità degli impianti e la specializzazione dei tecnici e degli operai. La valorizzazione delle sperimentate tradizioni industriali e marinare locali va supportata, indirizzando il settore della cantieristica verso una segmentazione di mercato più ampia e di interesse crescente , come la nautica da diporto ,considerandone tutte le gamme, dalla costruzione dello scafo alla sistemistica, dagli equipaggiamenti all’assistenza. Si pensi ad esempio ai grandi catamarani, agli strumenti di elettronica navale ormai in dotazione a tutte le barche. La nautica da diporto può essere, e deve essere, un obiettivo strategico, rappresentando oltretutto l’organica congiunzione con le cospicue risorse naturali del territorio.

“Una stima, derivata dalle immatricolazioni, indica che il parco nautico nazionale ha 700 mila unità mentre nell’80 erano 400 mila e nel ’60 appena 10.500 unità.”

Al Sud, con un offerta di costa di 8.500 chilometri, vi sono strutture inadeguate o abbandonate o addirittura abusive; mentre la domanda mondiale è in grossa crescita ed aumenta il parco barche nazionale ed estero, non si è ancora impostata e sviluppata nel meridione e sulle coste napoletane una politica dei porti e degli approdi turistici ,delle infrastrutture portuali e dei servizi a terra all’interno di una programmazione pubblica, che tolga spazio a tutta una serie di iniziative scoordinate ed interessate che da più parti si propongono.

Castellammare di Stabia può avere un ruolo anche nella nautica da diporto sia perché ricca di antiche tradizioni marinare e dotata di una buona portualità, sia perché rappresenta

la naturale porta di accesso alle mete turistiche della penisola sorrentina e alle attrattive archeologiche dell'entroterra, sia anche per la presenza di qualificate risorse cantieristiche.

Un discorso particolare va fatto per l'artigianato stabiese che continua a vivere critiche condizioni, tali da minacciarne le stesse prospettive future.

Eppure l'esistenza sul territorio stabiese e sulla stessa penisola sorrentina di straordinarie presenze ambientali e culturali lascerebbe pensare ad una rigogliosa economia artigiana.

La testimonianza della realtà porta invece a conclusioni opposte evidenziando una struttura produttiva debole, invecchiata ed ampiamente inadeguata, perché stretta in una morsa tenace tra la mancata valorizzazione delle risorse naturali del territorio ed il declino di un tessuto industriale mai diventato adulto.

E' però ancora possibile suscitare un nuovo ed attuale interesse per i multiformi aspetti dell'artigianato, che potrebbe rappresentare intanto un valido inserimento dei giovani nei processi produttivi stabiesi tanto più che Castellammare, nonostante le tante carenze enunciate, ha una discreta rete artigianale con la presenza di più di 700 aziende sul suo territorio.

L'artigianato potrebbe generare sbocchi occupazionali aggiuntivi rispetto all'industria, impegnata nel difficile compito di innovarsi.

V'è però un problema di strutture, di organizzazione, di coordinamento, di guida.

Dopo anni di battaglie per il rilancio produttivo della Città di Castellammare sono stati individuati strumenti innovativi quali il contratto d'area e la società di promozione TESS per attrarre investimenti privati e per superare lungaggini burocratiche ed impostazioni economiche assistenzialistiche.

Resta molto da fare per rivitalizzare da una parte i mestieri antichi e per adeguare, dall'altra, ad una dimensione moderna ed innovata le frammentate realtà artigianali locali, in modo da determinare un' efficace spinta per la nascita nella penisola stabiese di un artigianato qualificato e per l'innalzamento della soglia economica locale, avviando i necessari processi di coordinamento nell'ambito dei settori produttivi del turismo, dell'agroalimentare, dell'ambiente, della cultura e dei servizi alle imprese.

Le attività terziarie, pur registrando elevati tassi di crescita relativi, peraltro, ai comparti più tradizionali del terziario urbano, risultano ancora sottosviluppate, con livelli di produzione e occupazione notevolmente inferiori alle possibilità.

