COMUNE DI SANT'AGNELLO (NA)

REL.

B.1

ELABORATO B

Maggio 2024 - V2

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO STRUTTURALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

IL SINDACO
Dott. Antonino COPPOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Luisa PORZIO

ADOTTATO CON _____

APPROVATO CON _____

PROGETTAZIONE URBANISTICA E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
Comune di Sant'Agnello - V Unità Organizzativa - Urbanistica
Ing. Luisa PORZIO (Funzionario Responsabile)

geom. Pietro IACCARINO
geom. Saverio MILANO
ing. Maria Stella PARISI

SUPPORTO AL RUP – PROGETTAZIONE/VAS-VI
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Arch. Antonio OLIVIERO

Collaborazioni
Ing. Nello DE SENA

Sommario

PREMESSA 3
1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE 4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO 6
3. LE PREMESSE AL PIANO 8
4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI SANT'AGNELLO 10
5. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO 14
6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C. 15
6.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE 16
6.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO 17
6.3. IL SISTEMA NATURALE 18
6.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE 19
7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C. 21

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" ed alle successive modifiche ed integrazioni, 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 P.U.C. 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 P.U.C., in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.):

- 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 P.U.C. 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 P.U.C. 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 P.U.C. 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.

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 incornicia 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. LE PREMESSE AL PIANO

Le condizioni generali e di contesto di riferimento per l'approccio al progetto di Piano indirizzano verso uno strumento strategico e operativo orientato prevalentemente alla riqualificazione e alla rigenerazione del territorio, in tutti i suoi ambiti ed elementi. Questo orientamento ritiene prioritario il riconoscimento dei valori materiali e immateriali e cerca di integrarsi con gli indirizzi programmatici dell'ente e della pianificazione sovraordinata (regionale e provinciale).

Si ritiene questo approccio "strategico" e quindi alla base del progetto di Piano.

I fattori che consigliano una strategia di rigenerazione e di valorizzazione del territorio comunale di Sant'Agnello partono dalla convinzione che, il Piano Regolatore vigente ed i limiti imposti dalla L.R. 35/1987 (Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana) fanno immaginare un futuro che, complice le gravi criticità degli ultimi venti anni (con la stagnazione già presente nei primi anni duemila, aggravata dalla duplice recessione del 2008 e del 2011, ed infine con l'impatto pesante non ancora risolto e pieno di incognite della pandemia attuale) dove vi sia la necessità di fondare lo sviluppo del territorio sulla riqualificazione del territorio urbanizzato attraverso una nuova concezione di uso degli edifici, alla configurazione di spazi per la socialità e dello spazio pubblico, alla capacità di attrazione di nuovi residenti. In altre parole, le necessità e le problematiche riconosciute del territorio santanellese fanno pensare che nei prossimi anni, la riqualificazione del territorio rappresenterà la quota più rilevante degli investimenti delle risorse pubbliche e private. Una riqualificazione da intendersi come ridefinizione di qualità: qualità degli spazi urbani e di quelli rurali.

Naturalmente ciò non equivale ad un'interruzione dell'attività edilizia, ma piuttosto ad una definizione di strategie di consolidamento e messa in sicurezza delle strutture urbane esistenti nel rispetto della valorizzazione degli elementi ambientali presenti; non si tratta allora di prevedere l'urbanizzazione di nuove aree, quanto piuttosto di utilizzare le urbanizzazioni esistenti e gli ambiti già coinvolti dagli insediamenti, fondando il piano sulle aree dismesse, quelle non utilizzate o sottoutilizzate, ma anche sui vuoti urbani, riducendo quindi il consumo di suolo, e prevedendo una migliore qualità della stessa città esistente. Il contenimento del consumo di suolo è un'azione integrata e non soltanto tecnica, affidata a parametri di contingentamento; sempre più frequente in campo urbanistico, essa comincia ad avere anche adeguati supporti giuridico-normativi a livello europeo, nazionale e regionale.

