



**COMUNE DI SANT'AGNELLO (NA)**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) - DOCUMENTO PRELIMINARE**

**DOCUMENTO STRATEGICO**

**RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE**

Dicembre 2020 - V1

REL.

**B.1**

ELABORATO B



COMUNE DI SANT'AGNELLO  
Piazza Matteotti 25 - 80065 Sant'Agnello (NA)  
Tel. (+39) 081 5332234  
PEC: segreteria.santagnello@asmepec.it

**IL SINDACO**  
Dott. Pietro SAGRISTANI

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Architetto Gaetano CASA

ADOTTATO CON \_\_\_\_\_

APPROVATO CON \_\_\_\_\_

**PROGETTAZIONE URBANISTICA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
Comune di Sant'Agnello - V Unità Organizzativa - Urbanistica  
Architetto Gaetano CASA (Funzionario Direttivo)

geom. Raffaele PALOMBA  
geom. Pietro IACCARINO  
geom. Saverio MILANO



**SUPPORTO AL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO  
Arch. Antonio OLIVIERO

Collaborazioni  
Ing. Giacomo CARISTI  
Ing. Alessandro TERRACCIANO



---

## Sommario

<b>PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE</b> .....	<b>4</b>
<b>2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>6</b>
<b>3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</b> .....	<b>7</b>
3.1. <i>IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2029</i> .....	<i>8</i>
3.2. <i>IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI</i> .....	<i>9</i>
3.3. <i>IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE</i> .....	<i>10</i>
3.4. <i>IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO</i> .....	<i>11</i>
<b>4. DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AGLI OBIETTIVI DI PIANO</b> .....	<b>13</b>
<b>5. LA LETTURA DEL TERRITORIO PER PARTI DI CITTÀ: GLI SCHEMI DIRETTORI</b> .....	<b>16</b>



---

## PREMESSA

---

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

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

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

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



## 1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

---

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

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

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

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

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



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

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

Il primo passaggio fondamentale nella redazione del PUC, secondo il Manuale operativo del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio 5/2011, è la redazione del preliminare di piano, composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico, che ha lo scopo di fotografare lo stato attuale del territorio e di indicare gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la programmazione del PUC, nonché, le scelte di tutela e valorizzazione delle identità locali, il tutto in coerenza con quanto predisposto dagli strumenti di pianificazione territoriali sovraordinati.

Il Documento Preliminare, insieme al "Rapporto Ambientale Preliminare" diventa il "corpus" per l'avvio delle procedure contestuali di Pianificazione e Valutazione Ambientale, base per l'Auditing con le Associazioni e con i soggetti pubblici interessati e per la consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale ai fini della VAS.



## 2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Figura 1: Panorama della costa nord santanellese



Sant'Agnello è un piccolo centro della costiera sorrentina di fondazione medievale, ricompreso tra i comuni di Piano di Sorrento e Sorrento. Si estende per 4,09 km ed il profilo geometrico del territorio comunale, classificato collinare, si presenta piuttosto vario: la mole del monte Tore, che svetta all'estremità meridionale del comprensorio, è incappucciata da boschi cedui di castagno che sfumano più in basso in agrumeti, argentei oliveti e vigneti. Nella fascia altimetrica dei coltivi il paesaggio è caratterizzato anche da un'esuberante macchia mediterranea, che a tratti in-

cornicia la riviera a strapiombo sul mare dai riflessi verdazzurri.

