COMUNE DI SANT'AGNELLO (NA)

REL. C.1

ELABORATO C

Gennaio 2025 - V4

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMATICO

RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

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 DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANT'AGNELLO 4
2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030 6
2.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030 SECONDO IL PTC 6
2.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 SECONDO IL PUT 8
2.3. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 DEL PUC DI SANT'AGNELLO 9
3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI 10
4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE 11
5. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO 11
6. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO 13
7. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA 16

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004 articola il Piano Urbanistico Comunale (PUC) 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.

Con le disposizioni programmatiche quindi si attuano le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del Piano Strutturale e, in coerenza ed in attuazione degli stessi, si provvede a:

a) Suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee ai sensi del D.M. 1444/68;
b) Individuare le aree di trasformazione urbanistica in cui le previsioni di Piano sono soggette alla redazione di un P.U.A. unitario, di iniziativa pubblica o privata, o ad un progetto di opera pubblica nel caso di realizzazione di un intervento pubblico (infrastrutture e attrezzature);
c) Definire i criteri di dimensionamento delle trasformazioni insediative, definendo, per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del Piano;
f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

Le previsioni alle quali si riferisce il Piano Programmatico, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, sono correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali dell'Amministrazione.

1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI SANT'AGNELLO

Ai fini del dimensionamento della componente programmatica del Piano Urbanistico Comunale di Sant'Agnello si sono valutate tre componenti di fabbisogno, che sono:

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2030;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

La stima dei fabbisogni è effettuata mediante la previsione dell'andamento della popolazione e delle famiglie in un orizzonte temporale di dieci anni (in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali) che consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo.

La previsione della popolazione al 2030 effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2010 ed il 2020, è effettuata sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1+R)^n$, dove:

- P_{t+n} è la popolazione prevista al 2030;
- P_t è la popolazione effettiva al 2020;
- R è il saggio di variazione medio annuo (R = Σr/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 2030 ed il 2020.

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2010	8.986	--
2011	9.068	0,0090
2012	9.039	-0,0032
2013	9.095	0,0062
2014	9.102	0,0008
2015	9.122	0,0022
2016	9.141	0,0021
2017	9.125	-0,0018
2020	9.067	-0,0064
2019	8.912	-0,0174
2020	8.833	-0,0089
Σ r		-0,0175

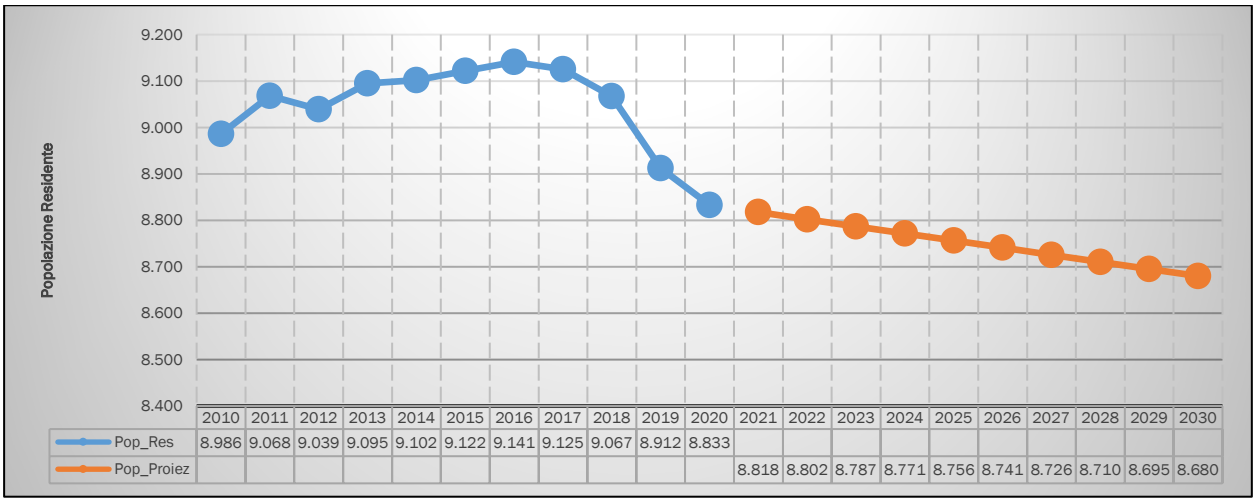


Figura 1: Proiezione demografica al 2030

Dai calcoli effettuati si suppone che la popolazione tra dieci anni tocchi le 8.680 unità, con una diminuzione rispetto ad oggi di 153 abitanti, come evidenziato nella Figura 1.
Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2030 (calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni) attraverso la formula della regressione lineare: $Y = \tilde{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2}\right) * X$, dove:

