REGIONE CAMPANIA - Giunta Regionale - Seduta del 3 agosto 2007 - Deliberazione N. 1462 - Area Generale di Coordinamento N. 13 - Sviluppo Attività Settore Terziario - **Progetto sperimentale di riqualificazione dei luoghi del commercio tradizionale - Approvazione e cofinanziamento del progetto del Comune di Castellammare per l'insediamento e lo sviluppo di piccole imprese artigianali, commerciali, della ristorazione e dell'ospitalità' per la rivitalizzazione del centro storico e delle zone collinari.**

PREMESSO:

- Che il piano strategico PASER (Piano di Azione per lo Sviluppo Economico Regionale) ha definito tra le linee di azione da implementare per promuovere il rilancio dell'economia regionale, il rafforzamento delle infrastrutture a supporto del sistema produttivo, attraverso un'azione mirata allo sviluppo dei luoghi del commercio tradizionale;
- Che bisogna perseguire l'obiettivo di riqualificare, sviluppare il tessuto commerciale rafforzando l'immagine e l'identità dei luoghi del consumo tradizionale, recuperando la vivibilità del territorio;

RILEVATO:

- Che gli esercizi di prossimità, in particolare, rappresentano un riferimento essenziale per l'approvvigionamento di beni da parte delle famiglie che, nello svolgere la propria funzione, costituiscono un anello fondamentale nell'animazione dei centri storici, conferendo vivacità agli scambi e che, contenendo componenti di svago e socialità, si correlano in termini positivi con il turismo e le altre attività del terziario;
- Che, pertanto, è necessaria l'adozione di iniziative che soddisfino il duplice obiettivo di riequilibrare la distribuzione degli acquisti a favore delle piccole e medie imprese consentendo uno sviluppo armonico della concorrenza commerciale e di rivitalizzare i centri storici, partecipando attivamente allo sviluppo locale, favorendo l'integrazione dei sistemi di risorse economiche e delle testimonianze storico-culturali nei processi di promozione e orientamento della distribuzione commerciale;

VISTO l'art. 47 della legge regionale 7 gennaio 2000, n. 1 che assegna alla Regione il compito di assumere iniziative di promozione del comparto commerciale con particolare riguardo, tra l'altro, alle problematiche connesse al mercato;

RITENUTO che, a tanto possa provvedersi anche mediante progetti pilota di interventi di qualificazione urbana ad iniziativa dei singoli Comuni della Regione Campania, volti a favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici, indirizzati alla riabilitazione dell'ambiente fisico, alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-culturale e alla promozione dell'imprenditorialità, dell'occupazione e dello sviluppo delle comunità locali;

VISTA la nota del Comune di Castellammare acquisita al prot. n. 2007.465544 del 23/05/2007 con la quale sono stati trasmessi, per l'approvazione e l'ammissione a cofinanziamento per un importo pari ad € 300.000,00:

- un progetto sperimentale, approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n. 63 del 30/03/2006, per la riqualificazione dei luoghi del commercio tradizionale;
- il relativo bando pubblico per l'insediamento e lo sviluppo di piccole imprese artigianali, commerciali, della ristorazione e dell'ospitalità per la rivitalizzazione del centro storico e delle zone collinari attraverso la concessione di agevolazioni finanziarie a fondo perduto per un importo complessivo pari ad Euro 1.000.000,00;

RITENUTO che il suddetto progetto, proponendosi di riportare nel tessuto urbano del Centro Storico e delle Zone Collinari un insieme di attività artigianali, commerciali e di servizi connessi al turismo, con conseguente miglioramento della vivibilità sociale ed economica dell'intero quartiere, sia coerente con le linee di azione definite dal piano strategico PASER, e pertanto meritevole di approvazione da parte della Regione Campania;

VISTA la D.G.R. n. 683 del 24/04/2007, con la quale, a seguito della ricognizione delle economie di spesa formatesi nell'esercizio finanziario 2006 correlate ad entrate con vincolo di destinazione già accertate, si è provveduto ad iscrivere sulla competenza del capitolo 4197, U.P.B. 2.66.146 del bilancio 2007, la somma di Euro 8.218.114,97, relativa al Fondo Unico per le attività produttive conferite alla Regione in materia di Commercio;

CONSIDERATO che il progetto presentato dal Comune di Castellammare prevede la concessione di agevolazioni finanziarie a fondo perduto per un importo complessivo pari ad Euro 1.000.000,00, da realizzare attraverso un bando pubblico finalizzato all'insediamento e allo sviluppo di piccole imprese artigianali, commerciali, della ristorazione e dell'ospitalità per la rivitalizzazione del centro storico e delle zone collinari;

VISTA la D.G.R. n. 1007 del 15/06/2007, con la quale la Giunta Regionale ha disposto il riparto delle risorse disponibili sul cap. 4197 del bilancio 2007 stabilendo che le medesime siano utilizzate, quanto ad Euro 4.175.000,00 per la realizzazione di Progetti Sperimentali di riqualificazione dei luoghi del Commercio Tradizionale;

RITENUTO di poter finanziare il sopracitato progetto del Comune di Castellammare per un importo pari ad Euro 300.000,00 a valere sulle risorse del capitolo 4197, U.P.B. 2.66.146 del bilancio 2007;

VISTA la D.G.R. n. 1318 del 01/08/2006 di approvazione del "Piano d'Azione per lo Sviluppo Economico Regionale (PASER)";

VISTA la legge regionale n. 2 del 19/01/2007 recante "Bilancio di previsione della Regione Campania per l'anno finanziario 2007 e bilancio pluriennale per il triennio 2007-2009";

VISTA la D.G.R. n. 160 del 10/02/2007 di approvazione del bilancio gestionale 2007;

alla stregua dell'istruttoria compiuta dal Settore, nonché dell'espressa dichiarazione di regolarità della stessa resa dal Dirigente del Settore medesimo

DELIBERA:

Per i motivi precedentemente formulati e che qui si intendono integralmente riportati:

a) **di approvare** e di **cofinanziare** il progetto sperimentale di riqualificazione dei luoghi del commercio tradizionale presentato dal Comune di Castellammare con nota acquisita al prot. n. 2007.465544 del 23/05/2007, approvato con Deliberazione di Giunta Municipale n. 63 del 30/03/2006 e che si allega alla presente per formarne parte integrante e sostanziale;
b) **di trarre**, allo scopo, l'importo di euro 300.000,00 dal capitolo 4197 (UPB 2.66.146) del bilancio 2007, che presenta sufficiente disponibilità;

c) **di dare** mandato al Dirigente del Settore Sviluppo e Promozione delle Attività Commerciali dell'adozione di tutti gli atti connessi e consequenziali;

d) **di inviare** copia della presente deliberazione all'A.G.C. 13 Sviluppo Attività Settore Terziario – Settore Sviluppo e Promozione del Turismo e Settore Sviluppo e Promozione delle Attività Commerciali, nonché al BURC per la pubblicazione.

Il Segretario
D'Elia

Il Presidente
Valiante

Approvato con atto di Giunta n.63 del 30.03.2006

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA

(Provincia di Napoli)

SETTORE URBANISTICA

3° SERVIZIO

Ufficio Centro Antico

Oggetto : Sistema Integrato di interventi pilota per la rivitalizzazione del Centro Storico e delle Zone Collinari.
Atto di indirizzo.
Approvazione avviso pubblico manifestazione di interesse.

RELAZIONE DESCRITTIVA

PREMESSA

Le problematiche dei "Centri Storici" hanno subito, negli ultimi tempi, una notevole evoluzione: essi vengono ora considerati elementi prioritari nei programmi di quelle Città in cui la questione della riqualificazione e del recupero, con la componente di architettura,turismo e beni culturali, è legata al recupero sociale ed economico.

Bisogna rendersi conto che la salvaguardia delle città storiche non è progetto, bensì un insieme di misure necessarie sia alla protezione, alla loro conservazione ed al loro restauro che al loro sviluppo coerente ed al loro adattamento armonioso con la vita contemporanea.

Un insieme di misure capaci, cioè, di definire i principali orientamenti e le modalità di azione da intraprendere a livello giuridico, amministrativo e finanziario.

Il che risulta fondamentale per ottenere, innanzitutto, che gli Uomini (e specialmente gli abitanti dei quartieri storici) possano vivere nelle migliori condizioni e che, nello stesso tempo,siano salvaguardati rigorosamente i valori culturali e, quindi, il carattere storico della città e l'insieme degli elementi materiali e spirituali che ne esprime l'immagine e l'autenticità.

Dunque, va determinato un insieme di misure per salvaguardare e valorizzare l'ambiente storico, da considerarsi quale organismo vitale, dinamico,

in cui ogni più piccolo elemento modifica tutto l'insieme, nel quale si stabiliscono strette relazioni tra passato e presente e tra le varie manifestazioni contemporanee.

Le immagini di passato e presente sono diverse, ma i due mondi non sono inconciliabili: il passato non è mero valore archeologico e l'ambiente è un'opera collettiva da salvare.

La riqualificazione urbana rappresenta quindi uno dei temi più attuali della pianificazione urbanistica: superato il concetto dello sviluppo meramente quantitativo, legato agli strumenti urbanistici tradizionali, ci si indirizza sempre più verso il recupero dell'esistente, rivolto in particolar modo verso i centri storici e gli insediamenti di maggiore pregio che versano in uno stato di degrado ed abbandono.

Il piano concepito dall'alto e calato astrattamente nella realtà viene sostituito sempre più da altri sistemi di pianificazione, fondati sulla ricerca di una ***strategia condivisa,*** perseguibile attraverso il coinvolgimento dei soggetti interessati alla realizzazione di comuni obiettivi di sviluppo.

Il Programma strategico che l'Ente si appresta ad attuare attraverso un sistema integrato di interventi pilota rappresenta certamente uno dei modelli di riferimento di questa linea innovativa di programmazione che mette a confronto le esperienze più svariate e innovative non solo sui temi di natura strettamente urbanistica ma anche sui profili e sui risvolti socio-economici e culturali.

La necessità di intervenire sull'esistente, nell'ottica di ridurre il ***"consumo di territorio"*** ha determinato la nascita di programmi sperimentali innovativi, sia sul piano tecnologico che su quello socio economico, nella consapevolezza che l'aspetto meramente tecnico, se non accompagnato da iniziative di carattere economico – sociale, non può risolvere la delicata questione del recupero urbano, inteso non solo come recupero del patrimonio edilizio, bensì come recupero di una vivibilità complessiva: risanamento edilizio e maggiore dotazione di servizi non possono da soli ridurre la marginalità di insediamenti degradati quali l'ambito su cui si intende intervenire.

Con lo sviluppo urbano degli ultimi cinquant'anni, la Città di Castellammare di Stabia ha conosciuto due opposte marginalità in termini geografici ed ambientali: a nord e a sud della zona centrale, laddove si concentrano la maggiore quantità di residenze ed attività commerciali, si sono venute a creare due opposte periferie: una ricca di identità culturale – il Centro Storico– nella parte che si sviluppa da Piazza Giovanni XXIII fino all'area dei Cantieri Navali e delle Antiche Terme, l'altra, priva di qualsiasi connotazione, laddove, accanto ad interventi di edilizia

economica e popolare, si è verificato il proliferare di un abusivismo edilizio, improntato alla mancanza assoluta di qualità.

Due opposte marginalità legate ad un unico destino: il declino delle attività produttive nel Centro Storico (Cantieri Navali e Termalismo) e lo spostamento dei suoi abitanti nelle aree periferiche di più recente realizzazione, prive di attrezzature e servizi, in un "continuum edilizio", improntato alla totale assenza di qualità.

La scelta progettuale posta alla base del programma strategico si fonda dunque sul tema della riqualificazione urbana e del recupero edilizio, finalizzati alla conservazione della memoria storica cittadina, da attuarsi mediante interventi coordinati di carattere edilizio ed ipotesi di sviluppo socio – economico, attraverso un insieme di misure in grado di salvaguardare e valorizzare l'ambiente storico, inteso come organismo vitale, laddove le relazioni tra passato, presente e futuro prendono forma e contenuto.

CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO TERRITORIALE

Il Territorio interessato costituisce una delle zone di maggiore potenzialità in termini di sviluppo e di occupazione che si presta all'attuazione di interventi pilota e programmazione integrata, con valide prospettive di successo.

La presenza di eccezionali risorse archeologiche (Pompei, Oplonti, Ercolano, Stabia) e di aree protette quali il Parco Nazionale del Vesuvio, il Parco Fluviale del Fiume Sarno e il Parco dei Monti Lattari, la vicinanza con il capoluogo, la Penisola Sorrentino - Amalfitana e le isole del Golfo, la significativa dimensione del turismo termale e religioso, l'esistenza di beni culturali ed ambientali rilevanti, configurano la possibilità di avviare politiche integrate di valorizzazione rivolte a far diventare "sistema" l'insieme delle risorse, con le immaginabili conseguenti positive ricadute in ogni campo, da quello occupazionale al socio economico, che si traducono in sintesi con l'innalzamento della qualità della vita.

L'intero Comprensorio vive in questi anni una situazione di rilevante emergenza socio-economica 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.

All'emergenza occupazionale si affianca la complessità della situazione urbanistica della Città e dell'intorno territoriale; la saturazione residenziale orienta le future scelte urbanistiche prevalentemente verso il campo del recupero e della riqualificazione urbana attraverso strumentazioni urbanistiche per ambiti omogenei quali: Programmi Integrati, Programmi di Recupero Urbano, PRUSST, Contratti di Quartiere, …", così come la moderna visione urbanistica impone.

La possibilità di sperimentare nuovi strumenti di intervento nelle aree di crisi, capaci di creare certezze amministrative e finanziarie, idonee ad attrarre iniziative imprenditoriali nei settori dei servizio, del turismo del commercio, dell'artigianato e, più in generale, del terziario, in stretta connessione con le vocazioni specifiche del territorio costituisce evento di eccezionale rilevanza e di irrinunciabile opportunità.

Occorre unificare in un unico Programma strategico, la valorizzazione dei settori produttivi, il recupero delle funzioni urbane di qualità, la riconversione del patrimonio industriale dimesso, la riqualificazione e valorizzazione ambientale dei siti storici, archeologici, termali e naturalistici.

Occorre cioè inscrivere lo sviluppo socio-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 tale da poter riproporre l'ambito scelto quale proposta di intervento come polo d'attrazione forte del sistema economico dell'intero contesto territoriale.

La Città di Castellammare di Stabia è parte integrante della vasta area metropolitana napoletana, all'interno della quale assolve ad un ruolo di cerniera tra Area Vesuviana, Penisola Sorrentina e Piana dell'Agro Nocerino-Sarnese; oggi essa rappresenta un polo di attrazione rispetto a tutta una serie di anonime entità urbane e di piccoli centri, coagulatisi tra loro nell'ultimo decennio, e dall'altra parte essa stessa, in mancanza di azioni che ne qualifichino la capacità di attrazione, rischia di essere inglobata nell'informe ammasso urbano che circonda il capoluogo.

Nell'ultimo ventennio tutta l'area è stata caratterizzata da una situazione di rilevante emergenza relativa agli aspetti socio-economici, occupazionali e della criminalità organizzata e da episodi 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.

In questo scenario non vanno tralasciati i gravi aspetti relativi alle condizioni ambientali, particolarmente evidenti nei fenomeni di dissesto idrogeologico e di inquinamento marino della fascia costiera diretta conseguenza dell'inquinamento del fiume Sarno.

Rispetto a tale quadro, particolarmente penalizzante per un territorio dalle notevoli potenzialità, si è concentrata negli ultimi anni l'attenzione del Governo Centrale, attraverso la definizione dell'Area Stabiese come prima area di crisi nazionale, e l'impegno delle Amministrazioni locali in termini di chiara definizione della strumentazione urbanistica e programmatica per lo sviluppo sostenibile del territorio, hanno consentito di fornire un chiaro scenario di sviluppo nel quale inserire le azioni e gli interventi da attuarsi.

Ed infatti su tali "certezze amministrative" sono partiti alcuni primi interventi strategici quali il porto turistico, la riqualificazione dell'area dell'ex Cementificio Calce e Cementi in Complesso Turistico Alberghiero, il restauro della Reggia Borbonica del Quisisana, l'avvio delle procedure per la realizzazione della Stazione Marittima, il progetto del Parco Archeologico di Stabiae, il Progetto per il restauro delle Antiche Terme.

L'intero Centro Storico della Città di Castellammare di Stabia è ubicato tra la linea di costa e la zona collinare ai piedi del massiccio del Monte Faito ed è costituito da un impianto urbanistico di particolare rilievo, caratterizzato da vie e calate verso il mare e percorsi che si snodano verso la collina, con episodi architettonici di notevole pregio non solo estetico, ma anche di valore storico, legato alla presenza di dimore di nobili famiglie, conventi, chiese, parte integrante della memoria storica cittadina, cui si affiancano episodi di edilizia minore, priva di particolari qualità architettoniche, ma pur tuttavia tipologicamente coerenti con il contesto, tali da costituirne il tessuto connettivo.

La descrizione dello stato dei luoghi è stata meglio illustrata nel Programma di Valorizzazione del Centro Storico e dei Nuclei Storici Collinari già elaborato dal Settore Urbanistica nel quale si legge:

Nell'area perimetrata come Centro Antico sono ubicati edifici di notevole interesse architettonico: le tipologie edilizie sono variamente rappresentate e raggruppate in insule con caratteristiche simili.

Dalla tipologia costituita da edifici con atrio, corte e giardino posteriore, riscontrabile nell'insula delimitata tra via Gesù e via Viviani, si passa ai grossi edifici a corte interna (via Gesù – via Campo di Mola), con la caratteristica del doppio accesso per quelli adiacenti a via Bonito, i cosiddetti palazzi a "spuntatore", formati per lo più da un blocco unico, sorto dalla contrapposizione di due edifici a corte interna; tra questi si inseriscono edifici a blocco allungato, dove la corte interna si riduce tanto da assumere l'aspetto di un cavedio; edifici questi che sembrano nati per occupare lo spazio residuo tra i grossi palazzi a corte, in un processo di progressiva intensificazione edilizia, che va dalla soppressione del giardino, tipico delle insule più interne, alla riduzione della corte a semplice vuoto per l'aerazione.

A questa tipologia abitativa si associa la presenza di tipologie conventuali caratterizzata da grosse corti interne, veri e propri cortili, chiostri in qualche caso, raggruppate anch'esse in insule ben delimitate (Convento della Pace e di San Bartolomeo, ex Convento dei Francescani, ex Convento dei Gesuiti etc.).

Ad episodi di notevole degrado sia statico che igienico, prevalente nelle aree più interne (via S. Caterina, via Cognulo, via Sciuscelle, Caporivo), che costituiscono grosso pericolo per la pubblica e privata incolumità, si contrappongono edifici di pregio, in particolare lungo via Gesù e via Viviani, con elementi architettonici di grande interesse quali scale, portali, ballatoi con mensoloni etc., il cui degrado è dovuto oltre ad una carenza di interventi manutentivi anche ai danni arrecati dal terremoto del 1980.

Molto grave si presenta invece l'aspetto distributivo e funzionale degli alloggi, nonché lo stato delle cortine esterne, fortemente compromesse dalla presenza di rivestimenti, vetrine e negozi completamente avulsi dal contesto, nonché dall'uso ormai predominante di infissi e persiane in alluminio, con riduzione in

alcuni casi, dei vani di finestre e balconi per fare posto agli avvolgibili; a questo si aggiunge l'uso di pitturazioni spesso estranee al contesto.

L'intervento parziale dei singoli proprietari, quasi sempre incurante dei problemi di ordine generale, ha compromesso l'immagine complessiva del luogo, che tende sempre più a perdere la propria identità, per uniformarsi alle immagini stereotipe e anonime dell'edilizia contemporanea con una totale perdita della "Cultura della Città e dell'abitare".

L'alterazione dei profili delle cortine per la presenza quasi generalizzata di sopraelevazioni oltre la linea di gronda, rappresenta l'altra grossa trasformazione: la tradizionale copertura a tetto, logica conclusione del fabbricato, al di sopra di cornici spesso riccamente decorate, ha lasciato spesso il posto alla copertura piana.

La condizione di emarginazione dell'intera area, se da un lato ha preservato l'impianto urbanistico da grossi interventi di trasformazione, dall'altro ha favorito la manomissione della sua immagine architettonica, depauperandola di quegli elementi che connotavano la qualità dello spazio.

Altra grossa manomissione è costituita dalle modifiche apportate nel corso degli anni, nonostante il territorio fosse vincolato ai sensi della L. 1497/39 e s. m. i., agli antichi percorsi collinari, che, partendo dalla parte bassa della città, raggiungevano gli insediamenti a monte (via Visanola, vico Sciuscella al Cognulo, via Cognulo alle Fratte etc.).Per molti di questi tracciati, costituiti da percorsi a gradoni, che attutivano il forte dislivello esistente, sono avvenuti dei veri e propri stravolgimenti, anche da parte dell'intervento pubblico, non sempre improntato a criteri di qualità e sensibile alle problematiche della conservazione.

I vecchi percorsi in basolato con cunette laterali per lo scolo delle acque piovane, sono stati spesso sostituiti dall'anonima pavimentazione in cubetti (ormai presente in quasi tutti i luoghi) nonché da tratti asfaltati, a seguito di interventi per la realizzazione di scarichi fognari, che anziché risolvere il problema dello smaltimento delle acque, ne hanno addirittura aggravato la condizione con tubazioni spesso insufficienti ad incanalare grosse portate d'acqua, cui si accompagnano materiali da rifiuto di ogni genere. Molti di questi percorsi rappresentano spesso il prolungamento di rivi, che utilizzati come sversatoi abusivi, in assenza di adeguate forme di controllo, portano a valle enormi quantità di materiali e detriti che, unitamente alla modificazione delle pendenze originarie degli antichi tracciati, li trasformano in veri e propri torrenti, con grave pericolo degli abitanti della zona.

Un esempio è costituito dall'antico percorso di via Visanola, che collegava l'area oggi denominata "Acqua della Madonna" con il Castello Angioino: il tratto terminale, quasi certamente a gradoni, è stato trasformato in un ripido percorso a cubetti, con forte pendenza, consentendo così l'accesso carrabile ai manufatti che vi sono dislocati.

L'impianto urbanistico del Centro Storico cittadino e dei Nuclei Storici collinari conserva ancora oggi intatta la sua impostazione originaria, sebbene la realizzazione della SS 145 ha creato una vera e propria frattura tra gli insediamenti collinari e la parte bassa della Città.

Per quanto sopra esposto, e come si evince dalle notizie storiche e dall'esame delle caratteristiche dei siti, non vi è dubbio che in generale l'impianto del Centro Storico e dei Nuclei Storici collinari si presenta di notevole interesse nella sua complessità, nonché nei singoli insediamenti, evidenziando che tra gli stessi vi è una stretta connessione in termini di sviluppo della Città e delle sue stratificazioni storiche contribuendo, ciascuno per la sua parte, alla storia urbanistica dell'intera Città.

Il valore storico-artistico, ambientale e paesaggistico è determinato dall'esistenza di questi beni , la cui tutela rappresenta il presupposto fondamentale di qualunque idea di sviluppo non solo del Centro Storico ma della intera Città, sia in termini di valorizzazione delle sue risorse che di riscatto socio economico dei suoi abitanti.

ASPETTI SOCIO – ECONOMICI

Il degrado edilizio-ambientale e socio-economico del Centro Storico si è accompagnato di pari passo con la crisi dei Cantieri Navali (Fincantieri) e con il progressivo abbandono dell'attività del complesso delle Antiche Terme (opera significativa dell'Arch. Marcello Canino, 1955), a seguito della realizzazione del nuovo stabilimento termale sulla collina del Solaro.

La progressiva scomparsa di attività produttive, artigianali e commerciali ha determinato un degrado generale dell'area, che ha investito non solo gli immobili, ma anche gli spazi urbani (vie, calate, piazze), per i quali sono necessari interventi coordinati per la realizzazione dei sottoservizi e per la sistemazione delle pavimentazioni, nel rispetto dei materiali originari.