Da un lato, infatti, l'indispensabile processo di riconversione e riqualificazione industriale, attraverso l'immissione di quote crescenti di innovazione (sia di prodotto che di processo) ,richiede la creazione di un consistente terziario moderno (servizi alle imprese); dall'altro sono notevoli le prospettive per le attività connesse ad un'adeguata valorizzazione delle risorse archeologiche, storico-artistiche, naturali e paesaggistiche, e soprattutto delle risorse termali, che in passato costituivano un legittimo vanto della città.

Per lo sviluppo delle attività termali occorre probabilmente superare l'attuale modello riduttivo che organizza esclusivamente l'aspetto terapeutico del termalismo, non inserendolo –come è possibile- in un più complesso disegno a valenza turistica.

La vicinanza della penisola sorrentina è un notevole stimolo per sviluppare dal punto di vista turistico di più e meglio le risorse naturali, artistiche ed ambientali di cui è dotata Castellammare di Stabia : il Faito, le Terme, gli Scavi archeologici, il parco Quisisana, la spiaggia sabbiosa.

Vi sono inoltre tutte le condizioni anche per un turismo destagionalizzato, come quello congressuale.

Fare turismo però significa non solamente predisporre le infrastrutture e gli insediamenti alberghieri ma anche fornire servizi, consulenze, formazione, sistemi integrati di offerta collegando l'economia turistica ai settori dell'artigianato, della riqualificazione ambientale, dell'agricoltura, della cooperazione, del terziario avanzato, della promozione dei beni culturali e paesaggistici.

C'è in Italia la cultura del turismo, ma non c'è una scuola scientifica per il turismo. Lo stesso ordinamento universitario statale, che pure è dotato di moltissime facoltà nuove e dei più vari corsi di specializzazione, è del tutto carente nella trattazione scientifica del turismo.

Può essere proposto per Castellammare un progetto di insediamento di un istituto superiore universitario pubblico o privato incentrato sul turismo nel quadro dell'ampliamento e della riqualificazione di Istituti Superiori Universitari e non, per Napoli e la Regione Campania.

Sulle Terme stabiesi, che rappresentano un fatto indubbiamente eccezionale, non solo in Italia ma nel mondo intero, c'è da dire che esse hanno svolto, per troppo tempo, una funzione incomprensibilmente secondaria e subordinata. Intorno ai due stabilimenti delle Nuove e Antiche Terme non sono stati potenziati le infrastrutture, i servizi e le necessarie

attrezzature ricettive.

Occorre attivare, finalmente, una larga politica promozionale delle acque stabiesi, ma soprattutto valutare, secondo i più avanzati principi scientifici, le terapie, le capacità di prevenzione e gli effetti sugli ammalati.

Va insomma proposta per Castellammare la costituzione di un vero e proprio Centro internazionale di medicina termale che attragga così ammalati, turisti, scienziati e ricercatori da ogni parte del mondo.

Per Castellammare si può affrontare un discorso impegnativo sulle acque locali; è possibile mirare a progetti ambiziosi tanto più che le Terme stabiesi, con le ben note proprietà terapeutiche delle sue 28 sorgenti, sono state già conosciute, studiate e prescritte dai medici dell'antichità e tramandate da storici e scienziati. Discorso direttamente collegato allo sviluppo dell'agricoltura, dei servizi e del turismo, è l'attività commerciale, la cui resa e qualità sono però subordinate alla capacità di risanamento del centro antico e di decongestionamento urbano.

Le numerose attività commerciali devono trovare spazio, bisogna che la promozione, la fantasia, e l'entusiasmo vengano incanalati nel nuovo progetto di riqualificazione del territorio, attirando utenze dal comprensorio, che allo stato attuale si disperde altrove, non trovando strutture di servizio che esercitano convenienza.

I servizi alle imprese potrebbero, se sviluppati, guidare il rilancio e l'innovazione gestionale di tante piccole aziende locali finora frenate, in ogni volontà di sviluppo, dai pesanti costi delle spese generali, della informatizzazione, della progettazione e della commercializzazione, necessari a dare speranza e dignità al rischio d'impresa.

Da questa premessa si evince che la città di Castellammare ha bisogno, per il breve, medio e lungo periodo, di una prospettiva strategica all'interno della quale il territorio e l'ambiente assumono un'importanza fondamentale.