Il comune è diviso in cinque rioni:

- Il rione Angri, il più antico, che conserva ancora architetture storiche risalenti prevalentemente al 1700. Intorno al rione Angri si sviluppa il paese, che ha il suo crocevia più importante nella piazza Matteotti, dove ha sede il Municipio. Negli anni Cinquanta, nuovi palazzi si sono aggiunti alle vecchie case che formavano il primo nucleo abitativo posto intorno all'antico Vallone Croce, facendo nascere l'attuale centro urbano di Sant'Agnello nel quale in prevalenza si svolge la vita della piccola città.
- Il rione Cappuccini che prende il nome dalla chiesa ed il convento che furono edificati nel 1586, prima della nascita ufficiale del Comune.
- Il rione Maiano, uno dei cinque Rioni che formavano nel XVI secolo il "Terziere di Piano". Si tratta di un rione in cui sono stati ritrovati reperti risalenti all'epoca greca e romana: oggi, a testimoniare questo antico passato, è rimasta la caratteristica Torre, divenuta col trascorrere del tempo il simbolo di questo rione. Essa è nota col nome di "La Forma" ed è posta allo sbocco di Via Armieri, piccola arteria che in passato era un'importante via di comunicazione del centro urbano con le frazioni rurali. Il Rione comprende molti vicoli caratteristici, su cui si affacciano le vecchie case di tufo, coi grossi portoni di piperno che si affacciano su ampi cortili.
- I rioni di Tordara e Trasaella, ricchi di uliveti vigneti ed agrumeti. A Tordara è ancora possibile distinguere i due agglomerati di case che hanno dato vita a questa frazione, la cui caratteristica principale è la presenza tutt'oggi di molte sorgenti d'acqua. Tordara è collegata alla frazione di Trasaella, attraverso una stretta strada ricoperta di cubetti di piperno, anch'essa antica contrada di Sant'Agnello. Come tutte le frazioni, anche Trasaella si è sviluppata intorno alla chiesa dedicata alla Madonna delle Grazie che ne è il centro.
- Il rione Colli di Fontanelle, che si trova a poco più di 2 km in linea d'aria dal centro cittadino. Il nome di questa antica contrada è dovuto al fatto che, nei secoli passati, questa frazione era ricca di sorgenti d'acqua successivamente prosciugatesi. Si tratta di una zona prevalentemente agricola il cui punto di ritrovo è la Piazzetta Carlo Sagristani. I Colli di Fontanelle per la loro posizione godono, a nord, di un panorama sul golfo di Napoli, con in lontananza la stessa Napoli e il Vesuvio, a sud, è visibile il panorama del Golfo di Salerno e dei cosiddetti Li Galli.

Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.



### 3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Agnello si sono valutate 3 componenti di fabbisogno esplicitate nel presente paragrafo che sono:

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2029;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

Ai fini del dimensionamento dei fabbisogni è stata effettuata, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, la proiezione della popolazione e delle famiglie in un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

La previsione della popolazione al 2029 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2009 e il 2019, sulla base della formula:  $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$ , dove:

- $P_{t+n}$  è la popolazione prevista al 2029;
- $P_t$  è la popolazione effettiva al 2019;
- $R$  è il saggio di variazione medio annuo ( $R = \sum r / 10$ );
- $r$  è il saggio di variazione annuo ( $r = P_t - P_{t-1} / P_{t-1}$ );
- $t$  è l'anno di riferimento;
- $n$  è il numero anni tra il 2029 ed il 2019 ( $n = 10$ ).

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2009	8.920	--
2010	8.986	0,0073
2011	9.068	0,0090
2012	9.039	-0,0032
2013	9.095	0,0062
2014	9.102	0,0008
2015	9.122	0,0022
2016	9.141	0,0021
2017	9.125	-0,0018
2018	9.067	-0,0064
2019	8.912	-0,0174
$\sum r$		-0,0012

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 8.902 unità, con una riduzione rispetto al 2019 di 10 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