La Città ha avuto nel suo più recente passato due settori trainanti, una industrializzazione pesante, basata su grandi imprese (AVIS, C.M.I., Fincantieri) ed un turismo integrato, cioè misto a carattere termale, balneare e montano che, fino agli anni 60, ha retto sufficientemente.

Da qualche decennio la crisi economica Stabiese è stata un tutt'uno con la crisi dei settori trainanti, primo per motivi oggettivi in quanto l'occupazione industriale si è ridotta ovunque, anche per carenza di progettualità ed iniziativa in nuove produzioni; il Turismo, incapace di adeguare la propria offerta alle nuove esigenze della domanda nazionale ed internazionale, ancora non si configura come il nuovo modello trainante di sviluppo.

In considerazione della grave crisi occupazionale l'area è stata individuata come area di forte crisi occupazionale ai sensi dell'art.1 della Legge n.236/93.

E' chiaro che il futuro socio-economico della Città dipenderà dalla capacità di utilizzare al meglio tutte le risorse e le potenzialità che il luogo offre, dal turismo in primo luogo, ai servizi avanzati, comunicazione, formazione, informatica, finanza, ambiente, tutela Beni Culturali, assistenza tecnica, ecc. indispensabili a tutte le attività moderne di qualsiasi settore ivi compresa la rinascita commerciale.

E' necessario pertanto collocare in un quadro di sviluppo integrato i Programmi da realizzare a breve ed a medio termine utilizzando tutte le risorse culturali ed imprenditoriali locali, cogliendo le opportunità finanziarie che le legislazioni regionale, nazionale ed europea offrono attualmente.

Analisi dei principali punti di forza e di debolezza, dei rischi e delle opportunità (Analisi SWOT)

In un'ottica di competitività tra territori, nell'ambito della programmazione ha assunto sempre più importanza l'utilizzo dell'Analisi SWOT per costruire una strategia di intervento.

Tale tecnica consente un'analisi qualitativa che può essere anche utilizzata per determinare il posizionamento strategico di un territorio considerando, in termini attuali, i punti di forza e di debolezza, ed in termini prospettici, le opportunità ed i rischi verso cui evolve.

Dall'analisi è emerso che i punti di forza si possono così riassumere:
-patrimonio naturalistico, ambientale e culturale di eccezionale rilevanza in grado di favorire lo sviluppo di filiere turistiche;

-disponibilità di risorse diffuse con siti e beni culturali storici ed archeologici di rilievo internazionale;

-disponibilità di rilevanti quote del patrimonio culturale ancora valorizzabili;

-disponibilità di spazi dismessi da riconvertire e recuperare come contenitori di iniziative produttive, terziarie, sociali e culturali;

-progettazione in essere con sponda e presenza di strumenti di pianificazione e programmazione di nuova generazione (PRU, PRUSST, Contratto d'Area, Contratto di Quartiere 1, Programma di Valorizzazione, Piano Urbano Traffico e Piano Intercomunale della Mobilità) ;

-strategica posizione geografica, alle pendici del Monte Faito, punto nodale del flusso turistico della Costiera Sorrentino-Amalfitana e delle Isole del Golfo, in continuità ai siti archeologici di Pompei, Torre ed Ercolano, oltre a godere essa stessa degli scavi delle più belle ville dei patrizi Romani.

Di contro i principali punti di debolezza si possono addebitare alle seguenti problematiche:

-diffuso degrado ed abbandono del patrimonio storico-culturale e dello stesso Centro Storico;

-scarsa dotazione di servizi per la fruizione dei beni culturali e dei siti esistenti;

-scarsa partecipazione dei privati al ciclo di conservazione, valorizzazione, restauro e gestione dei beni culturali;
-inadeguatezza delle reti di accesso e trasporto, in linea generale delle infrastrutture;

-modesto impiego delle tecnologie, dell'informazione e della comunicazione;

-elevati tassi di microcriminalità;

-scarsa qualità dell'ambiente urbano;

-presenza di vaste sacche di lavoro sommerso;

-offerta turistica ancora fortemente concentrata su segmenti e periodi tradizionali (forte stagionalità del sistema turistico), con scarsa presenza nei mercati esteri e con assenza di immagine turistica e carenza di professionalità degli operatori turistici locali, in sostanza carenza nel sistema dell'accoglienza;

-insufficiente gestione e promozione del sistema delle risorse culturali ed ambientali;

-mancanza di forme di collaborazione e progettualità tra gli operatori culturali e turistici;

-rigidità dell'offerta di lavoro caratterizzata da bassi tassi di partecipazione in particolare per la forza lavoro femminile;

-disoccupazione interessata da fenomeni di cronicità ed anche da difficoltà di riconversione della mano d'opera;

-debolezza degli operatori economici (le Imprese hanno un elevato tasso di cessazione) e fragilità del sistema produttivo;

-difficoltà nell'accesso ai mercati nazionali ed internazionali.

Dall'analisi e quindi dalla consapevolezza dei punti di forza e di debolezza ne consegue che l'area si trova di fronte ad opportunità come appresso riassunte:
-politiche mirate di tutela, ripristino e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico e culturale attraverso progetti di qualità e secondo un approccio di tipo integrato per favorire la domanda turistica con particolare riferimento ai suddetti settori in linea con il trend positivo del turismo culturale;

-disponibilità di finanziamenti che consentono di attivare e completare programmi di riqualificazione e recupero urbano;

-sviluppo e riorganizzazione del sistema portuale;
-potenziamento del ruolo di attrazione e di cerniera per i valori che le aree limitrofe offrono;

-crescente inserimento nei circuiti internazionali del turismo;

-possibilità di reperire finanziamenti privati dai sistemi locali;

-il Contratto d'Area ha introdotto un modello di intervento che responsabilizza maggiormente i livelli locali di Governo in un contesto di partnerariato con le forze sociali ed economiche, maggiore trasparenza ed efficacia nella gestione delle risorse pubbliche.

L'evolvere verso tali opportunità, comunque, può presentare dei rischi come:
-la concorrenza di mercati turistici "costieri" in grado di esercitare una forte pressione competitiva nell'attrarre capitali e flussi turistici;

-la concorrenza sul mercato culturale, delle attività e delle produzioni localizzate nelle aree più dotate del Centro e del Nord del Paese;

-non adeguata preparazione dell'area rispetto allo sviluppo di politiche innovative nella gestione dei Beni Culturali;

-difficoltà di avvio di un nuovo modello di sviluppo economico che si sostituisca gradualmente a quello basato sull'industria pesante;

-la mancanza di pianificazione di uno sviluppo turistico integrato dell'area in questione rischia di non riuscire a competere con le altre destinazioni turistiche nazionali ed internazionali che stanno rafforzando la propria posizione competitiva.

La difficoltà di un'inversione radicale di politica nel sistema occupazionale, che consenta di sostituire le imprese "pesanti" con quelle maggiormente legate alle risorse locali rischia di disorientare sia i decisori che gli imprenditori, che non leggono una chiara politica industriale per la Città.

Fuoriuscita delle Imprese locali specializzate in produzioni a basso valore aggiunto, a causa della crescente concorrenza dei Paesi in via di sviluppo.

Aggravio dell'isolamento produttivo.

Analisi del dissesto e del degrado strutturale degli immobili

L'Amministrazione Comunale, in attuazione del proprio programma politico relativo al recupero del patrimonio immobiliare pubblico e privato ricadente nella perimetrazione del Centro Antico, intende promuovere un'azione organica di interventi di natura edilizia e socio-economica al fine di garantire sia la sicurezza dei Cittadini che una migliore e più incisiva fruizione estetica nel rispetto dell'architettura e dell'identità dell'area ed in prospettiva di un concreto sviluppo economico e turistico della città.

Gli interventi ad oggi attuati, come già evidenziato, spesso sono stati regolati dalla gestione straordinaria di eventi contingenti o straordinari (ricostruzione post-sismica, interventi susseguenti alla calamità alluvionale) che hanno scavalcato le ordinarie procedure e, quindi, ogni possibile strategia di politica urbana complessiva.

Si premette che già per i danni conseguenti gli eventi sismici del 23.11.1980 e succ., il Comune di Castellammare di Stabia venne classificato come ***"Gravemente Danneggiato"*** con grado di sismicità ***S=9,*** con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri datato 22.05.1981.

All'esito degli accertamenti tecnici effettuati sugli immobili nella immediatezza degli eventi sismici, ne scaturirono numerosi atti ordinatori di sgombero e lavori che, nonostante il lasso di tempo intercorso, sono ancora vigenti ed in particolare per gli edifici ricompresi della perimetrazione del Centro Antico cittadino; ad oggi si contano ancora vigenti circa 50 atti ordinatori di sgombero e/o lavori emanati nei confronti di altrettante strutture.

Ciò nonostante alcuni di detti immobili sono presentemente occupati da numerosi nuclei familiari terremotati e senza tetto che, pur consapevoli del rischio cui vanno incontro, vi soggiornano, anche in considerazione della mancanza di una idonea alternativa sistemazione alloggiativa.

Per il recupero del patrimonio edilizio in generale e di quello abitativo in particolare, sono state inoltrate, sai sensi della Legge n.874 del 22.12.1980 prima e della Legge n.219 del 14.05.1981 poi, istanze per l'ottenimento di contributo da parte di numerosi Condomini, corredate da progetti di riattazione, di riparazione e ricostruzione degli immobili danneggiati.

Con atto commissariale n.50 del 30.12.2004, in ossequio al disposto della Legge Regione n.20 del 03.12.2003, si è provveduto al riparto dell'utilizzo dei residui fondi CIPE assegnati all'Ente per fronteggiare le esigenze in conseguenza degli eventi sismici del 23.11.1980.

Con nota informativa interna il Settore Economico Finanziario ha comunicato che al 30.11.2004 risultano disponibili sul fondo acceso presso la Tesoreria Provinciale dello Stato di Napoli, per le finalità di cui alla Legge n.219/81, €.19.499.920,22.

In linea con i criteri e le modalità di cui alla richiamata normativa regionale n.20/03 l'importo di cui sopra è stato così utilizzato e ripartito:

-finanziamento per le finalità di cui alla Legge n.32/92 €.12.287.000,00;

-aggiornamento contributi e rideterminazione degli stessi €. 551.232,97

-liquidazione saldo finale per pratiche già finanziate ed approvate €.5.275.271,06;

-pagamento di espropri ed altri ineludibili impegni assunti a causa eventi sismici nonché per importi conseguenti a sentenze di condanna ed alla definizione transattiva dei contenziosi esistenti (residuo dell'impegno assunto con atto consiliare n.38/02 –Cap.1986/3 A.2002- al netto della somma già erogata) €. 572.289,85;

-attività di servizio e di gestione strettamente connesse alla ricostruzione, nei limiti del 4% dell'importo assegnato €. 165.222,52.

Tutte le risorse in economia che si dovessero rendere utili dagli impegni di cui sopra, che ad oggi ammontano ad €.648.903,82, potranno essere utilizzate per la realizzazione di Progetti Pilota per la riqualificazione dei Centri Antichi e per la riparazione o ricostruzione di immobili oggetto di intervento sostitutivo ai sensi del Decreto Legislativo 30 Marzo 1990 n.76.

Le già precarie condizioni statiche degli edifici si sono ulteriormente aggravate, anche in considerazione degli eventi alluvionali del Novembre '87, determinando una allarmante situazione proprio per il perdurare della occupazione degli stessi e per l'accertato mancato intervento di recupero da parte dei Proprietari.

Nel corso dei numerosi accertamenti tecnici di sopralluogo effettuati dal personale del Settore Tecnico si è avuto modo di poter constatare un preoccupante quadro fessurativo il cui evolversi potrebbe generare situazioni a rischio per l'incolumità degli occupati e di quanti altri frequentano i luoghi; dette strutture, per lo stato di dissesto riscontrato, difficilmente potrebbero resistere ad altri imprevisti eventi calamitosi, anche di lieve entità.