Lo strumento urbanistico deve essere in grado di supportare e sostenere una strategia di valorizzazione e sviluppo delle risorse ambientali che stimoli ed attivi un processo di rinnovamento e trasformazione complessivo di tutto l'apparato produttivo e dei servizi.

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Allo stato, per ciò che attiene al quadro urbanistico vigente, c'è da dire che:

- Il Comune di Castellammare di Stabia, Provincia di Napoli, è dotato del P.R.G. adottato dal C.C. nel 1971 e approvato e vigente con D.G.R.C. n°8180 del 4/8/1980.
- Il Comune di Castellammare di Stabia, Provincia di Napoli, ricade nell'area di competenza del Piano Urbanistico Territoriale dell'Area Sorrentino Amalfitana di cui alla L.R. Campania 27 giugno 1987 n°35, e specificamente è il Comune n°3 della sub-area 2 definita dall'art. 2 della L.R. n° 35 del 27/6/87, in seguito brevemente richiamata L.R. n°35.
- incide sul territorio, per la parte nord il Piano A.S.I. del Consorzio per le Aree di Sviluppo industriale di Napoli .
- dal 27/6/1987 sono in vigore le Norme di salvaguardia di cui all'art. 5 del P.U.T. e che in ottemperanza a tali norme tutto ciò che riguarda la trasformazione e gli interventi sul territorio comunale necessitano in rispetto alla normativa vigente del rilascio di parere di conformità della Giunta Regionale; tali norme conservano la loro validità su tutto il territorio fino alla data di approvazione dell'adeguamento del P.R.G. vigente di cui all'art. 35 della L.R. n°35; particolare attenzione va posta alla zona 7 della sub-zona 2 per gli effetti della L.R. 39/94 .
- sul territorio insistono vincoli speciali quali:
 - L. 29/6/1939 n°1497 - Tutela paesaggistica;
 - L. 30/12/1923 n°3267 - Vincolo idrogeologico (pendici Monte Faito);
 - L. 1/6/1939 n° 1089 - Vincolo archeologico - (Collina di Varano);
 - L. 1/6/1939 n° 1089 - Vincoli per beni di interesse architettonico, ambientale.

ANALISI CONOSCITIVA

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Castellammare di Stabia viene redatto negli anni '70 e adottato dal Consiglio Comunale nel 1971 con delibera n° 237 del 13/9/1971, viene in seguito, con delibera del Consiglio Comunale n° 235 del 9/10/1972, adottata una variante per la zona agricola e delle norme di attuazione, con delibera del C.C. n° 236 sempre del 9/10/1972, vengono accettate le osservazioni, con delibera della Giunta Regionale n° 5990 del 8/11/1974, vengono richieste delle controdeduzioni, con delibera del C.C. n° 131 del 16/7/1976 vengono esplicitate le controdeduzioni, il C.T.A. con delibera n° 179 del 18/10/1978 propone modifiche ed integrazioni, il Servizio Urbanistica Regionale esprime il suo parere con nota n°1270 del 15/2/1978, con delibera n° 61 del 21/3/1980 del C.C. si adottano le modifiche apportate dalla Regione Campania, con delibera della Giunta Regione Campania n° 7702 del 1/7/1980 si approva il P.R.G. , e finalmente con la delibera G.R.C. n° 8180 del 4/8/1980 si pubblica il decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale della Campania con alcuni allegati che ne formano parte integrante.

Naturalmente l'intervallo di tempo intercorso dall'adozione del P.R.G. all'approvazione è colmato da una serie di atti deliberativi .

Il Piano Regolatore e i relativi strumenti di attuazione approvati dall'Amministrazione costituiscono lo strumento generale da adeguare al P.U.T.

L'analisi conoscitiva, supportata dal lavoro del Settore Urbanistica del Comune è stata dunque complessa , ma ha permesso di riportare su una tavola grafica tutte quelle note, varianti e prescrizioni che costituivano l'allegato integrante e sostanziale del P.R.G. .

In altri termini si è ridisegnata la tavola di azzonamento del Piano comprensiva di tutte le prescrizioni ed integrazioni; si è proceduto altresì all'inserimento di tutte le varianti e dei progetti approvati , finanziati e programmati dall'Amministrazione , non in contrasto con il P.U.T. ,ottenendo così la tavola definitiva di azzonamento del P.R.G. che è quella oggi vigente .

