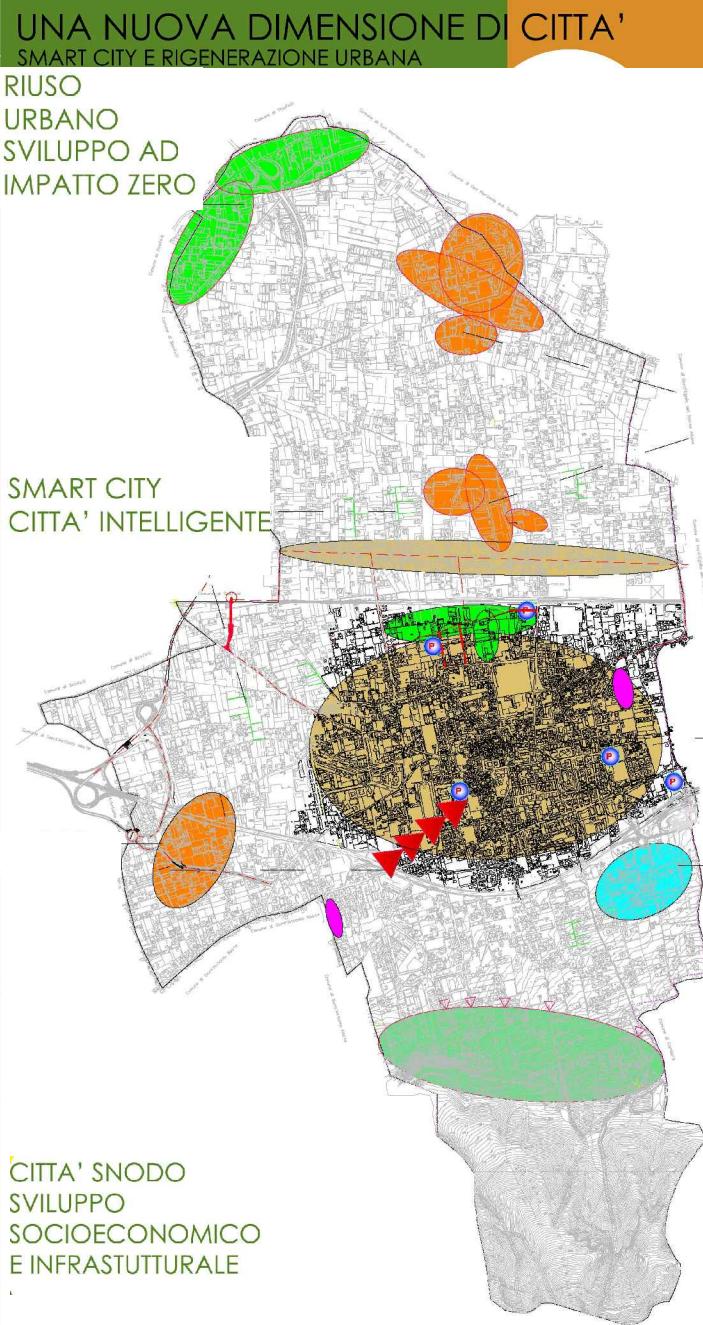


PIANO URBANISTICO COMUNALE 2013

L.R. n.16/2004 e regolamento di attuazione n.5/2011



sindaco
dr. Pasquale Mauri



Documento Preliminare

resp. ufficio di piano
ing. Vincenzo Ferraioli
gruppo di lavoro
prof.arch. Salvatore Visone
coordinatore tecnico - scientifico
L.U.P.T. univ.di napoli- Federico II

