

# PARTE PRIMA

## CAPITOLO QUINTO, elab. E

### IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO REGOLATORE

---

#### SOMMARIO

1	La previsione dell'evoluzione demografica.
1.1	Caratteri della dinamica demografica riscontrata.
1.2	La previsione della popolazione al 2014.
2	Il dimensionamento dei bisogni.
2.1	I criteri .
2.2	Categorie di bisogno.
2.2.1	Il bisogno di spazio pubblico.
2.2.2	Il bisogno abitativo.
2.2.3	Il bisogno di superfici ad uso produttivo.
3	Metodo per la stima del bisogno:
3.1	di nuove abitazioni e connesse superfici
3.2	di aree ad utilizzazione produttiva
4	Il dimensionamento- : obiettivi assunti nel Prg.
4.1	Il dimensionamento del fabbisogno di spazi pubblici: superfici pubbliche di suolo, configuranti z.t.o. del tipo F (z.n.e. del tipo F1 - F2) nella rappresentazione dei quadri cartografici del Prg.
1.1.1	La consistenza riscontrata.
4.1.2	Il fabbisogno teorico di spazi pubblici.
4.1.2.1	La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, integrata con gli insediamenti residenziali.
4.1.2.2	La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, da destinare ad attrezzature di interesse generale.
4.1.2.3	Il fabbisogno effettivo di spazi pubblici.
4.1.2.3.1	La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, integrate con gli insediamenti residenziali.
4.1.2.3.2	La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, di interesse generale.
4.1.2.4	I fabbisogni effettivi complessivi di spazi pubblici.
4.1.2.5	I fabbisogni e la classificazione del suolo.
4.1.2.6	Le attrezzature collettive.
4.2	Il dimensionamento : gli spazi ad uso abitativo.
4.2.1	Premessa.
4.2.2	La domanda.
4.2.3	L'offerta.
4.2.4	Sintesi del procedimento di stima delle abitazioni.
4.2.5	Le quantità fisiche di spazi edilizi realizzabili.
4.2.6	Le superfici necessarie.
4.2.7	Criteri per il soddisfacimento di bisogni.
4.2.8	Integrazione tra attività localizzate nel soddisfare il fabbisogno.
4.2.9	L'intervento mirato alla produzione di edilizia residenziale pubblica o mirato a ulteriori bisogni pubblici per atterraggio di diritti immobiliari.
4.2.9.1	Le regole per l'acquisizione delle aree destinate ad intervento pubblico.

- 4.2.9.2 L'utilizzazione della superficie compensativa, le densità residenziali.
- 4.2.9.3 Previsione del fabbisogno di superficie territoriale.
- 4.2.9.4 La rappresentazione nei quadri cartografici.
- 4.2.9.5 L'attuazione.
- 4.2.10 Implicazioni .
- 4.3 Il dimensionamento : le superfici di suolo ad uso di attività produttive.
- 4.3.1 Il proporzionamento degli spazi da destinare ad uso delle attività economiche.
- 4.3.1.1 La struttura occupazionale.
- 4.3.1.2 Obbiettivi da perseguire.
- 4.3.1.3 osservazioni sulla dinamica occupazionale.
- 4.3.1.4 distribuzione dei nuovi addetti nelle diverse attività economiche.
- 4.3.2 il dimensionamento del Prg. : le superfici di suolo ad uso di attività produttive di servizio, alla popolazione, ed alle imprese.
- 4.3.2.1 Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi.
- 4.3.2.1.1 La fenomenologia.
- 4.3.2.1.2 Calibramento del fabbisogno.
- 4.3.2.1.2.1 Calibramento del fabbisogno di aree per il terziario produttivo.
- 4.3.2.1.2.1.1 Le opportunità di compensazione fondiaria connesse alla previsione di aree per il terziario produttivo.
- 4.3.2.1.2.2 Calibramento del fabbisogno di aree destinate alla produzione integrata di servizi plurimi di uso collettivo di ruolo urbano e territoriale, quali uffici di interesse collettivo; sedi circondariali di uffici dell'amministrazione pubblica ,statale o regionale, e in generale di uffici; parchi tematici (eventuale parco della memoria e della storia); impianti cinematografici multisala; centri multimediali; attrezzature sportive e ricreative private in utilizzazioni monovalenti del suolo.
- 4.3.2.1.3 Fabbisogno complessivo di spazi ad uso funzionale specifico.
- 4.3.2.1.4 Criteri regolamentativi.
- 4.3.2.2- Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso specializzato produttivo turistico ricettivo, da localizzare in zona ad uso specializzato.
- 4.3.2.2.1 Criteri.
- 4.3.2.2.2 Lo stato attuale di offerta.
- 4.3.3.2.3 Fabbisogni.
- 4.3.2.2.3 Previsioni regolamentative.
- 4.3.2.2.4 Fabbisogno complessivo di aree producenti servizi, o destinate alla ricettività specializzata.
- 4.3.3 Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale.
- 4.3.3.1 La previsione.
- 4.3.3.2 Gli obiettivi.
- 4.3.3.3 la densità nelle aree a destinazione specialistica.
- 4.3.3.4 Le deduzioni sul fabbisogno.
- 4.3.3.4.1 Fabbisogno complessivo.
- 4.3.3.4.5 Il Prg vigente.
- 4.3.3.4.5 Le nuove aree.
- 4.3.3.4.5 Le regole per la formazione di complesso insediativo ad uso produttivo.
- 4.3.4 Il dimensionamento del Prg : le superfici di suolo per attività di interesse pubblico generale.
- 4.3.4.1- Il fabbisogno di aree ad uso universitario.
- 4.3.4.2 Ente fiera ed attività comportanti spazi espositivi.
- 4.3.4.3 Altri fabbisogni (amministrazione della giustizia, amministrazioni centrali dello Stato, ecc.).
- 5 La sintesi dei fabbisogni.
- 5.1 Fabbisogno di spazi pubblici.
- 5.1° Per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso delle unità abitative.

- 5.1b Per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di aree di parco pubblico e di attrezzature sanitarie.
  - 5.2 Il fabbisogno complessivo di aree ad uso abitativo.
  - 5.3 Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi.
  - 5.4 Il fabbisogno di aree edificabili destinate a complessi insediativi ad uso produttivo turistico ricettivo. da localizzare in zona ad uso misto o specializzato volta alla produzione di servizi.
  - 5.5 Il fabbisogno di aree ad uso di interesse pubblico generale.
  - 5.6 Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale.
  - 6 Sintesi del programma.
  - 7 La meccanica attuativa ipotizzata sulla base delle regole perequative.
  - 7.1 Politiche fondiari, politiche ambientali, politiche edilizie.
  - 7.2 Il programma per l'attuazione.
  - 7.3 L'acquisizione dello spazio pubblico.
  - 7.4 Deduzioni.
- Conclusioni

## 1 La previsione dell'evoluzione demografica

### 1.1 Caratteri della dinamica demografica riscontrata

Di specifico significato è la tabella 9, che riporta i saggi anagrafici negli anni dal 1988 al 2002. Si rileva che al 1988 il comune registrava una popolazione pari a 32.645 residenti, mentre al 2002 la popolazione è risultata pari 30.857 residenti.

Si registra quindi calo demografico fino al 1999, da correlare peraltro all'incremento demografico di tutti i comuni contermini, e segni di ripresa della crescita negli ultimi tre anni.

Tab0 – Movimento anagrafico dal 1998

ANNI	nati	morti	Saldo N	iscritti	cancellati	saldo M	pop. Res.	varia:%
1988	448	310	138	709	852	-143	32645	
1989	403	313	90	811	920	-109	32626	-0,06
1990	437	289	148	841	876	-35	32739	0,35
1991	451	321	130	795	731	64	31926	-2,48
1992	404	280	124	625	799	-174	31349	-1,81
1993	426	319	107	735	1211	-476	30980	-1,18
1994	409	354	55	775	1014	-239	30796	-0,59
1995	349	292	57	694	889	-195	30658	-0,45
1996	339	286	53	624	813	-189	30522	-0,44
1997	348	311	37	890	849	41	30600	0,26
1998	301	323	-22	783	907	-124	30454	-0,48
1999	320	312	8	804	867	-63	30399	-0,18
2000	356	306	50	816	840	-24	30425	0,09
21/10/2001**	261	242	19	855	666	189	30745*	
31/12/2001**	57	64	-7	57	88	-31	30707	0,93
2002**	299	304	-5	974	819	155	30857	0,49

\* valore della popolazione legale; fonte ISTAT

\*\* fonte A.C.

media dal 88 al 2002 del saldo naturale 65,4 abitanti annuo

Il saldo naturale, esprime la capacità rigenerativa della popolazione (nati meno morti) rimane quasi costantemente positivo ad eccezione del 98 e del 2002. Questo positivo bilancio non si esprime però nel saldo totale, in conseguenza delle cancellazioni anagrafiche e quindi del fenomeno dell'emigrazione, rivolto presumibilmente verso comuni dell'area casertana (specie quelli confinanti come San Prisco e San Tammaro che hanno invece visto aumentare la propria popolazione) e solo in percentuale minima verso l'estero.

Dai dati esposti nella tabella 9 evidenziano che:

- ? tra il 1988 ed il 2002 la popolazione residente decresce da 32.645 abitanti a 30.857;
- ? il saldo naturale, dal 1988 al 2002, è risultato positivo con una crescita complessiva di 982 unità, pari ad un incremento medio annuo di 65,4 residenti;
- ? il saldo sociale risulta negativo con un decremento di 1.353 unità, pari ad un decremento medio annuo di circa 90,2 residenti.

La differenza tra saldo naturale e saldo sociale conduce a constatare il ruolo assunto dal decentramento residenziale su base provinciale. Fattore significativo motivazionale può ritenersi l'insoddisfacente comportamento del mercato abitativo, in conseguenza di anomalie nell'offerta.

### *1.2. La previsione della popolazione al 2014*

*1.2.1* Il contenere i fattori negativi che incidono nella evoluzione demografica, ed in primo luogo nel saldo negativo del movimento sociale, deve essere ritenere obiettivo da assumere nell'azione amministrativa conseguente al Prg. In tal senso la previsione della futura popolazione deve esplicitare questo obiettivo.

Può quindi assumersi che nel futuro quanto meno si pervenga al bilanciamento tra valori positivi e negativi del movimento sociale. Valori positivi della espansione della popolazione si dedurranno quindi dal saldo positivo del movimento naturale.

*1.2.2* Onde esplicitare gli esiti di queste assunzioni, si è ricorso ad un modello di previsione classico, secondo il quale la relazione tra le variabili, popolazione e tempo, viene espressa analiticamente attraverso una equazione lineare, fondata su relazione di proporzionalità diretta tra variabili, rappresentata in un diagramma cartesiano con la retta.

L'equazione rappresentativa di tale relazione è del tipo:

$$Y = a + bx$$

si esplicita come segue:

$$P_t = P_0 + ? P/n \times m$$

Dove:

$P_t$  = popolazione all'anno 2.014

$P_0$  = popolazione all'anno 2004

?  $P/n$  = incremento medio annuo nel periodo 2004/2014, con  $n = 10$  anni

$m$  = periodo oggetto della previsione, dal 2.004 al 2.014 ( $m = 10$  anni)

I dati rilevati forniscono la popolazione anagrafica al 2002 (30.857 unità).

Avvalendosi del modello, si è previsto che al 2.004 la popolazione residente si raggiunga attraverso saldo naturale positivo di 65,4 unità annue (media degli ultimi dieci anni), con un incremento di 131 residenti; e saldo sociale nullo per il bilanciamento tra movimenti di emigrazione ed immigrazione.

L'assunzione si rafforza con riferimento all'andamento demografico tra il 2000 e il 2002; si evince infatti un positivo andamento del bilancio sociale. Con detta assunzione si è stimata la probabile popolazione residente al 2004, risultata pari a:

$$\text{Pop. Anno 2.004} = 30.857 + 131 = 30.988 \text{ residenti}$$

1.2.3 Considerando che il progetto di Prg verrà presumibilmente adottato ed approvato nel 2.004, si è ritenuto opportuno formulare una previsione concernente il decennio successivo, dal 2.004 al 2.014.

La stima della popolazione al 2.014 può dedursi ritenendo valide le assunzioni adottate per la previsione tra il 2002 e il 2004, attestando così la popolazione residente al termine del periodo di riferimento su 31.632 residenti.

La previsione demografica per i prossimi dieci anni si attesta sugli stessi valori, qualora stimata ricorrendo alla formula:

$$P_t = P_0(1 + im/100)^n$$

Dove:

$P_t$  = popolazione da prevedere;

$P_0$  = popolazione attuale;

$im$  = tasso di incremento medio annuo

$n$  = anno di previsione, da cui:

Sulla base dei diversi metodi di previsione indagati, si può ritenere attendibile la previsione di una popolazione al 2.014 pari a 31.632 abitanti.

1.2.4 Ulteriore finalità dell'azione di governo da intraprendere nel prossimo decennio deve essere il perseguimento del riequilibrio demografico, categoria costantemente proposta come prioritario scopo della programmazione regionale e del piano urbanistico.

Questa meta assume significato nel piano urbanistico comunale di Santa Maria Capua Vetere, in conseguenza dell'iniquità sociale dei processi di emigrazione, che si sono espressi negli anni trascorsi, e che tuttora insistono nell'ambito territoriale. La sottrazione di soggettività locali conseguente alla necessità del lavoro, o abitative, è da ritenersi fondamentale fattore ostativo al sostegno dello sviluppo sostenibile.

Gli abitanti registrati al 1988 sono risultati 32.645, gli abitanti al 2002 sono 30.857. Si deduce che in questo periodo 1.788 abitanti residenti hanno ricollocato il luogo di residenza in altri comuni, per ragioni conseguenti alla crisi produttiva e del mercato edilizio che il comune ha registrato

Si è quindi assunto che l'azione amministrativa, perseguendo l'attuazione degli obiettivi e delle opportunità di rivitalizzazione produttiva e del mercato edilizio progettate attraverso il Prg, si svolga con modalità tali da sollecitare il rientro di aliquota consistente della popolazione che ha lasciato il comune successivamente al 1981, ed eventualmente di popolazione dell'area costiera napoletana sollecitata alla rilocalizzazione da provvedimenti agevolativi, conseguenti alle condizioni di rischio (Vesuvio), o a politiche di decentramento assunte dai comuni (Napoli). Ponendosi tale aliquota pari al 50 per cento, si è stimata questa componente positiva della futura evoluzione demografica, che risulta pari a 894 abitanti aggiuntivi all'incremento di popolazione stimato al paragrafo 4.2.3

Sulla base di tale previsione, l'incremento della popolazione al 2.014 si può ipotizzare pari a:  $31.632 + 894 = 32.526$  abitanti residenti.

## 2 – Il dimensionamento dei bisogni

### 2.1 - I criteri

La Legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II "Direttive e Parametri di Pianificazione", da un lato correla il dimensionamento dei bisogni comunali nel necessario processo di pianificazione territoriale; dall'altro in attesa della formazione del piano territoriale di coordinamento, ancora a previsione di sviluppo decennale il dimensionamento del piano urbanistico comunale.

## 2.2 *Categorie di bisogno*

### 2.2.1 *Il bisogno di spazio pubblico*

Il Prg è tenuto ad indicare le aree destinate a formare spazi pubblici o sottoposti a speciali servitù (L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 7, comma 3); nonchè le aree da riservare ad edifici pubblici, o di uso pubblico, nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale (L. 17 Agosto 1942, n. 1150, art. 7, comma 4).

Su questo obbligo di contenuto generale si fonda la ulteriore specificazione, formulata nell'art. 41 quinquies della L. 17 Agosto 1942, n. 1150. Ai sensi dell'art. 41 quinquies, il Comune deve osservare nella formazione del P.R.G. "rapporti massimi tra spazi destinati ad insediamenti residenziali e produttivi, e spazi pubblici e riservati alle attività collettive, a verde pubblico, o a parcheggi".

Il D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, ha parametrizzato detti rapporti massimi, ponendo in mq. 18 ad abitante la dotazione minima obbligatoria (art.3) di aree standard negli insediamenti residenziali; ed in mq. 17,5 la dotazione ad abitante di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale (attrezzature sanitarie ed ospedaliere; attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo; parchi pubblici urbani e territoriali, art. 4, z.t.o. del tipo F).

La L. R 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II, prg. 1.4, "Standard urbanistici - servizi sociali e attrezzature di livello comunale" ha fatto proprio il disposto di cui al suddetto d.m. , con integrazioni.

Il Comune di S. Maria C.V. si caratterizza per l'unicità del rapporto città - conurbazione casertana.

La base economica è indirizzata alla produzione di servizi volti a soddisfare domanda articolata su base territoriale, oltre che comunale; nonchè volti alla produzione di beni e servizi a standard non disciplinato da legge, conseguenti alla domanda di istruzione universitaria, di amministrazione di funzioni giudiziarie, e di funzioni della difesa nazionale.