Per tale allarmante situazione presente sul territorio Comunale, anche per quanto attiene alle difficoltà per il reperimento di idonee alternative sistemazioni per quei nuclei familiari che occupano precariamente i suindicati immobili, e per la perdurante inerzia ed inottemperanza agli atti ordinatori emanati, mostrata dai Proprietari e Conduttori delle cennate strutture, questo Ente ha già posto in essere una serie di interventi in danno nonchè l'erogazione di un sussidio straordinario in favore di quei nuclei familiari che lasciano libere le unità inagibili occupate, il tutto finalizzato alla salvaguardia della pubblica e privata incolumità.

Va, inoltre, evidenziato una sostanziale inerzia della proprietà edilizia privata che, pur in presenza di un contributo esigibile a concorso della messa in sicurezza e per la riqualificazione degli immobili che hanno subito danni in occasione del sisma del 23.11.1980, a tutt'oggi continua a non manifestare interesse in ordine al recupero delle strutture.

L'eccessivo frazionamento della proprietà e la difficoltà di reperire, in alcuni casi, proprietari non residenti in loco, rende difficile individuare l'interlocutore proprietario del cespite in virtù proprio del totale disinteresse che lo stesso manifesta nei confronti della proprietà.

Sarebbe opportuno, per quanto sopra evidenziato, dare attuazione a quanto deliberato con atto di Giunta n.249 del 20.12.2001 che prevedeva di istituire sull'intero territorio comunale il ***"Fascicolo del Fabbricato"*** quale atto propedeutico e conoscitivo non solo delle possibili situazioni a rischio presente sugli edifici, ma per dare anche corso ad un successivo programma mirato alla messa in sicurezza del patrimonio edilizio pubblico e privato e prioritariamente per quello ricadente nella perimetrazione del Centro Antico.

Per l'articolazione dell'elaborato di cui sopra si rimanda alla lettura del citato provvedimento giuntale.

Proposte e procedure operative

Per fronteggiare l'allarmante situazione prospettata che, come è stato sottolineato, ha rilevanti riflessi in tema di:

a)-sicurezza ed incolumità pubblica;

b)-riqualificazione urbana e sviluppo economico;

c)-qualità della vita nel Centro Antico;

è intendimento dell'Amministrazione individuare alcune linee prioritarie di intervento ed in particolare:

-la promozione ed il coordinamento di un piano finanziario da sviluppare mediante procedura concorsuale con gli Istituti di Credito da affiancare all'Ente per la definizione del Piano Economico Finanziario;

-la attivazione, nei casi di inadempienza dei proprietari, dei poteri sostitutivi con occupazioni d'urgenza di immobili in condizioni di particolare degrado e pregiudizievoli per la sicurezza e l'incolumità pubblica;

-la definizione di una graduatoria per la vendita degli immobili acquisiti, anche a mezzo di procedura espropriativa, in favore di Soggetti rispondenti a specifici requisiti (giovani coppie, famiglie monoreddito, ecc.) da redigersi sulla scorta di apposito regolamento che stabilisca la documentazione necessaria e le modalità di assegnazione.

Si sta valutando l'opportunità di procedere, congiuntamente con l'Istituto Autonomo Case Popolari, ad una ricognizione di quei cespiti che ad oggi sono stati completamente abbandonati per adottare un intervento di sostituzione edilizia, assimilabile ad un Piano di Zona ex Lege 167/62, anche mediante la delocalizzazione di quegli edifici già demoliti e per i quali i Proprietari/Condomini possono manifestare l'intendimento di non ricostruire in sito nell'ambito del Centro Antico.

Per consentire la pratica attuazione del Programma ed in particolare gli interventi di recupero sugli immobili danneggiati ma ancora presentemente occupati da nuclei familiari, l'Ente ha provveduto all'acquisto, con il supporto di fondi regionali, di un edificio posizionato nel cuore del Centro Antico alla Via S. Croce n.15 nel quale, previo opportuni interventi di ristrutturazione verranno ricavate n.10 unità abitative, da utilizzare per la temporanea sistemazione di nuclei familiari provenienti da immobili per i quali sono necessari immediati interventi di recupero.

Per porre in essere tali iniziative, si rende indispensabile la definizione di una mappa del grado di vulnerabilità statica degli edifici tramite la messa a punto di procedure di controllo, verifica strutturale standardizzate ed uniformate.

Tale studio si propone di raggiungere le seguenti finalità:
-elaborazione di una **zonizzazione** delle diverse aree degradate in base ai diversi livelli di degrado e alle relative cause;

-definizione del grado di rischio a mezzo di controlli periodici, monitoraggio delle strutture atti a stabilire e definire l'evolversi del quadro fessurativo nel tempo;

-definizione di scelte progettuali di intervento da adottare a breve e/o medio termine sulle aree degradate in funzione del livello di rischio rilevato con indicazioni specifiche degli interventi urgenti da adottare in caso di emergenza.

Obiettivo prioritario per l'Ente è dunque quello di attivare, in tempi rapidi, procedure finalizzate al recupero, in termini di prevenzione e sicurezza statica, del patrimonio edilizio, favorendo e supportando l'avvio di opere atte ad assicurare la tutela della pubblica e privata incolumità.

Una soluzione efficace per l'attività di monitoraggio attraverso il controllo e della misurazione della subsidenza degli edifici, quale precursore di cedimenti strutturali o di collasso dovuti a fenomeni naturali od artificiali, è stata avviata dalla ***Società Alenia Spazio***, utilizzando i dati di osservazione forniti da satelliti radar già orbitanti.

In merito tale tecnologia satellitare di osservazione è operata anche dal ***MARSec***; i dati telerilevati, infatti, coprono interamente l'area del Mediterraneo.

Il monitoraggio è di tipo integrato, avviene attraverso l'elaborazione dei dati da sensori montati a bordo dei satelliti e da quelli collegati ad unità di rilevazione terrestre.

Analisi ex-post hanno dimostrato, infatti, che edifici collassati avevano mostrato fenomeni di cedimento già a partire da alcuni mesi prima degli eventi di crollo.

La tecnica applicata utilizza algoritmi brevettati che permettono di aumentare la definizione planimetrica del reticolato urbano fino al riconoscimento del singolo edificio ed identificarne variazioni altimetriche nominali di 3 mm.

In definitiva, con l'elaborazione dei dati riflessi dai satelliti radar, si può venire a conoscenza di situazioni di potenziale emergenza sia di un singolo edificio che di intere aree, avendo così l'opportunità di intervenire in tempo solo nei casi di documentata necessità.

L'attuale scenario di degrado pone oggi come non mai l'esigenza da parte di tutti i protagonisti dell'intero processo edilizio di una doverosa riflessione sui sinergismi e sulle risorse da attivare per una concreta di sicurezza degli edifici in termini statici.

Obiettivi e finalità

Nell'ambito delle politiche generali di ***mitigazione del rischio*** in particolare sull'area interessata dovrà essere condotto un Progetto Pilota sul grado di vulnerabilità statica degli edifici.

Finalità del Progetto sono:

-un'attività di censimento dei sistemi insediativi, attraverso un rilevamento speditivo e dettagliato di alcune caratteristiche significative dei beni oggetto d'indagine;

-valutazione del danno e della vulnerabilità dei singoli edifici, sia intrinseca che rapportata ad un evento sismico di data intensità;

-inserimento degli elementi acquisiti in un data base creato all'uopo, allo scopo di ottenere una consultazione veloce degli stessi e per permettere un'elaborazione statistica;

-elaborazione di una cartografia tematica ("S.I.T." Sistema Informativo Territoriale).

Obiettivi del Progetto sono:

-definizione del **Livello di Rischio e Mappa del Grado di Vulnerabilità Statica** degli edifici, con lo scopo di stabilire una zonizzazione delle diverse aree degradate, ottenuta tramite un'apposita banca dati, facilmente consultabile, aggiornabile ed accessibile a tutti i Tecnici interessati;

-possibilità di compiere scelte progettuali d'intervento di ripristino a breve e/o medio termine sulle aree degradate in funzione del livello di rischio rilevato;

-conoscenza puntuale del Territorio in esame;

-salvaguardia, all'interno di scenari di rischio, degli edifici del Centro Antico.

Le caratteristiche del Progetto sono tali da costituire la premessa per:

-accedere a diversi canali di finanziamento sia a livello nazionale che comunitario per l'ottimizzazione di interventi specifici, grazie ai quali sarà possibile, in base alle rilevazioni di danno e vulnerabilità, l'effettiva operazione di risanamento del Centro Antico;

-garantire l'intersettorialità del Progetto e la gestione programmata volta all'individuazione e l'ottimizzazione dei costi di ogni intervento di risanamento ed adeguamento edilizio, per la mitigazione del rischio.

Metodi

Le metodologie da usare per la valutazione del danno e della vulnerabilità degli edifici sono generalmente tre, relative ad altrettanti diversi tipi di approccio: meccanico, tipologico-strutturale, storico-statistico.

L'approccio **meccanico** si serve di modelli matematici e delle procedure di calcolo forniti dalle Scienze delle Costruzioni, e si presenta particolarmente adatto alla valutazione della vulnerabilità di un edificio a struttura intelaiata.

Per un'edilizia antica in muratura, della quale sono ignoti i dettagli costruttivi e i criteri di progetto, comunque estranea a qualunque intenzionale provvedimento di prevenzione antisismica, è auspicabile l'uso del **metodo tipologico-strutturale,** in quanto esso fornisce un risultato finale maggiormente attendibile circa l'interpretazione dello schema strutturale del bene, il comportamento del materiale che lo costituisce, lo stato delle fondazioni e del sottosuolo.

La **valutazione storico-statistica,** invece , valuta "a valle" la resistenza degli edifici, considerandone, cioè, la "capacità resistente" ed il comportamento in occasione di precedenti terremoti.

Va osservato, d'altronde, che la risposta di un edificio ad un evento sismico può subire nel tempo "riduzioni", imputabili a danni subiti in precedenti terremoti o per altre causa, o "incrementi", dovuti ad eventuali restauri o adeguamenti.

Su scala macroscopica, la determinazione del danno attuale e di quello prevedibile per un dato edificio, quando questo venga investito da un sisma di assegnata intensità, si può ottenere basandosi su elementi tipologici e costruttivi e sulla verifica di un numero ristretto di requisiti strettamente strutturali.

Oggetto di indagine saranno gli edifici compresi nella perimetrazione del presente Programma di Recupero, alcuni dei quali già verificati e sui quali verrà condotto uno studio diagnostico nato da una indagine indiretta, caratterizzata, cioè, da una interpretazione visiva e critica degli stessi, vista l'impossibilità di effettuare prove distruttive e non.

Il sistema di monitoraggio del tessuto edilizio
" PROGRAMMA FABBRICATI SICURI "

In Italia si conoscono poco le "condizioni di salute" del patrimonio edilizio; è' noto, però, che buona parte di questo patrimonio ha più di 40 anni, che moltissimi edifici non sono sottoposti a regolari interventi di manutenzione e che molti altri, invece, sono stati realizzati senza controlli tali da poterne garantire la buona qualità costruttiva.

E' stato valutato (v. p.es. rapporto CENSIS, 1999) che gli edifici a rischio di Crollo, sia per motivi esogeni che per difetto di manutenzione, sono circa 3,5 milioni.

Il dato appare ampiamente credibile, per difetto, in quanto rappresenta solo il 14% della popolazione edilizia censita (ca. 25 milioni di fabbricati).

Negli ultimi anni ed in diverse città italiane, si sono verificati numerosi crolli di edifici vetusti ed in qualche caso anche di recente costruzione, per motivi diversi ma generalmente legati al cattivo stato di manutenzione (in alcuni casi per motivi mai acclarati: via di Vigna Jacobini a Roma – 1998 – e via Giotto a Foggia – 1999) o a fenomeni naturali noti, ma non ben monitorati (come nel caso di Camaiore).