Tale operazione è stata condotta su cartografie fornite dall'Amministrazione e digitalizzate su supporto magnetico; esse sono state trasferite poi su una cartografia aggiornata, sempre su supporto magnetico con l'attuale rilievo fotogrammetrico più ricco di elementi conoscitivi, come strade , muri, curve di livello, aree di

pertinenza, terrazzamenti orografici ecc., che consente quindi un'attendibilità maggiore e anche una migliore e più attenta analisi delle trasformazioni avvenute sul territorio, non sempre riportate sulle cartografie già in nostro possesso.

L'attenzione che è stata posta all'analisi delle cartografie ha favorito lo sviluppo di una metodologia che, in prima istanza, ha posto l'osservazione del territorio nella sua dinamica trasformazione a fronte di uno strumento urbanistico adottato e approvato dopo nove anni dalla sua adozione, e comunque in continua trasformazione a mezzo di varianti, pure riportate in cartografia, fino all'attualità.

È evidente che la gestione del territorio nella sua pratica evoluzione è stata complessa e che il Piano è stato completamente stravolto rispetto alle sue premesse programmatiche, grazie al tempo trascorso dall'adozione alla definitiva approvazione, costellata di prescrizioni e precisazioni, da parte degli Enti e degli organismi preposti.

APPROCCIO METODOLOGICO

L'adeguamento al P.U.T. diventa un' occasione per una discussione approfondita sulle questioni territoriali e di sviluppo della Città di Castellammare di Stabia, che in parte sono state riportate in premessa.

Alla luce di queste premesse si fa notare, senza alcuna polemica , che ,contrariamente a quanto è stato sostenuto da più parti , l'adeguamento al P.U.T. non può in alcun modo essere considerato una trascrizione “**notarile**” , intendendo questa come un atto che va a sovrapporsi , intersecandosi, ad un altro.

Sarebbe una riduzione semplicistica dal punto di vista urbanistico, e riduttiva di una professione (quella notarile) che, attraverso i suoi atti, legge le dinamiche di trasformazione del regime dei suoli , della proprietà privata e pubblica, ecc.

La sostanza del P.U.T. va individuata nella sua forte caratteristica ambientale e di tutela, non in termini vincolistici , ma in una visione più generale che coglie occasioni di qualificazione e di sviluppo sostenibile nella valorizzazione delle risorse del territorio di Castellammare di Stabia.

Tuttavia le contraddizioni emerse nel corso dell'elaborazione del Piano di Adeguamento, evidenziano con forza una domanda di maggiore flessibilità degli strumenti di pianificazione urbanistica, e impongono una maggiore attenzione alle norme di attuazione, legate in maniera impropria ad una cultura di “zoning” tesa ad un funzionalismo fuori del tempo, i cui risultati sono evidenti: periferie dormitorio , servizi accentrati, congestioni dei trasporti, ecc. .

Le operazioni che si sono svolte per lo studio di tale Adeguamento, sono partite da due presupposti fondamentali:

- 1.- adeguare il P.R.G. al P.U.T. perché è un obbligo di Legge
- 2.- variare il P.R.G. per adeguarlo al P.U.T nel rispetto dei nuovi indirizzi programmatici dell'Amministrazione, e comunque organico ad uno sviluppo sostenibile.

Due presupposti che non possono elidersi, che anzi fanno parte di una cultura che oggi bisogna con forza affermare, se si vuole uscire dal sottosviluppo e dalla logica dello spreco o del consumismo e si vuole riconquistare il proprio territorio , come parte della propria memoria .

“Per raggiungere la comprensione del luogo bisogna leggere direttamente il luogo e bastano pochi dati verbali per stabilire le coordinate necessarie a orientarsi e ordinare la lettura. Altri dati potranno essere raccolti dopo , per verifica e eventualmente come prove; ma lungo il percorso è meglio , senza farsi distogliere , osservare i segni tracciati dagli esseri umani che per organizzare e rappresentare la loro esistenza hanno dato forma a spazi architettonici e quindi hanno trasformato l’ambiente naturale.”