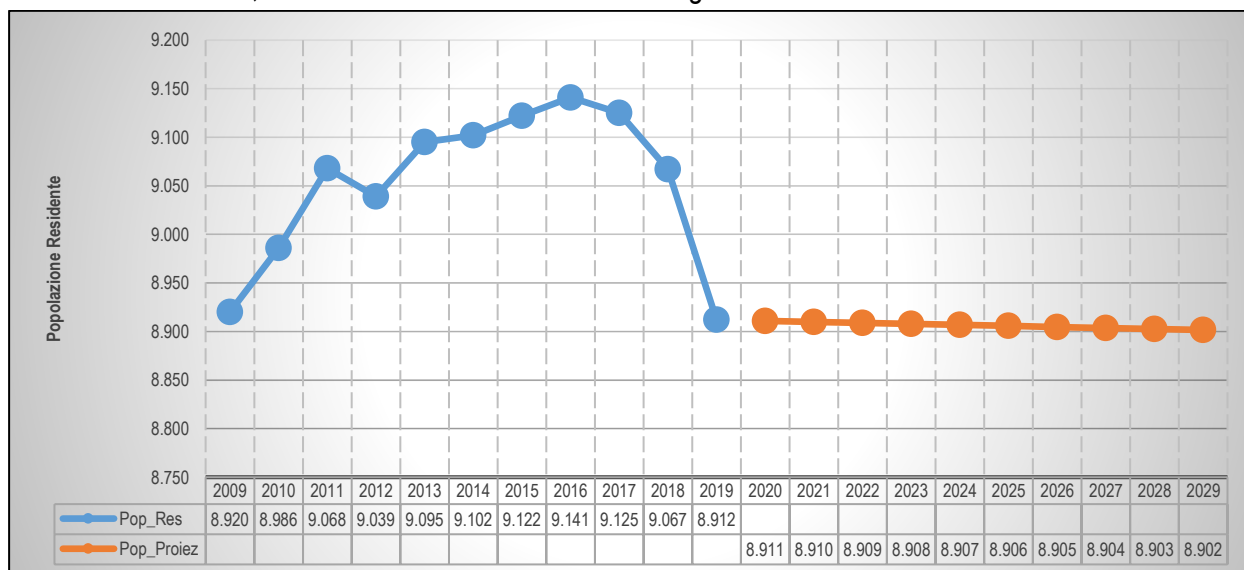


Figura 2: Proiezione demografica al 2029





Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2029 calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni (2009-2019) e degli ultimi 5 anni (2015-2019) attraverso la formula della regressione lineare; la stima è stata effettuata utilizzando la formula:  $Y = \bar{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2}\right) * X$ , dove:

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2029;
- $\bar{Y}$  è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre:  $Y_{2029} = (Y'_{2029} + Y''_{2029})/2$ , dove:

- $Y_{2029}$  è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- $Y'_{2029}$  è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- $Y''_{2029}$  è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2029	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	2,48
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,39
<b>MEDIA TREND (Y)</b>	<b>2,44</b>

Le famiglie al 2029 vengono quindi stimate tramite la formula  $F_{2029} = P_{2029}/Y_{2029}$ , e sono pari a 3.653, con un aumento di 214 famiglie.

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

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

### 3.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2029

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di Sant’Agnello. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell’incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da proporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

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



quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il PTCP della Città Metropolitana stima il fabbisogno abitativo (sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare) come somma di due componenti:

- a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
- b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

Il Piano Urbanistico Territoriale, invece, all'art. 9 della L.R. 35/1987 stabilisce che: *“il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:*

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

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

*Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.”*

Il fabbisogno residenziale deve essere stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare, ed è determinabile attraverso l'aggiornamento dell'anagrafe edilizia comunale da predisporre in fase di redazione del Piano definitivo.

### **3.2. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI**

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Sant'Agnello è evidenziata nelle successive tabelle:



Tabella 1: Dotazione di standard di livello locale al 2020

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	28.908,94	3,24	17.824,00	2,00	11.084,94	1,24
Aree per l'istruzione	19.040,07	2,14	40.104,00	4,50	-21.063,93	-2,36
Aree per spazi pubblici attrezzati	69.799,58	7,83	160.416,00	18,00	-90.616,42	-10,17
Aree per parcheggi	28.960,54	3,25	22.280,00	2,50	6.680,54	0,75
<b>TOTALE</b>	<b>146.709,13</b>	<b>16,46</b>	<b>240.624,00</b>	<b>27,00</b>	<b>-93.914,87</b>	<b>-10,54</b>

