

REL.

B.1

ELABORATO B

Agosto 2021 - V1

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) - DOCUMENTO PRELIMINARE

DOCUMENTO STRATEGICO

RELAZIONE TECNICO - PROGETTUALE

COMUNE DI MASSA LUBRENSE (NA)





COMUNE DI MASSA LUBRENSE
Largo Vescovado, 2
80061 Massa Lubrense (NA)
Tel. (+39) 081 5339401
PEC: protocollo.massalubrense@pec.it

IL SINDACO

Geometra Lorenzo BALDUCELLI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ingegnere Antonio PROVVISIERO

APPROVATO CON

UFFICIO DI PIANO

Ingegnere Antonio PROVVISIERO (Coordinatore)

Geometra Francesco PERSICO

Geometra Pietro GUARRACINO

Geometra Giovanni GARGIULO

Geometra Carlo CANGIANI

SUPPORTO AL RUP, PROGETTISTA URBANISTICA, VAS, RUEC

Architetto Antonio OLIVIERO

COLLABORAZIONE

Ingegnere Giacomo CARISTI

Ingegnere Alessandro TERRACCIANO





Sommario

PREMESSA.....	3
1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....	6
3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	7
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>
4. DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AGLI OBIETTIVI DI PIANO	12
5. IL DOCUMENTO STRATEGICO	15



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



Massa Lubrense si estende nella parte estrema occidentale della Penisola Sorrentina, culminante in Punta Campanella. Si estende per 19,84 kmq, ed ha forma triangolare con un lato confinante con il Comune di Sorrento e gli altri due bagnati dal mare: il vertice, ovvero Punta Campanella, costituisce il limite tra i Golfi di Napoli e di Salerno.

Il paese è accessibile dalla SS 145 e la viabilità principale è costituita dalle strade provinciali SP 7 e SP 98 che a partire dalla Statale Sorrentina percorrono il centro del paese e le sue principali frazioni: la rete stradale, quindi, si articola in una serie di arterie principali (statale e provinciali) connesse ad una rete di strade minori trasversali.

Il comune è suddiviso in diciotto frazioni che sono Massa Centro, Acquara, Annunziata, Marciano, Marina della Lobra, Marina del Cantone, Monticchio, Nerano, Pastena, Puolo, San Francesco, Sant'Agata sui Due Golfi, Santa Maria, Santa Maria della Neve, Schiazzano, Termini, Torca, Villaggio Casa.

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 Massa Lubrense 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 ($R = \Sigma r / 10$);
- r è il saggio di variazione annuo ($r = P_t - P_{t-1} / P_{t-1}$);
- t è l'anno di riferimento;
- n è il numero anni tra il 2029 ed il 2019 ($n = 10$).

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2009	13.823	--
2010	13.942	0,0085
2011	14.098	0,0111
2012	14.124	0,0018
2013	14.088	-0,0026
2014	14.049	-0,0028
2015	14.052	0,0002
2016	13.990	-0,0044
2017	14.017	0,0019
2018	13.947	-0,0050
2019	13.970	0,0016
Σr		0,0104

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 14.117 unità, con un aumento rispetto al 2019 di 147 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