Il tema della riqualificazione dei contesti urbani potrà essere oggetto, soprattutto nella fase programmatica, di una definizione di temi e obiettivi strategici che consentirà non solo di valutare le diverse alternative possibili, ma anche e soprattutto di finalizzare le scelte alle effettive necessità e desideri della comunità; ciò potrà consentire di superare le difficoltà, principalmente economiche, che spesso rendono improponibili e irrealizzabili le ipotesi di riuso dei siti dismessi (industriali e non). Si può, infatti, affermare che la riqualificazione di un sito esistente (ancorché dismesso) può risultare fattibile solo se originata da una forte e chiara necessità/desiderio di tutta la comunità e dei soggetti coinvolti (compresa la stessa proprietà delle aree). Un desiderio/necessità in grado di trasformare le problematiche dei luoghi dismessi: da "peso" per il territorio, a concreta "occasione di sviluppo". In altre parole, il coinvolgimento/condivisione della comunità nelle operazioni di riqualificazione delle aree dismesse, individuando il "bene comune" dell'operazione, consente di andare oltre alla sola (spesso inefficace) operazione di valorizzazione economica derivata dalla diversa destinazione urbanistica delle aree. I costi della riqualificazione sono infatti insostenibili se messi a confronto con i vantaggi dati dalla trasformazione di aree agricole, ma, se la trasformazione ha un forte valore identitario per la comunità, allora essa assume un nuovo valore di "necessità", non immediatamente monetizzabile, che può consentire di attuare le operazioni di riqualificazione.

La riqualificazione ambientale delle strutture insediative presenti sul territorio, invece, dovrà proporre uno scenario che da un lato incrementi la qualità dei luoghi della collettività e dei servizi esistenti "mettendo a sistema" le centralità riconosciute, proponendo però nuovi ambiti collettivi e di servizio, e favorendo la sinergia tra vecchie e nuove centralità mediante la realizzazione di specifiche connessioni territoriali. L'ipotesi su cui si fonda tale progetto è quello della creazione di una "Città verde", complementare a quella costruita, in cui gli elementi di valore ed i principali spazi pubblici (parchi e attrezzature pubbliche, aree rurali e naturalistiche, ecc.), vengono tra loro interconnesse in modo da collegare i luoghi collettivi del sistema insediativo e relazione con il sistema naturale santanellese. Le azioni per la realizzazione di questo progetto comprendono, oltre alla definizione degli elementi di connessione tra le parti pubbliche (piste ciclabili, percorsi protetti, alberature), anche la riqualificazione di importanti spazi urbani attraverso la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti (plessi scolastici, aree sportive, ecc.) e il recupero all'uso pubblico di nuovi ambiti. Elemento importante su cui fondare la "città verde" è perciò la sua continuità. La continuità dei percorsi (alberati), degli usi (pubblici), delle emergenze (ambientali).

4. GLI OBIETTIVI DEL P.U.C. DI SANT'AGNELLO

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 P.U.C. discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.
In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il P.U.C. 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 P.U.C.
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 P.U.C. prevede la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'avere 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.

Nella tabella seguente vengono individuati per ogni sistema di riferimento gli obiettivi che si prefigge il P.U.C. e le azioni strategiche per la loro attuazione.