Considerata la proiezione della popolazione al 2029 (8.902 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 2: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2029

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	28.908,94	3,25	17.803,23	2,00	11.105,71	1,25
Aree per l'istruzione	19.040,07	2,14	40.057,26	4,50	-21.017,19	-2,36
Aree per spazi pubblici attrezzati	69.799,58	7,84	160.229,06	18,00	-90.429,48	-10,16
Aree per parcheggi	28.960,54	3,25	22.254,04	2,50	6.706,50	0,75
<b>TOTALE</b>	<b>146.709,13</b>	<b>16,48</b>	<b>240.343,59</b>	<b>27,00</b>	<b>-93.634,46</b>	<b>-10,52</b>

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante ed opererà per il rispetto degli standard previsti dalla normativa al fine di elevare la qualità urbana, e prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale;
- L'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, e contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- L'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- Il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

### 3.3. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di aree per le attività artigianali o piccolo-industriali di interesse locale, va documentato sulla base delle seguenti analisi le cui risultanze devono essere riportate e documentate nella relazione allegata al PUC:



- Analisi della domanda di aree produttive da parte di aziende residenti all'interno del comune, raccolta anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali.
- Analisi dei lotti ancora disponibili in aree produttive esistenti;
- Valutazione delle potenzialità edificatorie previste dalle aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse provinciale e/o sovracomunale;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione produttiva e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione; per il patrimonio edilizio dismesso la valutazione del possibile riuso va operata sulla base dei seguenti criteri:
  - a) Deve essere valutata prioritariamente la possibilità di recupero per l'insediamento di attrezzature pubbliche, per il soddisfacimento degli standard, per l'insediamento di attività economiche compatibili con i tessuti residenziali sotto il profilo ambientale e utili all'incremento della complessità funzionale
  - b) Nei casi in cui aree e complessi ricadano in contesto rurale, possibilità e destinazione del riuso devono essere valutate in rapporto ai caratteri paesaggistico-ambientali, alla vulnerabilità del suolo, alla dotazione infrastrutturale dell'area nonché in rapporto ai presumibili impatti funzionali che la nuova destinazione potrebbe determinare sul contesto agricolo, nel rispetto delle disposizioni generali e specifiche che il PTCP definisce per le aree interessate;
  - c) Deve essere preventivamente valutato il grado di accessibilità, in particolare l'insediamento di funzioni con ampio bacino di utenza può essere consentito soltanto se gli immobili interessati sono prossimi alle stazioni del trasporto su ferro, esistenti e programmate e, secondariamente, vi sia accessibilità diretta alla rete del trasporto pubblico su gomma; inoltre, le funzioni insediabili non devono determinare conflitti ed incompatibilità con recettori sensibili (scuole, ospedali, parchi, ecc.).
- Censimento degli insediamenti produttivi delle unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali e con essi incompatibili.

La L.R.35/1987 non introduce prescrizioni per il dimensionamento delle aree produttive, ed ammette nell'ambito dell'art.17, nella Zona Territoriale 4 del PUT, l'individuazione di una eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie (massimo nuovi addetti 50) di trasformazione dei prodotti agricoli. In tal caso la normativa del PUC dovrà prescrivere l'obbligo della redazione di specifici PIP nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV.

### **3.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO**

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di aree per le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) di interesse locale, va documentato sulla base delle seguenti analisi:

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



L'art.10 della L.R. 35/1987 stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (comprehensive di quelle già esistenti) per commercio, uffici, tempo libero, turismo etc., non può eccedere un valore pari 3 metri quadrati per abitanti per la sub-area 1 in cui rientra Sant'Agello; con la L.R. 16/2014 è stato modificato l'art. 10 della L.R. 35/1987, e nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare ad usi terziari sono ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente il valore di 3 mq/ab è elevato a 4 mq/ab per la sub-area 1.