I suddetti caratteri conducono a apprezzare le disposizioni contenute nella L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, concernenti il calibramento da assumere nel proporzionamento del Prg tra spazi pubblici, popolazione residente, e usi funzionali.

L'obiettivo di programma assunto, verificato attraverso il progetto di Prg, verte sulla formazione di una rete di spazi pubblici, integranti i bisogni di spazio pubblico connessi agli usi residenziali, conformati sulla base di uno standard pari a mq. 18,00 ad abitante, come suggerito nella citata legge regionale. nonché i bisogni di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, sulla base di uno standard pari a mq. 17.50 ad abitante

L'articolazione dello standard integrante gli usi residenziali perseguirà gli obiettivi enunciati nella L.R. 14/82, destinandosi mq. 4,50 per abitante ad aree per l'istruzione; mq. 2,00 ad abitante ad aree per attrezzature di interesse comune; mq. 2,50 ad abitante ad aree per parcheggi pubblici; mq. 9,00 ad abitante alla configurazione di spazi per il verde pubblico integrato con le residenze, aree per il gioco e lo sport.

### 2.2.2 *Il bisogno abitativo*

La stima v'è ricondotta al fabbisogno di abitazioni al 2014, espressione della differenza tra la domanda di nuove abitazioni e l'offerta riscontrata nel patrimonio edilizio esistente. L'entità delle abitazioni riscontrata è da convertire in aree da destinare ad utilizzazione, per le attività abitative.

Aliquota delle aree da destinare al soddisfacimento dei suddetti bisogni potrà risultare di iniziativa pubblica.

### 2.2.3 *Il bisogno di superfici ad uso produttivo*

La stima dei bisogni viene ricondotta ai seguenti settori di attività

- il bisogno di superfici utili ad uso produttivo (artigianato di produzione e di servizio, piccola impresa manifatturiera; attività manifatturiere a rischio).
- il bisogno di superfici utili per la produzione di servizi di uso collettivo o di attività terziarie (commercio, uffici, ricettività alberghiera, campeggio, servizi privati di interesse pubblico).

Aliquota delle aree da destinare al soddisfacimento dei suddetti bisogni potrà risultare di iniziativa pubblica.

La L.R. n. 14/82 non detta specifiche procedure tecniche da assumere nella formazione dei Piani Regolatori, volte alla stima dei suddetti bisogni.

L'elaborazione teorica ha dedotto procedimento tecnico attraverso il quale promuovere la stima del bisogno di edilizia residenziale; e la stima del bisogno di superfici utili ad uso produttivo, artigianale, o industriale; o di servizi terziari..

Si è quindi proceduto a verificare le implicazioni di dette disposizioni.

## 3 **Metodo per la stima del bisogno**

### 3.1 *Fabbisogno di nuove abitazioni e connesse superfici*

La Legge Regionale 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II "Direttive e Parametri di Pianificazione" punto 1.3 (dimensionamento), stabilisce che, in attesa dell'approvazione dei Piani Territoriali, *“gli strumenti urbanistici generali comunali vengono dimensionati su previsioni di sviluppo relative a dieci anni, suffragate da ipotesi attendibili e realistiche ed attuabili nel periodo temporale di previsione degli stessi strumenti urbanistici”*. Nella norma non si stabiliscono le procedure tecniche da eseguire ai fini del dimensionamento.

Nella Regione Campania si è redatto il PTCP della provincia di Salerno, il quale al Capo 1.1.4 *“Dinamiche del sistema insediativo: regole ed indirizzi”*, Sezione 1.1.4.1 *“il dimensionamento degli spazi insediativi”*, descrive il metodo di previsione al quale sono tenuti a conformarsi i comuni della provincia, nel dimensionare gli strumenti urbanistici generali.

Il metodo proposto nel PTCP della provincia di Salerno assume significato in quanto per la prima volta si è formalizzata una specifica metodologia previsiva in un atto pubblico redatto da una significativa istituzione territoriale.

Nella figura 1 si rappresenta in forma sintetica la struttura del metodo.

Tale metodo pone a base della meccanica previsiva le famiglie e le abitazioni. Si perviene al dimensionamento calcolando il fabbisogno abitativo (l'entità delle abitazioni necessarie) quale differenza tra la “domanda” di spazi ad utilizzazioni abitative ordinarie al termine del decennio di previsione, e “l'offerta” di spazi ad utilizzazioni abitative ordinarie esistente.

Il valore della domanda di spazi per utilizzazione abitativa ordinaria espressa in abitazioni viene calcolata come risultante della componente derivante dal fabbisogno pregresso e della componente derivante dalle dinamiche demografiche.

La componente derivante dal fabbisogno pregresso va costruita con riferimento alle riconosciute seguenti condizioni di disagio: le famiglie senza tetto o abitanti in alloggi impropri; le famiglie in coabitazione involontaria; le famiglie in condizione di sovraffollamento.

Figura 1 : Schema proposto dal PTCP della provincia di Salerno per  
il dimensionamento  
degli spazi ad uso abitativo (art. 1.1.4.1.1.)

<b>Domanda</b>	il fabbisogno pregresso proveniente da	famiglie senza tetto o alloggi impropri
		famiglie in coabitazione involontaria
		famiglie in condizioni di sovraffollamento
	il fabbisogno derivante dalle dinamiche demografiche	numero delle famiglie previste al 2014
		famiglie previste con incremento fino al 3%
		eventuali abitazioni per extracomunitari stanziali o temporanei, come aliquota del fabbisogno totale
	eventuali abitazioni studentesche connesse alla formazione universitaria	
<b>totale domanda</b>		

<b>Offerta</b>	termini da sommare	unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio esistente perciò utilizzate
		unità immobiliari adibite o adibibili ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio esistente non utilizzate
		unità immobiliari adibibili ad abitazioni ordinarie di programmata e prevista realizzazione
	sottraendo poi	
	A	abitazioni improprie, per condizioni statiche, di degrado edilizio, o igieniche, o non recuperabili
	B	una quota fino al 3% delle unità edilizie adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio utilizzato, soggetto a trasformazioni o a rinnovo
	C*	quota delle unità immobiliari adibite o adibibili ad abitazioni ordinarie nel patrimonio edilizio esistente che motivatamente possono essere adibite ad usi diversi
<b>totale offerta</b>		

<b>Il fabbisogno</b>	abitazioni di nuova realizzazione per il 2014 <b>totale</b>
----------------------	--

Il fabbisogno derivante dalle dinamiche demografiche è costruito con riferimento al numero delle famiglie previste al termine del periodo previsionale assunto come arco temporale di riferimento dagli strumenti di pianificazione generali (10 anni).

Al fine di consentire che quota del patrimonio edilizio esistente permanga non occupata e disponibile alla vendita o alla locazione, la stima del fabbisogno derivante da dinamiche demografiche è aumentato, di una percentuale non superiore al 3%. Partecipano inoltre del fabbisogno derivante da dinamiche demografiche sono eventuali flussi immigratori provenienti da paesi non membri dell'Unione Europea, per i quali si deve prevedere di dare risposta mediante il ricorso ad utilizzazione di specifici segmenti del patrimonio edilizio esistente o realizzabile, quale edilizia sovvenzionata, o agevolata, o simili.

Alla costruzione del valore della domanda partecipano inoltre le strutture comportanti il soggiorno non stabile ma continuativo di addetti o utenti, di strutture universitarie, sedi per la formazione superiore, o sedi per la produzione di beni o di servizi, organicamente inserite nel tessuto insediativo.

Il valore dell'offerta delle abitazioni, cioè di spazi per utilizzazioni abitative ordinarie, si ottiene sommando: le unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie nel patrimonio edilizio esistente perciò utilizzate; una quota non inferiore ai quattro quinti delle unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio esistente non utilizzate; le unità immobiliari di programmata e prevista realizzazione, prima dell'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione generale comunale.

Al totale così ottenuto vanno sottratte:

- le eventuali abitazioni improprie per condizioni statiche, o per condizioni igieniche, o di degrado edilizio, non recuperabili ai fini abitativi;
- una quota non superiore al 3% delle unità immobiliari del patrimonio edilizio esistente effettivamente utilizzato, che si considera temporaneamente non utilizzabile in quanto soggetta a trasformazione di rinnovo o di adeguamento;
- una quota di unità immobiliari del patrimonio edilizio esistente che si ritiene possano o debbano essere adibite ad usi diversi da quello abitativo.

L'entità di abitazioni così calcolata, viene successivamente convertita in superfici di solaio ad utilizzazione abitativa, ricorrendo alla dimensione media delle abitazioni di cui si è stimato il bisogno, tenendo conto della struttura familiare prevista.

### 3.2 *Fabbisogno di aree ad utilizzazione produttiva*

Il metodo per la stima delle aree ad utilizzazione produttiva si fonda sulla definizione preventiva del modello ottimale di articolazione della base economica locale. Partecipa del modello la scelta del saggio di attività e di occupazione, cui riferire la struttura produttiva locale. Da tale struttura consegue la stima delle aree da destinare ad utilizzazione produttiva.

I fattori sono quindi: la prevista consistenza di domanda occupazionale nel settore produttivo al 2014; e la densità, addetto ad ettaro, perseguibile in funzione delle attività praticabili nel contesto territoriale di riferimento. Attraverso la correlazione dei su menzionati fattori si determina quindi il quantitativo di aree a destinazione specialistica.

### *Assunzioni*

Si è pertanto ritenuto opportuno assumere la metodologia esposta, nel promuovere il dimensionamento della stima delle superfici da destinare ad uso abitativo, e produttivo.

#### 4 – Il dimensionamento : obiettivi assunti nel Prg.

Gli obiettivi annunciati, dedotti dalla stima dei bisogni conseguenti dallo stato esistente descritto ( consultare parte seconda, cap. terzo - quarto), sono di seguito esposti.

#### 4.1 Il dimensionamento del fabbisogno di spazi pubblici: superfici pubbliche di suolo, configuranti z.t.o. del tipo F (z.n.e. del tipo F1 - F2) nella rappresentazione dei quadri cartografici del Prg

##### 4.1.1 La consistenza riscontrata

L'attuale consistenza di superfici di suolo urbano ad uso pubblico, o pubblico, per categoria di attrezzatura è di seguito esposta.

La consistenza delle superfici di suolo pubblico, o ad uso pubblico, conformi all'art. 3 e 4 del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, per categoria di attrezzatura, che si riscontra al 1998 nel comune è la seguente:

*- Consistenza delle aree già ad uso di attrezzature pubbliche di servizio alle aree residenziali (d.m. 1444/1968, art. 3): dati aggregati*

<u>Tipo di Attrezzatura</u>	<u>n.</u>	<u>superf. mq.</u>
- Scolastiche	22	64.530
- Verde pubblico attrezzato per gioco e sport	24	139.092
- Parcheggi	13	43.978
- Interesse comune	31	<u>105.473</u>
TOTALE	90	353.073

*Consistenza delle aree già ad uso di attrezzature pubbliche di interesse comunale (d.m. 1444/1968, art. 4): dati aggregati*

<u>Tipo di Attrezzatura</u>	<u>n.</u>	<u>superf. mq.</u>
- Scuole superiori	6	60.690
- Ospedaliere	1	5.350
- Parchi	-	- - - - -
TOTALE		66.040

La dotazione di aree socializzanti il suolo fa riferimento, nella Legge. 17 Agosto 1942 n. 1150, anche ad aree ad uso pubblico, intendendosi che l'uso pubblico può convivere con il regime proprietario privato.

In tal senso si ritiene corretto fare riferimento al totale, esteso anche ai cespiti privati.

Nelle allegate tabelle si riportano i dati aggregati concernenti la consistenza delle superfici riscontrate di spazi pubblici, dedotte dalla misurazione analitica esposta nelle successive tabelle.

I Quadri riportati nelle tabelle presentano la consistenza che si riscontra al 2000 delle superfici di suolo pubblico, o privato ma destinato a uso pubblico, conformi all'art. 3 ( standard integrati con gli usi funzionali), ed all'art.4 ( attrezzature di interesse generale) del d.m.. 2 Aprile 1968, n. 1444, per categoria di attrezzatura .

## 4.1.2 Il fabbisogno teorico di spazi pubblici

### 4.1.2.1 La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, integrata con gli insediamenti residenziali

La legge 17 Agosto 1942, n. 1150, Legge Urbanistica, al Capo IV "Norme regolatrici dell'attività costruttiva edilizia", come integrata dalla legge 6 Agosto 1967, n. 765, con l'art. 41 quinquies sancisce che "In tutti i comuni nella formazione degli strumenti urbanistici debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi". L'obbligo conseguente specifica la consistenza di talune urbanizzazioni primarie.

Il d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.", ha sancito detta consistenza obbligatoria ( mq. 18 ad abitante negli usi residenziali).

La L.R. 20 Marzo 1982, n. 14, al Titolo II, Direttive e Parametri di pianificazione, prg. 1.4 Standard urbanistici - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ha confermato detto standard.

N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
0 4	asilo Ancelle dell'Im.ta. via Saraceni	privato			3.500
0 5	scuola elementare Suore Stimmatine	privato			1.734
0 6	asilo Suore Vittime Espiatrici via Campania	privato			400
0 7	asilo scuola elemen. Suore Carmelitane	privato			1.360
0 8	suola elemen. Principe di Piemonte	comunale	2.300		
0 9	scuola elemen. trav. Anfiteatro	comunale	3.800		
0 11	scuola elem. rione S. Andrea	comunale	1.890		
0 12	scuola elem. via Avezzana	comunale	5.200		
0 13	scuola elem. privata trav. II via Napoli	privato			800
0 14	scuola elem. Piccirillo	privato			5.000
0 16	scuola media Gallozzi	comunale	5.490		
0 18	scuola media Perla via Pratilli	comunale	8.410		
0 21	INAPLI trav. via Caserta		1.500		
0 24	scuola materna via Marotta	privato			1.800
0 41	chiesa S. Teresa- scuola elementare	Curia			570
5	scuola elem.	comunale	4.100		
92	scuola media (ex EGAM)	com. misto	2.300		
137	scuola elem. C1 - 167 Nord-Ovest	comunale	5.400		
141	scuola C1 167 nord	comunale	4.076		
5 bis	scuola elem.	comunale	4.900		
			49.366	0	15.164
Totale superfici a disposizione del comune			mq. 49.366		
Totale superfici di attrezz. in regime privato e/o non comunale			mq. 15.164		
<b>TOTALE SUPERFICI A STANDARD PRESENTI</b>			<b>mq. 64.530</b>		

Tabella 1a: esistenti spazi pubblici integrati nelle zone residenziali già ad uso di attrezzature scolastiche per l'istruzione d'obbligo.

Lo standard sancito per detti comuni ammonta di conseguenza a mq. 18.00 per abitante, articolati in mq. 9.00 per il verde e lo sport, e mq. 4,50 per istruzione; mq. 2,00 per attrezzature di interesse comune; mq.2.50 per parcheggi.

Ai sensi della L.R. n. 14/82 , la quantità minima di aree da destinare alle attrezzature pubbliche integrate nelle aree ad uso residenziale risulta quindi pari a mq. 18, 00 per abitante, deducendo gli abitanti dalla previsione demografica.

La previsione demografica assunta per la formazione del Prg é stata esposta nel Cap. IV°.

Ne consegue la stima di fabbisogno teorico di spazi pubblici, riportata nel seguente quadro.