consulenti:
dr. Antonio D'Ambrosio

Geologo

dr. Aldo Mauri

Agronomo

dr. Antonia Iride

Acustico

gruppo di assistenza comunale
ing. Flavia Atorino

collaboratori coordinatore
arch. Teresa Schiano
arch. Antonio Mollo

I PRINCIPI ISPIRATORI DEL PIANO
relazione descrittiva





PREMESSA	3
<i>Organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana</i>	4
<i>Il territorio urbano ed il paesaggio costruito.....</i>	4
<i>Rigenerazione urbana.....</i>	4
<i>Nuovo sviluppo ad impatto zero “RI.U.SO”.....</i>	5
<i>Difesa del territorio e qualità ambientale</i>	6
<i>Angri città ecologicamente più sostenibile.....</i>	6
<i>Angri città intelligente: Smart Cities.....</i>	7
<i>Angri comune capofila: Patto dei Sindaci dell'Agro Nocerino Sarnese</i>	8
<i>Sviluppo Socio Economico e delle Infrastrutture</i>	9
<i>Il comparto produttivo- artigianale</i>	9
<i>Promozione del distretto turistico</i>	9
<i>Salvaguardia e promozione dell'agricoltura tradizionale.....</i>	10
<i>Angri: città territorio snodo</i>	10
<i>Favorire la coesione sociale.....</i>	11
CONCLUSIONI	12



PREMESSA

Uno degli obiettivi principali di questa Amministrazione è quello di rilanciare l'economia della città di Angri puntando sul governo del territorio, la cui normativa vigente deve essere rivista a fronte della nuova programmazione sovra comunale e normativa recentemente approvata.

Il presente documento rappresenta, pertanto, un elaborato costitutivo del Piano Urbanistico Comunale che va ad integrare quanto già deliberato con C.C. n.27 del 25/07/2011, il documento scaturisce da un lato da un'attenta considerazione dello stato di attuazione della pianificazione comunale vigente in relazione alle tendenze evolutive in atto; dall'altro, tenendo conto delle opportunità di ottimizzazione della disciplina di governo del territorio fornite dal quadro normativo di riferimento, e dalle risultanze delle consultazioni di cittadini ed associazioni che si sono svolte.

Il presente documento deve quindi indicare le politiche per il governo e lo sviluppo del territorio, considerato che il vigente strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale) risalente agli anni '80 aveva obiettivi di programmazione diversi, soprattutto alla luce delle nuove sensibilità sui temi della sicurezza ambientale ed alla salvaguardia, anche in funzione della fruizione turistica, delle risorse culturali e paesaggistiche, della qualità della vita, intesa come buon livello dell'abitare, e dei servizi.

Il nuovo P.U.C. non ha la pretesa di risolvere tutti questi problemi ma quello di creare le condizioni più favorevoli affinché questi obiettivi possano nel tempo realizzarsi.

E' chiaro che nel perseguitamento dei predetti principi si dovrà tener conto degli indirizzi e delle previsioni della pianificazione sovraordinata, ivi comprese le disposizioni in materia di rischio idrogeologico e di tutela ambientale e paesistica.

Per questo, la volontà di rendere Angri una città sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale e finanziario, è il criterio che ispira gli obiettivi delineati nel Preliminare di Piano che viene proposto come base del PUC.

Il nuovo PUC è infatti un'importante occasione per promuovere la crescita equilibrata del territorio, per affrontare efficacemente le sfide e le opportunità di un sistema economico culturale e sociale i cui confini appaiono sempre più vasti, e gestire al meglio il rapporto tra la realtà locale e quella sovra comunale. Il Preliminare di Piano propone per il nuovo PUC alcuni **punti chiave per lo sviluppo futuro della città di Angri** di seguito elencati:

1. **Organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana;**
2. **Difesa del territorio e qualità ambientale;**
3. **Sviluppo Socio Economico e delle Infrastrutture;**
4. **Favorire la coesione sociale.**



Organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana

Il territorio urbano ed il paesaggio costruito

Per il centro storico di Angri non vi può essere nessuna scelta che possa prescindere dalla conservazione e dalla valorizzazione dello straordinario patrimonio edilizio, fatto di cortine edilizie, percorsi, chiese, fino ad episodi come il Castello Doria ed il suo giardino: d'altra parte migliorarne l'accessibilità, anche con soluzioni tecnicamente innovative, diventa condizione indispensabile per un possibile rilancio ai fini turistici.

La tutela dell'identità culturale e della memoria storica come obiettivo strutturante del Piano sarà perseguitabile mediante il recupero delle testimonianze del passato (resti di antiche masserie, testimonianze archeologiche) proponendo un'azione di recupero e valorizzazione.