Alla luce di queste brevi considerazioni , che certamente troveranno modo di esplicitarsi in maniera più analitica, l’Adeguamento che si sottopone all’Amministrazione Comunale è un approccio allo sviluppo del territorio, coerente con le indicazioni e gli indirizzi dell’Amministrazione, e, nelle sue linee essenziali, la variante del P.R.G. per l’adeguamento al P.U.T. nella fattispecie si configura come una variante di “salvaguardia attiva”, consentendo modificazioni che vanno nella direzione dello sviluppo della qualità ambientale, proponendo interventi di cucitura urbana e di recupero e ridefinizione di destinazione d’uso e attrezzature .

E’ improprio in questa sede parlare degli elementi fondamentali di crisi dell’area stabiese, ma è utile ricordare ancora, nella prospettiva dello sviluppo e ai fini della razionalizzazione di una tendenza in atto , le grandi risorse offerte dall’ambiente e da tutte quelle attività ad esso connesse , risorse quasi imposte dalla eccezionale ricchezza archeologica, paesaggistica, naturale e termale, che concorrono a definire quell’unico e irripetibile disegno che Castellammare offre : dal monte Faito, alle Terme (sistema idrogeologico), al mare.

Le direttrici fondamentali attraverso cui il P.U.T. individua la potenzialità di uno sviluppo “sostenibile” vanno ricercate nella capacità di ammodernamento delle metodologie manutentive del patrimonio ambientale e di valorizzazione conservativa con finalità sociali e culturali, ma anche volano di attività produttive (artigianato, agricoltura, turismo) .

La riorganizzazione del sistema di viabilità appare , in questo quadro, strategica e il Piano Urbano del Traffico può costituire un punto di partenza per la realizzazione di un sistema di trasporti adeguato ad un’ipotesi di riequilibrio del territorio, nel rispetto della tutela ambientale nelle sue componenti naturali ed antropiche. E non vanno sottaciute le opportunità che il Piano offre per la realizzazione di una serie di strutture complementari a

sostegno delle attività agricole e turistiche. *“In una prospettiva di integrazione intermodale che valorizzi le grandi potenzialità del trasporto via mare e, sul versante sorrentino, quelle di trasporto su ferro , [il Piano dovrà] prevedere il riassetto della viabilità con la realizzazione di alcune nuove strade interne che dovrebbero inserire nei circuiti turistici località collinari e montane finora trascurate e , contemporaneamente , consentire di sostituire l’attuale modello del traffico “anulare-costiero”, con un modello basato su penetrazioni “dorsali” e distribuzioni trasversali a “pettine”.*

Tale proposta scaturisce dalle analisi condotte sull’entità del patrimonio residenziale ed edilizio sviluppatosi negli ultimi trent’anni, nonché dall’andamento demografico; dopo un balzo che portò il Comune ad oltre 70.000 abitanti, è in atto una netta tendenza alla diminuzione che fa prevedere già per il 2001 un decremento di circa 6.000 presenze. È infatti impensabile, al di là di ogni ragionevole esigenza, proporre nuove espansioni, mentre appare obbligatoria la scelta di delimitare in maniera attenta quelle aree già urbanizzate o parzialmente urbanizzate per poter riconfigurare, attraverso interventi di recupero e di inserimento di attrezzature , una qualità urbana oggi inesistente , tessendo così un tessuto urbano che , specie nelle zone di recente espansione, è assolutamente assente.

Lo stesso discorso si fa per quelle zone nelle quali l’assetto idrogeologico è notevolmente compromesso e per la linea di costa, che in modo particolare dovrà essere preservata da ogni tipo di intervento che possa costituire un carico insopportabile di volumi edificati. Il recupero e la trasformazione d’uso di molti manufatti insistenti sul litorale sono possibili quando si tratta di costa bassa, ma inammissibili sulla costa alta o immediatamente a ridosso della montagna, a meno di non pensare ad interventi di demolizione e ricostruzione sulla base di volumi fortemente dimensionati e nel senso di strutture ricettive turistiche; in tal caso è auspicabile un recupero che restituisca la linea di costa alla sua spettacolare integrità e bellezza.