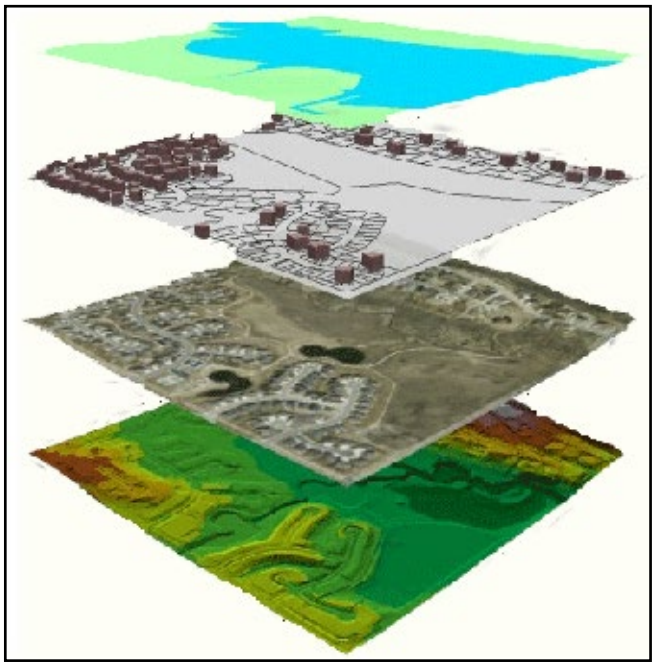
SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	**OB.1:** Valorizzare il centro storico della città, luogo simbolo del paesaggio storico identitario, restituendogli nuova linfa e preservando i luoghi cardine della memoria, per recuperare legami affettivi e di appartenenza, ed offrire spazi fruibili per vivere la città	**AZ.1:** L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede il riconoscimento dell'impianto storico con la valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici, la tutela della loro specifica identità storico-culturale, la riqualificazione del tessuto edilizio attraverso opportuni strumenti di pianificazione attuativa e negoziata, ed una politica di incentivazione fiscale
	OB.2: Promuovere interventi di qualificazione del patrimonio storico (architettonico ed archeologico) con interventi che ne sfruttino le potenzialità di aggregazione sociale	**AZ.2:** L'obiettivo di Piano, perseguito mediante la struttura (regole) prevede interventi mirati di valorizzazione delle "identità locali" al fine di integrarle, in uno scenario di medio-lungo periodo, in un circuito di valorizzazione dei beni storici
	OB.3: Migliorare il tessuto urbano consolidato, per contrastare nuovo consumo di suolo ed elevare la qualità e la percezione dei luoghi, anche attraverso operazioni di densificazione urbana, rottamazione del patrimonio edilizio inadeguato, conversione di aree interstiziali in spazi pubblici, interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano, completamento dei margini urbani e delle aree di frangia	**AZ.3:** L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), persegue il riconoscimento degli insediamenti consolidati incentivando e promuovendo interventi tesi al recupero del patrimonio edilizio esistente proponendo un mixitè funzionale che possa garantire (compatibilmente con i caratteri tipo-morfologici) il miglioramento della complessità funzionale e sociale degli spazi urbani
	OB.4: Promuovere la valorizzazione dei luoghi di aggregazione della popolazione, nonché la possibilità di realizzarne di nuovi, al fine di migliorare la vivibilità del territorio	**AZ.4:** L'obiettivo di piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione della cosiddetta "città dei servizi" esistente, gettando le basi per l'ampliamento della stessa al fine di garantire un diffuso mixitè funzionale
	OB.5: 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 che non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole	**AZ.5:** Il disegno di piano individua le "Aree di integrazione urbanistica" per le quali le regole del piano, entro uno scenario necessariamente di medio-lungo periodo, mirano all'attivazione di processi di rigenerazione urbanistica e riqualificazione ambientale
PRODUTTIVO	**OB.6:** Promuovere interventi tesi alla riqualificazione delle aree produttive esistenti sia consolidate che isolate	**AZ.6:** Per le aree produttive esistenti le regole del piano promuovono interventi di riqualificazione e ristrutturazione, garantendo, entro uno scenario necessariamente di medio-

SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
		lungo periodo, la conversione in "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" degli insediamenti produttivi presenti
	OB.7: Favorire la costituzione di una rete diffusa di attività commerciali – artigianali per la valorizzazione delle risorse locali	**AZ.7:** Le regole del piano promuovono all'interno del Centro Storico la creazione di un "centro commerciale naturale" anche attraverso interventi di cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale ai piani terra con incentivi di carattere fiscale
	OB.8: Valorizzare le vocazioni territoriali, creando sinergie tra le risorse territoriali tese a favorire azioni e interventi per la qualificazione del comparto turistico–ricettivo	**AZ.8:** L'obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole) del Piano, prevede di rafforzare il settore turistico legato alle peculiarità del territorio promuovendo una politica capace di valorizzare l'offerta di spazi turistico/ricettivi per attrarre investimenti e nuove imprese
NATURALE	**OB.9:** Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione degli ambiti a maggior pregio ambientale favorendo la valorizzazione e la tutela del paesaggio	**AZ.9:** L'obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione e la tutela degli ambiti a maggior pregio ambientale del territorio che esprimono un alto contenuto di naturalità in termini di biotipi, habitat ed ecosistemi, riconoscendo per essi interventi tesi alla difesa delle risorse presenti e la fruizione naturalistica delle aree a fini didattici e ricreativi
	OB.10: Implementare strategie finalizzate al risanamento e alla messa in sicurezza del territorio, al fine di contrastare le attuali criticità connesse al dissesto idrogeologico, e al depauperamento della risorsa suolo in area agricola	**AZ.10:** L'obiettivo di Piano perseguito mediante le regole del Piano prevede la realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza e/o alla mitigazione del rischio idrogeologico
	OB.11: Valorizzare le aree agricole di maggior produzione agricola che costituiscono un patrimonio agronomico fondamentale, anche al fine di sviluppare il turismo naturalistico, enogastronomico ed agrituristico	**AZ.11:** L'obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), prevede la valorizzazione e la tutela degli ambiti di maggiore produttività agricola, che costituiscono una risorsa fondamentale per il territorio e connotano fortemente l'identità dei luoghi
	OB.12: Tutelare gli edifici rurali storici attraverso il recupero e la reinterpretazione delle tipologie edilizie tradizionali e dei materiali della tradizione locale	**AZ.12:** Le regole di Piano promuovono gli interventi volti alla conservazione e valorizzazione degli edifici simbolo della tradizione contadina
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	**OB.13:** Migliorare il sistema della mobilità interna ed esterna al centro urbano per migliorare le connessioni territoriali con i centri limitrofi	**AZ.13:** L'obiettivo di Piano, perseguito sia mediante il disegno (forma) che la struttura (regole), viene perseguito con interventi che garantiscano il miglioramento delle caratteristiche della rete viaria locale attraverso azioni di riqualificazione/riorganizzazione

SISTEMA	OBIETTIVI	AZIONI
	OB.14: Promuovere azioni e interventi per la qualificazione della rete di sentieri naturali	**AZ.14:** Le regole di piano promuovono interventi che garantiscano il miglioramento delle caratteristiche della rete sentieristica attraverso azioni di riqualificazione/riorganizzazione della rete sentieristica organizzata per l'implementazione del turismo naturalistico
	OB.15: Migliorare le prestazioni e la sicurezza della rete stradale incentivando l'utilizzo del trasporto pubblico e forme di mobilità alternativa	**AZ.15:** L'obiettivo del piano è creare i presupposti affinché la rete locale sia agevolmente fruibile dal trasporto pubblico e possa essere integrata con percorsi ciclo-pedonali

5. LA TRASFORMABILITÀ DEL TERRITORIO

Il primo passo per la definizione della Disciplina Strutturale del P.U.C. è stata la redazione della "Carta della trasformabilità del territorio" (Tav. B.2) in cui si è voluto sintetizzare l'insieme dei fattori di condizionamento all'uso del territorio che possono rappresentarne un vero e proprio limite all'utilizzo oppure possono esprimere delle criticità legate a disfunzioni, pressioni o rischi che nonostante non ne impediscano l'utilizzo, necessitano di operazioni preventive al fine della conservazione delle qualità ambientali e della qualità della vita.
Essa ha la finalità di offrire un quadro unitario di indirizzo e coordinamento per un assetto e sviluppo sostenibile del territorio rappresentando un riferimento complessivo sulla trasformabilità tendenziale del territorio in funzione della presenza di limitazioni e criticità.