*Fabbisogno teorico di dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, o a parcheggi negli insediamenti residenziali, sulla base di una popolazione residente stimata in 32.526 abitanti*

standard	dotazione di aree mq./ab.te			
	istruzione	attrezzature di int. comune	parco gioco, sport	parcheggi
18 mq/ab.	4,50	2,00 mq.	9,00	2,50
585.468	146.367	65.052	292.734	81.315

N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
064	parcheggio p.zza Mazzini	comunale	1.400		
065	parcheggio p.zza Ferrovia	comunale	640		
040	parcheggio in concess.	privato			15.400
065	parcheggio p.zza Padre Pio	comunale	550		
086	parcheggio	comunale	3.240		
087	parcheggio	comunale	2.500		
0111	par. priv. ospedale Melorio	privato			4.708
0115	parcheggio	comunale	3.250		
0146	parcheggio	privato			4.680
0148	parcheggio Via Morelli	comunale	660		
0152	parcheggio piazza Matteotti	comunale	970		
0153	parcheggio Tribunale	comunale	1.760		
0015	parcheggio municipio	privato			2.460
0051	parcheggio Tribunale	comunale	1.760		
			16.730		27.248
Totale superfici a disposizione del comune			mq. 16.730		
Totale superfici di attrezz. in regime privato e/o non comunale			mq. 27.248		
<b>TOTALE SUPERFICI A STANDARD PRESENTI</b>			<b>mq. 43.978</b>		

*Tabella 1b: esistenti spazi pubblici integrati nelle zone residenziali, già ad uso di parcheggi*

N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
0 3	complesso scolastico religioso S. Teresa	comunale	2.150		
0 10	uffici regionali	comunale	1.010		
0 15	municipio	comunale	3.400		
0 22	uffici comunali	comunale	2.000		
0 23	attrezz. Interesse comune	comunale	400		
0 33	chiesa	Curia			4.500
0 34	chiesa	Curia			576
0 35	chiesa	Curia			430
0 36	chiesa	Curia			1.220
0 37	chiesa	Curia			140
0 38	chiesa	Curia			400
0 39	chiesa	Curia			200
0 40	chiesa	Curia			220
0 42	chiesa	Curia			112
0 43	chiesa	Curia			880
0 44	chiesa	Curia			260
0 45	chiesa	Curia			250
0 46	chiesa + attrezz. Parrocchiali	Curia			2.915
	chiesa	Curia			4.150
0 47	municipio	comunale	1.400		
0 48	ufficio postale	comunale	1.170		
0 49	ufficio P.S.	comunale	400		
0 50	archivio notarile	Min. G. G.		1.200	
0 54	clinica	privato			3.740
0 58	mercato coperto	com.-regionale	7.500		
9	in parte mercato scoperto	com.-misto	19.800		
39	mercato scoperto	ASL-demanio		23.400	
91	centro sociale	comunale	1.500		
	centro assistenziale con chiesa (ex EGAM)	comunale misto	2.300		
92					
133	chiesa	Curia			3.780
138	intersse comune e soc. C1 167 N-O	comunale	5.000		
144	canile municipale	comunale	3.480		
147	teatro	comunale	2.100		
149	centro sociale	comunale	730		
150	cinema	privato			2.100
050	uffici comunali	comunale	480		
			54.820	24.600	25.873
Totale superfici a disposizione del comune			mq. 54.820		
Totale superfici di attrezz. in regime privato e/o non comunale			mq. 50.473		
<b>TOTALE SUPERFICI A STANDARD PRESENTI</b>			<b>mq. 105.473</b>		

*Tabella 1c esistenti spazi pubblici integrati nelle zone residenziali, già ad uso di attrezzature di interesse comune*

4.1.2.2 *La stima della dotazione teorica di superfici di suolo pubblico, da destinare ad attrezzature di interesse generale*

Gli spazi destinati ad attrezzature di interesse generale sono da computare nella loro attuale consistenza.

La dotazione che va perseguita è proposta nella Tabella di seguito riportata.

*Fabbisogno teorico di dotazione di spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale, sulla base di una popolazione residente stimata in 32.526 abitanti*

standard	dotazione di aree mq./ab.te		
	istruzione superiore	attrezzature sanitarie	parchi pubblici urbani e territoriali
17,5 mq/ab.	1,50	1,00 mq.	15,00
569.205	48.789	32.526	487.890

N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
025	stadio comunale	comunale	12.360		
026	campi da tennis	comunale	2.000		
027	villa comunale	comunale	19.800		
028	verde pubblico elem.	comunale	1.800		
029	verde pubblico elem.	comunale	2.992		
030	verde pubblico	Demanio		2.400	
031	verde pubblico	comunale	800		
032	sport. - piscina - calcio	ASL		24.300	
063	piazza parzialm. liberata	comunale	1.650		
072	verde pubblico	comunale	4.200		
26	verde elementare	comunale	500		
27	verde elementare	comunale	800		
34	sport + Commissariato P.S.	demanio		8.800	
47	verde elem. + strada	comunale	1.280		
70	verde pubblico	comunale	4.648		
75	verde pubblico	comunale	1.190		
105	isola ecologica	comunale	8.350		
118	verde pubblico elem.	privato			1.200
125	camp i da tennis stadio di c.a.	comunale	6.300		
139	area inutilizzato C1 167 N-O	privato			3.570
140	campo sportivo	comunale	9.450		
143	verde gioco	comunale	3.432		
155	verde elementare	comunale	770		
115 bis	verde elementare	comunale	620		
	Verde	comunale	15.880		
			98.822	35.500	4.770
Totale superfici a disposizione del comune			Mq. 98.822		
Totale superfici di attrezz. in regime privato e/o non comunale			Mq. 40.270		
<b>TOTALE SUPERFICI A STANDARD PRESENTI</b>			<b>mq. 139.092</b>		

*Tabella 1d: esistenti spazi pubblici integrati nelle zone residenziali già ad uso di attrezzature per il verde, il gioco e lo sport*

<b>Tipo di attrezzature: Istruzione superiore</b>					
N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
0 17	liceo classico "G. Nevio"	comunale	1.930		
0 19	ITC L. da Vinci	comunale		10.320	
0 20	IPSIA via Perecca	provincia		5.890	
16	liceo scientifico	provincia		25.200	
92	centro assistenziale con chiesa (ex EGAM)	comun. misto	1.750		
020	istituto scolastico superiore				
bis		provincia	2.200		
29'	istituto per geometri	provincia			13.400
			5.880	41.410	13.400
<b>A</b>	Totale superfici a standard istruzione sup.	60.690			
<b>Tipo di attrezzature: Ospedaliere</b>					
N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
0	ospedale Melorio				
53		ASL		5.350	
<b>B</b>	Totale superfici a standard attrezz. ospedal.	5.350			
Totale superfici a disposizione del comune		mq. 5.880			
Totale superfici di attrezz. in regime privato e/o non comunale		mq. 60.160			
<b>a+b</b>	<b>TOTALE SUPERFICI A STANDARD PRESENTI</b>	<b>mq. 66.040</b>			

Tabella 2: esistenti spazi pubblici già ad uso di attrezzature di interesse generale ( d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 4)

#### 4.1.2.3 Il fabbisogno effettivo di spazi pubblici

##### 4.1.2.3.1 La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, integrate con gli insediamenti residenziali

La dotazione di "Aree destinate ad attrezzature di servizio alle aree residenziali", che si è riscontrata attraverso l'Analisi, ammonta a mq. 356.463.

Si sono quindi correlate la consistenza attuale, ed i fabbisogni teorici, ottenendosi per detrazione gli obiettivi specifici concernenti le superfici da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico nel Prg, come si riporta nella Tabella di seguito proposta.

Dalla Tabella si deduce che:

- il fabbisogno effettivo complessivo, differenza tra fabbisogno teorico ed attuale dotazione, ammonta a mq. 272.816, assimilabile ad ettari **27.00**.
- la dotazione di attrezzature di interesse comune è elevata.
- la dotazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato, il gioco e lo sport, presenta le carenze più accentuate, pari a circa ettari **15.00**.
- la dotazione di aree per l'istruzione necessita di integrazione per circa mq. 81.837, assimilabile ad ettari **8.00**.
- la dotazione di aree per parcheggio pubblico integrato con gli usi residenziali risulta precaria, essendo il fabbisogno stimato pari a circa mq. 37.337 ( ettari **4.00**). Peraltro l'intima correlazione tra usi residenziali, terziari e di servizio, che caratterizza il tessuto insediativo di S. Maria C.V., induce elevata competizione tra le attività nell'uso degli spazi di parcheggio.

Ne consegue l'obiettivo di promuovere sostanziale dotazione aggiuntiva di spazi pubblici per il parcheggio nell'area centrale della città.

*Fabbisogno effettivo di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico, o a parcheggi negli insediamenti residenziali, sulla base di una popolazione residente stimata in 32.526 abitanti*

Tipo di Attrezzatura	dotazione : superf. mq.	fabbisogno	
		teorico	effettivo
Istruzione	64.530	146.367	- 81.837
Verde per gioco e sport	139.092	292.734	- 153.642
Parcheggi	43.978	81.315	- <u>37.337</u>
		Sommano:	- 272.816
<u>Interesse comune</u>	<u>105.473</u>	<u>65.052</u>	<u>+ 40.421</u>
<b>TOTALE</b>	<b>358.468</b>	<b>585.468</b>	<b>- 232.595</b>

N.	Denominazione	regime proprietario	superficie calcolata		
			comunale	pubblico	privato
0 51	nuovo palazzo di giustizia	Min. G.G.		5.970	
0 52	carcere giudiziario	Min. BB.CC.		20.946	
0 55	casa rieducazione minorenni	demanio		21.061	
0 56	Cimitero	comunale	116.100		
0 57	Consorzio agrario provinciale	provincia		10.922	
0 59	Anfiteatro	Min. BB.CC.		47.500	
0 68	sede universitaria	comunale	3.850		
0 71	impianti e uffici telecom	privato			2.850
0 4	Soprint. Archeologica + museo	Min. BB.CC.		9.500	
0 12	Pretura			8.360	
0 34	sport + commissariato P.S.	demanio		13.100	
0 38	sport adulti	demanio		20.760	
0 72	parcheggio cimitero	comunale	7.940		
0 73	parcheggio cimitero	comunale	7.080		
0 107	aula bunker	Min. G.G.		21.000	
0 123	verde elementare ( area inutilizzata)	Min. BB.CC.		13.600	
0 142	centro sociale C1167 nord - sede universitaria	comunale	4.640		
0 151	ex scuola equitazione	demanio		21.440	
0 154	ex Molino Buffolano - sede ASL	comunale	5.500		
			145.110	214.159	2.850
Totale superfici attrezz. collettive a dispos. del comune			mq. 145.110		
Totale superfici di attrezz. collettive in regime privato e/o non comunale			mq. 217.009		
<b>TOTALE SUPERFICI ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>			<b>mq. 362.119</b>		

*Tabella 3: esistenti spazi destinati ad attrezzature speciali di interesse generale di uso collettivo, non configuranti aree per standard urbanistici.*

L'obiettivo del riuso di aree centrali per la genesi di offerta di spazi pubblici integrati nelle aree residenziali va perseguito, con destinazione privilegiata delle nuove opportunità a spazi pubblici per il parcheggio, e per il verde urbano, il gioco e lo sport.

La dotazione di spazi per attrezzature scolastiche potrà incrementarsi con localizzazione delle unità di suolo in zone di trasformazione urbanistica. In dette zone vanno altresì localizzati gli spazi pubblici per standard aggiuntivi a quelli connessi agli usi funzionali assentiti.

Ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte per gli insediamenti residenziali, il D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, all'art. 4, sancisce che " *le aree che vanno destinate agli spazi di cui all'art. 3 ( standard residenziali), nell'ambito delle zone A) e B) saranno computate in misura doppia di quella effettiva*".

Nel programmare i fabbisogni da soddisfare, si ritiene che questa disposizione legislativa vada coltivata con precauzione, assumendo come riferimento le prestazioni delle "nuove" destinazioni a spazi pubblici localizzate in z.t.o. del tipo A o B. Non va quindi applicata al sistema dell'attuale dotazione, onde evitare consistente attenuazione degli obiettivi di qualità prestazionale degli spazi pubblici caratterizzanti la città consolidata. E ne va vagliata l'opportunità, con riferimento alle nuove destinazioni.

Le verifiche progettuali da effettuare nella formazione del progetto di Prg dovranno approfondire le opportunità di riuso di aree centrali, promuovendosi con tale modalità di destinazione una dotazione aggiuntiva di spazi pubblici localizzati nelle zone omogenee del tipo A e B, stimandone di conseguenza la dotazione virtuale.

#### 4.1.2.3.2 *La stima del fabbisogno effettivo di superfici di suolo pubblico, di interesse generale*

La dotazione di "Aree destinate ad attrezzature di interesse generale", che si è riscontrata attraverso l'Analisi, ammonta a mq. 66.040.

Si sono quindi correlate la consistenza attuale, ed i fabbisogni teorici, ottenendosi per detrazione gli obiettivi specifici concernenti le superfici da destinare a spazi pubblici o ad uso pubblico nel Prg, come si riporta nella Tabella di seguito proposta.

*Fabbisogno effettivo di spazi pubblici da destinare ad attrezzature di interesse generale, sulla base di una popolazione residente stimata in 32.526 abitanti*

Tipo di Attrezzatura	dotazione : superf. mq.		fabbisogno teorico effettivo
Istruzione superiore	60.690	48.789	+11.901
Attrezzature ospedaliere	5.350	32.526	-27.176
Parchi urbani e territoriali	-	-	487.890
<b>TOTALE</b>	<b>66.040</b>	<b>569.205</b>	<b>-487.176</b> <b>502.451</b>

Dalla comparazione con lo stato di fatto, si deducono le seguenti valutazioni.

Le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo non manifestano fabbisogno di aree, risultando positiva la differenza tra l'attuale dotazione e quella teorica, ovvero mq. 12.000 circa.

Anche le attrezzature sanitarie ed ospedaliere manifestano rilevante fabbisogno di aree (ettari 2.70).

Un consistente fabbisogno manifestano le aree ad uso di parchi pubblici urbani e territoriali, ovvero mq. 487.000

#### 4.1.2.4 *I fabbisogni effettivi complessivi di spazi pubblici*

Si evincono i seguenti fabbisogni effettivi :

- Aree da destinare ad attrezzature di servizio agli insediamenti residenziali : **ettari 27,00**; articolati in aree da destinare a verde pubblico, gioco e sport (ettari 15); nonché a parcheggio ( ettari 4.00); ad attrezzature per l'istruzione (ettari 8.00).

Le opportunità di riuso di aree localizzate nel perimetro della città consolidata (z.t.o. del tipo A e B) andranno indirizzate alla configurazione di un sistema di giardini pubblici e di aree di parcheggio aggiuntivi alla dotazione esistente. Spazi pubblici per l'istruzione verranno localizzati nelle aree della modificazione e trasformazione urbanistica.

Le opportunità di uso di aree interstiziali presenti nella z.t.o. del tipo A o B potranno essere computate in misura doppia di quella effettiva (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, art. 4), qualora si persegua soddisfacente qualità prestazionale del servizio pubblico.

- Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale : **ettari 51.00**, articolati in ettari 48.00 per aree di parco pubblico, urbano e territoriale; e di ettari 3.00 per aree destinate ad attrezzatura sanitaria.

Il vasto fabbisogno di spazi destinati a parchi urbani ( ettari 48) e giardini integrati nelle aree residenziali (ettari 15) configura il sistema dello spazio aperto da progettare, cui va attribuito ruolo strategico nel riqualificare la vivibilità nella città.

Il fabbisogno effettivo definisce l'obiettivo specifico della disciplina di uso del suolo assunto nel Prg, ed allo stesso si rapporterà la verifica di conformità delle prescrizioni d'uso rappresentate nella cartografia del progetto di P.R.G. Il fabbisogno effettivo consegue in prevalenza assoluta da situazioni pregresse, essendosi ritenuta di modesta entità la crescita demografica.

#### 4.1.2.5 *I fabbisogni e la classificazione del suolo*

Gli spazi pubblici di interesse comunale configureranno nel progetto di Prg la z.t.o. del tipo Fe, se esistenti e localizzati nel perimetro della città consolidata ( z.t.o. del tipo A e B); del tipo F, di nuova destinazione, conseguenti a procedimenti di riuso di aree site nel perimetro della città consolidata, o perimetrati in ambiti di trasformazione urbanistica, configuranti z.t.o. del tipo C o D. La z.t.o. del tipo F verrà articolata in zone normative elementari, perimetrata nella rappresentazione grafica del Prg, del tipo F1 (spazi pubblici integrati negli usi funzionali), F2 ( spazi pubblici di interesse generale), F3 (spazi pubblici di interesse generale non disciplinati da standard), F4 (spazi produttori servizi di uso collettivo).

Il Prg promuoverà la formazione del parco archeologico, che non parteciperà al computo delle superfici destinate ad attrezzature di parco. Verranno perimetrata, nella rappresentazione cartografica della zonazione urbanistica proposta con il Prg, le zone destinate a standard, soddisfacenti il fabbisogno pregresso da soddisfare.

Potranno risultare invece perimetrata o meno, nella rappresentazione cartografica della zonazione urbanistica proposta con il Prg, le aree destinate a standard, soddisfacenti la nuova domanda legittimata da utilizzazioni assentite con il Prg in ambiti di trasformazione urbanistica. I promotori di intervento da ratificare attraverso titolo abilitativo saranno tenuti a destinare e cedere al Comune dette aree, sulla base dei parametri dimensionali ( superficie lorda di solaio o volume) caratterizzanti lo specifico intervento, in conformità alla vigente legislazione. Detti spazi risulteranno rappresentati invece negli elaborati grafici del progetto di Prg specificanti indirizzi tipo morfologici riferiti ad interventi ad attuazione differita, o diretta convenzionata,

quali tavole di indirizzo o Schede Progetto.