La Legge Regionale 35/87, che approva il Piano Urbanistico Territoriale, fa obbligo a 34 comuni compresi nell’area sorrentino-amalfitana di adeguare gli strumenti urbanistici, e quindi l’attenzione all’adeguamento va posta proprio e soprattutto nell’ambito di un disegno più generale tendente alla riqualificazione e alla tutela. Infatti

le direttive del P.U.T. in questo caso sono determinanti e di “carattere vincolante”, e i Comuni devono uniformarsi ad esse.

Il Comune di Castellammare di Stabia fa parte , insieme ai Comuni di Pimonte, Gragnano, Casola di Napoli, Lettere e Santa Maria la Carità, della sub-area 2 definita dal P.U.T.

Pertanto si tratta di ricostruire con meticolosa attenzione una qualità urbana di grande pregio , considerando con grande cura tutti quegli elementi caratterizzanti il tessuto urbano e quegli elementi che qualificano e interpretano tale tessuto come il manufatto edilizio.

Da ciò si evince la necessità del censimento analitico del patrimonio edilizio esistente (anagrafe edilizia) che deve documentare , per ambiti ben individuati , gli immobili esistenti e , per ciascuno di essi , il numero dei vani e dei servizi, la destinazione d’uso, il titolo d’uso (proprietario o locatario) , l’epoca di costruzione , le caratteristiche tipologiche , le condizioni statiche ed igieniche , il numero degli occupanti permanenti ed il relativo indice di affollamento.

L’anagrafe dunque diventa, per la parte del dimensionamento del fabbisogno abitativo e quindi di tutto ciò che relativamente ad esso si va a proporzionare, fondamentale.

Tale premessa era necessaria poiché, nell’ambito del lavoro svolto , le difficoltà per il reperimento dei dati non hanno permesso un’ immediata sistemazione degli interventi che consentisse un quadro organico dell’attuale organizzazione territoriale a tutti i livelli, rallentando quindi in qualche misura la redazione complessiva del P.R.G.

Tuttavia l’adeguamento che si sottopone alla discussione per la sua adozione, nella fattispecie , è una variante generale al P.R.G. e mette in evidenza e stabilisce alcuni cardini fondamentali .

DEMOGRAFIA E ANALISI

Lo studio sull'anagrafe edilizia, condotto con grande competenza e meticolosità dal Settore Urbanistica del Comune, è stato impostato, come dichiara lo stesso ufficio, per rispondere ad una duplice finalità: da un lato documentare la consistenza del patrimonio edilizio esistente ai fini dell'adeguamento del P.R.G. al P.U.T., e, dall'altro, costituire una banca dati immobiliare in funzione di una gestione non solo urbanistica, ma anche in relazione a futuri adempimenti come il trasferimento di alcuni settori del Catasto al Comune.

I dati reperiti e organizzati danno già una risposta per ciò che attiene all'edilizia evidenziando, in maniera inequivocabile, un patrimonio edilizio teoricamente sufficiente alle esigenze abitative (un vano per ogni abitante). Tuttavia è inalienabile ed incontestabile la necessità di portare a compimento il piano per l'edilizia economica e popolare, in particolare per la periferia Nord, già nei programmi dell'Amministrazione, ma fortemente ridimensionato per la parte abitativa.

Le componenti che si considerano per il dimensionamento del fabbisogno abitativo sono tre, in armonia con la Legge Regionale n°35 del 27 giugno 1987:

eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico : la previsione demografica, da effettuare su un periodo non superiore ai 10 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 I.S.T.A.T.) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;

eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento : il fabbisogno dei nuovi vani residenziali, necessari ad ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di

affollamento sino al valore di un abitante per vano (stanza I.S.T.A.T.) ,deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ,e il relativo valore deve essere ridotto di un terzo; **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 di un terzo.

Per ciò che attiene dunque alla previsione della popolazione , tenuto conto delle elaborazioni dell' anagrafe edilizia e dei valori dell'ultimo censimento (1981 – 1991) e risultando il saldo migratorio positivo assumiamo , in armonia con le disposizioni della L.R. 35/87 , come dato revisionale il solo tasso medio annuo di incremento naturale rilevato sui dati anagrafici comunali dal 1988 al 1999, che confermano in qualche modo, senza sensibili variazioni, l'andamento del decennio 1981 –1991 (I.S.T.A.T.)