Una delle strategie che dovranno essere messe in campo sarà quella di utilizzare il patrimonio abitativo storico esistente a scopi turistici, attraverso una norma che agevoli il mutamento di destinazione d'uso, al fine di incrementare la capacità ricettiva e l'offerta turistica del comune stesso.

Obiettivo fondamentale è, in definitiva, il recupero di un'immagine di qualità per il paesaggio costruito in tutte le componenti e dimensioni di scala, non solo per un'esigenza di carattere "culturale" ma anche per offrire, sia ai residenti che ad un'utenza più sensibile, un paesaggio gradevole e ben valorizzato.

Rigenerazione urbana

Il nuovo PUC avrà come obiettivo di fondo quello della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente come una priorità per garantire ai cittadini di Angri la qualità e la sicurezza dell'abitare nonché il miglioramento della qualità sociale e ambientale delle aree periferiche (località Satriano, Fondo Messina ecc..) oltre che una grande occasione per promuovere l'occupazione e l'impiego dell'imprenditoria locale.

La rigenerazione urbana rappresenta l'occasione per risolvere problemi come l'assenza di identità di un quartiere, la totale mancanza di spazi pubblici e l'elevata densità edilizia che rende impossibile gli allargamenti delle sedi viarie, la realizzazione di aree verdi e perfino la messa a dimora di alberature lungo i marciapiedi.

Per raggiungere gli obiettivi del progetto della "rigenerazione urbana sostenibile della città di Angri" è indispensabile una strategia complessiva, che garantisca standard di qualità, bassi costi, minimo impatto ambientale e risparmio energetico.

Si propone pertanto una **Ri – generazione interna** del tessuto urbano attraverso:

- *la sostituzione delle parti più obsolete della città;*



- *la riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree industriali dismesse nel centro abitato al fine di restituire fiato alla città mediante creazione di nuovi quartieri con ampi spazi verdi, piste ciclabili e nuova viabilità;*
- *la riconversione delle aree urbane degradate all'interno del tessuto urbano attraverso piani di riqualificazione e ristrutturazione edilizia;*
- *l'incentivazione alla delocalizzazione delle attività industriali non coerenti con il contesto ambientale ed urbanistico in cui si collocano a causa delle incongruenze formali e tipologiche, oltre che degli aspetti che possono provocare sul sistema antropico;*
- *la valorizzazione delle aree ex – demaniali.*
- *riqualificazione e ridisegno urbano delle zone di recente espansione edilizia caratterizzate da un tessuto frammentato con scarsa qualità urbana.*

Per garantire la possibilità degli interventi di cui sopra si deve superare, con il nuovo strumento urbanistico, l'approccio espropriativo, non sostenibile dalla Pubblica Amministrazione nelle operazioni di rigenerazione urbana, *affiancando ai principi perequativi quelli compensativi*. Caricando sugli operatori privati l'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione, permettendo al soggetto pubblico l'acquisizione dei suoli e/o di altre risorse, in cambio di diritti edificatori economicamente "equivalenti" da localizzare su aree appositamente preposte allo scopo o di immobili di proprietà dell'ente locale.

Alla stessa compensazione urbanistica può essere ricondotta l'attribuzione di crediti edilizi agli operatori che realizzano interventi di miglioramento della qualità urbana e/o di riqualificazione ambientale, come ad esempio la bonifica di siti inquinati, la demolizione di manufatti dismessi e il potenziamento e/o l'ammodernamento delle infrastrutture, che potranno essere realizzate mediante interventi di *project financing* e gestite da società opportunamente costituite.

Gli interventi di rigenerazione consentiranno di rivedere l'attuale rete delle centralità e dei luoghi di riferimento (come il Castello Doria) della città di Angri.

Nuovo sviluppo ad impatto zero "RI.U.SO"

La consapevolezza che sia indispensabile procedere con il nuovo PUC ad una profonda riqualificazione urbanistica ed urbana della città di Angri pone il problema di inserire nel nuovo strumento urbanistico un quadro normativo volto a incentivare e promuovere iniziative di "RI.U.SO" ovvero mettere in sicurezza il patrimonio edilizio obsoleto esistente rilanciando il settore delle costruzioni e della progettazione, che in questo grave momento di crisi economica, sono in grave difficoltà.