Le superfici della z.t.o. del tipo F verranno acquisite al pubblico, o attraverso esproprio, esercitato in conformità all'art. 7 del DPR 8 Giugno 2001, n. 327, sulla base di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa comunale; o attraverso accordo consensuale dedotto da esercizio di regole perequative esplicitate nel progetto di Prg

#### *4.1.2.6 Le attrezzature collettive*

Pur avendo efficacia connessa alla limitazione all'uso, e non incidente nel programma di promozione delle attrezzature urbane, il Prg può suggerire - per coerenze interne - localizzazione di attrezzature, usanti gli spazi a destinazione pubblica. In tal senso il Prg suggerirà la localizzazione delle seguenti attrezzature ed attività.

*Spazi ad uso di attrezzature per l'esercizio di attività sportive di interesse comunale:*

- campo sportivo
- impianti sportivi di servizio ai nuclei insediativi
- sport equestri

*Spazi ad uso di ulteriori attrezzature collettive di interesse comunale :*

- parcheggi.
- parcheggio autolinee (terminal bus)
- piazze urbane nei luoghi centrali degli ambiti di trasformazione o modificazione insediativa.
- nuovi complessi per l'esercizio del culto e della religione, nuove chiese.
- attrezzature scolastiche per l'istruzione

*Spazi pubblici attrezzati a parchi e giardini urbani:*

- parchi urbani e territoriali
- giardini pubblici

*Spazi ad uso di attrezzature di ruolo urbano producenti servizi di interesse collettivo*

- cittadella giudiziaria;
- attrezzature universitarie

*Spazi attrezzati nello spazio extra urbano :* parchi territoriali, volti a favorire la fruizione delle amenità connesse ai caratteri della condizione naturale dei luoghi, da perseguire attraverso disciplina della protezione dell'uso agricolo - pascolivo - forestale, con contenute aree attrezzate:

*Spazi ad uso di impianti di trattamento dei residui e reflui:*

- impianto di depurazione
- impianto riciclaggio rifiuti solidi

## **4.2- IL DIMENSIONAMENTO DEL PRG: gli spazi ad uso abitativo.**

### *4.2.1 premessa*

Il modello applica il metodo esposto al paragrafo 3 della presente relazione.. Tale modello pone a base della meccanica previsiva le famiglie e le abitazioni. Si perviene al dimensionamento calcolando l'entità delle abitazioni necessarie quale differenza tra la "domanda" di spazi ad utilizzazioni abitative ordinarie, e "l'offerta" esistente. Tale entità viene successivamente convertita in superfici di solaio necessarie ai fini abitativi con riferimento alla dimensione media delle abitazioni che si prevede che siano domandate, tenendo conto della struttura familiare prevista. Nei paragrafi successivi se ne espone dettagliatamente la meccanica.

#### 4.2.2 La domanda

Il valore della domanda di spazi per utilizzazione abitativa ordinaria espressa in abitazioni viene calcolata come risultante della componente derivante dal fabbisogno pregresso e della componente derivante dalle dinamiche demografiche. Le fonti specifiche delle informazioni sono riportate nel capitolo IV, con riferimento alle condizioni delle abitazioni esistenti.

##### 4.2.2.1 La componente derivante dal fabbisogno pregresso

La componente derivante dal fabbisogno pregresso, va costruita con riferimento a riconosciute condizioni di disagio abitativo individuate:

- nelle famiglie senza tetto o abitanti in alloggi impropri
- nelle famiglie in coabitazione involontaria
- nelle famiglie in condizione di sovraffollamento.

##### 4.2.1.1 Famiglie senza tetto o abitanti in alloggi impropri

Il censimento ISTAT 2001, ha evidenziato il sussistere in Santa Maria C.V. di **23** “Altri tipi di alloggi occupati da residenti” (roulotte, caravan, etc.) , pertanto si stima la “condizione abitativa impropria” per altrettante famiglie (23). La consistenza è riportata nel capitolo IV tabella n°35.

##### 4.2.2.1.2 Famiglie in coabitazione involontaria

La indisponibilità di informazioni attendibili conduce ad escludere tale classe di disagio abitativo.

##### 4.2.2.1.3 Famiglie in condizione di sovraffollamento

Dalla tabella 29 riportata nel capitolo IV, settore edilizio, si evince che al 1991 si registrava condizione di affollamento per le abitazioni aventi un numero di stanze uguale o inferiore a quattro. Il numero totale di stanze appartenenti a tale classe di abitazioni risultava pari a 17.462 unità. Tale classe di abitazioni (minore-uguale a 4 stanze) risultava occupata da 16.850 residenti.

Posto in essere un indice di affollamento minimo pari a 0.80 abitanti per stanza si è dedotta una capacità abitativa, nelle su dette abitazioni, pari a 13.969 abitanti. Pertanto si è stimato che al 1991, 2.881 abitanti, ovvero 897 famiglie (2881/numero medio di componenti per famiglia.) erano in condizione di sovraffollamento.

Tra il 1991 e il 2001, da quanto riferito nella tabella 35 del capitolo IV, si evince una diminuzione della consistenza di abitazioni, mentre tra il 2002 e il 2003 sono state rilasciate concessioni edilizie per 627 abitazioni (par. 4.3 Cap. IV “il settore edilizio”). Aliquota di questa quota aggiuntiva può ritenersi sia volta al soddisfacimento del bisogno conseguente a condizioni di sovraffollamento quale riscontrato al 1991 (897 famiglie). Ponendosi detta aliquota pari al 70% delle abitazioni (439), si stima che la condizione di sovraffollamento interessi al 2003 circa la metà delle famiglie in disagio al 1991, ovvero **458 famiglie**.

##### 4.2.2.2 Il fabbisogno derivante dalle dinamiche demografiche

##### 4.2.2.2.1 L'evoluzione demografica

La componente derivante dalla evoluzione demografica si è stimata avvalendosi del modello previsionale proposto nel paragrafo 1 del presente capitolo (32.526 abitanti residenti nel 2014). Dai dati ISTAT è risultato che nel 2001 il numero di componenti medio per famiglia era pari a **2,95**, valore questo elevato se confrontato con il dato nazionale, pari a 2,6 componenti per

famiglia. Pertanto, assumendo che tale indicatore rimanga invariato nel 2014, si è stimato che a tale data il numero di famiglie sarà pari a **11.026** unità.

#### 4.2.2.2 *Effetti del mercato immobiliare*

Nel modello previsionale si contempla, nella componente della domanda derivante dalle dinamiche demografiche, una quota di abitazioni finalizzata a garantire flessibilità al mercato immobiliare destinata alla vendita e alla locazione. Tale quota si è posta pari all'3% delle abitazioni, cioè **331** unità. La aliquota si può ritenere bassa in relazione alla consistenza del prodotto edilizio abitativo complessivo che la città di Santa Maria C. V. riscontra.

#### 4.2.2.3 *La componente immigratoria*

Nel computo della domanda di spazi da destinare ad uso abitativo il modello previsionale contempla, a ragione, eventuali flussi immigratori da paesi extracomunitari.

Nel paragrafo relativo ai cittadini stranieri residenti nel comune di Santa Maria C.V. trattato nel capitolo IV della presente relazione, è risultato che nella provincia di Caserta, al 11/11/2002, erano state presentate 14.688 domande di regolarizzazione, da parte di cittadini stranieri. Si è stimata la componente di tali domande, provenienti dal territorio di Santa Maria C.V., in 734. Considerando un tasso abitativo, cittadini per abitazione, pari a 4, si stima un fabbisogno di **184** nuove abitazioni necessarie a domiciliare tali lavoratori. Tale quantità è da considerarsi come quantitativo minimo, perché risponde a bisogni presenti (pregressi), e non contempla eventuali richieste future.

#### 4.2.2.4 *L'attività di ricerca*

Tra le componenti caratterizzanti la domanda di abitazioni, si contempla la realizzazione di strutture specialistiche a fini abitativi, di supporto ad attività connesse alle sedi universitarie o ad istituti per la formazione Superiore.

Santa Maria C.V è già sede di università, con attività di formazione superiore coinvolgente oltre 12.000 studenti iscritti, la maggioranza di provenienza non locale. L'università è in espansione. E' considerevole pertanto la domanda logistica temporanea ad uso di studenti universitari. Si ritiene che vada prevista offerta di quantomeno **150** nuove unità abitative, atte ad ospitare parte della popolazione studentesca che opererà per la stanzialità rispetto al pendolarismo.

### 4.2.3 *L'offerta*

Il valore dell'offerta delle abitazioni, cioè di spazi per utilizzazioni abitative ordinarie, si è ottenuta sommando:

#### 4.2.3.1 *Il patrimonio esistente*

Le unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie nel patrimonio edilizio esistente perciò utilizzate, sono risultate pari a **10.150** dal censimento ISTAT del 2001. (paragrafo 5, cap IV)

#### 4.2.3.2 *Il patrimonio non utilizzato*

Il numero delle unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio esistente non utilizzate è stato calcolato per il 2001 in 540 unità. Si è pervenuti a tale stima considerando i valori registrati al 1991(1.013 abitazioni non utilizzate, cioè il 67% delle 1509 abitazioni non occupate) ed ipotizzando la medesima incidenza sui valori registrati al 2001 dall'ISTAT, pari a 807 "altre abitazioni" (vedi sett. edilizio paragrafo 5 capitolo IV). Al valore stimato sono state decurtate il numero di abitazioni per le quali se ne prevede il recupero ai sensi della L.R. n° 15/00 (vedi par.5.3 "settore edilizio" cap. IV presente relazione). Pertanto all'oggi si stimano in

**472** (540-68) le unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio esistente non utilizzate.

#### *4.2.3.3 Le abitazioni di programmata e prevista realizzazione*

Le unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie di programmata e prevista realizzazione si sono stimate in **559** unità abitative, calcolando una cubatura media ad alloggio di circa 350mc da riferirsi ai 195.770mc di volumi residenziali di prevista realizzazione (fonte UTC 22/10/03).

Alle suddette consistenze vanno sottratte:

#### *4.2.3.4 Le abitazioni improprie*

L'UTC del comune di Santa Maria C.V. ha comunicato che alla data 13/10/2003 (prot. 8541 13/10/2003) risultavano **n° 13 unità abitative** in condizione di non recuperabilità ai fini statici per le quali insistevano ordinanze di sgombero.

#### *4.2.3.5 Il patrimonio edilizio temporaneamente non utilizzabile*

Le indicazioni del modello previsionale adottato computa, ai fini del dimensionamento, una quota non superiore al 3% di unità edilizie del patrimonio edilizio esistente, perciò utilizzato, il quale si considera temporaneamente non utilizzabile, in quanto soggetto a trasformazioni di rinnovo o adeguamento. Nella presente elaborazione sono state computate **203** unità, avendo considerato il 2% del patrimonio edilizio esistente occupato da residenti.

#### *4.2.3.6 Le abitazioni adibite ad altri usi*

Le abitazioni appartenenti al patrimonio edilizio abitativo che si ritiene possano essere adibite ad uso diverso da quello abitativo, ad esempio per lavoro o per studio, sono state quantificate in **203** unità ovvero il 2% delle attuali abitazioni adibite ad uso abitativo ordinario.

#### *4.2.4 Sintesi del procedimento di stima delle abitazioni*

Si riporta nella pagina seguente la sintesi delle elaborazioni.

Si stima sulla base delle risultanze che il fabbisogno di abitazioni di nuova realizzazione da assumere nel dimensionamento del Prg sia pari a 1.410 unità.

#### *4.2.5 Le quantità fisiche di spazi edilizi realizzabili*

Per definire le quantità metriche degli spazi da destinare ad uso abitativo, va correlato il numero delle abitazioni previste (paragrafo 4.2.4) alla struttura delle famiglie previste (paragrafo 2.4 cap. IV della presente relazione) ed alla dimensione media degli alloggi correlata al numero dei componenti, espressa in metri quadri di solaio di superficie lorda di solaio (mqsls), in conformità all'unità metrica di riferimento assunta quale indicatore urbanistico di controllo delle edificabilità.

Nel QNT infatti, al Titolo I, art. 8, si è sancito che il PRG fa ricorso a densità, o intensità di utilizzazione, espresse in termini di indici di superficie, vale a dire nel rapporto tra mq utile lorda di solaio, e mq di suolo a disposizione. Nel successivo articolo 11 si è altresì proposta la seguente definizione di superficie utile lorda di solaio (mqsls): "somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, misurate al netto delle murature, vale a dire delimitate dal perimetro interno delle murature escludendo cantine, depositi, e autorimesse completamente interrato, porticati ad uso pubblico condominiale, servizi tecnici".

*Schema proposto dal PTCP della provincia di Salerno per il dimensionamento degli spazi ad uso abitativo (art. 1.1.4.1.1.)  
popolazione prevista al 2014 abitanti 32.526*

<b>domanda</b>	il fabbisogno pregresso proveniente da	famiglie senza tetto o alloggi impropri	23
		famiglie in coabitazione involontaria	0
		famiglie in condizioni di sovraffollamento	458
	il fabbisogno derivante dalle dinamiche demografiche	numero delle famiglie previste al 2014	11.026
		famiglie previste con incremento del 3%	331
		eventuali abitazioni per extracomunitari stanziali o temporanei, come aliquota del fabbisogno totale	184
		eventuali abitazioni studentesche connesse alla formazione universitaria	150
<b>totale domanda</b>		<b>12.172</b>	

<b>offerta</b>	termini da sommare	unità immobiliari adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio esistente perciò utilizzate	10.150
		unità immobiliari adibite o adibibili ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio esistente non utilizzate	472
		unità immobiliari adibibili ad abitazioni ordinarie di programmata e prevista realizzazione	559
	sottraendo poi		
	A	abitazioni improprie, per condizioni statiche, di degrado edilizio, o igieniche, o non recuperabili	13
	B	una quota del 2% delle unità edilizie adibite ad abitazioni ordinarie del patrimonio edilizio utilizzato, soggetto a trasformazioni o a rinnovo	203
	C*	quota delle unità immobiliari adibite o adibibili ad abitazioni ordinarie nel patrimonio edilizio esistente che motivatamente possono essere adibite ad usi diversi: il 2% delle attualmente occupate	203
	<b>totale offerta</b>		<b>10.762</b>

<b>il fabbisogno</b>	abitazioni di nuova realizzazione per il 2014 <b>totale</b>	<b>1.410</b>
----------------------	--	--------------

Si è stimato nel precedente paragrafo il fabbisogno abitativo, posto pari a 1.410 abitazioni.

Si stima che al 2014 la struttura delle famiglie risulterà immutata rispetto a quanto registrato dall'ISTAT al 2001, cioè 2,95 componenti per famiglia. La stima degli utenti di abitazioni realizzabili risulta:  $1.410 \text{ abitazioni} \times 2.95 = 4.159 \text{ utenti}$ .

Va quindi specificata la dimensione media di una abitazione, adatta ad ospitare famiglia di 2,95 componenti.

#### *4.2.5.1. Stima della dimensione media dell'abitazione*

Sovviene a questo proposito la disposizione di cui al D.M. 2 aprile 1968, n° 1444 art. 3, laddove, nel definire i rapporti tra spazi pubblici obbligatori ed utilizzazione abitativa, specifica le superficie lorda abitabile, posta pari a mq 25 per abitante (pari a circa 80mc abitante).

Adottando il suddetto rapporto, nella situazione oggetto di stima si può assumere la dimensione media pari a 73.75mq, ovvero mc 236,00 ( 2,95 abitanti per famiglia x 80mc ad abitante).

Successivamente al decreto, si è reso obbligatoria la realizzazione, congiuntamente all'abitazione, di parcheggi pertinenziali, calibrati nel rapporto di 1 mq di superficie a parcheggio per 10mc di costruzione.

Adottando il suddetto rapporto, riferito a 236 mc di costruzione, ne consegue che per ciascuna abitazione vanno previsti mq 23,60 di superfici destinate a parcheggi pertinenziali. Le superfici dovrebbero prevedersi prevalentemente su solaio (circa 20 mq), e quindi al coperto, escludendosi il ricorso ad autorimesse pertinenziali completamente interrato. La dotazione di cantinole completa la dotazione delle abitazioni.

Gli standard dimensionali proposti nell'edilizia residenziale pubblica confermano le suddette grandezze.

Si può quindi assumere che la superficie utile lorda di solaio da assumere con riferimento alla previsione del prodotto ad utilizzazione abitativa sia mediamente conseguente alla somma di mq 73,75 (25mq x 2,95) ovvero mc 236, ad uso specifico di abitazione, e di mq 19,60 da destinare a parcheggio pertinenziale, o cantinole su solaio. La superficie media utile lorda di solaio ad uso di abitazione è in tal senso stimata pari a mq 93,35.

La dimensione media di una abitazione, adatta a ospitare una famiglia di 2.95 componenti è stata pertanto posta pari a 93,35mq.

Dalla correlazione del numero delle abitazioni previste, e della loro dimensione, si perviene alla stima delle superfici utili lorde di solaio da destinare ad uso abitativo, onde soddisfare i bisogni della popolazione residente di programma nel 2014.

Si stima pertanto che tali superfici ammontano a mqsls **131.623** ( $1.410 \times 93.35\text{mq} = 131.623$ ).