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2030;
- Ỹ è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2030} = \frac{(Y'_{2030} + Y''_{2030})}{2}$,dove:

- Y_{2030} è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- Y'_{2030} è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- Y''_{2030} è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2030	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	2,43
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,32
MEDIA TREND (Y)	2,38

Le famiglie al 2030 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2030} = \frac{P_{2030}}{Y_{2030}}$ e sono pari a 3.649, con un aumento di 210 famiglie rispetto al 2020.
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.
C'è però da considerare che il PUC si pone come la principale alternativa ai fenomeni di stasi introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030

Data la vigenza del PTC della Città Metropolitana di Napoli e del Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana, nei successivi paragrafi il dimensionamento dei fabbisogni abitativi ed il dimensionamento dei fabbisogni di insediamenti produttivi e di spazi per le attività del terziario vengono effettuati con le diverse metodologie di calcolo individuate dai piani sovraordinati.

2.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2030 SECONDO IL PTC

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2030, secondo quanto stabilito dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare) è calcolato attraverso la formula $Fabbisogno\ Abitativo\ 2030 = F_P + F_A - A_E$, dove:

a) F_P rappresenta il Fabbisogno Pregresso di nuova residenza;
b) F_A rappresenta il Fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza;
c) A_E rappresenta il numero degli alloggi esistenti.

2.1.1. IL FABBISOGNO PREGRESSO DI NUOVA RESIDENZA

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è valutata 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 (considerati come alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli).
La componente legata alla condizione di sovraffollamento è stimata sulla base della cosiddetta 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. La Matrice di Affollamento di Sant'Agnello è stata costruita partendo dai dati censuari del 2011 forniti dall'ISTAT relativi alla "Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze".

Tabella 1: Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2011 (Fonte dati ISTAT)

STANZE	OCCUPANTI						
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	TOTALE
1	87	19	7	5	2	1	121
2	159	89	85	59	17	7	416
3	169	149	154	164	49	24	709
4	203	238	214	258	78	28	1.019
5	141	135	137	125	69	32	639
6 E PIÙ	41	66	66	78	34	34	319
TOTALE	800	696	663	689	249	126	3.223

Il grado di affollamento è rappresentato dalle celle in rosso che esprimono il disagio abitativo.

La matrice di affollamento è stata poi attualizzata al 2020 (attraverso i trend demografici) ottenendo il seguente risultato:

Tabella 2: Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2020 (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT)

STANZE	OCCUPANTI						
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	TOTALE
1	91	20	8	6	3	2	130
2	166	93	89	62	18	8	436
3	176	155	160	171	51	25	738
4	211	248	223	268	82	30	1.062
5	147	141	143	130	72	34	667
6 E PIÙ	43	69	69	82	36	36	335
TOTALE	834	726	692	719	262	135	3.368

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 506. Si ritiene però che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente; attraverso tale meccanismo una quota degli alloggi attualmente sovraffollati verrebbero liberati dalle famiglie più numerose e rioccupati da altre famiglie di minori dimensioni che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali stabiliti. Sulla base di tale ipotesi, si può pensare di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 202.
La componente legata agli alloggi malsani e non recuperabili è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi igienici, che nel Comune di Sant'Agnello sono pari a 2.
Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Sant'Agnello è quindi pari a 204 alloggi.

2.1.2. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO DI NUOVA RESIDENZA

Il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza scaturisce dal prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni sul territorio comunale per effetto della dinamica demografica e della eventuale crescita del numero della popolazione e del numero dei nuclei familiari.
Considerata la stima del numero di famiglie al 2030, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 3.649 alloggi.

2.1.3. ALLOGGI ESISTENTI

Dai dati riportati all'interno dell'anagrafe edilizia emerge che gli alloggi esistenti sono 3.051. Agli alloggi esistenti sono stati sommati gli alloggi realizzati dal 2011 in base a Permesso di Costruire, nonché gli alloggi ancora non condonati ma che hanno le caratteristiche di condonabilità. Sulla base dei dati forniti dagli Uffici Comunali emerge che sulla base dei Permessi a Costruire rilasciati sono stati realizzati 49 alloggi, cui si aggiungono 53 alloggi del PUA di Housing Sociale alla via M.B. Gargiulo/S.Martino.