Obiettivo del Programma "FABBRICATI SICURI"

Per quanto sopra premesso, la "Alenia Spazio", azienda del Gruppo Finmeccanica, ha avviato un'intensa attività di studio e ricerca che, partendo dall'osservazione satellitare del patrimonio immobiliare, ed operando in un regime di totale sicurezza rispetto ad eventuali fenomeni di crollo, utilizzando i dati di osservazione forniti dai satelliti Radar in orbita (ERS/1, dal 1992 al 2000 – ERS/2 e RadarSat, attualmente operativi - EnviSat, Cosmo-SkyMed, TerraSAR, a breve e a medio termine), propone una soluzione efficace al problema della instabilità dei fabbricati, attraverso il controllo della micro-instabilità altimetrica degli edifici ("subsidenza") quale segnale premonitore di fenomeni di cedimenti strutturali, o attraverso il controllo della macro-instabilità altimetrica di intere aree ("subsidenza areale") in conseguenza di fenomeni naturali o artificiali al contorno dell'edificato.

In altri casi, sono stati rilevati fenomeni di sprofondamento riconducibili, successivamente e in base a ispezione in sito, a evidenti quadri fessurativi delle strutture verticali e/o orizzontali, o ad attività di vario genere (interventi di scavo, di costruzione, ecc.) effettuate in vicinanza dell'edificio.

La tecnica si basa sull'elaborazione di dati Radar restituiti da "riflettori naturali", quali scale di ferro, portelloni, grondaie di particolare evidenza e da "riflettori artificiali", progettati e realizzati appositamente, ed installati su edifici non riflettenti.

L'elaborazione dei dati permette di rilevare deformazioni verticali del fabbricato dell'ordine di 2-3 mm.; l'aggiornamento delle informazioni potrebbe idealmente avvenire con frequenza mensile, ma una misurazione quadrimestrale/ semestrale è ritenuta sufficiente per le necessità standard di osservazione strategica.

Le soluzioni offerte dalla tecnica proposta, che è stata già applicata in fase sperimentale su alcune delle principali aree urbane del territorio nazionale, sono:

-ricostruzione della storia altimetrica decennale (1992-2002) di circa i tre quarti dei fabbricati esistenti sul territorio nazionale;

-precisioni altimetriche dagli 1 ai 3 mm;

-evidenziazione di situazioni di instabilità verticale – dunque di potenziale emergenza - sia al livello del singolo edificio che a livello areale.

Dato seguito a tutte le attività di monitoraggio così come in precedenza descritte, sarà quindi possibile passare alla fase intermedia della "Certificazione" del patrimonio edificato ed a quella conclusiva del programma; in definitiva, il considerevole vantaggio che ne scaturisce da tale programma è proprio quello di poter definire lo stato di conservazione delle strutture, operando per l'appunto in totale sicurezza : e questo proprio in virtù delle verifiche di stabilità verticale ("subsidenza") poste in atto.

Adottando il programma "Fabbricati Sicuri", è possibile infatti, differenziare e scadenzare temporalmente tutti gli interventi urgenti - da porre in essere immediatamente - da quelli non urgenti che possono essere differiti nel tempo e ciò grazie alla "Certificazione" che, unitamente ai risultati del monitoraggio, fornisce la mappa completa degli edifici stabili, di quelli instabili e di quelli posti all'interno o al bordo di aree subsidenti.

Mediante l'analisi globale altimetrica si individuano, infatti, le singole strutture colpite da micro-instabilità verticale, accertando e certificando tempestivamente se esse siano bisognose o meno di immediata attività di consolidamento e/o di risanamento strutturale al fine di evitare successivi pericoli (inclusi i crolli) per i loro abitanti.

Gli aspetti tecnici

In base all'analisi di oltre 5000 chilometri quadrati di territorio in 12 Paesi (Europa, Nord America e Asia), per un totale di oltre 1.000.000 di manufatti-bersaglio, su un periodo di dieci anni (dal 1992 al 2002), si può generalmente

affermare che l'edificato presenta ovunque una dinamica altimetrica riconducibile a tre classi principali:

a) "STABILE" tenendo conto della risoluzione altimetrica nominale propria della tecnica (+/- 3 millimetri) e tenendo conto della molteplicità di cause di errore, è possibile asserire che un edificio-tipo è "stabile" se presenta variazioni altimetriche massime dell'ordine di 0.5 cm in 10 anni.

Questo tipo di comportamento sembra associato ad un carattere non-strutturale del quadro fessurativo eventualmente rilevato.

b) "**SUBSIDENTE**" quando ispezionati, questi edifici hanno mostrato regolarmente danneggiamenti variabili dalla manifestazione di lesioni a carattere strutturale secondario, sino alla vera e propria fessurazione.

Si segnala che l'evidenza altimetrica di subsidenze continue ma lievi (qualche centimetro in 8-9 anni) è stata più o meno costantemente associata a "subsidenze areali", interessanti dunque uno o più blocchi di fabbricati.

c) "INSTABILE" circoscritti a due classi principali, instabilità "a gradino" e instabilità "catastrofica", a seconda che si abbia o meno un recupero dell' assetto altimetrico post-evento.

Nel primo caso (instabilità "a gradino") si è spesso potuto accertare direttamente come gli eventi osservati, in generale ben circoscritti temporalmente, fossero collegati ad attività di escavazione vicina o sottostante l'edificio.

Alla seconda (instabilità"catastrofica") appartengono invece, le osservazioni condotte sui crolli mortali di Roma (1998) e Foggia (1999), che hanno consentito (dopo gli eventi) di evidenziare l'esistenza di precursori altimetrici dei collassi.

Le fasi operative

Le attività del programma "Fabbricati Sicuri" saranno svolte in due cicli consecutivi di cui, il primo, di "Analisi e certificazione" (durata 6 mesi) ed il secondo, di "Monitoraggio", articolato in cicli di misure annuali e rinnovabili, da svolgere a partire dall'avvenuta convalida dei risultati del primo ciclo.

Fase A – Creazione della base dati

- Processamento del dato radar e ricostruzione della storia altimetrica di precisione 1992-2002 di tutti i fabbricati prescelti che risultino naturalmente visibili al radar satellitare.

- Interpretazione dei risultati ottenuti e separazione delle componenti a presumibile carattere strutturale da quelle attribuibili ad instabilità delle aree al contorno.
- Integrazione delle basi di dati telerilevate con immagini acquisite da piattaforme aeree o satellitari in orbita bassa, finalizzate alla determinazione dell'estensione delle zone soggette a subsidenza areale ed all'interpretazione del fenomeno stesso.
- Creazione di un sistema informativo su base topografica idonea alla gestione del parco edilizio, implementabile dinamicamente, teleconsultabile e provvista delle opportune procedure di sicurezza e confidenzialità per la consultazione.
- Integrazione dei risultati con le perizie mirate ed effettuate sugli edifici prescelti (instabili e/o subsidenti).

Fase B – Predisposizione al monitoraggio

- Predisposizione della routine di monitoraggio strategico e messa a punto delle procedure operative.
- Classificazione degli edifici in base alla naturale visibilità all'illuminazione radar ed analisi del fabbisogno in riflettori artificiali (attivi o passivi) limitatamente agli edifici non adeguatamente riflettenti/coerenti.
- Attrezzatura dei siti ottimizzati mediante installazione di riflettore artificiale (si prevede che questa necessità possa riguardare circa il 20% dei manufatti di interesse).
- Dimostrazione e avvio del monitoraggio sino al primo aggiornamento della banca dati.

Fase C – Certificazione

- Predisposizione di tutte le certificazioni di accompagnamento alle rilevazioni effettuate dal satellite.
- Contestuale selezione degli edifici che hanno manifestato fenomeni di instabilità e verifica in sito delle strutture portanti, con relativo rilascio di certificato tecnico di accompagnamento degli interventi suggeriti.

Fase D– Programma annuale rinnovabile di monitoraggio strategico

Il programma è basato sull'effettuazione di misure di precisione delle variazioni altimetriche con finalità di controllo strategico (frequenza quadrimestrale/ semestrale)

Include la predisposizione di sistemi e di caposaldi per l'effettuazione di misure al suolo con frequenza giornaliera o oraria (con precisione comparabile e secondo necessità e possibilità tecniche), atte a fronteggiare eventuali situazioni acute di dissesto rilevate dal monitoraggio satellitare.

L'aggiornamento sistematico del sistema informativo geografico e delle tabelle altimetriche associate ad ogni manufatto monitorato.

L'osservazione e la restituzione delle informazioni di "subsidenza areale" (ove applicabile e misurabile) in un intorno di raggio 500m, per ogni manufatto monitorato.

La comunicazione immediata dell'osservazione (o della conferma) dell'insorgere di condizioni di instabilità misurate, sia al livello del singolo manufatto monitorato, sia al livello dell'intorno areale di cui sopra.

La revisione (o conferma) annuale dell'ordine di priorità ai fini della rielaborazione annuale delle certificazioni e la completa manutenzione dei riflettori artificiali.

LA STRATEGIA DI INTERVENTO DEL SISTEMA INTEGRATO

Dall'analisi SWOT appare quasi immediata la costruzione di una strategia di intervento, in conformità con gli indirizzi contenuti nell'ambito del più generale Programma di Valorizzazione del Centro Storico e dei Nuclei Storici Collinari..

L'intento è quello di indirizzare un Programma-Progetto verso fenomeni di sviluppo già segnalati nel Territorio di riferimento e sui quali, ad oggi, non è stato costruito nessun strumento operativo di intervento.

Quindi, l'idea forza più che essere coerente con il territorio di riferimento è definita dal Territorio stesso: l'intera area del Centro Antico, pur con le problematiche sopra evidenziate, ha un potenziale non gestito, il cui futuro non può prescindere da una sua valorizzazione.

Il Sistema Integrato di Interventi Pilota è orientato dunque sul recupero edilizio ed urbanistico del Centro Antico e del suo patrimonio edilizio finalizzato allo sviluppo di attività culturali e di servizi direzionali, unitamente al recupero a fini residenziali nell'ambito della più generale esigenza di riqualificazione dell'area in funzione di un miglioramento complessivo delle condizioni di vivibilità dell'area oggetto dell'intervento.

Obiettivo fondamentale è la rivitalizzazione dell'intero tessuto imprenditoriale (artigianato, commercio, ristorazione) all'interno della riorganizzazione urbanistica complessiva ed il rafforzamento del sistema turistico mediante la messa a rete, la valorizzazione, il recupero dei beni storico-architettonico-ambientale, il tutto non prescindendo dalla messa in sicurezza dell'intero patrimonio edilizio abitativo anche attraverso interventi da esercitarsi con i poteri sostitutivi dell'Ente e/o con interventi espropriativi di quelle strutture verso le quali la proprietà ha mostrato una perdurante inerzia nel recupero.

Si tratta, dunque, di un recupero urbano coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale in ossequio ai diversi periodi storici che hanno caratterizzato l'area.

Un Sistema Integrato di Interventi Pilota rappresenta concretamente lo strumento che ha i requisiti, la flessibilità e l'agilità necessarie per poter realizzare fattivamente un programma di rilevanza insediativo, commerciale, socio-culturale, ambientale e di benessere.

Assi prioritari di intervento del Sistema Integrato

Partendo da quanto in premessa evidenziato e dall'analisi del contesto generale dell'ambito dell'intervento si possono dedurre gli assi prioritari di intervento capaci di incidere positivamente sulla rivitalizzazione dell'area riassumibili in:

- riqualificazione urbana, recupero e valorizzazione di quei beni capaci di attrarre attività economiche e che possono ricoprire il ruolo di volano per uno sviluppo del Comprensorio;

- risanamento di un patrimonio edilizio pubblico e privato in uno stato di abbandono e degrado costituente, tra l'altro, possibile situazione di rischio, inficiando la tutela della pubblica e privata incolumità e restituendo, quindi, decoro ed immagine alla memoria storica della Città;

- interventi infrastrutturali volti al ridisegno delle "piazze" e dei "larghi" esistenti ed al rifacimento di alcuni tratti di assi viari e dei relativi sottoservizi e delle caratteristiche "calate", il tutto finalizzato ad una ricucitura dell'intero tessuto urbano del Centro Storico con la "linea di costa";

- incentivazione alla categoria imprenditoriale in particolare alle attività commerciali ed artigianali tipiche presenti nel Centro Storico, alla ristorazione ed ospitalità;

- stimolo per la nascita di operatori capaci di gestire, in particolar modo sotto l'aspetto promozionale e del marketing, i beni che si intendono valorizzare per potenziare l'attrazione turistica allo stato carente.