#### *4.2.6 Le superfici lorde di solaio in programma*

Nel computo effettuato si è pervenuto a quantificare in mq 131.623 le superfici nette di solaio da destinare ad uso abitativo necessarie a localizzare le famiglie stimate nel 2014, con uno standard medio di circa 93.35mq per abitazione.

Per "uso abitativo" si è assunta la definizione riportata nel QNT (quadro normativo di testo), Titolo II, Capo I, Art. 16, che recita come segue "Residenza permanente: sono compresi gli alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso residenziale permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Sono compresi tutti gli accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie, utilizzazioni non invasive atte allo svolgersi di lavoro autonomo, ecc. Sono inoltre

inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali; gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste; i parcheggi pertinenziali.

Per la definizione di "prevalente", si è adottata la definizione di cui al QNT (quadro normativo di testo), Titolo I, Norme Generali, Art. 8, che si riporta "A meno di specificazioni normative concernenti zone o aree, la destinazione prevalente viene riferita al 70% dell'intervento consentito, mentre il 30% può anche riguardare altre destinazioni, per le quali limitazioni specifiche sono definite nella disciplina zonale".

E' da evidenziare che dalle analisi svolte sul patrimonio edilizio registrato dall'ISTAT nel 1991 ("il settore edilizio" Cap. IV presente relazione) a Santa Maria C.V. si è riscontrata una superficie media ad abitazione occupata pari a 91.41mq, mentre nella provincia di Caserta il valore era pari a 92,8mq/abitazione. Tali valori confermano la pertinenza del calibramento effettuato nel dimensionare l'abitazione media. Lo standard dimensionale adottato con riferimento alle nuove abitazioni, conferma le condizioni di stato riscontrate, promovendone altresì il miglioramento prestazionale.

#### *4.2.7 Criteri per il soddisfacimento dei bisogni*

Il soddisfacimento dei bisogni si prevede che avvenga attraverso differenziate modalità, quali:

- Produzione di superfici lorde di solaio a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica di aree del tessuto edilizio esistente.
- Produzione di superfici lorde di solaio attraverso edilizia di nuova produzione.

##### *4.2.7.1 Il soddisfacimento del bisogno attraverso ristrutturazione urbanistica*

Si prevede che attraverso i distretti di modificazione urbanistica del tipo Bd sia soddisfatto aliquota del fabbisogno complessivo di spazi ad utilizzazione abitativa. Lo specifico calibramento potrà definirsi attraverso l'approfondimento progettuale.

Da un primo riscontro spaziale effettuato si stima che tale aliquota possa assumere valori prossimi al 20% del fabbisogno complessivo di superfici ad uso abitativo, precedentemente stimato.

##### *4.2.7.2 Il soddisfacimento del fabbisogno tra complessi insediativi ad uso prevalentemente residenziale e produzione residenziali in ulteriori usi misti del suolo*

Il soddisfacimento del fabbisogno si prevede che avvenga in conformità a due modalità.

La prima modalità fa riferimento alla costituzione di nuovi complessi insediativi ad uso prevalentemente abitativo. Tale modalità di soddisfacimento comporta specifica destinazione d'uso del suolo, configurandosi z.n.e. ad uso misto o specializzato partecipe della z.t.o. del tipo C.

La seconda modalità si promuoverà prevedendosi localizzazione di produzione abitativa nell'ambito di zone normative destinate ad usi funzionali del suolo produttori servizi di uso collettivo o attività del terziario.

#### *4.2.8 Integrazione tra attività localizzate nel soddisfare il fabbisogno*

La nuova modalità di produzione affermatesi nei recenti anni nel sistema delle attività economiche registra da un lato l'espandersi di prodotto edilizio ad uso terziario; e dall'altro l'affermata opportunità di perseguire processi di integrazione spaziale tra attività, residenziali e di servizio come requisito di qualità da perseguire nei nuovi complessi insediativi. La legislazione urbanistica, attraverso la legge 179/1992, art.16, ha recepito la nuova istanza di qualità, ratificata dal programma integrato di intervento. Peraltro nella disciplina urbanistica l'uso prevalente attribuito a specifica destinazione funzionale consente di disciplinare adeguatamente i processi di integrazione.

Si può ritenere congruo che il prevalente uso abitativo del nuovo complesso insediativo si assimili all'80% della nuova produzione edilizia, nella superficie integrata, ovvero circa l'86% dell'intero distretto.

Il fabbisogno abitativo troverà soluzione nelle superfici utili lorde di solaio ad utilizzazione abitativa, che risulteranno pari circa all'80% della nuova produzione di superfici di solaio.

#### *4.2.9 L'intervento mirato alla produzione di edilizia residenziale pubblica o mirato a ulteriori bisogni pubblici per atterraggio di diritti immobiliari.*

##### *4.2.9.1 Le regole per l'acquisizione delle aree destinate ad intervento pubblico*

Si farà ricorso al distretto di intervento ad attuazione coordinata. La superficie territoriale del distretto di intervento verrà articolata in zone normative elementari.

La zona elementare ad uso funzionale verrà definita attraverso perimetro areale, la cui superficie verrà classificata come edificabile, di estensione pari allo 0,50 della Superficie Territoriale di distretto di intervento, ed articolata in superficie per la viabilità locale, spazi pubblici obbligatori, e superficie fondiaria. Su quest'ultima si concentrerà l'edificabilità assentita al distretto.

La superficie della z.n.e. ad uso funzionale di intervento privato, partecipe della superficie edificabile, viene definita come "integrata", e posta pari a 0.40 St.

Il 10% della St, ovvero il 20% della superficie edificabile, viene destinato ad edificabilità pubblica.

La z.n.e. destinata a spazi pubblici o ad altri usi pubblici verrà perimetrata come zona normativa elementare specifica, di consistenza pari a 0.50 St (Consultare la Parte Seconda della presente Relazione, cap. VIII; nonché il Quadro Normativo di Testo, Titolo III, Capo VII, Disciplina dei distretti di intervento). La sua superficie viene definita compensativa nel procedimento perequativo, risultando sempre esercitabile la sua espropriazione in conseguenza del vincolo che alla stessa consegue.

L'attuazione urbanistica sarà preferenzialmente indirizzata dalle regole perequative, potendosi sempre ricorrere all'esproprio preventivo delle aree, in conformità all'Art. 7 del DPR 327/2001.

##### *4.2.9.2 L'utilizzazione della superficie compensativa, le densità residenziali*

L'utilizzazione sarà mirata a perseguire due obiettivi.

Il primo obiettivo concerne l'acquisizione consensuale e gratuita al demanio comunale di spazi pubblici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di spazi pubblici che si riscontra. Si prevede che a tale obiettivo andrà destinato il 50% della superficie territoriale dei distretti di intervento.

Il secondo obiettivo concerne l'acquisizione consensuale e gratuita al patrimonio comunale di aree da destinare a produzione di edilizia residenziale pubblica, o a promuovere intervento privato connesso ad atterraggio di quote edificatorie sotto il controllo comunale, legittimate in altre componenti della zonazione urbanistica.

Si stima che a questo obiettivo vada destinato il 10% della superficie territoriale dei distretti di intervento, cui verrà attribuito, il 20 per cento della edificabilità. Gli indicatori di capacità di utilizzazione edificatoria assentiti alla superficie edificabile compensativa destinata ad uso abitativo saranno analoghi a quelli assentiti ai promotori privati, riscontrandosi analoghi valori di densità (0.072 mqsls/mqst, con  $J_t=0,36mqsls/mqSt$ ).

##### *4.2.9.3 Previsione del fabbisogno di superficie territoriale*

La superficie destinata ai nuovi complessi insediativi sarà riferimento della localizzazione di abitazioni prodotte da promotori privati; e di ulteriori abitazioni conseguenti da

compensazione di prodotto mirata ad atterraggio di diritti immobiliari, o a produzione di edilizia residenziale pubblica.

Aliquota delle superfici compensative, stimabile nel 17% delle stesse, verrà utilizzata dal comune, successivamente all'acquisizione al patrimonio comunale, per la produzione di edilizia residenziale di iniziativa pubblica.

La densità media residenziale sulla superficie territoriale del distretto di intervento risulterà pari a circa 77 ab/ha. Sulla superficie edificabile, comprensiva quindi di spazi pubblici e viabilità locali, la densità è pari a 154 ab/ha.

In conseguenza di possibile atterraggio di quote di edificazione conseguenti a trasferimento, reso possibile dalla disciplina zonale mediante il ricorso a indice max di edificabilità ( $0.12 \times Jt$ ), la densità sulla superficie edificabile potrà innalzarsi ulteriormente a circa 180 abitanti/ettaro.

Con tali parametri può dedursi una prima ipotesi di calibramento della previsione del fabbisogno di superficie territoriale complessiva dei "distretti di intervento" volti alla produzione di complessi insediativi, ad uso prevalentemente abitativo, del tipo Cd1, e di attrezzature pubbliche di interesse generale. Da tali distretti dovrebbe prodursi offerta di abitazioni pari al 70 per cento del bisogno ( $1.410 \times 0.70 = 987$  nuove abitazioni.), e ciò al fine di consentire aliquote di residenza nei distretti ad uso funzionale produttivo, terziario e per servizi collettivi, nonché nelle azioni di riqualificazione. Nei distretti dovrebbero promuovere anche l'edilizia residenziale pubblica.

Il fabbisogno complessivo di aree può stimarsi pari ad ettari **26.60** di superficie territoriale. Infatti:  $987 \text{ abitazioni} \times 93.35 \text{mq} = 92,135 \text{ mqsls}$  ad uso strettamente abitativo (pari all'86% delle superfici prodotte); l'ulteriore 14% va destinato agli usi complementari (terziario di tipo diffusivo) (15,000 mq), per un totale di 107.135 mqsls. Considerando un Indice di Edificabilità posto pari a  $Jt = 0.36 \text{mqsls/mqSt}$ , e indice max =  $0.12Jt$  da attribuire ad atterraggio di quote edificatorie localizzate a distanza, si perviene a  $107.135 \text{ mqsls} / (0.36 + 0.04) \text{mqsls/mqSt} = 265.712 \text{ mqSt}$ , assimilabili ad ettari **26,60**. Su tale estensione si ipotizza la realizzazione di 987 abitazioni; e, con famiglie mediamente composte da 2,95 componenti, la localizzazione di 2.911 abitanti.

La densità effettiva abitativa si riscontrerà, con riferimento alla superficie territoriale edificabile, pari a 0.50 St. Pertanto le densità medie raggiungeranno i 200 abitanti ettaro, nei distretti a prevalente utilizzazione abitativa.

Attraverso il procedimento compensativo potranno acquisirsi al patrimonio comunale superfici destinate a spazi pubblici di interesse generale, estese per ettari 13.35.

#### 4.2.9.4 *La rappresentazione nei quadri cartografici*

La superficie edificabile "Se" verrà destinata allo specifico uso funzionale, qualificata come z.n.e. del tipo C1. La superficie compensativa destinata a spazi pubblici, verrà perimetrata e rappresentata nella cartografia di piano, con riferimento alla specifica destinazione, come z.n.e. del tipo F1 - F2.

Le superfici della z. elementare configuranti standard integranti la residenza, prodotto dell'intervento di promotore privato, vanno perimetrare nel progetto redatto in attuazione del Prg per essere cedute al patrimonio comunale. Vanno valutate nella verifica di conformità del progetto di Prg al dimensionamento. Non vanno rappresentate negli elaborati zonali nelle scale 1/5.000. Possono essere rappresentate o meno nei quadri cartografici nella scala 1/2.000. Vanno rappresentate negli elaborati di indirizzo di assetto funzionale e tipo morfologico. Il Prg rappresenta pertanto nei quadri cartografici nella scala 1/2.000 il perimetro del nuovo complesso insediativo (distretto del tipo Cd1) e la sua articolazione in zona elementare C1 di intervento privato; nonché il perimetro della zona elementare del tipo F. Rappresenta altresì la sottozona C1a partecipe della z.n.e. C1, ove si propone di promuovere la compensazione di prodotto destinata ad edilizia residenziale pubblica.

#### 4.2.9.5 *L'attuazione*

L'attuazione potrà avvenire attraverso piano urbanistico attuativo di iniziativa comunale, esteso all'intera area costitutiva della zona elementare del tipo C, con correlate implicazioni espropriative.

Potrà altresì avvenire attraverso piano esecutivo di iniziativa privata, convenzionato di lottizzazione; o attraverso progetto unitario con convenzione, nel cui ambito si sancisca la cessione compensativa al comune, consensuale e gratuita, dei seguenti cespiti:

- il 50% della superficie territoriale, definente la superficie compensativa, pari a mq. 5.000 ad ettaro, andrà a configurare zona elementare normativa, destinata a soddisfare bisogni pubblici di aree.

- le quote di edificabilità costituenti compensazione di prodotto.

- gli spazi pubblici conformanti aree a standard, integrate con l'uso finzionale, e aree per la viabilità.

E' da evidenziare che la capacità assentita al promotore privato (consulta grafici allegati) consente rientri finanziari per unità di mq. di solaio prodotto su unità di superficie che si sono stimati idonei a consentire la cessione al comune dei differenti cespiti immobiliari.

Dalle stime svolte ne conseguono i seguenti valori:

---

#### *STIMA DELLA CORRELAZIONE TRA LA CAPACITA' MEDIA DI U.E. ASSENTIBILE CON IL PRG E DEDUZIONI CONCERNENTI IL VALORE FINANZIARIO DEI SUOLI*

---

Jt = mqst	mq di st necessario espropriativa per 1 mqsls di suolo(st)	rientro acquisito da mq. 1.00	stima del valore conseguente del mq. di suolo(st) (90% del rientro)	indennità comparativa (1/2 valore)
0.28.5	3.50	57.00 Eu	51,00 Eu	26.00 Eu

#### 4.2.10 *Implicazioni*

Il dimensionamento preventivo delle consistenze indirizza l'elaborazione progettuale; l'esito cui si perviene attraverso il progetto di uso del suolo deve approssimarsi alla consistenza stimata del bisogno.

Vanno infatti perseguiti obiettivi di qualità e compiutezza del tessuto urbanistico, e ciò può comportare approssimazioni tra obiettivi dichiarati nel dimensionamento del piano, e soluzioni perseguite, tollerabili se contenute in bande di oscillazione, che si assumono pari al 10% di quanto stimato.

### **4.3 - IL DIMENSIONAMENTO DEL Prg : le superfici di suolo ad uso di attività produttive.**

#### 4.3.1 *Il dimensionamento degli spazi da destinare ad uso delle attività economiche.*

##### 4.3.1.1 *la struttura occupazionale*

Al fine della stima degli spazi da destinare ad uso delle attività economiche si è fatto ricorso all'analisi della struttura occupazionale registrate dall'Istat.

Nel 2001, ultimo censimento ISTAT (cfr.cap. IV tabella 15), si sono registrati 1.218 addetti al settore industriale; 1.422 addetti al commercio; 2.403 addetti ai servizi; 4.756 addetti alle istituzioni. Il numero totale degli addetti registrati è stato pari a 9.799, mentre la popolazione registrata è stata pari a 30.745 abitanti.

Pertanto il “Tasso di Occupazione”, rapporto tra numero di addetti e numero di abitanti, è risultato pari a 0,319.

Tale valore può ritenersi alquanto basso se confrontato con regioni ad economia matura, ad esempio: la regione Emilia Romagna nel 2001 registra (fonte ISTAT) un tasso d’occupazione pari a 0,433; la provincia di Modena registra nel medesimo periodo (fonte ISTAT) un tasso d’occupazione pari a 0,486.

#### 4.3.1.2 Obiettivi da perseguire

Il piano propone nella formulazione dei propri obiettivi di elevare il tasso di attività e occupazione registrato nel 2001. Nella tabella 4 si sono simulate le possibili correlazioni tra la popolazione prevista al 2014, e il numero degli addetti alle attività economiche al variare del tasso di occupazione.

Nella tabella si sono evidenziati in grigio i valori a cui rivolgere le aspettative.

Tabella 4: simulazione del numero di addetti al variare del tasso d’occupazione

	popolazione	tasso di occupazione addetti/popolazione	addetti	incremento addetti	
2001	30745	0,319	9799	-	
2014	32526	0,319	10367	568	
	32526	0,32	10408	609	
	32526	0,33	10734	935	
	32526	0,34	11059	1260	
	32526	0,35	11384	1585	
	32526	0,36	11709	1910	
	32526	0,37	12035	2236	
	32526	0,38	12360	2561	
	32526	0,39	12685	2886	
	32526	0,4	13010	3211	
	32526	0,41	13336	3537	
	32526	0,42	13661	3862	
	32526	0,43	13986	4187	
	32526	0,44	14311	4512	
	32526	0,45	14637	4838	
	32526	0,46	14962	5163	
32526	0,47	15287	5488		
32526	0,48	15612	5813		
32526	0,49	15938	6139		
32526	0,5	16263	6464		
32526	0,51	16588	6789		
32526	0,52	16914	7115		

Posto come obiettivo perseguibile l'innalzamento del tasso di occupazione dal 0,319, valore registrato al 2001, a 0,400 nel 2014; si stima che il numero totale di addetti nelle attività economiche localizzate nel territorio di Santa Maria C.V. sarà pari a 13.010 unità, con un incremento di 3.211 addetti.