La definizione del grado di trasformabilità è stata effettuata mediante un processo di overmapping di informazioni territoriali esistenti, e overlay di cartografie tematiche; il grado di trasformabilità è stato suddiviso in tre livelli di trasformabilità a seconda dei vincoli e delle risorse presenti sul territorio.
I livelli di trasformabilità individuati sono tre:

1) Aree con gravi limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici inibitori, dove non sarà possibile effettuare nuove trasformazioni urbanistiche.
2) Aree con limitazioni per le trasformazioni urbanistiche dettate dalla presenza di criticità geologiche e/o vincoli antropici e/o zone di interesse paesaggistico, dove le trasformazioni urbanistiche saranno condizionate dai fattori limitanti presenti.
3) Aree senza limitazioni alle trasformazioni, dove non vi sono limitazioni e condizionamenti alle trasformazioni urbanistiche.

6. LE DISPOSIZIONI STRUTTURALI DEL P.U.C.

Le Disposizioni Strutturali del P.U.C. (Tav. B.3) discendono dalle cosiddette "invarianti strutturali", le strutture (sociali e spazio-temporali) costitutive e relazionali che danno forma al territorio e ne segnano l'identità, la qualità e la riconoscibilità.
Si possono individuare tre componenti dell'invariante strutturale:

- La prima è la componente materiale che comprende le conformazioni e le configurazioni territoriali, le caratteristiche fisiche ed ecologiche, i caratteri lito-idro-geo-morfologici, ecosistemici, le strutture insediative e infrastrutturali, i sistemi agroforestali.
- La seconda componente riguarda i processi sociali, economici e naturali nel loro specifico intreccio. Questi conformano i funzionamenti e l'organizzazione dell'invariante strutturale, le relazioni interne e con l'esterno; esprimono e pongono le condizioni (regole) generative e di riproduzione; sono retti dagli attori sociali attivi nella loro produzione.
- Una terza riguarda le componenti immateriali: è lo spazio relazionale, quello della memoria, della cultura e dei valori attribuiti dalla popolazione colta nelle sue differenti espressioni.

Le regole di insediamento e di trasformazione del territorio per le invarianti strutturali dovranno contemporaneamente:

- Garantire la riproduzione degli aspetti materiali a cui si è riconosciuto carattere strutturale;
- Preservare l'organizzazione e il funzionamento;
- Gestire e governare i valori in gioco, sia quelli sociali che quelli economici.

Nel definire le componenti strutturali del P.U.C. (valide a tempo indeterminato) il problema da affrontare non è più legato quindi a misurare la capacità del territorio di sopportare le trasformazioni, ma, bensì, nel riconoscere quali trasformazioni appartengono a quel territorio e con esso sono compatibili. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui sviluppare 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 del territorio.
Al fine di conferire adeguata chiarezza all'esposizione, le scelte strutturali del P.U.C. vengono articolate in rapporto ai seguenti "Sistemi":

- Insediativo e Relazionale;
- Produttivo;
- Naturale;
- Mobilità e delle Infrastrutture.

I Sistemi rappresentano le unità base di articolazione della disciplina del Piano Strutturale, e a loro volta sono suddivisi in zone (definite ai sensi del D.M. 1444/1968) e sottozone territoriali omogenee per le quali la normativa tecnica di riferimento detta disposizioni, prescrizioni e tipologia d'intervento.