Per il concreto rilancio non solo del tessuto del Centro Antico ma dell'intera Città vanno, a tal proposito, sottolineati quegli interventi strategici in via di definizione e/o già avviati che rendono l'intero Programma di Recupero coerente con le altre iniziative di sviluppo territoriale e, tra queste:

-riconversione dell'ex Cementificio Calce e Cementi in Complesso Turistico Alberghiero avvenuta con la forma della Programmazione Negoziata del Contratto d'Area e che ha dato vita ad un polo balneare-termale;

-riqualificazione dell'area dell'Acqua della Madonna con la sistemazione dei caratteristici chioschi;

-Porto Turistico, in avanzata fase di attuazione, prevedente la realizzazione di circa 1200 posti barca oltre ad opere a terra di riconversione di vecchi manufatti industriali;

-restauro della Reggia Borbonica del Quisisana, destinata ad attività museali ed a sede della Scuola di Restauro;

-avvio delle procedure per la realizzazione della Stazione Marittima;

-Progetto del Parco Archeologico di Stabiae ed interventi per la realizzazione del Circuito Archeologico finanziato nell'ambito del P.I. "Grandi Attrattori Culturali" Pompei-Ercolano-Stabiae;

-Progetto per la rifunzionalizzazione delle Antiche Terme mirante anche a favorire nelle aree limitrofe l'insediamento di strutture con caratteristiche turistico-sanitarie per il rilancio ed il potenziamento della struttura termale;

-Attuazione del Programma di valorizzazione del Centro Storico cittadino e dei nuclei storici collinari di cui alla Legge Regionale n. 26 del 18.10.02;

-Piano del Colore;

-Progetto per la riqualificazione del Water Front di Via Bonito;

-Progetto per il restauro di Palazzo Farnese già Sede Comunale e del Palazzo delle Ancelle di proprietà Comunale, da destinare a sede di Uffici Comunali;

-Progetto per il restauro di Palazzo Pace di proprietà comunale;

-Progetto per il restauro Palazzo ex Stimmatine;

-Progetto per il recupero della rete sentieristica;

-Progetto di riqualificazione dell'area di Piazza fontana grande;

-Progetto di riqualificazione della Piazza Cristoforo Colombo;

-Progetto di riqualificazione della Piazza Giovanni XXIII;

-Progetto di riqualificazione della Piazza Amendola;

-Progetto di recupero delle caratteristiche "Calate" del Gesù, di S. Bartolomeo, di Vico del Pesce e del Mercato oltre alla storica "Scala di Tatore";

-Progetto di recupero e riqualificazione dell'area portuale marittima comprendente lavori di sistemazione della recinzione, dei piazzali e di alcuni edifici, nonchè la demolizione dell'attuale muro di recinzione dell'area demaniale degli ex Magazzini Generali.

Urbanizzazione e Servizi

E' impensabile un processo di riqualificazione e di rivitalizzazione del Centro Storico mirato al solo recupero di residenza, pubblica e privata, in assenza di un progetto integrato di opere di urbanizzazione, di strutture di servizi e di valorizzazione degli spazi pubblici.

Strade, piazze e calate vanno assunti come tessuto connettivo, come supporto all'edificato e, in quanto tali, passibili delle più accurate attenzioni progettuali, miranti alla conservazione o al ripristino dei caratteri originari, quando necessario, oppure alla loro reinvenzione sia estetica che semantica.

Ad una politica dei pieni costituita dal tessuto edilizio significativo, va abbinata una politica dei vuoti, costituita, dagli interni urbani, dagli invasi di strade, piazze, larghi, calate, dallo spazio che relaziona luoghi, edifici, attività della Città.

Per quanto sopra, a supporto del programma, l'Amministrazione Comunale ha inoltre già individuato alcuni edifici, di proprietà, da destinare ed adibire ad attività di servizi per i quali già dispone della fase preliminare e definitiva della progettazione.

- **Circolazione e sosta**

Il problema della sosta degli autoveicoli e, nella quotidiana esperienza di ciascuno di noi, uno dei più angustiosi.

La sosta degli autoveicoli in Città è da vedersi come un elemento specifico della mobilità, la quale si esplica con le tre modalità del trasporto pubblico, del trasporto privato e pedonale utilizzate singolarmente o con una combinazione qualunque di essa.

L'utente è, per logica comportamentale, un massimizzatore della propria utilità, e sceglie il modo di trasporto che più minimizza il "costo generalizzato percepito" dallo spostamento da affrontare che è determinato dalla somma del costo monetario, del tempo totale e del confort del viaggio prescelto unitamente alla sicurezza dello spostamento.

Questi principi di carattere generale spiegano la criticità del problema della sosta soprattutto riguardo a quella di interscambio e di relazione ed in particolar modo in aree come quelle del Centro Antico e Zone Collinari.

Le possibilità di intervento

E' proprio per questo insieme di cause e di effetto che il problema più grave della circolazione nella Città è oggi, paradossalmente, quello della sosta.

Dunque se si vuole rendere più fluida la circolazione, migliorare la vivibilità urbana e limitare il degrado delle zone urbane di interesse storico-artistico-ambientale, bisogna costruire nuovi parcheggi pubblici e privati, ma bisogna anche disciplinare la sosta di qualunque tipo essa sia:

- permanente (notturna e spesso anche diurna) correlata alla residenza;
- prolungata (prevalentemente diurna) correlata alle attività lavorative;
- breve (solo diurna) per le esigenze del vivere quotidiano.

Le direttrici di intervento sono molteplici.

In primo luogo si impone una rigorosa ed accurata pianificazione delle aree di sosta a secondo della funzione da ciascuna assolta e quindi in riferimento alla loro dislocazione spaziale, al loro dimensionamento ed alla loro attrezzatura.

In secondo luogo va riaffermato con vigore il principio che l'area stradale è un bene pubblico riservato prioritariamente alla mobilità.

In terzo luogo bisogna sviluppare il trasporto pubblico, coordinarne meglio le varie modalità e accrescerne la complementarità con il trasporto privato.

Gli obiettivi prioritari

Per migliorare la circolazione stradale, garantendo a tutti il diritto alla mobilità, bisogna porsi due obiettivi prioritari:

- incentivare l'uso del trasporto pubblico urbano, raccordandogli un sistema di parcheggi idonei a drenare il traffico motorizzato individuale;

- porre delle restrizioni al traffico privato individuale rimuovendo le auto dall'area stradale costruendo, in adeguate zone, parcheggi finalizzati.

Sintesi delle linee di intervento

Si può, a questo punto, tracciare una sintesi delle linee di intervento con obiettivi ben precisi:

- affrontare il problema del traffico alla radice, in sede di pianificazione di urbanistica generale;

- scoraggiare il traffico motorizzato individuale per fluidificare la mobilità complessiva;

- restituire le strade alla circolazione liberandole, per quanto possibile, dalle auto in sosta.

Per il primo obiettivo si propongono provvedimenti di natura essenzialmente urbanistica quali:
-progettare il sistema dei parcheggi pubblici nell'ambito dello strumento urbanistico generale, considerando la dislocazione delle attrezzature, dei servizi e di particolari attività e collegando possibilmente gli spazi di sosta previsti fuori dalle sedi stradali;

-prescrivere una adeguata dotazione di spazi di sosta in proporzione alle effettive esigenze delle varie funzioni e da realizzare sempre su area privata, prevedendo e applicando la monetizzazione e l'intervento pubblico sostitutivo solo nei casi di accertata impossibilità di soddisfare lo standard.

Per conseguire il secondo obiettivo si propone il miglioramento del trasporto pubblico in particolare:
-potenziare il trasporto pubblico urbano;

-coordinare ed integrare le varie modalità del trasporto pubblico promovendo il "***park and ride***" (costruzione di parcheggi di interscambio nelle stazioni terminali e di parcheggi di dissuasione lungo il percorso);

Per il terzo obiettivo si propone:
-metodi di dissuasione (parchimetri a tariffa progressiva, rimozione forzosa);

-costruzione e gestione di parcheggi pubblici a servizio delle funzioni polarizzanti del traffico, l'attuazione può essere diretta, delegata ad apposite Società oppure concesse a privati;

-limitazione al traffico privato (isole pedonali, zone a traffico limitato);

-adozione di segnaletiche particolari per differenziare gli spazi di sosta su strada a seconda dei destinatari o delle modalità di fruizione (segnaletica orizzontale e verticale);

Appare evidente la difficoltà per la realizzazione di tali proposte in quanto l'adeguamento della rete stradale è condizionato da difficoltà materiali ed ambientali, il potenziamento del trasporto pubblico è penalizzato dalla inadeguatezza delle strade, la costruzione di nuovi luoghi di sosta ha anch'essa dei limiti nella disponibilità delle aree nelle difficoltà ambientali e tecnico-economico, per non sottacere i contrasti con gli strumenti urbanistici, la laboriosità degli espropri, l'insufficienza dei finanziamenti.

Quasi sempre la pianificazione urbanistica ha per oggetto un quartiere già esistente e spesso di antica formazione che bisogna, quindi, adeguare ed eventualmente ampliare ai moderni sistemi di vita.

In questo caso interventi sulla rete stradale, miglioramento del trasporto pubblico, reperimento di spazi di sosta nella misura richiesta in rapporto alla elevata densità abitativa, diventano, come è facilmente comprensibile, di ardua attuazione; anche per quanto attiene una maggiore dotazione di parcheggi privati.

In queste situazioni l'intervento urbanistico può essere solo "strategico" e cioè tendere a ridurre il traffico privato nell'area urbana.

Si tratta quindi di operare una accurata ristrutturazione funzionale che trasferisca al suo esterno quelle attività e funzioni che richiamano traffico privato e che sono suscettibili di migliore rilocalizzazione in un quadro organizzativo di più ampio respiro.

A tali fini concorrono le isole pedonali e le zone a traffico limitato, (zone calme) che siano il risultato di una laboriosa ristrutturazione globale dell'organismo urbano prevedente:

1. riordino spaziale delle funzioni abitative e produttive con espulsione delle attività dequalificanti ed il decentramento delle funzioni polarizzanti del traffico;

2. articolazione in quartieri e settori urbani dotati della più ampia integrazione residenza/luoghi di lavoro;

3. definizione della maglia stradale primaria individuando le arterie di penetrazione e di attraversamento;

4. definizione della rete stradale minore da porre a servizio del traffico locale (commerciale, di servizio e di accesso agli edifici);

5. dislocazione e dosaggio di parcheggi pertinenziali da promuovere negli spazi inedificati privati oppure sotto le aree stradali pubbliche e di parcheggi pubblici (di dissuasione) da realizzare ai margini dell'area da pedonalizzare o da rendere calma (con traffico limitato);

6. attrezzatura della maglia stradale primaria delle corsie di servizio, della sede riservata ai mezzi di trasporto pubblico, alle eventuali ciclopiste e marciapiedi protetti.

Parte di quanto sopra prospettato potrebbe trovare attuazione in quei vuoti urbani venutisi a creare in conseguenza del crollo e/o demolizione di edifici danneggiati dal sisma per i quali i Proprietari/Condomini possono manifestare volontà a ricostruire altrove gli immobili crollati.

- **Progetto per il restauro del Palazzo ex Stimmatine alla Via Viviani di proprietà Comunale**

L'edificio oggi denominato ***ex Stimmatine*** era parte della sede dell'antico ***Ritiro dell'Immacolata, orfanotrofio delle Suore Stimmatine,*** che accoglieva a titolo di beneficenza tutte le ragazze prive di genitori e di mezzi, fondato dal Vescovo Francesco Saverio Petagna nel palazzo del marchese Giuseppe de Turris alla via Caporivo, poi via II Marchese de Turris, oggi via Viviani .