Inoltre il sopra citato articolo 9 della Legge R. 35/87 impone che il complessivo fabbisogno di vani residenziali sia soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero del patrimonio edilizio e quella relativa all' edificazione dell' eventuale zona agricola , che comunque andrà normata in combinato con la Legge Regionale 14/82.

Pertanto sia il Piano di Recupero ,per effetto della Legge 219 in combinato con la Legge 457 ,che il Piano Urbano del Traffico, si assumono integralmente nella variante al del P.R.G. per adeguamento al P.U.T.-

Un'attenzione particolare è stata rivolta anche alle attrezzature pubbliche e private del terziario con la stesura definitiva, nelle Norme di Attuazione, dell'intera Variante per l'Adeguamento al P.U.T.

Infatti l'art. 11 della Legge Regionale 35/87 indica le quantità minime di aree da destinare alle attrezzature pubbliche comunali che, per la sub-area relativa a Castellammare, devono essere:

- 4,5 mq. per istruzione materna e dell'obbligo;
- 2,0 mq. per le attrezzature di interesse comunale;
- 18,0 mq. per le aree verdi e gli impianti sportivi;
- 2,5 mq. per parcheggi.

Per le medesime sub-aree, metri quadri quindici, per ogni venti metri quadrati di superficie utile lorda di residenze stagionali o attrezzature ricettive esistenti e previste, vanno di norma ripartiti in:

10,0 mq. per verde, gioco libero e sport;

3,0 mq. per parcheggi;

2,0 mq. per attrezzature di interesse comunale.

Il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare al terziario si attesta, compreso l'esistente, intorno ai 3 mq. per abitante, valutati questi secondo la previsione demografica.

Dovendo in questa fase comunque dare delle risposte per il proporzionamento ed il relativo calcolo del fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento e l'eventuale fabbisogno derivante dalla sostituzione dei vani malsani, si è ritenuto di poter far riferimento ai dati I.S.T.A.T. riferiti al decennio 81-91 e comunque considerare i dati forniti dall'Ufficio anagrafe fino al 1997. Questi ultimi sono stati utilizzati per la verifica di un andamento demografico che appare chiaro e determinato.

E' da rilevare che tra i dati I.S.T.A.T. relativi all'ultimo censimento, consultati presso la sede I.S.T.A.T. di Napoli, e quelli desunti presso l'Ufficio statistica del Comune di Castellammare si sono riscontrate delle relativamente piccole variazioni, dovute, nel caso dei dati sulla popolazione, al diverso riferimento temporale (ottobre '91 per il censimento, 31 dicembre per i dati relativi al decennio), mentre poco comprensibile appare la discordanza del dato sulle abitazioni e sui vani occupati.

Poiché risulta, al nostro scopo, più completo di informazioni il dato desunto presso il Comune, si è ritenuto opportuno fare riferimento ad esso per il calcolo del fabbisogno.

Dall'analisi del movimento della popolazione (vedi tabelle allegate) nel decennio 81-91, si evince un decremento del numero degli abitanti, dovuto alla forte incidenza di un saldo migratorio negativo: la popolazione, che nel 1981 ammonta a 70.424 unità, nel 1991 raggiunge le 68.481 unità.

Il patrimonio abitativo è costituito al 1991 da 20.903 alloggi, di cui 18.711 occupati e 2.192 non occupati, per un totale di 82.788 stanze di cui 7.948 non occupate. Questi dati, confrontati con quelli risultanti dall'anagrafe edilizia, non si discostano di molto fra loro.

Infatti dall'anagrafe edilizia sono state rilevate 33.751 unità immobiliari di cui 22.375 destinate ad abitazioni, la differenza (33.751- 22.375= 11.376) sta nelle unità diverse dalle abitazioni (si rimanda all'allegata relazione generale dell'anagrafe edilizia).

Al di là delle considerazioni già esplicitate sulla impossibilità di programmare piani di

espansione per edilizia abitativa privata, è interessante notare nell'anagrafe edilizia che il 69% delle case sfitte (non occupate) sono concentrate tra il centro ed il centro storico, il 21% in zona periferica, l'10% in zona collinare, dei vani malsani non recuperabili (sempre nell'anagrafe edilizia) il 54% è ubicato nel Centro storico.