6.1. IL SISTEMA INSEDIATIVO E RELAZIONALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone A: Parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.	Centro Storico (A) che comprende le parti del territorio o i singoli edifici che risultano esistenti con sostanziale continuità al 1956, ivi compresi gli spazi adiacenti ancora liberi che si configurano come spazi di relazione percettiva e di tutela, che hanno mantenuto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei processi di formazione e rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale. In tale Z.T.O. il Piano Strutturale configura un complesso di interventi che possa perseguire gli obiettivi di mantenere quanto più possibile l'immagine morfo-tipologica dell'impianto storico, assicurando al contempo: • La valorizzazione e il recupero dei caratteri tipo-morfologici e la tutela della loro specifica identità storico-culturale; • La residenzialità come destinazione prevalente, accompagnata da quella commerciale e artigianale tradizionale e compatibile con le tipologie edilizie storiche; • Lo sviluppo dei centri commerciali naturali, costituiti da una molteplicità di esercizi commerciali al dettaglio e turistici, come fattore di frequentazione e vivibilità dei tessuti storici, favorendo la pedonalizzazione, l'accessibilità, la cura degli spazi pubblici e dei servizi ai clienti e gestori; • Il sostegno e la promozione di attività culturali, creando le condizioni per attrarre le medesime attività senza tuttavia snaturare i caratteri identitari del contesto storico; • La riqualificazione degli spazi pubblici percorribili con eventuali integrazioni pedonali e/o ciclabili.
Zone B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.	Insediamenti Urbani prevalentemente consolidati e di rispetto ambientale (B1) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla prevalente funzione residenziale con la presenza di servizi. In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati al riordino urbanistico ed edilizio del tessuto esistente, nonché al miglioramento della qualità insediativa, architettonica e ambientale.
	Aree di consolidamento urbanistico e riqualificazione paesaggistica (B2) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate dalla prevalente destinazione d'uso residenziale. In tale ZTO il P.U.C. configura un complesso di interventi finalizzati a mantenere o immettere i valori urbani identificabili principalmente nella complessità funzionale e sociale, nella riconoscibilità dell'impianto spaziale, nel ruolo strutturante del sistema degli spazi pubblici.
	Aree di integrazione urbanistica e riqualificazione paesaggistica (B3) che comprende le porzioni di territorio totalmente o parzialmente edificate, con prevalente destinazione d'uso residenziale, caratteriz-

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	zate da discontinuità spaziale e disomogeneità nell'assetto urbanistico e nelle tipologie edilizie sorte prevalentemente in maniera "spontanea". In tale Z.T.O. il P.U.C. configura un complesso di interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica mirati al consolidamento dell'impianto urbano ed all'incremento della dotazione di servizi ed attrezzature, al fine di migliorare le condizioni complessive dell'esistente e di rafforzarne le relazioni con il contesto urbano consolidato.
Zone F Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale.	Luoghi delle grandi attrezzature della città (F1) che comprende i luoghi delle attrezzature pubbliche di interesse generale. Fanno parte della Z.T.O. le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo esistenti.
	Luoghi centrali a scala urbana (F2) che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti pubblici di relazione e di scambio sociale. Fanno parte della Z.T.O.: • aree per attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre; • aree per attrezzature destinate alla scuola dell'obbligo quali: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo; • aree per spazi pubblici attrezzati a verde e per il gioco e lo sport (di valenza urbana, di quartiere o cittadini) per uso collettivo, nonché gli spazi pedonali di piazze, slarghi ecc. • aree per parcheggio pubblico, a raso o pluripiano.
	Impianto cimiteriale (F3) che comprende le aree occupate dagli attuali impianti cimiteriali
	Luoghi di uso pubblico a scala urbana (F4) che comprende i luoghi delle attrezzature di interesse comune e gli spazi aperti di relazione e di scambio sociale di uso pubblico gestite da soggetti privati.