Difesa del territorio e qualità ambientale

Le molteplici dimensioni - ambientale, economica, sociale e culturale - della vita urbana sono così strettamente intrecciate tra loro che appare evidente che uno sviluppo urbano positivo può essere conseguito solo mediante un approccio integrato. È necessario coniugare nel nuovo strumento di governo del territorio misure concernenti il rinnovamento del materiale urbano con misure intese a promuovere l'istruzione, lo sviluppo economico, l'inclusione sociale e la protezione ambientale.

I pregi naturalistici ed ambientali che caratterizzano gran parte del territorio comunale possono e devono costituire un motivo di arricchimento sia in termini culturali che economici. Tali risorse devono quindi essere preservate e valorizzate al fine di renderle maggiormente fruibili.

Angri città ecologicamente più sostenibile

Il Preliminare di Piano individua alcuni obiettivi irrinunciabili che dovranno essere tradotti in chiare azioni da prevedere all'interno del quadro normativo del nuovo PUC, di seguito elencati:

- *frenare il consumo di territorio agricolo;*
- *promuovere uno sviluppo sostenibile ed equilibrato, incentivando l'uso di fonti rinnovabili, il risparmio energetico, la bio - architettura (ad esempio, con aree produttive ecologicamente attrezzate all'interno del polo produttivo esistente o di possibile ampliamento);*
- *valorizzare le aree lungo il Sarno e facendo di Angri la “porta di ingresso” per il Parco Regionale del fiume Sarno. Tutelare le specie faunistiche e l'assetto vegetativo caratterizzanti il paesaggio fluviale e agrario;*
- *programmazione delle azioni finalizzate alla mitigazione del rischio ambientale, con particolare riferimento alla prevenzione ed alla riduzione dell'inquinamento dei corpi idrici superficiali e sotterranei, al monitoraggio e mitigazioni dei fenomeni di dissesto idrogeologico – anche nelle aree devegetate e/o disboscate a causa degli incendi, soprattutto se ricadenti in zone a rischio elevato - ed all'emissione di sostanze nocive in atmosfera.*
- *Angri “città verde”: favorendo interventi volti alla tutela e conservazione della vegetazione boschiva nonché la valorizzazione del patrimonio naturalistico a fini turistici, mediante il ripristino, l'adeguamento e/o la realizzazione di sentieri pedonali, percorsi scientifici e didattici (esempio il sentiero del Chianello)*

La salvaguardia delle risorse ambientali esistenti si dovrà basare anche sulla conoscenza ed il rispetto di tali risorse da insegnare soprattutto alle nuove generazioni poiché il loro recupero può aiutare ed articolare l'offerta turistica del comune di Angri, agevolandone così lo sviluppo in senso più sostenibile.



Angri città intelligente: Smart Cities

L'obiettivo da perseguiere attraverso le strategie da mettere in campo con il nuovo PUC è quello di rendere Angri una città intelligente : una città “smart” inserendola nelle classifica delle “European Smart Cities” che premia le città europee di media grandezza più virtuose.



Immagine n.1: Le quattro città italiane attualmente inserite nel progetto “European Smart Cities”

“Smart Cities” è un’iniziativa promossa dall’Unione Europea nell’ambito del SET-Plan, lo strumento con cui l’Unione definisce la propria politica nel settore delle tecnologie per l’energia.

All’interno del SET-Plan, l’iniziativa “Smart Cities” si pone l’obiettivo strategico di migliorare la qualità della vita degli abitanti delle aree urbane, attivando investimenti per incrementare l’efficienza energetica delle città. L’iniziativa mira a ridurre del 40% entro il 2020 le emissioni di CO₂ delle città europee.

Grazie alle “Smart Cities” l’Unione Europea intende coinvolgere in progetti pilota fino a 25 città/aree metropolitane, impegnando risorse per circa 12 miliardi di Euro per finanziare azioni ed interventi nei settori delle Costruzioni di edifici ad alta efficienza energetica, nelle Reti energetiche (riscaldamento/raffrescamento, elettricità) e nella Mobilità sostenibile. L’iniziativa “Angri Smart cities” ha l’obiettivo primario di informare, coinvolgere e mobilitare la comunità, i cittadini residenti, le associazioni, le organizzazioni pubbliche e private, al fine di sviluppare un efficace piano di azione in cooperazione con la Commissione Europea.