#### *4.3.1.3 osservazioni sulla dinamica occupazionale*

Al fine di configurare una distribuzione ottimale della componente lavorativa della popolazione si individuano le potenzialità dei diversi settori produttivi.

##### - Il settore industriale : assunzioni

Il settore industriale ha rappresentato, nella storia recente di Santa Maria C.V. una componente consistente della propria struttura sociale. Infatti nel 1991 si registravano 3.502 addetti all'industria per una popolazione di 31.926 abitanti (cfr capitolo IV della presente relazione). La crisi di questo settore avvenuta negli anni '90, con la relativa perdita di posti di lavoro, ha indotto numerosi lavoratori a cambiare luogo di residenza seguendo le opportunità occupazionali. I riverberi sull'andamento demografico ne ha generato la contrazione. Oggi le rinnovate condizioni di accessibilità, connesse alle innovazioni infrastrutturali in attuazione, e la consapevolezza dell'importanza della produzione di beni continua ad assolvere nel contemporaneo, sollecitano il rilancio di questo settore. Da ciò l'obiettivo proposto volto a perseguire l'offerta occupazionale registrata nel 1991, cioè 3.500 addetti all'industria nel 2014.

##### - Il settore commerciale: assunzioni

Il settore commerciale, inteso come capacità occupazionale, ha avuto nei decenni trascorsi un andamento crescente fino al 1981 (cfr tabella 7 paragrafo 3.3 cap IV presente relazione), dal '91 in poi la capacità occupazionale è andata man mano a decrescere, seguendo il calo demografico.

Si assume che, parallelamente alla crescita demografica stimata, la capacità occupazionale di tale settore possa incrementarsi di aliquota compresa tra il 10 e il 12,5% rispetto alla consistenza attuale.

##### - Le attività di servizio : assunzioni

Lo sviluppo delle attività di servizio, sia alle famiglie che alla produzione, caratterizza la contemporaneità. Come si evince dalle registrazioni storiche (cfr tabella 16 paragrafo 3.2 cap IV presente relazione) i processi di terziarizzazione, in ambito comunale, hanno avuto sempre un andamento crescente anche a fronte di un saggio di crescita demografico negativo. Pertanto considerato il ruolo centrale, che Santa Maria C.V. ha in ambito territoriale, e le implicazioni connesse alle nuove opportunità di accessibilità che si vanno a conformare, si assume che tale settore di attività occupi aliquota compresa tra il 20 e il 25% degli addetti stimati al 2014.

##### - Le istituzioni : assunzioni

Il comune di Santa Maria C.V. è sede di università, di amministrazione della giustizia, di scuole di grado superiore, di attrezzatura ospedaliera. Pertanto dal punto di vista occupazionale la componente istituzionale esercita un ruolo di primo piano, tant'è vero che al 2001 i 4.756 addetti registrati rappresentavano quasi il 50% degli addetti totali (9.799). Considerando i benefici effetti dovuti alla costruzione della nuova cittadella giudiziaria e ad eventuali processi di rinnovo delle strutture esistenti, da un lato, e la politica di contenimento delle assunzioni da parte degli enti pubblici, dall'altro, si assume attendibile una previsione di 5.000 addetti a questo settore nel 2014.

#### 4.3.1.4 distribuzione dei nuovi addetti nelle diverse attività economiche

Nella tabella 5 si è formulata una possibile configurazione della distribuzione degli addetti nelle diverse attività.

L'ipotesi ha correlato, nella sua formulazione, le aspettative emerse dagli obiettivi che il piano si è prefisso, e le assunzioni descritte nel paragrafo precedente.

Tabella 5: *Gli addetti previsti nelle diverse attività economiche al 2014*

	2001		2014		incrementi	
	addetti	%	addetti	%	addetti	%
INDUSTRIA	1218	12,43	3500	26,9	2282	71,1
COMMERCIO	1422	14,51	1600	12,3	178	5,5
ALTRI SERVIZI	2403	24,52	2910	22,4	507	15,8
ISTITUZIONI	4756	48,54	5000	38,4	244	7,6
TOTALE	9799	100,00	13010	100,0	3211	100,0

#### 4.3.2 - il dimensionamento del Prg. : le superfici di suolo ad uso di attività produttive di servizio, alla popolazione, ed alle imprese.

4.3.2.1 - *Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi*

##### 4.3.2.1.1 *La fenomenologia*

Questa modalità di produzione caratterizza la più recente domanda di localizzazione di attività producenti servizi alla popolazione ed alle imprese proiettate al mercato locale e territoriale, fondamento del nuovo ruolo che le città assolvono nelle agglomerazioni urbane, e configura la più recente modalità di espressione di domanda di uso di fattori di produzione, quale è il suolo. La sua genesi è quindi programmabile nella logica dei fabbisogni locali e territoriali di produzione.

I fabbisogni locali sono conseguenti alla domanda di attività di servizio generata dal complessivo rafforzamento delle funzioni urbane centrali (formazione universitaria, valorizzazione del patrimonio culturale archeologico, tempo libero e consumi propri alla comunicazione, amministrazione giudiziaria, ecc.).

Il soddisfacimento di fabbisogni di origine territoriale si correla al potenziale di qualità localizzativa presente nel territorio comunale, connesso alle innovativa condizione di accessibilità acquisita dal comune.

Il programma statale e regionale di potenziamento dell'accessibilità é in avanzato stato di attuazione, attraverso il nuovo svincolo autostradale, il nuovo tracciato della variante della viabilità statale; la rete metropolitana ferroviaria regionale, con la Alifana rinnovata e i tre nodi di interscambio realizzati. Le attese conseguenti dalla programmata attuazione del nuovo aeroporto intercontinentale di Grazzanise riscontrano positive verifiche in S. Maria C.V.

Il modificarsi delle condizioni di accessibilità autostradale al territorio comunale, e le opportunità localizzative che si ravvisano a ridosso del nuovo svincolo autostradale e della variante Anas; congiuntamente al programmato rafforzamento delle funzioni centrali, conducono a ritenere attendibile l'incontro tra offerta e domanda di fattori produttivi.

#### 4.3.2.1.2 *Calibramento del fabbisogno*

##### 4.3.2.1.2.1 *Calibramento del fabbisogno di aree per il terziario produttivo*

###### a) *Premessa*

Al 1991 la superficie abitata dai 31.200 residenti è risultata pari a mqsls. 886.000, con un conseguente indicatore di mq.di solaio per abitante pari a mq. 28.39 ( consultare commento alla Tabella 1 del paragrafo " Il settore edilizio", Parte prima, Cap IV° ). L'Istat non fornisce indicatori concernenti la superficie di solaio impegnata da usi produttivi. Non si hanno peraltro misurazioni comunali delle superfici ad uso di attività del terziario.

L'utilizzazione terziaria e direzionale del suolo urbano coinvolge molteplici attività, quali sedi di banche ad uso specializzato del suolo, assicurazioni; parcheggi privati di uso pubblico, uffici privati in uso specializzato o misto del suolo; servizi commerciali di vicinato o nucleo insediativo.

Da rilevazioni dirette da noi effettuate volte alla costituzione dell'Anagrafe Edilizia nel comune di Agerola, l'impegno di superfici esistenti per attività del terziario è risultato pari a mqsls. 3,40 ad abitante, con condizioni di arretratezza funzionale e economico produttiva, comportanti previsione di intervento finalizzata a perseguire l'ammodernamento del settore.

Assumendosi che nella situazione riscontrata a S. Maria C.V. sia ad utilizzazione delle attività del terziario la superficie per abitante pari a mqsls. 3.40, con riferimento ai 30.988 abitanti previsti al 2004 si riscontrerebbe una utilizzazione per dette attività pari. a mqsls.105.360.

###### b) *Il bisogno di superfici ad uso specialistico*

La necessità di modernizzazione del settore è riscontrabile anche a S. Maria C.V. Può quindi proporsi quale obiettivo l'innalzamento dello standard ad abitante, assumendosi quale riferimento il parametro di mqsls. 5.40 ad abitante, da riferire ai 32.526 abitanti stimati nel dimensionamento della popolazione al 2014. La superficie complessiva ad uso funzionale dovrebbe risultare quindi pari a mqsls  $32.526 \times 5.40 =$  mqsls 175.640; mentre l'attuale dotazione si è stimata pari a :  $30.988 \times 3.40 =$  mqsls 105.360.

Si stima pertanto un bisogno di: mqsls. 175.640- mqsls. 105.360= mqsls 70.280.

###### c) *Criteri per il soddisfacimento dei bisogni*

Il soddisfacimento dei bisogni si prevede che avvenga attraverso differenziate modalità, quali:

- Produzione di superfici lorde solaio ad uso specifico in distretti di intervento ad uso prevalentemente abitativo (del tipo Cd1);
- Produzione di superfici lorde di solaio ad uso specifico in distretti ad uso prevalente di produzione di servizi (del tipo Cd2).

###### d) *Stima del fabbisogno delle superfici da destinare ad uso specifico nei distretti ad uso prevalente per la produzione di terziario produttivo.*

Nella stima dei bisogni di spazio ad uso abitativo, si è prevista aliquota da destinarsi ad usi complementari alla residenza (20% nella superficie integrata, il 14% nel distretto). Tale aliquota, localizzata nei distretti a prevalente utilizzazione abitativa (del tipo Cd1), si stima pari a circa 15.000 mqsls. Pertanto, nei distretti del tipo Cd2, ad uso prevalente per la produzione di terziario produttivo, si stimano 55.280 mqsls da destinare al terziario produttivo ( $70.280 - 15,000 = 55.280$ ).

*e) Integrazione tra attività localizzate nel soddisfare il fabbisogno*

Prevedendosi la compresenza nel distretto del 14% di attività abitative, si può stimare in mqsls64,280 la consistenza complessiva della produzione di superfici di solaio da localizzare in distretti del tipo Cd2, destinati ad uso prevalente per la produzione di terziario produttivo.

*f) Previsione del fabbisogno di superficie territoriale*

Considerando un Indice di Edificabilità posto pari a  $J_t = 0.36 \text{mqsls/mqSt}$ , e indice  $\text{max} = 0.12J_t$  da attribuire ad atterraggio di quote edificatorie localizzate a distanza, si perviene alla stima di 159.423mq di superficie territoriale da destinare a distretti del tipo Cd2, (ha 16,00) a prevalente produzione di servizi.

*g) Gli spazi pubblici conseguenti all'uso funzionale*

L'offerta di mq. di solaio ad uso terziario comporta superficie destinata a spazi pubblici integranti l'uso funzionale pari a ha 4.40 (d.m. 2 Aprile 1968, n. 1444, standard =  $0.80 \text{mq/mqsls}$ ;  $55.280 \times 0.8 = \text{mq. } 44.176$ ). Contemplandosi anche l'uso residenziale, l'area a standard può stimarsi pari ad ha. 5.00, inglobati nella superficie territoriale stimata.

*4.3.2.1.2.1.1 Le opportunità di compensazione fondiaria connesse alla previsione di aree per il terziario produttivo*

La superficie edificabile ad uso funzionale é costituita dalla somma di superfici, fondiaria, per standard conseguenti al modo di uso, e viabilità locale. Configura nell'insieme la superficie definita integrata. aliquota della superficie territoriale di unità di intervento urbanistico. Nella forma degli istituti di piano, specificata nel Capitolo settimo, si correla la suddetta superficie integrata alla superficie definita compensativa, da destinarsi ad usi volti a soddisfare obiettivi pubblici. La superficie edificabile e quella compensativa configurano le articolazioni della superficie territoriale del distretto di intervento riferimento del procedimento attuativo. Applicandosi perequazione urbanistica, con un rapporto tra superficie integrata e superficie territoriale pari a 0.40 St, ne consegue la stima della componente compensativa del distretto, pari a 0.60 St, ovvero circa ha. 9.60. La componente compensativa da origine a spazi pubblici estesi su ha 8.00.

La stima comporta la prevista cessione al comune di circa ettari 9,60 quali aree da destinare a spazi pubblici, volti a soddisfare bisogni generali comunali di suolo; nonché di ulteriori ettari cinque, per aree di standard integrati con l'intervento. Sulla superficie fondiaria "Sf" si concentrerà l'edificabilità assentita. Potrà prevedersi l'atterraggio di quote edificatorie conseguenti al trasferimento da aree destinate a spazi pubblici in siti centrali, per attività del terziario produttivo.

In sintesi, dai distretti volti alla produzione integrata di servizi plurimi, classificati del tipo Cd2 nella zonazione urbanistica, dovrebbe conseguire la seguente offerta di aree:

- a) usi funzionali specifici: ha 6,40 (0,40St) + ha 1.60 (0.10St) = ha 8.00 (0.50 St);
- b) aree ad utilizzazione pubblica: ha 9,60 (0.60St);
- c) aree a utilizzazione di spazi pubblici di interesse generale: ha 8.00 (0.50 St);

*4.3.2.1.2.2 Calibramento del fabbisogno di aree destinate alla produzione integrata di servizi plurimi di uso collettivo di ruolo urbano e territoriale, quali uffici di interesse collettivo; sedi circondariali di uffici dell'amministrazione pubblica ,statale o regionale, e in generale di uffici; parchi tematici (eventuale parco della memoria e della storia); impianti cinematografici multisala; centri multimediali; attrezzature sportive e ricreative private in utilizzazioni monovalenti del suolo.*

Il potenziamento delle attività connesse all'amministrazione della giustizia, in attuazione attraverso la cittadella giudiziaria, si prevede che solleciterà processi di razionalizzazione delle attrezzature producenti servizi di interesse collettivo, integranti l'utilizzazione giudiziaria.

Per questa ragione si prevede di destinare a tale modalità di usi zone funzionali qualificanti distretti di intervento del tipo Fd4, inglobanti nel perimetro zone normative elementari, del tipo F4.

Il calibramento dell'offerta può dedursi attraverso standard per abitante pari a mq 1.70, con presunta produzione di mqsls 55.230 circa.

Con densità edilizie assunte pari a 0.30 mqsls/mqSt, può dedursi previsione di superficie ad uso funzionale estesa per circa ettari 18.00.

Applicandosi regole di perequazione comportanti compensazione, può stimarsi la destinazione a spazi pubblici di interesse generale, di aree estese su ettari 9.00.

Con riferimento ad attività di intrattenimento e cultura, il consolidamento della identità archeologica del territorio comunale può sollecitare la genesi di parco tematico, volto a consolidare la memoria dell'antica Capua, e delle attività gladiatorie che la hanno resa famosa, testimoniate dal grandioso anfiteatro. Potrebbe in tale prospettiva promuovere l'uso delle aree della antica necropoli, già oggetto di scavo ed attualmente inusate, site nel quadrante centrale in posizione prossima al centro ippico, estese su circa ettari "otto".

#### 4.3.2.1.3 *Sintesi: fabbisogno complessivo di spazi ad uso funzionale specifico*

Il fabbisogno complessivo di superficie ad uso funzionale specifico conseguente dalla somma delle suddette previsioni è di ha. 17.00 (ha. 8.00.+ ha. 9.00).

Si rende possibile correlare a detta previsione la destinazione a spazi pubblici conseguenti da superfici compensative, volte a soddisfare il fabbisogno evidenziato nel paragrafo 4.1 del presente capitolo, estesa su ettari 17.00.

L'impegno complessivo di St si stima pari a circa ha. 34.00. Di tali superfici, lo 0.50St sarà ad utilizzazione funzionale specifica, lo 0.50St sarà destinato a uso pubblico.

#### 4.3.2.1.4 *Criteri regolamentativi*

La zona elementare, destinata ad insediamenti integrati per il terziario produttivo e la produzione di servizi plurimi, rientrerà tra le aree di trasformazione, producenti servizi di uso collettivo, o terziari e direzionali. Verrà quindi classificata da un lato come sottoclasse della zona t.o. del tipo F, e quindi come z.n.e. del tipo F4, correlata attraverso il distretto di intervento Fd4, di cui è partecipe, ad ulteriori zone normative, del tipo F, classificanti le aree producenti servizi pubblici; e dall'altro come z.t.o. del tipo C (z.n.e. del tipo C2). . Piani regolatori vigenti hanno già sperimentato la validità di detta classificazione (Prg del comune di Benevento, approvato nel 1986, progettisti prof.ri Bruno Zevi, Sara Rossi)

Le aree andranno acquisite al pubblico, o attraverso procedimento ablatorio espropriativo di intero distretto ad attuazione coordinata, o attraverso accordo consensuale dedotto da esercizio di regole perequative, esplicitate nel Prg.