Appare dunque chiaro che un intervento di riqualificazione del patrimonio abitativo vada nella direzione non solo del recupero, ma anche del miglioramento delle attività ricettive turistico-residenziali, in un'ottica di tutela e valorizzazione dei beni ambientali storici e naturalistici, promuovendo con opportuna perizia ed in armonia

con le norme del P.U.T. la riconversione e la valorizzazione del patrimonio edilizio.

Il fenomeno migratorio negativo trova il suo apice nell'anno 1982 (-2,55%), in conseguenza della lentezza nell'opera di ricostruzione e ristrutturazione dei fabbricati danneggiati dal sisma del 23/11/80, per poi stabilizzarsi su valori percentuali compresi tra il -1,25% e il -0,49%, confermando fino al 1997, rispetto ai dati in nostro possesso, una tendenza all'esodo.

Tale esodo è difficilmente attribuibile a carenza di alloggi, dato il numero considerevole di vani non occupati, ma piuttosto ad un mercato delle abitazioni a prezzi molto elevati rispetto ad analoghe abitazioni nei Comuni vicini.

In questo senso il completamento del programma di edilizia economica e popolare, con forte riduzione delle previsioni originarie - si attesta infatti sui 400 vani -, si configura come forte elemento di contrazione della soglia di reddito per accesso all'abitazione. In altri termini, immettendo sul mercato vani a bassa soglia di reddito, si dovrebbe verificare una contrazione dei prezzi anche per le residenze esistenti non popolari; ciò potrebbe favorire il rientro e la permanenza di giovani sul territorio comunale, evitando un pendolarismo congestionante e migliorando la stessa redditività degli abitanti.

Il saldo totale nei dieci anni considerati è pari a -3,32%, dal che si desume un tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente pari a -0,332% che, calcolato secondo il fabbisogno globale, così come prevede il P.U.T., dà

$$\text{popolazione 2009} = \text{popolazione 1998} \times 1 + \text{increm. medio annuo}^{10/100} = 66.214 \times 1 + (-0,320)^{10/100} = 66.213 \text{ unità .}$$

Dal conteggio effettuato in relazione al combinato previsto dall'articolo 9 Legge 35, il fabbisogno risulta nullo.

Per il calcolo dell'eventuale fabbisogno dovuto alla riduzione dell'indice di affollamento ad 1 abitante/vano, si riassumono brevemente i dati sulle abitazioni:

	OCCUPATE	- NON OCCUPATE	- TOTALE
ABITAZIONI	18.711	2.192	20.903
STANZE	74.840	7.948	82.788

Il fabbisogno derivante dalla riduzione dell'indice di affollamento è dunque da considerare nullo, esso infatti risulta pari a 0,827.

In merito al fabbisogno derivante dalla sostituzione dei vani malsani si rileva un'eccedenza di ben 14.307 vani (82.788-68.581); tale valore potrebbe soddisfare un fabbisogno di vani pari a 42.941 vani malsani ($14.307 \times 3 = 42.941$), il che equivale a circa la metà dell'attuale patrimonio edilizio.

Tenuto conto che il patrimonio edilizio antecedente al 1945 rappresenta il 22% dell'intero patrimonio abitativo esistente al '91, si può ritenere soddisfatto l'eventuale fabbisogno dovuto a vani malsani (vedi norma P.U.T.) anche prescindendo dall'anagrafe edilizia. Tuttavia considerando altresì i vani malsani i risultati portano alle stesse conclusioni.

Pertanto è da escludere qualsiasi nuovo intervento edilizio al di là dei programmi che attualmente risultano approvati dall'Amministrazione Comunale, e di tutto ciò che è consentito, in armonia col P.U.T., con piani attuativi di recupero, restauro e riqualificazione. Di questi si è tenuto e si terrà conto nelle norme di attuazione della Variante al P.R.G. per l'Adeguamento al P.U.T. in armonia con le norme del P.U.T.

A conferma di tali dati, vi sono allegate tabelle, tavole descrittive ed elaborazioni cartografiche che, insieme alle cartografie catastali, sulle quali sono state riscontrate delle disomogeneità, comprensibili e prevedibili, diventeranno un efficiente strumento di gestione e di controllo del territorio comunale.