Indipendentemente dalle consistenti manomissioni condotte sull'ex Palazzo De Turris, poi ex Stimmatine, le attuali condizioni generali presentano un elevato livello di degrado e fatiscenza

Le cause sono riconducibili allo stato di complessivo abbandono e mancanza di manutenzione, alla precaria condizione igienico-sanitaria e locativa e, soprattutto, alla cattiva esecuzione della maggior parte delle moderne lavorazioni condotte.

Si intende trasferire nell'edificio le seguenti attività:
-Sede della Fondazione Raffaele Viviani;
-Sede della Circoscrizione del Centro Storico;
-Centro per la famiglia;
-Ufficio Comunale Settore Educativo;
-Ufficio comunale Affari del personale.

E' in fase istruttoria il provvedimento di approvazione del progetto definitivo per un importo di perizia pari ad € 4.850.000,00 con un finanziamento regionale pari ad € 3.750.000,00 ed un conseguente accollo di spesa per l'Ente di € 1.100.000,00.

Alla Regione Campania sono state già inviate le schede F.A.S.ed ad avvenuto accredito dei fondi si procederà ad indire appalto integrato per la cantierazione degli interventi di restauro dell'immobile.

- **Progetto per il restauro del Complesso della Pace alla Via Viviani di proprietà Comunale**

La sua posizione nel Centro Storico di Castellammare, in prossimità della Stazione Marittima e delle Vecchie Terme, ne aumenta l'importanza e complementarietà come servizi di supporto pararicettivi in occasione della programmazione territoriale Comunale.

L'intervento prevede:
- la creazione di posti letto per una residenza a basso costo e la localizzazione dei servizi ad essa connessi di prima accoglienza;
- l'individuazione degli spazi destinati alle attività culturali e associative;

Il tutto è destinato ad incrementare l'offerta turistica nella sua autenticità e nelle sue ragioni culturali e sociali, rispondendo in modo specifico ed appropriato alla crescita e all'evoluzione della domanda interna ed esterna.

Il Complesso in esame rappresenta un elemento di notevole importanza in quanto è sito nel Centro Storico della Città supportandolo per ciò che attiene ai servizi culturali e di accoglienza nei locali adiacenti alla Chiesa di S. Maria della Pace.

Il Palazzo ha conservato il suo originale impianto cinquecentesco, infatti esso è sorto, insieme alla chiesa di S. Maria della Pace, come monastero nel *1525* ad opera dei confrati della Chiesa dell'Annunziata al molo.

L'intervento di progetto per il Complesso in esame tende ad effettuare, attraverso il recupero degli spazi a disposizione, un supporto di servizi pararicettivi legati anche all'accoglienza nonché ai servizi socio-culturali di fondamentale importanza per il quartiere in oggetto.

Ciò consentirà di fornire il Centro Storico di Castellammare di una struttura polifunzionale che offrirà notevoli servizi al territorio.

Attualmente il palazzo è disabitato e pur presentando i segni dell'abbandono, conserva ancora oltre all'impianto originario, anche gran parte degli stucchi e delle cornici.

- **Progetto per il restauro di Palazzo Farnese già Sede Comunale e del Palazzo delle Ancelle anch'esso di proprietà comunale**

L'intervento prevede il restauro dell'immobile sede storica del Palazzo di Città, manomesso da alcuni interventi estranei all'architettura del momento, quali la copertura della corte interna ed alcuni ballatoi realizzati per ragioni distributive che ne alterano la composizione architettonica.

L'intervento unitamente al progetto di restauro dell'edificio delle Ancelle anch'esso di proprietà comunale, recentemente sgomberato dalle famiglie che lo abitavano, tende a realizzare un unico complesso destinato ad uffici comunali, con la realizzazione di un collegamento sotterraneo al di sotto del giardino retrostante Palazzo Farnese, con la finalità di costituire un'unica struttura destinata ad Uffici, unitamente all'ex Orfanotrofio S.Anna, recentemente restaurato e sede degli Uffici Comunali.

- **Progetto di riqualificazione dell'area di Fontana Grande**

Il progetto di riqualificazione dell'area della Fontana Grande va riferito alla più globale strategia di riqualificazione dell'intera linea di costa del territorio stabiese.

Il tema fondamentale é quindi connesso al recupero della relazione (un tempo esistente e oggi perduta) tra il mare e il Centro Storico retrostante.

Questo rapporto é oggi completamente negato dalla presenza di muri e recinzioni di vario tipo, che hanno indotto un uso privatistico della costa, negando ad essa qualsiasi tipo di rapporto con la città e la collina retrostanti.

Da ciò scaturisce l'urgenza di ristabilire questa relazione facendo in modo che, partendo dal tratto in esame, la città si apra alla costa invece che "girarle" le spalle.

In seguito ai tragici eventi del terremoto del 23 Novembre 1980 il Palazzo Fezza che sorgeva proprio di fronte alla monumentale Fontana Grande, venne demolito per le sue irrimediabili condizioni statiche.

L'area residuale ha assunto le caratteristiche del vuoto urbano, con accanto la Fontana la cui godibilità risultava già assai limitata per via dell'impedimento all'accesso alla fonte che ancora alimenta l'acquedotto municipale.
L'ingombrante sistemazione degli impianti da parte della società di gestione della rete idrica ha determinato infatti l'esclusione di ogni possibilità di accesso alla fontana da parte dei non addetti ai lavori.

Piazza Fontana Grande si è ridotta da allora, peggiorando nel tempo, ad un ampio slargo asfaltato, invaso da auto in sosta disordinata.

La bellissima scenografia della Fontana, con ancora visibili le antiche vestigia romane, è una macchia scura appena decifrabile in uno scenario urbano confuso e disturbato dal traffico e dal rumore.

Piazza Fontana Grande raccoglie in un unico luogo, tutti gli elementi che più caratterizzano la città di Castellammare: la sua storia e le sue risorse naturali.

E' anche questo il motivo per cui su Fontana Grande si è riversato in varie occasioni l'interesse di quanti (storici, restauratori, associazioni, cittadini in genere) ne hanno sempre avuto a cuore la rinascita.

E' la porta sul mare, ma anche la porta al Centro Storico di Castellammare, chiaro segnale di quel malessere fisico e sociale che vi è dietro e per il quale grossi sforzi si stanno compiendo per una reale rivincita della città.

La proposta sull' area della Fontana contempla uno spazio dove prevalente e caratterizzante è l'invaso dedicato alla mescita delle acqua; lo studio lascia la predominanza di spazi non costruiti che consentono appieno il godimento della scenografia monumentale.

Una soluzione che veda tuttavia anche un uso più vissuto degli spazi pubblici, deve in ogni caso assumere come prioritario il tema dell'acqua, esaltandone il rapporto da sempre solido con la città.

La proposta progettuale preliminare trova ragione nell'esigenza di assicurare uno spazio da vivere ancora in maniera collettiva, dal quale risultasse possibile la lettura della Chiesa di S. Spirito e della piazza.

Lo studio intende quindi ricreare quella lettura degli spazi, conservando le tracce dei muri del palazzo, consentendo la lettura storica degli avvenimenti del luogo urbano, attraverso un intervento che consenta in ogni caso di distinguere l'antico del nuovo; così l'ipotetico basamento del Palazzo Fezza è riproposto con un sistema di muri di tufo.

Il progetto consente così una rilettura dello spazio che conserva il segno della memoria arricchendolo di nuove funzioni: il piccolo teatro, la fontana, il percorso nel verde.

L'intervento proposto si qualifica e si arricchisce ulteriormente attraverso la captazione della sorgente dell'acqua ferrata, il restauro delle tracce del muro

romano e dell'antica scenografia della Fontana.

La struttura scenografica della Fontana sarà restaurata adottando i criteri recenti del restauro che escludono l'uso di tecniche invasive, lasciando integro il sistema tecnologico costruttivo originario.

All'impianto scenografico sarà assicurato il ripristino delle antiche coloriture che saranno definite al termine della opportuna campagna di rilievi e di saggi agli scialbi parietali che dovranno consentire l'esatta conoscenza dell'aspetto originario della scenografia.

- **Progetto di riqualificazione della Piazza Cristoforo Colombo**

Situata in posizione baricentrica del litorale stabiese corrispondente al centro storico, **Piazza Cristoforo Colombo** ha origini antiche, risalenti al medioevo e all'epoca della prima espansione, in era angioina, dell' abitato di Castellammare che aveva il suo nucleo originario intorno alla Porta della Fontana Grande.

Essa costituiva sia lo sbocco a mare della retrostante Via S.Caterina – una delle più antiche strade di Castellammare - coincidendo con lo spazio ospitante la Porta Marina Grande, sia il nucleo, per secoli, della vita civile dell' abitato.

Difatti la piazza ha ospitato per lunghissimo tempo il mercato (da qui l'antico nome di Piazza Mercato o Calata Mercato), in questo favorita sulla posizione a ridosso della spiaggia e degli approdi delle imbarcazioni dei mercanti.

Piazza Colombo rappresenta un caso di piazza storica della città, con forti valenze simboliche, storiche e culturali: ancora una volta la *fruibilità* è decisamente mediocre, in particolar modo per quel che concerne l'accessibilità, sia pedonale che veicolare.

La piazza è certamente un luogo polarizzante e presenta una *qualità morfologica* nel complesso discreta, ed una leggibilità delle gerarchie funzionali e simboliche e quindi una facilità di orientamento, decisamente elevate, nonostante non abbia più il ruolo ordinatore che possedeva in passato.

L'intento principale è la valorizzazione degli elementi caratterizzanti: la Torre dell'orologio e le cortine a sud: ci troviamo di fronte ad un luogo pubblico con una forte connotazione storica e simbolica, che oltre ad essere un invaso di grande suggestione per il suo particolare andamento altimetrico, può assecondare la fruizione della piazza per la sosta e il tempo libero.

- **Progetto di riqualificazione della Piazza Giovanni XXIII.**

La Piazza Giovanni XXIII, per ubicazione della sede Municipale e della Cattedrale, oltre che per la presenza di edifici di notevole valenza architettonica (Palazzo Farnese, ex Convento dei Francescani), costituisce uno dei luoghi più rappresentativi della intera Città.

Essa si propone come cerniera tra il Centro Storico e il Centro Urbano di più recente formazione pur richiedendo un diverso intervento di riqualificazione tale da permetterne una migliore fruizione.

La proposta progettuale mira ad un ripristino ed ampliamento delle aree pedonali al fine di migliorarne la percorribilità e favorire l'asse visivo piazza – mare esaltando i valori culturali, espressivi storici dello spazio.

- **Progetto di riqualificazione della Piazza Amendola.**

Piazza Amendola rappresenta il polo opposto e conclusivo del Centro Storico, oggetto del presente programma di interventi. E' anch'essa una piazza storica su cui a fine ottocento prospettavano l'edificio termale, poi demolito negli anni '50, e l'ingresso del Regio Cantiere Navale, anch'esso demolito per far posto ad un anonimo edificio destinato agli uffici della Fincantieri.

L'intervento di riqualificazione dovrà tendere a restituire l'originaria funzione di saldatura tra funzioni che nel passato hanno svolto un ruolo trainante nell'economia stabiese, anche in considerazione del restauro dell'edificio delle Antiche Terme progettato dall'Arch. Marcello canino ed esempio significativo dell'architettura moderna nel nostro paese.

- **Progetto del recupero della rete sentieristica**

Il recupero degli antichi percorsi pedonali che dal Centro Storico si snodano sulla zona collinare, rappresenta uno degli elementi più significativi del programma di riqualificazione del Centro Storico cittadino, grazie alla loro particolare valenza paesaggistica, purtroppo manomessa da interventi non sempre sensibili alla qualità ambientale, attraverso la sostituzione delle originarie pavimentazioni in basoli con anonime pavimentazioni in cubetti, ormai diffuse in tutti gli spazi urbani della nostra città, ignorando l'originaria fattura.

In questo senso vico Visanola rappresenta uno dei percorsi più suggestivi, che si incunea nel tessuto edilizio per poi trasformarsi in una rampa panoramica che

costeggia la mutazione del Castello Angioino raggiungendo l'attuale Statale 145 Sorrentina.

Queste "passeggiate" costituiscono un elemento di attrazione per il turismo escursionistico, così ricercato dall'utenza straniera.