---

## 4. DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AGLI OBIETTIVI DI PIANO

---

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del PUC discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi generali sono definiti attraverso un'analisi per sistemi che fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del Piano.

Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra i vari sistemi. Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al dominio della complessità dell'organismo urbano e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'articolazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una rappresentazione allusiva della forma compiuta della città alla quale si aspira con il PUC.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.

Sono stati individuati quattro sistemi principali che permettono di identificare il territorio comunale. Essi sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate ad attività produttive, o in cui il PUC prevede la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'aver pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Gli obiettivi strategici che il PUC intende attuare per ogni sistema sono:



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<p>OS.1 Valorizzare il centro storico della città restituendogli nuova linfa e preservando i luoghi cardine della memoria, per recuperare legami affettivi e di appartenenza, ed offrire spazi fruibili per vivere la città</p> <p>OS.2 Rigenerare il tessuto urbano esistente per elevare la percezione dei luoghi, valorizzando la multifunzionalità dei centri abitati in ragione delle diverse vocazioni con un mix di destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, ecc.), incentivando operazioni di rottamazione del patrimonio edilizio dismesso e/o inadeguato, contrastando così il fenomeno dello sprawl edilizio ed il consumo di suolo</p> <p>OS.3 Prevenire i processi di frammentazione e dispersione insediativa, riqualificando i casi esistenti in contesto agricolo o in aree prive di relazioni dirette con il centro urbano, ed implementando azioni di riaménagemento del territorio</p> <p>OS.4 Creare, recuperare e riqualificare aree per centralità e servizi, che garantiscano la vivibilità e la qualità urbana, secondo un disegno di razionale distribuzione di attrezzature e servizi per qualità, fruibilità ed accessibilità</p>
PRODUTTIVO	<p>OS.5 Valorizzare le vocazioni territoriali, creando sinergie tra le risorse territoriali tese a favorire lo sviluppo del territorio</p> <p>OS.6 Promuovere azioni e interventi per la qualificazione del comparto turistico-ricettivo</p> <p>OS.7 Riorganizzare il tessuto produttivo e commerciale santanellese con idonee misure di incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale</p> <p>OS.8 Creare le condizioni per la formazione di un "Centro Commerciale Naturale" nel centro cittadino che possa valorizzare i prodotti locali</p>
NATURALE	<p>OS.9 Tutelare e valorizzare la risorsa primaria suolo con strategie finalizzate alla messa in sicurezza del territorio e al rafforzamento del comparto agricolo, al fine di contrastare le attuali criticità connesse al dissesto idrogeologico e al depauperamento della risorsa suolo</p> <p>OS.10 Sviluppare un progetto di rete ecologica (favorendo la nascita di corridoi ecologici e riqualificando gli elementi detrattori) che possa garantire un'efficace fruizione ambientale delle differenti aree urbane</p> <p>OS.11 Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione del territorio agricolo-rurale preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva</p> <p>OS.12 Valorizzare le aree agricole di maggior pregio, preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva, che costituiscono un patrimonio ambientale fondamentale, anche al fine di sviluppare il turismo naturalistico, enogastronomico ed agriturismo</p> <p>OS.13 Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico i principali assi stradali e la ferrovia anche al fine di migliorare l'aria, il microclima urbano, attraverso interventi tesi ad incrementare le dotazioni vegetali e la permeabilità dei suoli</p>
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	<p>OS.14 Razionalizzare il sistema della mobilità interna ed esterna al tessuto urbano, al fine di snellire il traffico veicolare, rendere più vivibile e accogliente il centro cittadino, efficientare il trasporto di merci e persone</p> <p>OS.15 Migliorare le prestazioni e la sicurezza della rete stradale sviluppando una rete di mobilità sostenibile efficace alla riduzione di impatti negativi sull'ambiente</p> <p>OS.16 Salvaguardare e valorizzare la viabilità storica e panoramica</p> <p>OS.17 Promuovere azioni e interventi per la qualificazione della rete di sentieri naturali</p>



Nella fase di definizione del Piano, a valle della concertazione con gli SCA, saranno definite le azioni strategiche che permetteranno di perseguire gli obiettivi strategici del PUC.