6.2. IL SISTEMA PRODUTTIVO

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali).	Attività produttive isolate (D1) che individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con preminente destinazione d'uso produttiva. In tale Z.T.O. il P.U.C. mira all'attivazione di un complesso di trasformazioni fisiche che favoriscano interventi necessari a garantire la tutela della salute e della sicurezza dei cittadini mitigare gli impatti generati dalle attività esistenti, attraverso progetti che: • Curino l'integrazione con il contesto, utilizzando materiali e colori coerenti con esso;

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	• Prevedano spazi aperti (strade, parcheggi, aree verdi) per che garantire il microclima locale ed il comfort termoigrometrico degli spazi esterni (alberature, pavimentazioni, ecc.); • Garantiscano adeguate fasce di mitigazione paesaggistica dal punto di vista visivo/percettivo utilizzando specie autoctone e sviluppandole sul piano sia arbustivo sia arboreo; • Prevedano adeguate aree dedicate allo stoccaggio di merci/materiali e aree di manovra/sosta per i mezzi pesanti, mitigandole opportunamente nel paesaggio (ad es. attraverso l'impianto di siepi arboreo/arbustive di piante autoctone, la realizzazione di schermi verdi realizzati con piante rampicanti, ecc.) al fine di integrare il tutto in un disegno complessivo unitario; • Risolvano possibili punti critici nel sistema di accessibilità all'area, in modo da separare i flussi con destinazione interna da quelli esterni.
	Insediamenti Turistico-Ricettivi (D2) che individua le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di strutture turistico-ricettive e delle loro pertinenze. In tale Z.T.O. il P.U.C. persegue la valorizzazione delle strutture esistenti attraverso azioni dirette al miglioramento ed al potenziamento delle stesse, nonché alla qualificazione dell'offerta turistica. Insediamenti turistici – ricettività extra alberghiera esistente (D3) che individua le parti del territorio caratterizzati dalla presenza di strutture ricettive extra – alberghiere sottoposte a vincolo di destinazione ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 28.11.2000 n. 16.

6.3. IL SISTEMA NATURALE

Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
Zone E: Parti del territorio destinate ad usi agricoli	Aree ad elevata naturalità (E1) che individua le porzioni di territorio con ambiti dove sono presenti biotopi, habitat naturali e seminaturali, ecosistemi che esprimono un alto contenuto di naturalità. In tale Z.T.O. è vietata la realizzazione di qualunque tipo di insediamento che possa alterare gli habitat presenti, e deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici o morfologici e dei rispettivi insiemi.
	Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica (E2) che individua le aree caratterizzate dalla compresenza di aree con rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche, e dalla presenza di colture di altissimo valore ambientale e paesaggistico (ed in particolar modo boschi, pascoli con arbusteti, prati con alberi e arbusti) che producono una rilevante qualità paesaggistica. In tale Z.T.O. è vietata la realizzazione di qualunque tipo di intervento che possa alterare la qualità paesaggistico-ambientale presente, e deve essere garantita

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968)	SOTTOZONA
	la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici; in particolare sono consentiti, i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa
	Aree agricole di tutela dell'ambiente naturale (E3) individua le aree caratterizzate dalla compresenza di aree con rilevanti componenti naturalistiche, vegetazionali e/o geomorfologiche e colturali, che producono una rilevante qualità paesaggistica. In tale ZTO il P.U.C. persegue i seguenti obiettivi: • Il contenimento dei consumi di suolo e dei processi di frammentazione dello spazio rurale a opera della maglia infrastrutturale; • La conservazione, il recupero e la valorizzazione delle sistemazioni e degli elementi del paesaggio agrario; • La tutela degli ordinamenti colturali esistenti, salvo necessità di modifica per le esigenze produttive della azienda agricola, documentata nel piano di sviluppo aziendale; • La prevenzione di situazioni di degrado ambientale.
	Aree agricole di riqualificazione ambientale (E4) individua le aree agricole, anche contigue alle aree urbanizzate, la cui funzione è quella di creare e valorizzare spazi di rigenerazione ecologica.
	Aree della fascia costiera (E5) che individua le porzioni di territorio prevalentemente appartenenti al Demanio Marittimo in cui il P.U.C. persegue l'obiettivo di conservazione e valorizzazione degli arenili caratterizzati da un valore ambientale e paesaggistico di straordinaria rilevanza, definendo un insieme di interventi che possano aumentare l'attrattività dell'area migliorandone la fruibilità.