Per ciò che invece attiene invece alle abitazioni ancora non condonate, dai dati forniti dagli Uffici Comunali si stima che delle 1.448 pratiche ancora da istruire 1.275 siano le pratiche residenziali che riguardano ampliamenti o realizzazioni ex-novo, e di queste il 40% daranno vita a nuovi alloggi per un totale di 510 gli alloggi.
Gli Alloggi esistenti sono quindi pari a 3.663.

2.1.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PTC

Il fabbisogno residenziale stimato secondo la metodologia del PTCP è pari a 190 ed è riassunto nella successiva tabella:

Tabella 3: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale secondo il PTC

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	204	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	3.649	alloggi
Alloggi esistenti	3.663	alloggi
TOTALE	190	ALLOGGI

2.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 SECONDO IL PUT

L'art. 9 della L.R. 35/1987 (Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana) 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 è stato stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

2.2.1. FABBISOGNO DERIVANTE DA INCREMENTO DEMOGRAFICO

Come visto nel §1 la proiezione della popolazione effettuata al 2030 con il metodo della proiezione esponenziale fa presupporre che la popolazione futura tocchi le 80680 unità, con una diminuzione rispetto al 2020 di 153 abitanti.
Non essendovi incremento demografico non vi sarà un incremento di famiglie e quindi il fabbisogno derivante da incremento demografico è pari a 0 nuovi alloggi.

2.2.2. FABBISOGNO PER LA RIDUZIONE DELL'INDICE DI AFFOLLAMENTO

L'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è stata determinata sulla base dei dati ISTAT secondo quanto illustrato al § 2.1.2, ricostruendo le matrici di affollamento comunali al 2020 e procedendo alla stima del fabbisogno abitativo da sovraffollamento, secondo cui il numero di famiglie che vivono nel comune di Sant'Agnello in condizioni di sovraffollamento è quantificabile in 506 unità.
Il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere la riduzione dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano (ridotto ad un terzo) è pari quindi a 169 nuovi alloggi.

2.2.3. FABBISOGNO PER LA SOSTITUZIONE DEI VANI MALSANI E/O FATISCENTI

Non essendoci specifiche indicazioni da parte del PUT sulla definizione di vani malsani e/o fatiscenti sono stati presi in considerazioni gli alloggi privi di servizi igienici censiti dall'ISTAT al 2011, secondo quanto illustrato al § 2.1.2, pari a 2 unità.

2.2.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PUT

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo precedentemente esaminate, ed è pari a 171 alloggi, riassunto nella successiva tabella.

Tabella 4: Stima del fabbisogno residenziale secondo il PUT

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno da incremento demografico	0	alloggi
Fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento	169	alloggi
Fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti	2	alloggi
TOTALE	171	ALLOGGI

2.3. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2030 DEL PUC DI SANT'AGNELLO

Le due metodologie di calcolo usate per il calcolo del fabbisogno abitativo tendenziale al 2030 come evidenziato in precedenza danno indicazioni differenti: la metodologia del PTC restituisce un fabbisogno di 190 alloggi, mentre la metodologia del PUT restituisce un fabbisogno di 171 alloggi.
Per il fabbisogno abitativo del PUC al 2030 si assumerà il fabbisogno derivante dall'applicazione della metodologia di calcolo del PUT in quanto ha un impatto minore sul territorio.

3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Sant'Agnello è evidenziata nella successiva tabella:

Tabella 5: Dotazione di standard di livello locale al 2020

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		BILANCIO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	30.407,22	3,44	17.666,00	2,00	12.741,22	1,44
Aree per l'istruzione	19.480,36	2,21	39.748,50	4,50	-20.268,14	-2,29
Aree per spazi pubblici attrezzati	67.806,99	7,68	158.994,00	18,00	-91.187,01	-10,32
Aree per parcheggi	29.274,00	3,31	22.082,50	2,50	7.191,50	0,81
TOTALE	146.968,57	16,64	238.491,00	27,00	-91.522,43	-10,36

Considerata la proiezione della popolazione al 2030 (8.680 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 6: Dotazione di standard di livello locale al 2030

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968	
	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	18.148,06	2,00
Aree per l'istruzione	40.833,14	4,50
Aree per spazi pubblici attrezzati	163.332,54	18,00
Aree per parcheggi	22.685,08	2,50
TOTALE	244.998,81	27,00

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante e prediligerà nell'individuazione delle nuove aree per attrezzature di uso pubblico:

- Il riutilizzo di aree dismesse;
- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale.