## 5. LA LETTURA DEL TERRITORIO PER PARTI DI CITTÀ: GLI SCHEMI DIRETTORI

L'approccio al territorio e al progetto di Piano prevede di impostare, le modalità di lettura, analisi e progetto/gestione del territorio, attraverso un approccio di tipo sistemico. Ciò ha significato analizzare e studiare i diversi luoghi del territorio dal punto di vista della loro specifica identità, appartenenza, integrazione ed interdipendenza, individuando, in base a ciò, i diversi sistemi e sottosistemi principali (luoghi, spazi ed edifici) riconoscibili nella città e nel territorio.

Per ciascun sistema il Piano ha individuato obiettivi e temi progettuali da perseguire, e in relazione ai quali poter individuare un insieme di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi strategici posti alla base del Piano.

Tale insieme di interventi, adeguatamente organizzati, armonizzati e coordinati tra loro, si traducono in progetti per parti di città, a scala locale (o microscala) o Schemi Direttori, cioè in progetti urbanistici costituiti da interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica, che potranno anche attraversare differenti sistemi ed incidere sulle loro interrelazioni e punti di contatto.

Attraverso gli Schemi Direttori, il Piano:

- a. Esplicita i modi e le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi generali e specifici del Piano;
- b. Stabilisce eventuali ambiti di studio/approfondimento da rimandare a strumenti di dettaglio successivi;
- c. Fornisce indicazioni in merito all'ordine di attuazione e/o delle priorità, agli eventuali condizionamenti ed alle modalità suggerite (o imposte) di attuazione dei singoli progetti;
- d. Costituisce un utile strumento anche per guidare il processo di valutazione degli effetti ambientali sul territorio conseguenti alle azioni del Piano.

Le scelte strategiche di Piano trovano una loro sintesi, legata ai sistemi territoriali, all'interno della definizione degli Schemi Direttori, a carattere tematico.

Questi Schemi definiscono il disegno complessivo generale di assetto del territorio, nel quale sono rappresentate le principali scelte che connotano tali politiche. I progetti (pubblici, privati) che ricadono in questi ambiti o intersecano gli stessi, devono attenersi alla strategia generale dell'ambito. Ogni Schema assume uno o più elementi ordinatori (fisici, dalla strada al sistema dei servizi al sistema delle aree a verde...) e ritrova nel progetto di suolo la tecnica di progetto capace di fungere da elemento di raccordo.

Gli schemi direttori individuati dal preliminare di piano sono quattro:

- I. Le centralità urbane e lo spazio pubblico che fa riferimento alla dorsale urbana e alle sue caratteristiche; lungo questa dorsale sono concentrati i servizi e le aree a valenza strategica, a scala urbana e sovracomunale, oltre a una serie di luoghi identitari locali.
- II. I luoghi della produzione intesi qui come i luoghi (preferenziali) della produzione e del commercio del territorio comunale con i propri spazi liberi di servizio.
- III. Gli spazi verdi ed aperti che individuano le aree caratterizzate da un maggior pregio ambientale nonché gli spazi urbani a servizio della cittadinanza.
- IV. Le matrici infrastrutturali che individuano gli assi della mobilità (su ferro e su gomma) e gli spazi di servizio.

La lettura correlata degli Schemi Direttori consente di definire le principali strategie di Piano articolandole in relazione ad una serie di assi o ambiti strategici strutturati, in modo tale che ogni trasformazione possibile possa concorrere alla costruzione di un progetto di piano complessivo (per tutto il territorio comunale o per parte di esso a carattere funzionale).



Il disegno complessivo viene articolato considerando sia il progetto della città privata sia (soprattutto) il progetto della città pubblica.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città, ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche. Il Piano perseguirà una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni. In questo scenario il Piano riconosce come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce in una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e dalla necessità e/o opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del Piano.