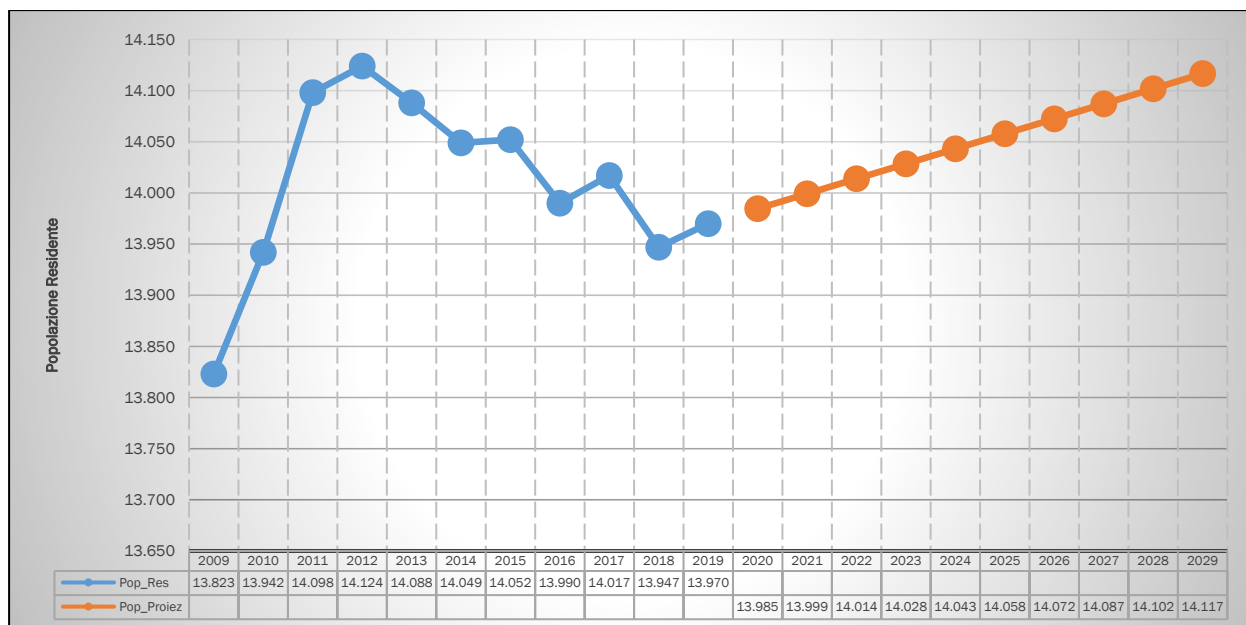


Figura 1: Proiezione demografica al 2029

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

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

La componente legata alla condizione di sovraffollamento, invece, sarà stimata sulla base di una Matrice di Affollamento, che indica la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con “n” stanze ed “m” occupanti.

Per la stima del fabbisogno di nuova residenza saranno utilizzati i metodi previsti dal PTCP della Città Metropolitana di Napoli e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana.

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

La stima del fabbisogno di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Massa Lubrense sarà effettuata sulla base del fabbisogno richiesto dal Piano Urbanistico Territoriale, e dal grado di carenza/surplus presente considerando la proiezione della popolazione al 2029.

il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

**Tabella 1: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2029**

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	FABBISOGNO DA L.R. 35/1987	
	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	27.940,00	2,00
Aree per l'istruzione	62.865,00	4,50
Aree per spazi pubblici attrezzati	251.460,00	18,00
Aree per parcheggi	34.925,00	2,50
TOTALE	377.190,00	27,00

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard presenti 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 (comprendenti 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 Massa Lubrense; 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 i centri ed i nuclei storici 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 e riqualificare il tessuto urbano, per contrastare efficacemente nuovo consumo di suolo ed elevare la qualità e la percezione dei luoghi, anche attraverso operazioni di densificazione urbana, completamento puntuale, rottamazione del patrimonio edilizio strutturalmente inadeguato, conversione di aree interstiziali in spazi pubblici, interventi finalizzati a riconnettere il tessuto urbano, completamento dei margini urbani e delle aree di frangia</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 che non presentano l'esigenza della trasformazione urbanistica e hanno ormai perso le caratteristiche proprie delle zone agricole</p> <p>OS.4 Promuovere la valorizzazione dei luoghi di aggregazione della popolazione, nonché la possibilità di realizzarne di nuovi (anche per la fruizione ecologica ed ambientale), al fine di migliorare la vivibilità del territorio</p> <p>OS.5 Promuovere la realizzazione di edilizia residenziale sociale a beneficio della popolazione disagiata</p>
PRODUTTIVO	<p>OS.6 Promuovere interventi tesi alla riqualificazione delle aree produttive e commerciali esistenti attraverso idonee misure di incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale</p> <p>OS.7 Promuovere interventi in grado di creare nuove opportunità imprenditoriali ed occupazionali favorendo la costituzione di nuove attività produttive (commerciali e artigianali) per la valorizzazione delle risorse locali</p> <p>OS.8 Valorizzare le strutture turistiche esistenti, favorendo altresì lo sviluppo di forme alternative di turismo, quali ad esempio quello naturalistico, culturale ed enogastronomico per valorizzare le tipicità dei luoghi</p> <p>OS.9 Creare le condizioni per la formazione di un "Centro Commerciale Naturale" nel centro cittadino che possa valorizzare i prodotti locali</p>
NATURALE	<p>OS.10 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>



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
	<p>OS.11 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.12 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.13 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.14 Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico il territorio comunale, al fine di migliorare l'aria ed il microclima urbano, attraverso interventi tesi ad incrementare le dotazioni vegetali e la permeabilità dei suoli</p>
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	<p>OS.15 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.16 Migliorare le prestazioni e la sicurezza della rete stradale</p> <p>OS.17 Salvaguardare e valorizzare la viabilità storica e panoramica</p> <p>OS.18 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. IL DOCUMENTO STRATEGICO

L'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano, rappresentate all'interno del Quadro Conoscitivo, hanno costituito il riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e del Documento Strategico (Tav. B.2 – Scenario di progetto); esso rappresenta la sintesi di tutta la fase di analisi condotta, e definisce le strategie di sviluppo del territorio individuate a partire dalle invarianti strutturali del territorio agerolese.