4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE

Per il dimensionamento di insediamenti produttivi destinati ad attività artigianali o piccolo-industriali di interesse locale, nel processo di elaborazione del PUC si è tenuto conto di:

- Analisi della domanda di aree produttive da parte di aziende residenti all'interno del comune;
- Analisi della pianificazione vigente e dei lotti ancora disponibili in aree produttive esistenti;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione produttiva e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;
- Censimento degli insediamenti produttivi delle unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali e con essi incompatibili.

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia emerge che all'interno del Comune sono censite 34 attività produttive (di cui 21 alberghi).
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, ed 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 della L.R. 35/1987.

5. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Per il dimensionamento di aree per le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) di interesse locale, nel processo di elaborazione del PUC si è tenuto conto di:

- 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 fondiarie e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione.

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia emerge che all'interno del Comune vi sono 12.659 mq destinati ad attività terziarie.
L'art.10 della L.R. 35/1987 (Proporzionamento del piano regolatore generale: superfici utili terziarie) stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (comprensive di quelle già esistenti) per commercio, uffici, tempo libero, turismo ecc., non può eccedere un valore pari 3 mq/ab per la sub-area 3. È da considerare che l'art. 81 della L.R. 16/2004 al comma 1 dell'art. 10 ha aggiunto il seguente comma "*Nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari, di cui al primo*

comma, sono ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee, il dimensionamento di cui al primo comma è elevato rispettivamente a:

a) quattro metri quadrati, per le sub-aree 1, 3 e 5;
b) cinque metri quadrati, per le sub-aree 2 e 6;
c) *sei metri quadrati, per la sub-area 4."*

Per quanto sopra esposto, considerata la popolazione al 2030 (8.680 abitanti), il fabbisogno terziario di nuovo impianto è pari a 26.040, ed è ammissibile un fabbisogno terziario da cambi di destinazione d'uso pari a 22.061 mq.

6. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO

Le disposizioni programmatiche del PUC definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione (per abitazioni, servizi e produttivo), individuando gli Ambiti di Trasformazione da sottoporre a progettazione.
L'individuazione degli interventi di trasformazione da includere nel primo "Piano Programmatico" è stata effettuata sulla base della valutazione del carattere prioritario che rivestono alcune delle esigenze emerse dall'analisi ed interpretazione dei caratteri e delle dinamiche territoriali, dalle interlocuzioni con l'Amministrazione comunale. I criteri di selezione degli interventi individuati per il primo piano operativo riguardano principalmente l'esigenza di:

- Realizzare un qualificato assetto urbanistico delle aree residenziali, migliorandone la qualità spaziale e funzionale, prioritariamente laddove sono presenti opportunità da valorizzare;
- Soddisfare il fabbisogno comunale residenziale e di standard urbanistici;
- Incrementare la dotazione delle attrezzature pubbliche al fine di realizzare nuovi luoghi di aggregazione migliorando vivibilità del territorio, e sopperendo al deficit di attrezzature presenti;
- Offrire opportunità per l'insediamento di servizi privati e pubblici alla collettività ed al turismo, prioritariamente con rifermento alla valorizzazione delle risorse ambientali, storico-culturali e delle funzioni di livello superiore esistenti;
- Ampliare l'offerta di spazi per attività economico-produttive (esercizi commerciali, servizi e attività artigianali, attività ricreative e turistiche).

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC negli Ambiti di Trasformazione è soggetta a:

- Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva;
- Piano Urbanistico Attuativo o progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.