Il primo atto di questo percorso potrà essere l’adesione della città di Angri al “Patto dei Sindaci dei comuni dell’Agro Nocerino Sarnese” del quale l’Amministrazione comunale di Angri potrà farsi promotore.



Antri comune capofila: Patto dei Sindaci dell'Agro Nocerino Sarnese

Attualmente in Provincia di Salerno è stato siglato presso la camera di Commercio un unico "Patto dei Sindaci" sottoscritto dai rappresentanti dell'Ambito Sele (sottoscrizione protocollo 7 giugno 2012) con l'obiettivo di attuare sul territorio il Programma Comunitario Covenant of Mayors (Patto dei Sindaci), iniziativa promossa dalla Commissione Europea per coinvolgere attivamente le istituzioni locali nella strategia comunitaria della sostenibilità energetica ed ambientale, con particolare riguardo all'obiettivo di riduzione del 20% delle emissioni di CO2 entro il 2020.

Gli impegni del Comune

Con l'adesione al Patto dei Sindaci, il Comune di Angri si impegnerà a:

- 1) andare oltre gli obiettivi fissati dall'Unione Europea per l'anno 2020, riducendo le emissioni di CO2 sul territorio di propria competenza di oltre il 20%, attraverso l'attuazione di un Piano d'azione per l'energia sostenibile (SEAP);
- 2) preparare un Inventario di base delle emissioni (BEI) da utilizzare come punto di partenza per il SEAP;
- 3) presentare il SEAP entro un anno dalla ratifica dell'adesione al Patto dei Sindaci;
- 4) mobilitare la società civile nelle aree di propria competenza al fine di sviluppare, insieme, il SEAP che indichi le politiche e le misure da adottare per raggiungere gli obiettivi fissati;
- 5) presentare, su base biennale, un Rapporto sull'attuazione delle azioni previste dal SEAP;
- 6) condividere la propria esperienza e conoscenza con altre unità territoriali;
- 7) organizzare, in cooperazione con la Commissione Europea ed altri attori interessati, eventi specifici che permettano ai cittadini di entrare in contatto diretto con le opportunità ed i vantaggi offerti da un uso più intelligente dell'energia;
- 8) partecipare attivamente alla Conferenza annuale UE dei Sindaci per l'Energia Sostenibile che si svolge ogni anno a Bruxelles.

Le opportunità per il Comune

Con l'adesione al Patto dei Sindaci, oltre ai suddetti impegni, il Comune di Angri potrà cogliere anche le seguenti opportunità:

- 1) partecipare ad una rete europea di amministrazioni locali sensibili alle tematiche legate al risparmio energetico e alla tutela ambientale supportata direttamente dall'Unione Europea;
- 2) razionalizzare i consumi energetici propri e dei propri cittadini con conseguente risparmio economico per le casse comunali e miglioramento della qualità della vita sul territorio di propria competenza;
- 3) accedere a fondi regionali, nazionali, europei specificatamente destinati alla promozione del Patto dei Sindaci e al finanziamento delle opere da realizzare per l'attuazione del SEAP;



-
- 4) creare, sul proprio territorio di competenza, posti di lavoro nel settore della green economy;
 - 5) scambiare informazioni, conoscenza, esperienza e buone pratiche con tutti i Comuni aderenti al Patto dei Sindaci e con tutte le strutture pubbliche deputate all'attività di assistenza;
 - 6) acquisire consenso da parte della cittadinanza per l'attività svolta a favore del risparmio energetico e della tutela della salute pubblica.

Sviluppo Socio Economico e delle Infrastrutture

Il comparto produttivo- artigianale

Ad oggi la domanda di nuovi insediamenti industriali-artigianali è limitata, pertanto non sono state previste nuove aree produttive, viene confermata ed implementata l'area PIP comprensoriale Taurana del vecchio PRG ormai in fase di attuazione e chiaro che si terrà conto in fase di stesura definitiva del piano di eventuali manifestazioni di interesse al fine di soddisfare l'effettiva domanda per la localizzazione delle attività industriali/artigianali di nuovo impianto.