6.4. IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ E DELLE INFRASTRUTTURE

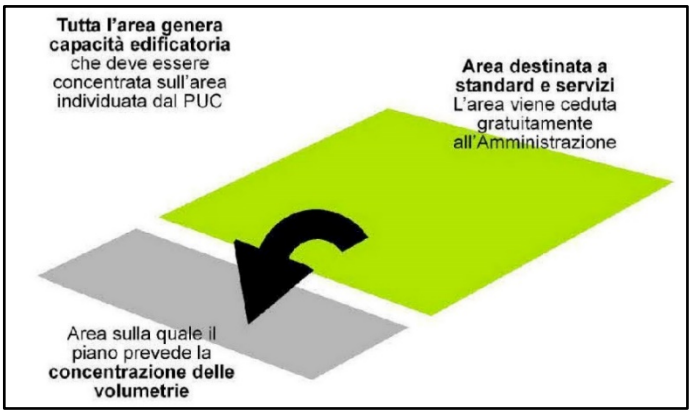
Tale sistema nel Piano è articolato nelle seguenti componenti:

- Infrastrutture ferroviarie che comprendono il sedime occupato dalla linea della Circumvesuviana "Napoli – Sorrento", dalle relative stazioni e dalle aree tecniche di manovra e di deposito.
- Area portuale che comprende le aree del Porto di Marina di Cassano e dell'approdo "Consorzio Nautico Sant'Agnello" con le relative aree pertinenziali complementari e funzionali agli usi delle attività marittime, della pesca, della nautica da diporto e dei natanti destinati al trasporto di persone e merci.
- Infrastrutture viarie che comprendono le aree utilizzate per la circolazione e la sosta di veicoli, anche ciclabili, e pedoni. Esse sono articolate in:
  a) Viabilità esistente;
  b) Viabilità di nuova realizzazione, nuovi tratti di viabilità per il miglioramento delle connessioni urbane;
  c) Viabilità da potenziare, tratti di viabilità che necessitano di interventi di adeguamento per dare una maggiore sicurezza agli utenti;
  d) Sentieri da valorizzare, in cui interventi di valorizzazione permetteranno una migliore fruizione dei sentieri esistenti.

- Impianti di distribuzione carburanti, che comprende le parti del territorio attualmente occupate da impianti di distribuzione carburanti.
- Impianti tecnologici, che comprende le aree che ospitano un impianto tecnologico (impianti di depurazione, serbatoi idrici, centrali, ecc.).

7. L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL P.U.C.

La componente programmatica del P.U.C. definirà in base al suo dimensionamento la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale, e tale potenzialità edificatoria sarà ridistribuita equamente a tutti i terreni destinati alla trasformazione urbanistica tramite l'applicazione del meccanismo perequativo.



La perequazione urbanistica nelle trasformazioni urbane sarà garantita dall'uso dei Comparti Edificatori (detti appunto perequativi) che si attueranno mediante la definizione di un P.U.A. in cui i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree interessate (edificabili e per servizi) saranno realizzati sulle aree previste come edificabili; in tal modo l'Amministrazione Comunale persegue l'obiettivo di rendere urbanisticamente sostenibili le trasformazioni, garantendo un'efficace localizzazione ed organizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Per l'attuazione dei meccanismi perequativi possono altresì essere utilizzati:

a) Il credito edilizio, istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono a:
   - Trasferimento delle attività produttive collocate fuori zona;
   - Riordino della zona agricola;
   - Demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
   - Eliminazione di elementi di degrado;
   - Cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico
   - Interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

   I criteri per la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti ai soggetti attuatori derivano dalla fattispecie di intervento promosso.
b) La compensazione urbanistica, istituto giuridico attraverso il quale si permette ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'A.C. dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.