La superficie territoriale del distretto di intervento si articolerà in superficie integrata e superficie compensativa. La superficie compensativa verrà presumibilmente destinata ad aree per attrezzature di interesse comunale, configuranti z. elementare del tipo F1 - F2.

La compensazione di prodotto potrà consentire atterraggio di quote edificatorie con la cessione consensuale al patrimonio comunale di aree, destinate all'edificazione, ove potrà promuoversi produzione di terziario pubblico.

#### **4.3.2.2- Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso specializzato produttivo turistico ricettivo, da localizzare in zona ad uso specializzato.**

##### *4.3.2.2.1 Criteri*

La L.R. n. 14/82 non specifica il criterio del dimensionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari ricettivi specializzati.

Da valutazioni comparative, si può dedurre che dette superfici possano variare da mqsls. 2.00 di solaio ad abitante insediato in zone ad economia turistica matura, a mqsls. 0.50 di solaio per abitante insediato in zone di ordinaria fruizione turistica.

Gli interesse plurimi che si riscontrano nel territorio comunale con riferimento ad attività di ruolo territoriale, ed al patrimonio dei beni culturali archeologici, conducono a ravvisare la potenzialità di un sostanziale decollo del settore, proponendosi quale indicatore la dotazione di una superficie di solaio ad abitante pari a 0.80. Sulla base dei 32.526 abitanti previsti ne consegue un potenziale localizzativo di circa mqsls. 26.000 di superficie utile lorda di solaio.

##### *4.3.2.2.2 Lo stato attuale di offerta*

Lo stato attuale di offerta può dedursi da estrapolazione dei dati concernenti i posti letto in attrezzature ricettive, dati riportati nella parte prima, cap. IV, della presente relazione, settore ricettivo.

L'attuale consistenza del settore è costituita da 58 posti letto operanti, e da impegno a promuoverne ulteriori 150, come si evince dal programma del Prusst. Nel complesso si può dedurre una consistenza pari a 200 posti letto.

Attribuendosi ai posti letto totali ( alberghi + esercizi complementari) una superficie pari a mqsls. 18.00, si deduce una stima pari a circa mqsls 3.600.

Si può stimare di conseguenza un offerta attuale complessiva di superfici utili lorde di solaio pari a mqsls. 3.600.

##### *4.3.2.2.3 Fabbisogni*

Si deduce un potenziale di localizzazione di superfici di solaio da destinare ad attività ricettiva pari a mqsls. 22.000. Consistente aliquota di questo bisogno, che si stima pari a circa un terzo, potrà localizzarsi in distretti ad utilizzazione plurivalente. Ne consegue che in distretti ad utilizzazione specialistica andrà prevista la localizzazione dei rimanenti 14.600 mqsls.

Assumendosi una densità di utilizzazione pari a 0.24 mqsls ad ettaro di superficie Territoriale ad uso specializzato, dedotto da limitazioni all'uso sancite con la l.r. n. 14/1982, può dedursi il dimensionamento dell'obiettivo, pari a circa mq. 60.833 di aree, assimilabile ad ha. 6.00.

Applicandosi perequazione urbanistica, con un rapporto tra superficie compensativa e superficie territoriale pari a 0.50, ne consegue la stima di possibile superficie compensativa pari ad ettari 3.00 ottenibile dalle suddette superfici territoriali, quali aree da destinare a spazi pubblici, o a recepire atterraggio di diritti immobiliari.

##### *4.3.2.2.4 Previsioni regolamentative*

All'uso turistico ricettivo vanno applicate le disposizioni di cui alla L.R. 20 Marzo 1982, n°14, concernenti l'indice fondiario di utilizzazione, che non può risultare maggiore di mc/mq 1,50, o 0,48mqsls/mqSf. La legge regionale promuove la destinazione a verde e a parcheggio della superficie fondiaria non impegnata da edificazione.

Non prevedendosi nelle disposizioni della legge regionale spazi pubblici integranti l'uso funzionale, ne consegue che la superficie fondiaria può coincidere con la superficie edificabile. Nell'ambito della superficie fondiaria vanno quindi allestite superfici a giardino e sport, formenti servizi paracicettivi. In tale prospettiva si propone di attribuire alla superficie edificabile il 50 % della St., riservando alla superficie compensativa il 60 % della St, ed alla superficie integrata il 40% della St.

La z. elementare. Destinata ad insediamenti turistico – ricettivi, nonché ad attrezzature turistiche complementari, rientrerà tra le aree di trasformazione, del tipo D3, conformi a quelle definite nel D.M. 1444 del 2 Aprile 1968, partecipi di distretto di intervento ad attuazione coordinata del tipo Dd3, destinato a nuovi insediamenti per attività ed attrezzature ad alta specializzazione per il turismo, la ricettività a rotazione d'uso, la congressualità, ed i servizi connessi; il commercio specializzato.

La superficie compensativa, pari a 0.50St, verrà destinata a aree per attrezzature di interesse comunale, configuranti z. elementare del tipo F1 o F2. Le superfici della z.t.o. del tipo F andranno acquisite al pubblico, o attraverso esproprio di distretto di intervento ad attuazione coordinata, o attraverso accordo negoziale consensuale dedotto da esercizio di regole perequative, esplicitate nel Prg.

L'edificabilità da attribuire al distretto può stimarsi pari a  $Jt = 0.24 \text{ mqsls/mqSt}$ ; con conseguente  $Jtf = 0.48 \text{ mqsls/mqSt}$ .

#### *4.3.2.3. Fabbisogno complessivo di aree producenti servizi, o destinate alla ricettività specializzata*

Si può di conseguenza stimare il fabbisogno di aree a destinazione specializzata, comprensivo di aree a standard integranti gli interventi, pari ad  $ha\ 8.00 + 9.00 + 3.00 = ha\ 20,00$ .

Detta consistenza configura la superficie edificabile di uno o più distretti di intervento ad attuazione coordinata, di superficie territoriale estesa su  $ha\ 40.00$ .

La superficie compensativa, estesa su  $ha\ 20,00$  assolve fondamentale ruolo nel soddisfare il fabbisogno pregresso di spazi pubblici, stimato in  $ha\ 78$  ( $ha\ 51.00$  di interesse generale;  $ha\ 27.00$  di ruolo locale, paragrafo 2 del presente capitolo).

### **4.3.3 Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale**

#### *4.3.3.1 La previsione*

Si è evidenziato, nel paragrafo relativo al dimensionamento degli spazi da destinare ad uso delle attività economiche, che al 2014 si prevedono 2.282 nuovi addetti, nel settore industriale-artigianale volto alla produzione di beni ( $3.500-1.218=2.282$ ), aggiuntivi ai 1.218 registrati dal censimento ISTAT nel 2001.

#### *4.3.3.2 Criteri per la localizzazione dei nuovi addetti*

Dei 2.282 nuovi addetti si prevede di localizzare aliquota in aree specialistiche (distretti del tipo Dd1); aliquota nei nuovi complessi insediativi ad utilizzazione abitativa o terziaria, con riferimento alle attività artigianali-laboratoriali volte alla produzioni di beni, ecocompatibili nelle relazioni con le attività abitative e terziarie; ed aliquota minima nelle imprese esistenti per le quali si porrà attenzione al rinnovo ed all'adeguamento tecnologico.

#### *4.3.3.3 I nuovi addetti nei nuovi complessi insediativi, e nel tessuto produttivo esistente*

Nei precedenti paragrafi si è dimensionato l'offerta di spazi, da promuovere nei complessi ad utilizzazione abitativa (4.3.1); e nel paragrafo 4.3.2 nel complesso insediativo ad utilizzazione terziaria (mqsls 70.000 circa). Si è assunto che ai fini dell'integrazione di attività, l'offerta sia sempre accompagnata da utilizzazioni complementari (20% della sls realizzabile nella superficie integrata, 14% nel distretto).

Si può quindi dedurre la stima degli spazi ad utilizzazioni artigianali laboratoriali, quale aliquota degli spazi a destinazione terziaria che verranno a localizzarsi nei complessi insediativi.

Posta la su menzionata aliquota pari al 20% del prodotto edilizio, si calcolano in mqsls 14.000 le superfici lorde di solaio da destinare ad usi per la produzione di beni artigianali-laboratoriali a tecnologia ecocompatibile con gli usi abitativi e terziari.

Da osservazioni condotte sulle capacità produttive, in tessuti insediativi a funzioni integrate, è risultata praticabile una densità occupazionale di un addetto ogni 50mqsls. Pertanto si stima che 280 addetti ( $14.000 : 50 = 280$ ) possano occuparsi nei nuovi complessi ad utilizzazione abitativa e terziaria.

Con riferimento alle 325 unità locali delle imprese operanti nel settore industriale-manifatturiero registrate nel 2001 dall'ISTAT, il piano prevede attenzioni volte all'adeguamento funzionale e tecnologico, finalizzato all'innalzamento della produttività e della competitività. A tal scopo si stima che tali imprese possano incrementare il proprio numero di addetti del 6%, passando nel complesso dai 1.218 a 1.292 addetti, con un incremento assoluto di 74 unità.

#### *4.3.3.4 I nuovi addetti nelle aree a destinazione specialistica*

Risulta quindi che la localizzazione dei rimanenti 1.928 ( $2.282 - (280 + 74)$ ) nuovi addetti previsti, operanti in attività di tipo industriale-manifatturiero, avvenga in aree a destinazione specialistica (distretti del tipo D1 e D2) per la produzione di beni.

#### *4.3.3.5 Gli obiettivi*

La variante generale assume come traguardo l'incremento di opportunità localizzative per le piccole e medie imprese operanti nel settore della produzione di beni.

#### *4.3.3.6 la densità nelle aree a destinazione specialistica*

Nella tabella 6 si correla, alla densità di addetti per ettaro, lo spazio necessario da destinare ad usi produttivi.

La densità è di conseguenza variabile determinante.

Nelle sperimentazioni urbanistiche condotte negli anni settanta nelle progettazioni di agglomerati industriali si è diffusamente adottata densità pari a 40 addetti ettaro.

Nelle recenti sperimentazioni svolte nel PTCP della provincia di Modena (2001) si è adottata densità pari a 15 addetti ettaro, con riferimento ai settori produttivi tradizionali; e 10 addetti ettaro con riferimento ai settori produttivi a tecnologia avanzata. Nel presente progetto, in considerazione del ruolo propulsivo dell'assunzione cui è da ricondurre l'insediamento produttivo, si assume quale attendibile la densità di 25 addetti ettaro.

Tabella 6 La variabile densità nel dimensionamento degli spazi da destinare ad uso di produzione di beni

addetti stimati al 2014 da allocare in aree specialistiche	addetti/ha	superfici in metri quadri
1928	10	1928000
1928	12,5	1542400
1928	15	1285333
1928	17,5	1101714
1928	20	964000
1928	22,5	856889
1928	25	771200
1928	27,5	701091
1928	30	642667
1928	32,5	593231
1928	35	550857
1928	37,5	514133
1928	40	482000

#### 4.3.3.7 Le deduzioni sul fabbisogno

##### 4.3.3.7.1 Fabbisogno complessivo di aree a destinazione specialistica

Appare appropriato assumere quale obiettivo il soddisfacimento della potenziale domanda di spazio. Con riferimento al dimensionamento esposto, di addetti alla produzione di beni da localizzare in aree specialistiche (1928), ed alla densità assunta, si stima che il fabbisogno ammonti a mq 771.200 assimilabile ad ettari 77 di aree.

##### 4.3.3.7.2 Il Prg vigente

Dagli elaborati del PRG vigente si riscontrano aree pari a circa ettari 40,00 già destinate a tali usi per i quali sono in essere aspettative attuative operando attraverso Pip (piano per insediamento produttivo). Il nuovo PRG recepisce le suddette destinazioni di utilizzazione sancite nel PRG vigente.

##### 4.3.3.7.3 Le nuove aree

Da ciò si stima che il presumibile bisogno di nuove aree da destinare ad uso produttivo ammonti ad ettari 37 (77ettari -40ettari).

Aliquota della detta consistenza é da gestire attraverso P.I.P di iniziativa comunale, e quindi, acquisita al comune attraverso regole perequative (superficie compensativa), o espropriative.

L'espropriazione mirata alla formazione del PIP o la regolamentazione perequativa, potranno riferirsi ai 77 ettari stimati precedentemente, dandosi luogo a compensazione qualora si concordi il procedimento perequativo tra comune e titolari dei diritti immobiliari

Le superfici pubbliche acquisite attraverso compensazione fondiaria sono da destinare o a spazi pubblici, o ad utilizzazione produttiva. Sarà possibile altresì recepire atterraggio di diritti immobiliari legittimati su aree centrali o semicentrali destinate a spazi pubblici.

Qualora si ricorra al procedimento perequativo, ipotizzando superficie compensativa pari al 50% della superficie territoriale, può dedursi la stima della superficie territoriale del distretto di intervento del tipo Dd1a, pari a circa ettari 38,50. Aliquota di detta superficie compensativa potrà essere destinata a soddisfare bisogni di aree per spazi pubblici volti a incrementare la qualità prestazionale del distretto di intervento.

#### *4.3.3.7.5 Le regole per la formazione di complesso insediativo ad uso produttivo*

Il nuovo complesso insediativo configurerà il distretto di intervento del tipo Dd. Il 50% della superficie sarà ad uso produttivo, configurando la z.n.e. D1, ad attuazione di iniziativa privata, articolata in superficie fondiaria, e standard integranti l'uso ( D.M. 2/04/68, n. 1444; L.R. 14/1982).

L'ulteriore 50 % dell'area del complesso insediativo si destina ad attuazione di iniziativa pubblica, destinata alla formazione di piano P.I.P, per insediamenti produttivi; nonché eventualmente a z. elementare del tipo F1, per attività collettive, impianti sportivi, verde pubblico e parcheggi, o F2, per attrezzature pubbliche.

L'attuazione potrà avvenire attraverso strumento urbanistico attuativo di iniziativa comunale, con correlate implicazioni espropriative. Ma potrà altresì avvenire attraverso piano attuativo di iniziativa privata, convenzionato; o attraverso progetto unitario di intervento convenzionato, nel cui ambito si sancisca la cessione compensativa al comune, consensuale e gratuita, del 50% dell'area del nuovo complesso insediativo.

### **4.3.4 - Il dimensionamento del Prg : le superfici di suolo per attività di interesse pubblico generale.**

#### *4.3.4.1- Il fabbisogno di aree ad uso universitario*

Sulla base di esperienze di programmazione dei fabbisogni integrati delle strutture universitarie in corso in Campania ( Università del Sannio), può stimarsi in mq. 4.00 per studente il fabbisogno diretto di attrezzatura; ed in mq. 3.00 per studente il fabbisogno di spazi integranti l'attività didattica e di ricerca. Assumendosi quale riferimento una dimensione di utenza pari a 12.000 iscritti, ne consegue la stima di un fabbisogno pari a circa ettari 8,00. Detraendo le attuali destinazioni, pari a circa ettari 2.00, ne consegue il fabbisogno di ettari 6.00.

#### *4.3.4.2 Ente fiera ed attività comportanti spazi espositivi;*

Tra le attività di produzione di servizi specializzati si è marcata la rilevanza da attribuire alle attività espositive, o comportanti marketing di beni prodotti altrove, anche in relazione alle innovazioni infrastrutturali in corso nel territorio comunale.

L'amministrazione comunale ha evidenziato quale obiettivo significativo da perseguire l'istituzione dell'ente fiera.

Si è assunto, al fine di soddisfare le aspettative del governo comunale, il bisogno di ettari 11,50 da destinare ad uso fieristico espositivo, dedotto da standard ad abitante posto pari a 3.50 mq. La quantificazione territoriale si approssima dimensionalmente al "rettangolo originario" della fiera di Bari progettato nel 1930 dal Corradini (Urbanistica Informazioni, n° 190/2003).

#### *4.3.4.3 Altri fabbisogni (amministrazione della giustizia, amministrazioni centrali dello Stato, ecc.)*

Assumendosi quale riferimento uno standard pari a mq. 2.80 per abitante previsto, con riferimento ad una dimensione di utenza pari a 32.526 residenti, ne consegue la stima di un fabbisogno assimilabile a circa ettari 9.00, fondamentalmente volti all'amministrazione della

giustizia, attraverso costituzione della Cittadella Giudiziaria.

## **5 LA SINTESI DEI FABBISOGNI.**

### *5.1 - Fabbisogno di spazi pubblici :*

*5.1a : per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso delle unità abitative*

Si evincono i seguenti fabbisogni effettivi :

- Aree da destinare ad attrezzature di servizio agli insediamenti abitativi : ettari **27.00**; articolati in aree da destinare a verde pubblico, gioco e sport (ettari 15); a parcheggio ( ettari 4.00); ad attrezzature per l'istruzione (ettari 8.00).