L'artigianato "leggero", di servizio compatibile con la residenza sarà accolto all'interno dei tessuti urbani con norme di compatibilità che ne consentano il naturale sviluppo.

Nel ramo del commercio la scelta di fondo potrà essere quella di riqualificare l'offerta della rete commerciale di dettaglio. La realizzazione di grandi strutture di vendita favorisce quelle fasce di popolazione che riescono a spostarsi con mezzi propri, mentre la popolazione anziana si appoggia a esercizi minori, purtroppo ad oggi in diminuzione soprattutto nelle aree "ex agricole" lontane dal centro abitato principale.

Pertanto incentivare la politica di ritorno ad un'offerta commerciale di dettaglio riveste anche una valenza sociale sia sotto il profilo occupazionale che relazionale e di presidio.

Promozione del distretto turistico

Il turismo, si sa è legato alle caratteristiche peculiari del territorio, di fatto il comune di Angri occupa una posizione baricentrica rispetto ai due poli attrattori costituiti dall'area archeologica di Pompei e della costiera amalfitana, tale peculiarità potrà rappresentare nuovi ambiti di crescita, per cui è necessario programmare la localizzazione di strutture ricettive in grado di soddisfare una possibile domanda in tal senso da un lato, e contestualmente dotarsi di strutture di servizio dislocate nella realtà policentrica del Comune atte a stimolarla (biblioteca - centro culturale, impianti sportivi, ecc.).

Il nuovo PUC dovrà prevedere a tal fine azioni rivolte a:

- *valorizzare l'offerta recettiva nel tessuto insediativo tra Angri ed il Valico di Chiunzi, anche mediante interventi di sostituzione e riqualificazione edilizia ripristinando l'identità visiva e la qualità del paesaggio;*



- *favorire il recupero architettonico e funzionale di manufatti di pregio, al fine del loro compatibile riutilizzo.*
- *prevedere un ambito turistico recettivo in prossimità del nuovo svincolo autostradale al fine di creare un indotto che intercetti i flussi turistici diretti verso la zona costiera.*

Salvaguardia e promozione dell'agricoltura tradizionale

Le attività agricole hanno subito una riduzione della superficie coltivata. Obiettivo da intraprendere nel nuovo PUC è di mantenere la struttura agricola attuale e di favorire lo sviluppo della produttività aziendale anche attraverso la possibilità dell'affiancamento alla attività agricola di possibilità ricettive che incrementino le rese aziendali.

Il PUC dovrà sviluppare politiche che consentano la programmazione del settore.

D'altra parte per il futuro sarà necessario evitare spiacevoli reiterazioni di insediamenti diffusi in zona agricola che, più che presidio del territorio, paiono insediamenti residenziali sparsi.

Obiettivo del P.U.C. sarà quello di individuare aree più idonee all'edilizia residenziale, dettando norme più restrittive di quelle del passato per le zone a vocazione agricola.

La prospettiva per il futuro è, più in generale, quella di una corretta fruizione dell'ambiente naturale e agricolo con un conseguente miglioramento dell'immagine complessiva di questi territori che si traduce in una migliore offerta di queste risorse a fini turistici.

Angri: città territorio snodo

Quello della comunicazione è un problema cruciale nell'evoluzione di un centro del livello di Angri in rapporto alla sue relazioni territoriali con l'esterno sia a livello sovracomunale che a livello locale. Diventano quindi cruciali la localizzazione dei nodi infrastrutturali (viabilità, parcheggi, aree scambio), ma anche l'attivazione degli strumenti che ne sfruttino tutte le potenzialità.