- **Progetto di recupero della Calata del Gesù, della Calata S. Bartolomeo e del Vico del Pesce – Calata Mercato e della storica " scala di Tatore ".**

Tipici collegamenti che in passato portavano gli abitanti dell'area del Centro storico al porto e ancora oggi, sebbene in uno stato di abbandono, raccontano la vita di chi frequentava i luoghi (artigiani, pescatori, commercianti).

In virtù di questa memoria storica essi vanno recuperati ed integrati con funzioni di tipo artigianali, tali da favorire ed incentivare la rinascita non solo del settore ma anche di altre iniziative ad esso connesse quali ad esempio la ristorazione.

-Progetto di recupero e riqualificazione dell'area portuale marittima comprendente lavori di sistemazione della recinzione, dei piazzali e di alcuni edifici, nonchè la demolizione dell'attuale muro di recinzione dell'area demaniale degli ex Magazzini Generali.

Sempre nell'ambito della riqualificazione dell'intera linea di costa del territorio, il recupero dell'area portuale rafforza quel processo di "saldatura" dell'area del Centro Antico e non solo con il fronte del porto, restituendo alla Cittadinanza la visione ed il godimento dell'area marittima.

L'area portuale va vista come una risorsa per lo sviluppo di eccellenza ad alta compatibilità ambientale, nelle future linee di sviluppo del territorio stabiese ed il suo comprensorio, non va sottaciuta la piena valorizzazione di tutte le potenzialità del porto commerciale, quale importante gate regionale per i retrostanti siti archeologici ed ambientali, in quanto esso rappresenta un punto di snodo tra relazioni terrestri e relazioni marittime, funzione destinata ad ampliarsi in conseguenza dei processi di globalizzazione.

Gli interventi previsti all'interno dell'intero programma di recupero mirano quindi:

Rafforzare il ruolo del porto di Castellammare di Stabia nel sistema dei porti commerciali e crocieristici dell'area mediterranea;

Potenziare i collegamenti ferroviari, viari ed idroviari;

Realizzare un efficace sistema intermodale;

Diversificare le funzioni del porto;

Rafforzare la funzione insediativa per le attività logistiche ed industriali di settore (Fincantieri);

Migliorare la compatibilità di tutta la zona portuale con la rivitalizzazione del suo water front urbano.

Per quanto sopra con atto di G.M. n.25 del 23.02.2006 è stato approvato il progetto definitivo per i lavori di riqualificazione dell'area portuale in linea con il Protocollo d'Intesa sottoscritto dall'Ente con la Regione Campania e l'Autorità Portuale in data 07.02.2006.

- **Ipotesi di utilizzo dell'edificio di proprietà comunale dell'ex "Caserma Cristallina" alla Via Duilio.**

Questo Ente ha acquisito la struttura di cui sopra dalla dismissione dei beni patrimoniali del Ministero della Difesa per destinarla a sede dell'Istituto Professionale Alberghiero.

Successivamente l'Amministrazione Provinciale di Napoli non ha ritenuto idonei i locali per le attività didattiche per cui oggi si pone l'esigenza di individuare una destinazione d'uso per la struttura sempre nel settore delle attrezzature pubbliche.

In alternativa può essere valutata l'opportunità di promuovere l'avvio delle procedure con l'istituto della Finanza di Progetto per destina l'immobile a ricettività turistica considerata l'immediata vicinanza dello stesso sia alle Antiche Terme di Stabia che al Fronte a Mare.

- **Riproposizione del bando per il recupero delle parti comuni di edifici ricadenti nella perimetrazione del Centro Storico.**

Con le risorse finanziarie messe a disposizione dalla Regione Campania e con il residuo di regressi finanziamenti, al fine di incoraggiare la partecipazione dei privati agli interventi di cui sopra, ci si propone di indire un Avviso Pubblico per la concessione di contributi in conto capitale per l'attuazione delle opere tese al recupero delle parti comuni degli immobili.

In definitiva la proposta mira ad una messa a sistema di tutto il contesto del Centro Antico con il Fronte del Porto, aree oggi separate, secondo un disegno complessivo dello spazio che recupera i modelli della tradizione ma che fa anche

riferimento a forme e categorie innovative di spazio urbano; compito di queste aree è quello di configurarsi come luogo eminentemente dedicato all'attività relazionale, a forte vocazione socializzante.

SOSTEGNO ALL'AVVIO ED ALLA SALVAGUARDIA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DELLA RISTORAZIONE.

Riportare nel tessuto urbano del Centro Antico e nella zona collinare un insieme di attività artigianali e commerciali "pregiate" con l'obiettivo di avviare un percorso virtuoso di rivitalizzazione socio-economico dell'intero Quartiere costituisce, come innanzi evidenziato, uno dei principali specifici obiettivi, con l'attivazione delle linee di intervento per:

-**salvaguardia del Commercio;**

-ripristino della rete commerciale storicamente consolidata;

-misure di sostegno all'Artigianato;

-riqualificazione dell'offerta del Settore della Ristorazione e della Ospitalità;

si intende favorire la localizzazione e l'avvio di un insieme di ***botteghe*** e ***laboratori*** di artigianato tipico ed artistico su alcuni assi prioritari del Centro Antico e zona collinare localizzati all'interno dei locali collocati al piano terra.

Si intende, altresì, favorire la localizzazione e l'avvio di un insieme di attività commerciali nei Settori dell'Ospitalità, della Ristorazione, della promozione e vendita dei prodotti tipici, dell'editoria tradizionale e multimediale ed in altri Settori innovativi e con opportunità di mercato sempre localizzati all'interno di unità collocate ai piani terra degli edifici.

L'obiettivo è, quindi, quello di migliorare la vivibilità sociale ed economica del Centro Storico e della zona collinare che ha perso l'originaria connotazione mista; sono sparite le attività (cantine, negozi e botteghe artigiane) che ne garantivano la vitalità.

Oggi molte di queste attività rischiano di essere sostituite dalle produzioni di serie e dai sistemi della media-grande distribuzione se non si interviene per valorizzarne la peculiarità e gli elementi di originalità che, in un tutt'uno con la struttura architettonica e storica del tessuto insediativo, costituiscono un attrattore per la popolazione locale e per i visitatori.

Attualmente nel Centro Antico e nella zona collinare molti locali al piano terreno "i bassi" sono sottoutilizzati o, addirittura, inutilizzati e con l'attivazione delle linee di intervento sopra riportate sarà possibile eliminare queste situazioni di precarietà utilizzando le risorse finanziarie per cofinanziare il recupero di questi

caratteristici locali che saranno così destinati ad ospitare, attraverso gli interventi di sostegno agli operatori, attività artigianali, commerciali e di ristorazione.

In particolare, per quanto attiene la Zona Collinare, nel settore dell'ospitalità, va incentivata e regolamentata l'azione del recupero e riconversione di immobili a strutture ricettive di livello economico sul tipo delle ***Gasthot*** tedesche, delle ***Hotellerie Economique*** francesi e delle ***Bed and Breakfast*** quale moderna veste dell'antica tradizione locale oltre ad attività integrative e complementari ai servizi offerti dalle Terme.

Saranno ammesse all'agevolazione, sotto forma di contributo in conto capitale, le voci di investimento per la ristrutturazione, l'adeguamento funzionale dei locali e l'arredo; l'Amministrazione Comunale si riserverà di indicare con successivo bando i criteri, le modalità e gli importi massimi finanziabili..

TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' AMMISSIBILI

Le attività artigianali, commerciali, della ristorazione e della ospitalità che potranno essere incentivate possono riguardare sia nuove iniziative che attività già esistenti, nonché quelle che vengono trasferite all'interno del Centro Antico, localizzate lungo l'asse viario di Via Bonito, Via Brinn, Via Gesù e nella zona Collinare.

Si intende costruire, ove possibile, dei percorsi tematici caratteristici e originali all'interno del sistema insediativo, immediatamente identificabili dai residenti e dai visitatori esterni; verranno privilegiati, con appositi criteri di priorità, i Progetti che prevedono il coinvolgimento di giovani per la conservazione dei mestieri artigianali, di donne e soggetti appartenenti alle fasci deboli.

Per favorire l'avvio di detto programma l'Amministrazione Comunale ha predisposto un AVVISO PUBBLICO PER LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA PROPRIO AL SOSTEGNO ALL'AVVIO ED ALLA SALVAGUARDIA DI ATTIVITA' ARTIGIANALI, COMMERCIALI E DELLA RISTORAZIONE NEL CENTRO STORICO E ZONA COLLINARE, avvalendosi dell'ausilio di SVILUPPO ITALIA, Società specializzata nel settore.

Lo schema di detto avviso pubblico è allegato al presente provvedimento e si propone per l'approvazione; precisando che lo stesso non costituisce offerta al pubblico e non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale né per i Soggetti che dovessero aderire all'invito.

La formalizzazione del rapporto di collaborazione con SVILUPPO ITALIA si rimanda ad apposita successiva determina dirigenziale.

All'esito della acquisizione delle proposte dei Soggetti interessati, l'Amministrazione Comunale redigerà apposito bando di partecipazione prevedente i criteri, le modalità e gli importi contributivi erogabili.

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Fulvio Calì

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
(Provincia di Napoli)
SETTORE URBANISTICA
3° SERVIZIO
Ufficio Centro Antico

***Oggetto*:Sistema Integrato di interventi pilota per la rivitalizzazione del Centro Storico e delle Zone Collinari.**
ATTO DI INDIRIZZO.
APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Letta la relazione istruttoria che innanzi precede **FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA DI DISPOSITIVO DI DELIBERAZIONE:**

-approvare lo schema di avviso pubblico che, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, si propone per l'approvazione;

-precisare che l'avviso in questione non costituisce offerta al pubblico e non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale né per i Soggetti che dovessero aderire all'invito;

-formalizzare, con successiva apposita determina dirigenziale, il rapporto di collaborazione con SVILUPPO ITALIA;

-prendere atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa in quanto costituisce atto di indirizzo per cui non va inviato, per il preventivo parere di regolarità contabile, al Settore Economico Finanziario.

Il Dirigente del Settore
Ing. Pietro Di Napoli

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
(PROVINCIA DI NAPOLI)

VISTA LA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE PROT.N._____ DEL_____AD OGGETTO: **Sistema Integrato di interventi pilota per la rivitalizzazione del Centro Storico e delle Zone Collinari.**
ATTO DI INDIRIZZO.
APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

Il Responsabile del Procedimento esprime ai sensi dell'art.49, comma 1 del D.Lgs n. 267/2000, il seguente parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta: PARERE FAVOREVOLE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA DEL PRESENTE ATTO.

Addì

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Fulvio Calì

Il Dirigente del Settore Urbanistica conferma il parere di regolarità tecnica in ordine alla suddetta proposta espresso dal Responsabile del Procedimento.

Addì _____

Il Dirigente del Settore
Ing. Pietro Di Napoli

CITTA' DI CASTELLAMMARE DI STABIA
(Provincia di Napoli)
SETTORE URBANISTICA
3° SERVIZIO
Ufficio Centro Antico

Oggetto:Sistema Integrato di interventi pilota per la rivitalizzazione del Centro Storico e delle Zone Collinari.
ATTO DI INDIRIZZO.
APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO PER MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

L A G I U N T A

Letta la relazione istruttoria e la relativa proposta di deliberazione formulata dal Dirigente del Settore Urbanistica;

Letti i pareri che, espressi ai sensi del Decreto Legislativo n.267/2000, allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale;

Con voto unanime favorevolmente espresso nelle forme di Legge,

D E L I B E R A

prendere atto ed approvare l'antescritta relazione istruttoria inerente l'oggetto;

-approvare lo schema di avviso pubblico che, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, si propone per l'approvazione;

-precisare che l'avviso in questione non costituisce offerta al pubblico e non è impegnativo per l'Amministrazione Comunale né per i Soggetti che dovessero aderire all'invito;

-formalizzare, con successiva apposita determina dirigenziale, il rapporto di collaborazione con SVILUPPO ITALIA;

Il presente provvedimento è dichiarato immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.134 -comma 4- del Decreto Legislativo n.267/2000.