*5.1b : per dotazione di aree a standard urbanistici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso di aree di parco pubblico e di attrezzature sanitarie*

- Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale : ettari **51.00**, articolati in ettari 48.00 per aree di parco pubblico, urbano e territoriale; e di ettari 3.00 per aree destinate ad attrezzatura sanitaria.

### *5.2- Il fabbisogno di aree specializzate ad uso abitativo*

Da quanto riportato nel paragrafo 4.2.9.3, si deduce che la stima di unità di suolo specializzato ad uso prevalentemente abitativo di nuova produzione interessa superfici estese per ettari **13.30**, comportanti correlate superfici compensative estese per ettari **13.30**, per un'estensione complessiva di superficie territoriale pari a **26.60 ettari**.

Dalla superficie edificabile abitativa (prevista nei distretti Cd1, Cd2, Fd4) verranno aree a standard obbligatorio integrate con l'utilizzazione abitativa, pari a 74,871mq (1410 x 2.95 x 18), ovvero ettari 7,50

*5.3- Il fabbisogno complessivo di aree per complessi insediativi ad uso del terziario produttivo o volte alla produzione integrata di servizi plurimi*

Dal paragrafo 4.3.2.1.2.1., comma f si deduce la superficie territoriale da destinare ai distretti del tipo Cd2, pari a ha **16.00**. Tali superfici risultano articolate:

- in superficie edificabile (0.50St) ha **8,00**;
- superficie compensativa destinata a spazi di interesse generale (0.50St) ha **8,00**.

Dal paragrafo 4.3.2.1.2.2., si deduce la superficie da destinare ai distretti del tipo Fd4, pari a **ha18.00**. Tali superfici risulteranno articolate in:

- superficie edificabile (0.50St) **ha 9.00**;
- superficie compensativa destinata a spazi di interesse generale (0.50St) **ha 9.00**.

*5.4 - Il fabbisogno di aree edificabili destinate a complessi insediativi ad uso produttivo turistico ricettivo. da localizzare in zona ad uso misto o specializzato volta alla produzione di servizi*

Dal paragrafo 4.3.3.2.3., si deduce la superficie territoriale da destinare ai distretti del tipo Dd3, pari a ha **6.00**. Tali superfici risultano articolate in:

- superficie edificabile (0.50St) ha **3.00**;
- superficie compensativa destinata a spazi di interesse generale (0.50St) ha **3.00**.

### *5.5- Il fabbisogno di aree ad uso di interesse pubblico generale*

Il fabbisogno effettivo si è assunto pari a ettari **6,00** per le destinazioni universitarie.

Il fabbisogno per altre attrezzature di uso collettivo, e specificamente ad uso della cittadella giudiziaria, si stima pari ad ettari **9.00**, in relazione al programma operativo di riferimento.

Per le attrezzature espositive concernenti l'ente fiera si è stimato un fabbisogno di ettari **11.50**.

#### *5.6 - Il fabbisogno di aree per complessi insediativi ad uso produttivo, artigianale o industriale:*

Il presumibile bisogno di aree da destinare ad uso produttivo manifatturiero si è stimato in circa ettari 77,00.

L'attuazione della previsione urbanistica potrà avvenire o attraverso il procedimento espropriativo fondato su "Pip", o attraverso procedimento compensativo dedotto da regole di perequazione urbanistica.

L'area da destinare a standard urbanistici integranti gli interventi - pari a O.10 di St - si stima pari a mq. 77.000 (ha. 7.70).

Le aree pubbliche potranno recepire atterraggio di diritti immobiliari legittimati in conseguenza di destinazione a spazi pubblici di aree semicentrali o periferiche

## **6 Sintesi del programma**

Il programma propone che si prevedano in totale le seguenti utilizzazioni:

### *Spazi Pubblici:*

- spazi pubblici volti a soddisfare il fabbisogno pregresso delle unità abitative : ettari **27.00**. La previsione é condizionata dai criteri di computo delle esistenti superfici pubbliche.
- spazi pubblici per attrezzature di parco di interesse generale : ettari **48.00**.
- spazi pubblici per attrezzature di interesse generale sanitarie: ettari **3.00**

Il fabbisogno totale degli spazi pubblici ammonta a circa ettari **78.00**

### *Superfici edificabili ad uso funzionale:*

- ad uso residenziale : ettari **13.30**
- per il terziario produttivo e la produzione integrata di servizi di uso collettivo: ettari **17,00**
- per la ricettività turistica: ettari **3.00**
- per la produzione manifatturiera: ettari **77.00**
- per le attrezzature universitarie **ha 6.00**,
- per attrezzature per l'amministrazione della giustizia **ha 9.00**,
- spazi espositivi ed ente fiera **ha 11.50**

### *Spazi pubblici obbligatori generati dall'attuazione di utilizzazione funzionale abitativa*

Si stima pari a ha **7,50** circa.

### *Spazi pubblici conseguenti da compensazione*

L'estensione dell'area compensativa destinabile a spazi pubblici obbligatori può stimarsi in ha.**33.30** circa, conseguenti all'utilizzazione residenziale (ha. 13.30); per il terziario (ha.8,00 + ha 9.00 + ha 3.00).

## **Deduzioni sull'equilibrio tra domanda ed offerta. di spazi pubblici**

Il fabbisogno stimato di spazi a destinazione pubblica risulta pari ad ha. **78.00**.

Lo standard conseguente da usi funzionali si stima pari ad ha. **7.50**.

L'area espositiva dell'Ente Fiera potrà generare spazi pubblici di ruolo generale estesi su ha **3.50**.

Dall'utilizzazione di aree per la produzione di beni potrà perseguirsi destinazione di spazi pubblici di interesse generale estesi su ettari **10.00** (aggiuntivi alle consistenze obbligatorie).

In totale, potrà perseguirsi l'acquisizione al patrimonio comunale di ha **54,30** (7,50 +3,50+10.00+33.30).

La differenza tra il fabbisogno stimato complessivo non soddisfatto di spazi pubblici e di opportunità conseguenti da compensazione e standard ammonta ad ha **,23,70** (78 – 54,30).

Il bilanciamento tra domanda ed offerta di spazi pubblici si ritiene perseguibile, avvalendosi sia del calibramento doppio di aliquote dell'esistente dotazione di spazi pubblici localizzati nella città consolidata, che di procedure di trasferimento di quote di edificazione attribuite a spazi a destinazione pubblica ad uso monovalente, non integrati ovvero in distretti di intervento; nonché di procedura espropriativa.

I criteri assunti nella previsione programmatica ai fini del soddisfacimento del bisogno di spazi pubblici appaiono attendibili.

La verifica si è proposta attraverso la specifica redazione del progetto di Prg con esito positivo. La sua conformità al fabbisogno obiettivo del progetto di piano urbanistico è esposta nel Capitolo Decimo.

### *Modalità di attuazione*

Vanno correlati gli spazi pubblici e gli usi funzionali, operando attraverso i distretti di intervento. La superficie territoriale (St) degli stessi verrà articolata in superficie edificabile (Se), superficie integrata edificabile (Si), superficie compensativa edificabile (Sce) e superficie compensativa (Sc). La superficie edificabile (Se) sarà destinata agli specifici usi funzionali. La superficie compensativa sarà destinata ai fabbisogni pubblici di aree, e quindi anche allo spazio pubblico (z.n.e. del tipo F1 - F2).

Aliquota consistente del fabbisogno di spazi pubblici potrà essere soddisfatta attraverso compensazione fondiaria (circa Ha 46,80).

Taluni fabbisogni andranno soddisfatti attraverso procedimento ablatorio espropriativo (attrezzature per l'amministrazione della giustizia), da programmare in tempi tali da evitare la decadenza del vincolo di destinazione (quinquennio successivo all'approvazione del Prg).

Taluni fabbisogni di spazi pubblici andranno soddisfatti attraverso trasferimento di quote di edificazione attribuite ma non utilizzabili in sito.

## **7 La meccanica attuativa ipotizzata sulla base delle regole perequative**

### *7.1 Politiche fondiarie, politiche ambientali, politiche edilizie*

La meccanica attuativa dedotta da regole perequative si fonda sulla convergenza delle politiche fondiarie necessarie a produrre lo spazio pubblico per usi ambientali e di attrezzature; e delle politiche edilizie per gli usi funzionali legittimate attraverso il Prg.

Il bisogno di spazio pubblico per usi integrati con la residenza si è stimato pari ad ettari 27.00 (par 5.1°). Localizzandosi in quota parte in aree interstiziali ricadenti nel perimetro della città consolidata (z.t.o. del tipo A o B), può attenuarsi detta consistenza, tuttavia salvaguardando adeguate prestazioni.

Il bisogno di spazio pubblico per attrezzature di interesse generale concerne ettari 48.00 di aree di parco, ed ettari 3.00 di attrezzature sanitarie. I 48 ettari di aree di parco urbano si ipotizza si localizzino per ettari 13.00 a ridosso dell'area archeologica; per ettari 14 nelle aree semicentrali e periferiche ad est dell'agglomerato urbano; per ettari 10 in aree interstiziali libere, per ettari 11 in aree di trasformazione urbanistica.

Per tutte le aree a destinazione monovalente per spazi pubblici si eserciterà la

perequazione attraverso trasferimento di diritti immobiliari.

I diritti di riferimento, espressi in indici di capacità di edificabilità virtuale assentita da trasferire con correlata cessione al comune dei cespiti immobiliari, sono da specificare nella disciplina del Prg:

Vanno programmate le necessità di superfici atte a recepire atterraggio di detti diritti di trasferimento. L'atterraggio consentito attraverso la capacità massima di edificabilità, e l'atterraggio consentito attraverso la produzione edilizia di iniziativa comunale, consentono di prevedere soluzioni idonee al problema dei trasferimenti delle quote di edificabilità assentite.

### 7.2 *Il programma per l'attuazione*

La meccanica attuativa ipotizzata, da assumere quale riferimento per la progettazione con gli adattamenti conseguenti alle verifiche che dalle specifiche valutazioni conseguono, si presenta nel seguente schema:

### 7.3 *L'acquisizione dello spazio pubblico*

Gli spazi pubblici conseguenti dagli interventi assentiti ad uso abitativo si stimano pari ad ha. 7,50.

Le superfici compensative destinate a spazi pubblici ammontano ad ha. 46,80.

Il bisogno di spazi pubblici ammonta ad ha. 70.50 (78.00 – 7,50). Si prevede espropriazione o cessione conseguente a trasferimento di quote di edificabilità per una superficie di ha.23,70 (70.50 –46,80).

Le quote di edificabilità da attribuire ad atterraggio saranno reperibili attraverso a) la compensazione di prodotto, da prescrivere per gli usi sia residenziali, con indice medio pari a 0.072 mqsls per mqst; che del terziario produttivo, con indice medio pari a 0.072 mqsls per mqst.; b) l'introduzione di indice massimo di edificazione nei distretti, differenziato da quello ordinario, acquisibile solo in conseguenza di atterraggi di quote di edificazione.

Il computo raddoppiato delle superfici delle zone del tipo F site nel perimetro delle z.t.o. del tipo A o B consentirà di colmare l'ulteriore fabbisogno.

### 7.4 *Deduzioni*

Sulla base delle ipotesi assunte, si deduce il sostanziale contributo delle regole perequative al soddisfacimento dei fabbisogni areali. Si evince infatti che attraverso le stesse si soddisfano la totalità dei fabbisogni di spazi pubblici assentiti nel progetto (ha 87,60 contro ha 78.00 dei fabbisogni stimati, vedi tabella “il programma per l’attuazione”).

L'acquisizione delle aree connesse agli usi per attrezzature speciali, quali parchi, l'università, l'amministrazione della giustizia, le aree per la viabilità matrice, dovrà promuoversi o attraverso la procedura espropriativa, o avvalendosi di altre modalità negoziali fondate su compensazione risarcitoria. La gestione nel lungo periodo di programma attribuirà priorità ad azioni attuative, ed in questo quadro si avvarrà delle opportunità conseguenti dalla regole perequative. Il programma strategico che potrà predisporre correlato alla programmazione triennale delle opere pubbliche obbligatoria, potrà indirizzare le scelte gestionali.

Lo standard obbligatorio generato da intervento ammontava a ha 7,50.

La perequazione fondiaria potrà consentire l'acquisizione al demanio comunale di circa ha. 46,80 di aree.

La perequazione attraverso trasferimento ed atterraggio potrà consentire acquisizione di ulteriori 33.30 ettari.

I valori patrimoniali conseguenti dal trasferimento dei diritti assentiti saranno congrui

con riferimento ai potenziali valori connessi alla pratica del procedimento ablatorio espropriativo. Le restanti aree andranno acquisite attraverso espropriazione (circa 17,40 ettari, per l'attuazione degli ulteriori usi pubblici: la cittadella giudiziaria, gli usi universitari, il parco archeologico).

Le aree per la viabilità matrice potranno acquisirsi, oltre che attraverso espropriazione, anche attraverso trasferimenti, e conseguenti atterraggi, qualora si pervenga ad accordo negoziale sulla loro attuazione, essendosi prevista nel piano questa regola operativa. La qualità dei progetti di infrastrutturazione potrà innalzarsi per la prevista azione acquisitiva delle fasce di rispetto, da allestire con modalità complementari alla specifica pista stradale.

### Il programma per l'attuazione

caratteristiche areali in ettari	utilizzo per attività										
	abitat	terziario produtt.	servizi collett.	turist recett.	totale	produz. Manifat	fierist esposi.	uso univers	amminis. Giustizia	parco archeo	totale
superficie territoriale	26,60	16,00	18,00	6,00	66,60	77,00	11,50	6,00	9,00	12,00	182,10
superficie edificabile	13,30	8,00	9,00	3,00	33,30	67,00	8,00	6,00	9,00	*	123,30
bisogni collettivi	*	*	*	*	*	*	*	6,00	9,00	12,00	27,00
bisogni di spazi pubblici obbligatori											78,00
superficie compensativa da perequazione fondiaria da destinare ad attrezzature di interesse pubblico	13,3	8,00	9,00	3,00	33,30	10,00	3,50	*	*	*	46,80
superficie a standard obbligatorio	7,50	*	*	*	7,50	*	*	*	*	*	7,50
superficie da trasferimento di quote di edificazione	13,30	8,00	9,00	3,00	33,30	*	*	*	*	*	33,30
<b>TOTALE</b>	<b>34,10</b>	<b>16,00</b>	<b>18,00</b>	<b>6,00</b>	<b>74,10</b>	<b>*</b>	<b>3,50</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>*</b>	<b>87,60</b>

N.B. : la superficie cedibile si deduce dalla riportata capacità di utilizzazione edificatoria riconosciuta di trasferimento, e dalla capacità assentita nell'area di atterraggio. Le stime sono indicative di opportunità.

Il procedimento fondato su perequazione fondiaria consentirà acquisizione di circa ettari quarantasette, con procedura consensuale e condivisa.

Gli atterraggi conseguono da  $J_{tmax} = 0.12J_{tse}$ , dagli usi abitativo, terziario produttivo, servizi collettivi, turistico recettivo. Tali usi presentano consistenze di fabbisogno pari a mq 333.000, o ettari 33.30 di superficie edificabile.

Dalle consistenze delle superfici edificabili, su menzionate, è possibile stimare che, le aree conseguenti da trasferimento acquisibili attraverso atterraggi siano pari alla consistenza della superficie edificabile ( $S_e$ ). Infatti:

- applicando  $J_{tmax} = 0.12J_{tse}$  ( $0.12 \times 0.72 = 0.08 \text{mqsls/mqse}$ ) ai 33.30 ettari di superficie edificabile, si stima in mqsls 28.770 la quantità di superfici lorde di solaio realizzabili;

- riconoscendo mediamente diritti edificatori da trasferire pari a  $J_t =$

0.08mqsls/mqSt, si determina in  $28.770mqsls/0.08mqsls/mqSt = 333.000mqSt$  , ovvero 33.30 ha, la superficie complessiva reperibile attraverso il trasferimento di diritti edificatori, da destinare all'uso pubblico.

Si equilibra il bisogno di spazio pubblico e la potenziale acquisizione dello stesso attraverso procedimento perequativo.

Il possibile ricorso alla regola perequativa potrà effettuarsi anche con riferimento ai beni di interesse collettivo ( università, amministrazione della giustizia, attività espositive, parchi)

## **Conclusioni**

Nella parte seconda della Relazione Generale si espone il progetto di Prg, redatto ispirandone le elaborazioni al soddisfacimento dei riportati fabbisogni, assunti quali criteri di piano. La forma di piano viene illustrata nel Capitolo Ottavo. Nel Capitolo Nono si illustra l'assetto di piano. La verifica della conformità ai fabbisogni é esposta nel Capitolo Decimo.

Nel Capitolo Undicesimo si commentano le implicazioni economico finanziarie del Prg.