In particolare il Documento Strategico individua, sulla base degli obiettivi da perseguire, per ognuno dei sistemi territoriali un insieme di ambiti territoriali dove il PUC metterà in atto una serie di strategie per il conseguimento degli obiettivi prefissati. Essi sono:

SISTEMA DI RIFERIMENTO	AMBITO E STRATEGIA DI INTERVENTO
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	<p>Centri e nuclei storici, considerati risorsa primaria ai fini dell'identità culturale e della qualità del quadro di vita attuale e futuro della popolazione.</p> <p>Per essi il PUC assume quali principali finalità la conservazione integrale dei caratteri strutturali degli insediamenti, della loro fruibilità e degli elementi di relazione storica con il contesto nonché, ove possibile, il ripristino degli stessi attraverso idonei interventi sugli elementi alterati.</p>
	<p>Insediamenti urbani prevalentemente compatti, nei quali il PUC assume quale principale finalità quella di 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.</p> <p>Per i comparti urbani caratterizzati da una commistione disordinata di funzioni residenziali e produttive, saranno promosse azioni tese alla riqualificazione in relazione alla caratterizzazione funzionale più appropriata ed alla collocazione territoriale, prevedendo in ogni caso la rilocalizzazione all'interno di aree appositamente attrezzate delle attività incompatibili con i tessuti residenziali o collocate in sedi improprie.</p>
	<p>Aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale rappresentano le aree finalizzate al soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione residente, nonché alla riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, configurando gli interventi di ristrutturazione urbanistica e completamento come occasione per ridisegnarne e qualificarne l'assetto.</p> <p>In esse il PUC devono promuoverà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Il prioritario riuso delle aree e degli immobili dismessi; • La riqualificazione morfologico-spaziale delle zone edificate incentivando gli interventi di riqualificazione con misure premiali; • La realizzazione di un equilibrato rapporto tra funzione abitativa, attrezzature pubbliche e attività terziarie private; • Il recupero di un rapporto qualificante sotto il profilo spaziale e in particolare paesaggistico-ambientale tra il contesto agricolo e le adiacenti zone urbanizzate e/o da urbanizzare;



SISTEMA DI RIFERIMENTO	AMBITO E STRATEGIA DI INTERVENTO
NATURALE	Aree ad elevata naturalità, sono le aree caratterizzate dalla presenza di habitat di pregio (es. vette, sistemi di versante ad elevata acclività, pareti rocciose, pianori, emergenze geologiche, aree con vegetazione rada, macchia mediterranea, garighe). Per esse il PUC assume quale principali finalità la valorizzazione delle componenti peculiari geologiche, vegetazionali e paesistiche, che connotano l'assetto di tale sistema e/o la riqualificazione o rinaturalizzazione delle aree che presentano caratteri di degrado.
	Aree boscate, sono le aree caratterizzate dalla presenza di boschi, anche associati ad altri usi del suolo, dove il compito della pianificazione urbanistica è quella di valorizzare il paesaggio.
	Aree agricole di particolare rilevanza paesaggistica, sono le aree caratterizzate in modo prevalente da colture pregiate di altissimo valore ambientale e paesaggistico, da rilevanti componenti vegetazionali e/o geomorfologiche. In esse la finalità principale del PUC è la valorizzazione e la tutela degli ordinamenti colturali.
	Aree di recupero e riqualificazione paesaggistica, rappresentano le aree significativamente compromesse o degradate da attività antropiche pregresse (cave) per le quali il PUC ritiene necessari interventi di recupero ambientale, orientati al ripristino dello stato originario dei luoghi, o di riqualificazione paesaggistica, tesi alla creazione di nuovi paesaggi compatibili con il contesto ambientale.

L'assetto dello scenario di progetto sarà perseguito attraverso strategie in linea con le innovazioni introdotte dalla L.R. 16/2004 e con le esperienze più avanzate in materia di pianificazione urbanistica quali:

- La mixité funzionale, finalizzata alla realizzazione di parti urbane complete ad articolate sotto il profilo delle funzioni e sotto il profilo dell'impatto sociale;
- La sussidiarietà pubblico – privato nella realizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche come strategia di incremento delle capacità attuative e finanziarie della pubblica amministrazione;
- La riqualificazione dei punti critici del tessuto urbano.

Il Documento Strategico è il cardine del Documento Preliminare e rappresenta la conclusione di un “primo momento” del processo di pianificazione, che consente di avviare una fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale, gli Enti Istituzionali, i cittadini, e gli stakeholder locali, per costruire in maniera partecipata una strategia comune di crescita sostenibile del territorio.

I nuovi strumenti urbanistici, usando un linguaggio comune, facilitano le relazioni “verticali” tra i diversi Enti ma incrementano anche quelle “orizzontali” con la popolazione. L'ascolto e la partecipazione, oltre ad essere delle fasi stabilite e previste dalla normativa regionale, rappresentano l'elemento centrale dell'approccio metodologico da utilizzare per la costruzione del PUC, facendo in modo che chi partecipa non solo ascolta ed esprime il proprio parere, ma fissa alcuni vincoli, quindi “decide”.