In particolare, il PUA è diretto a garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- L'equilibrio tra i Diritti Edificatori Virtuali prodotti da tutti i suoli compresi nel Comparto e le quantità di edificato previsto dal PUC nelle Aree di Trasformazione;
- La realizzazione e la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione previste nelle Aree di Trasformazione, secondo le previsioni del PUA.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC, al fine di acquisire le aree degli Ambiti di Trasformazione per Servizi l'Amministrazione Comunale potrà ricorre all'istituto della compensazione urbanistica che prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della Superficie dell'Ambito, con il trasferimento del credito edilizio negli Ambiti di Trasformazione Residenziale ATR.1 e ATR.2. L'entità del credito edilizio deriverà dall'applicazione di un IF pari a 0,30 mc/mq sull'intera Superficie dell'Ambito.

Il risultato delle trasformazioni indotte dalle disposizioni programmatiche del PUC è riportato nelle tabelle seguenti:

Tabella 7: Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale

ATR	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD DA CEDERE	VOLUME MASSIMO	NUOVI ALLOGGI	ABITANTI INSEDIABILI
	MQ	MQ	MC	NR	NR
1	14.457,00	2.891,40	17.348,40	61	156
2	8.782,00	1.756,40	10.538,40	37	95
TOTALE	23.239,00	4.647,80	27.886,80	98	251

Tabella 8: Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva

ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	MQ	MQ	MQ	MQ	MQ
1	14.700,00	1.470,00	735,00	735,00	6.615,00
TOTALE	14.700,00	1.470,00	735,00	735,00	6.615,00

Tabella 9: Gli Ambiti di Trasformazione per Servizi

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AMBITO	ATTUAZIONE PEREQUATIVA
		MQ	
1	Aree per l'istruzione	7.200,00	NO
2	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.900,00	SI
3	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.575,00	NO
4	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.200,00	NO
5	Aree per parcheggi	3.140,00	NO
6	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.423,00	SI
7	Aree per parcheggi	1.775,00	NO
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	17.430,00	SI
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.125,00	NO
10	Aree per spazi pubblici attrezzati	11.000,00	SI
11	Aree per parcheggi	1.334,00	NO
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	6.310,00	SI
13	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.028,00	NO
14	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.354,00	SI
15	Aree per parcheggi	2.593,00	NO
16	Aree per spazi pubblici attrezzati	7.060,00	SI
17	Aree per parcheggi	400,00	NO
18	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.225,00	NO
19	Attrezzature di interesse comune	8.350,00	NO
20	Aree per parcheggi	1.295,00	NO
21	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.675,00	NO
22	Aree per spazi pubblici attrezzati	349,00	NO
TOTALE	-	92.741,00	

Altra trasformazione di livello territoriale introdotta dalle disposizioni programmatiche del PUC è la realizzazione del "*Parco della calata a mare de Il Pizzo*" (con un'estensione di 170.000,00 mq) che ricade nella Zona Territoriale 9 "Parchi Speciali" del PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana, ed è ricompresa in un'area di importante valore storico, artistico ed ambientale quale la zona di interesse archeologico "Resti di ville romane – Calata greca romana – Gallerie" e la "Villa il Pizzo con annesso parco, giardini e accessori" e la realizzazione del "*Parco Territoriale di Sant'Agnello*" (con un'estensione di 85.810,00 mq) che ricade nella Zona Territoriale 8 "Parchi Territoriali" del PUT della Penisola Sorrentino-Amalfitana, ed è ricompresa in un'area di altopiano e caratterizzata da un ambiente prevalentemente naturale.

Affinché le aree possano svolgere appieno le proprie funzioni, vanno previsti sia la gestione ordinaria e straordinaria delle aree in essi comprese sia interventi specifici di tutela e di controllo, volti fondamentalmente a conservare e valorizzare i valori geomorfologici, storico-architettonici e paesistici, i cui caratteri di eccezionalità, unicità o esemplarità, vanno tutelati anche ai fini della fruizione, e a prevenire e mitigare gli eventuali rischi con riferimento alla stabilità del suolo, agli aspetti idrogeomorfologici e in generale alla stabilità ecosistemica.

A tal fine, in ragione della contiguità e della facile accessibilità dal centro della città, per il "*Parco della calata a mare de Il Pizzo*" va perseguita una strategia di fruizione che affidi al Parco il ruolo di "Parco urbano", intraprendendo le azioni necessarie a tal fine, quali il miglioramento dell'accessibilità pedonale e la sistemazione di parti limitate per piccole attrezzature scoperte di verde attrezzato inserite nei contesti paesistici e vegetazionali esistenti. Essa può avere anche carattere sportivo o ricreativo, limitatamente a quelle attività che non richiedono l'uso di motori o mezzi meccanici o attrezzature fisse, e che non comportano comunque apprezzabili interferenze sulla vegetazione arborea presente, o trasformazioni d'uso infrastrutturali e edilizie o modificazioni sostanziali della morfologia e della permeabilità dei suoli.

7. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

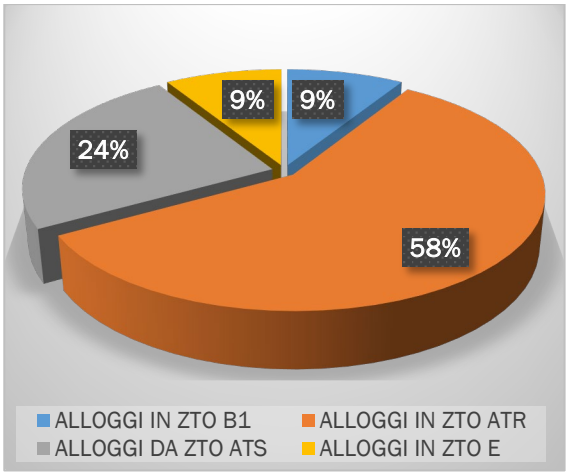
Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Sant'Agnello si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio.
Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.
La superficie di trasformazione del territorio comunale definita dagli Ambiti di Trasformazione di livello locale individuati nella componente programmatica del PUC è pari a 130.680,00 mq, di cui:

- Ambiti di Trasformazione Residenziale: 23.239,00 mq;
- Ambiti di Trasformazione Produttiva: 14.700,00 mq;
- Ambiti di Trasformazione per Servizi: 92.741,00 mq.

Le trasformazioni indotte dal PUC daranno luogo a 169 nuovi alloggi (con 394 abitanti teorici insediabili) così ripartiti:

Tabella 10: Nuovi alloggi realizzabili

NUOVI ALLOGGI (NR)	
Alloggi in ZTO B1	15
Alloggi in ZTO ATR	98
Alloggi da ZTO ATS	41
Alloggi in ZTO E	15
TOTALE	169



Si rappresenta che la quantità di nuovi alloggi realizzabili nelle Zone Territoriali Omogenee "B1" ed "E" è stata quantificata in funzione delle caratteristiche del territorio, degli interventi di rigenerazione urbana effettuabili nella ZTO B1, delle previsioni di nuovi interventi realizzabili con l'entrata in vigore del PUC; spetterà al monitoraggio ambientale, da effettuarsi secondo quanto definito nel Rapporto Ambientale, verificare che non venga superata la quantità massima di nuovo edificato nelle ZTO "B" e "E".
Per ciò che attiene il rispetto della dotazione di standard urbanistici secondo quanto dettato dalla L.R. 35/1987, il PUC si propone di incrementare la dotazione di standard urbanistici presenti, ed a fronte degli attuali 16,64 mq/ab la superficie di standard pro-capite attesa (calcolata in funzione degli abitanti attesi al 2030 e degli abitanti insediabili) è pari a 27,00 mq/ab, ripartita come segue:

Tabella 11: Dotazione di standard di livello locale attesa

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA (MQ)	DOTAZIONE ATTESA (MQ/AB)	FABBISOGNO DA L.R. 35/1987 (MQ/AB)	BILANCIO (MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	38.757,22	4,26	2,00	2,26
Aree per l'istruzione	26.680,36	2,93	4,50	-1,57
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	137.519,89	15,10	18,00	-2,90
Aree per parcheggi	42.869,90	4,71	2,50	2,21
TOTALE	245.827,37	27,00	27,00	0,00

Come si nota la dotazione attesa di standard di livello locale nel complesso risulta pari a 27 mq/ab come imposti dalla L.R. 35/1987, con un bilancio positivo deviante dalle attrezzature di interesse comune e dai parcheggi (dotazioni urbane di cui necessita il territorio), e con dei piccoli deficit per le aree per l'istruzione e gli spazi pubblici attrezzati, ampliamente colmati dal mixitè di servizi progettati sul territorio comunale.
È da considerare che la dotazione di standard di livello locale attesa rappresentata nella tabella precedente tiene conto anche dei servizi da cedere negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (pari a 4.647,00 mq) e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva (pari a 1.470,00 mq).