Il nuovo PUC dovrà prevedere azioni di:

- *Valorizzazione della collocazione strategica di Angri come porta d'ingresso della costiera amalfitana : di notevole interesse strategico è l'apertura di un nuovo casello autostradale nel territorio angrese ed il potenziamento della SS.268 dei paesi vesuviani. Sfruttando tale opportunità si punta alla creazione di una "porta di accesso" al centro della città in corrispondenza di via papa Giovanni XXIII, favorendo in tale area il nascere di una serie di attrezzature commerciali, sportive e culturali al fine di incentivare da un lato, l'afflusso dei non residenti, e dall'altro migliorare il livello di qualità di vita dei residenti;*
- *potenziare il sistema ferroviario, favorendo l'attuazione in tal senso le previsioni del PTCP, e creando nei pressi della stessa ambiti di trasformazione atti ad integrare il contesto urbano consolidato, a ridosso della via nazionale con il cuore della città anche con la realizzazione di nuove strade;*



- *favorire gli investimenti sui settori produttivi e artigianali di punta, e il potenziamento del sistema produttivo di rango provinciale, anche attraverso la realizzazione di un polo logistico in prossimità dello svincolo di progetto della superstrada 268 che possa fungere da volano per la nascita di un sito unico al servizio di tutto il bacino dell'agro nocerino sarnese.*

Inoltre nel redigendo PUC dovranno essere verificate le condizioni della viabilità esistente in quelle zone agricole che, a causa dell'edificazione spontanea, hanno ormai perso la loro originaria vocazione per diventare zone di espansione rada.

Il P.U.C. si prefigge inoltre di realizzare servizi pubblici laddove le indagini effettuate abbiano mostrato delle carenze.

Favorire la coesione sociale

L' aumento della popolazione è, di solito, l'aspetto più evidente del processo di sviluppo di un territorio. Va comunque sottolineato come il fattore qualificante non sia l'aumento in sè della popolazione, l'importante è che si qualifichi il ruolo di riferimento di Angri, in termini di servizi e di accessibilità urbana.

Il problema legato all'abitazione assume due aspetti.

Il primo collegato al fatto che l'aumento della popolazione stabile è (e sarà) determinato dai condizionamenti del mercato della seconda casa da una parte e dall'immigrazione e dall'altra.

Su questo versante l'azione del PUC troverà risposta attraverso l'applicazione della delibera di G.R.n.572 del 22/07/2010 (*approvazione linee guida in materia di edilizia residenziale sociale*).

Il nuovo PUC dovrà prevedere azioni rivolte a:

- *favorire le politiche per la casa, considerando l'edilizia residenziale sociale come dotazione territoriale da assicurare per ogni nuovo insediamento*
- *favorire gli spazi di relazione che aumentano il senso di appartenenza, investendo sullo spazio pubblico urbano come sistema di spazi liberi e aperti (il sistema delle piazze);*
- *potenziare i servizi alla persona puntando alla qualità dei servizi.*

Il secondo aspetto del problema abitazioni trova ragione nella sempre maggiore domanda per anziani (soli o in coppia). Vanno perciò favoriti progetti che prevedano la realizzazione di miniappartamenti privi di barriere architettoniche e ubicati in prossimità dei servizi principali richiesti dalla popolazione anziana (commerciali, sanitari, di trasporto, aree verdi attrezzate e pedonali).

In generale tuttavia, la questione della casa va incentrata su risposte qualitative estese all'intero territorio, privilegiando al massimo l'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.



CONCLUSIONI

Concludendo su Angri gravano molteplici strumenti, le cui regole sono spesso sovrapposte e assai scarsamente integrate, generando scarsa efficacia nella gestione della pianificazione. Vi prevalgono gli aspetti genericamente vincolistici, mentre mancano sia strumenti orientati ad una salvaguardia mirata e selezionata, sia indicazioni propositive per la disciplina della valorizzazione e degli interventi.

La domanda di una profonda revisione degli strumenti di pianificazione urbanistica nasce quindi innanzitutto da considerazioni di questa natura, cui si accompagna la pressione di nuove istanze, economiche e sociali, e di nuove sensibilità rispetto alla realtà del territorio; vi si intrecciano domande relative alla sicurezza ambientale, alla salvaguardia e alla fruizione anche turistica delle risorse culturali e paesaggistiche, alla qualità della vita, intesa come buon livello dell'abitare e dei servizi; con la consapevolezza che il piano urbanistico da solo non potrà risolvere l'insieme di tali questioni, quanto piuttosto creare il quadro delle condizioni più favorevoli affinché tutto ciò possa nel tempo manifestarsi.