# COMUNE DI LACCO AMENO (NA)

ELABORATO C

C.1

Luglio 2020 - V1

## PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

### PIANO PROGRAMMATICO

# RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

COMUNE DI LACCO AMENO
Piazza Santa Restituta 1, 80076 – Lacco Ameno (NA)
Tel. (+39) 081 3330811
PEC: protocollo@pec.comunelaccoameno.it

**Il Commissario Straordinario**
Dott.ssa Ida Carbone

**Il Responsabile del Procedimento**
Architetto Alessandro DELLEGROTTAGLIE

**Adottato con** _____

**Approvato con** _____

**Progettazione Urbanistica e Valutazione Ambientale Strategica**
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Arch. Antonio OLIVIERO

**Contributi Specialistici**
Ing. Giacomo CARISTI

## Sommario

PREMESSA ..... 3
1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ..... 4
1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028 ..... 4
1.2. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI LACCO AMENO ..... 9
1.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI ..... 9
1.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO ..... 10
2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO ..... 11
3. LA SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO ..... 14

# PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 16/2004 articola il Piano Urbanistico Comunale (PUC) in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed, offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e "servire" detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.
- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

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

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

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

# 1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di Lacco Ameno si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2028;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

## 1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028

Il dimensionamento abitativo del Piano Urbanistico Comunale è un processo attraverso il quale viene stimata la quantità di nuovi alloggi che dovranno soddisfare la domanda abitativa futura per il Comune di Lacco Ameno. Ai fini del dimensionamento risulta necessario dapprima fare una previsione dell'incremento/decremento demografico sul territorio comunale, in modo da proporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti residenziali.

I metodi di proiezione della popolazione e del fabbisogno insediativo sono però metodi approssimati in quanto "proiettano" in un arco temporale futuro il tipo di dinamica del periodo pregresso, considerando il tempo come variabile indipendente e la popolazione come variabile dipendente. Vengono pertanto ignorate altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico (espulsivi come una crisi locale, o attrattivi come una disponibilità di posti di lavoro per effetto di nuovi investimenti) che di tipo calamitoso. La "proiezione" rappresenta quindi un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto, e tiene in considerazione solo ed esclusivamente della variabile "tempo" ignorando altre variabili indipendenti quali gli eventi imprevedibili, sia di tipo economico che di tipo calamitoso. Si può quindi affermare che una proiezione del genere è attendibile nel caso ci sia una stasi all'interno del territorio. Il PUC, però, si pone come la principale alternativa alla stasi attualmente presente all'interno del Comune, introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Il PTCP stima il fabbisogno abitativo sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare; tale fabbisogno può essere calcolato attraverso la somma di due componenti:

a) Il fabbisogno pregresso di nuova residenza, relativo alla domanda derivante dal disagio abitativo attualmente esistente nel Comune dovuto a famiglie che vivono in alloggi impropri, o in condizioni di sovraffollamento, o in alloggi malsani.
b) Il fabbisogno aggiuntivo, che si compone della aliquota dovuta alla crescita demografica (che è possibile stimare sulla base della crescita pregressa) e dell'aliquota dovuta all'incremento della domanda di abitazioni sul territorio, proveniente da un eventuale saldo migratorio positivo.

### *1.1.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO*

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

La prima componente da stimare per il fabbisogno pregresso è quella derivante dagli alloggi impropri, stimabili dalle voci censuarie relative a "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio", "Famiglie senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione".

I dati sono stati estratti dal Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, e mentre quelli relativi alle "Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio" sono di livello comunale, i dati relativi alle "Famiglie

senza tetto o senza abitazione" e "Famiglie in coabitazione" sono di livello provinciale, e sono quindi stati rapportati al Comune di Lacco Ameno tenendo presente il fattore di scala, in termini di residenti, al 2011.
La domanda totale derivante da alloggi impropri è pari a:

*Tabella 1: Stima degli alloggi impropri*

| ALLOGGI IMPROPRI | |
|---|---|
| Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio | 4 |
| Famiglie senza tetto o senza abitazione | 0 |
| Famiglie in coabitazione | 27 |
| TOTALE | 31 |

La seconda componente, ovvero quella legata alla condizione di sovraffollamento può essere ricostruita sulla base di una matrice di affollamento, che indica la distribuzione delle famiglie per numero di componenti nelle abitazioni per numero di stanze, posti in relazione a possibili diversi standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Solitamente sono considerati non idonei gli alloggi costituiti:

- Da una sola stanza;
- Da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- Da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- Da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

Si procede alla costruzione della Matrice di Affollamento che riporta la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti.
Per la costruzione della matrice, partendo dai dati di livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2011, si è ricostruita la matrice di affollamento comunale al 2018.

*Tabella 2: Popolazione provinciale residente in famiglia al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2011)*

| STANZE | OCCUPANTI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 O PIÙ | TOTALE |
| 1 | 14.988 | 11.249 | 10.062 | 9.592 | 4.455 | 2.420 | **52.766** |
| 2 | 37.987 | 52.248 | 62.834 | 80.282 | 33.998 | 15.657 | **283.006** |
| 3 | 58.785 | 116.953 | 165.736 | 245.340 | 114.873 | 50.613 | **752.300** |
| 4 | 60.133 | 157.707 | 241.646 | 378.687 | 180.105 | 89.600 | **1.107.878** |
| 5 | 28.663 | 78.548 | 120.189 | 188.616 | 95.454 | 58.975 | **570.445** |
| 6 E PIÙ | 15.453 | 37.794 | 56.730 | 84.353 | 45.932 | 33.488 | **273.750** |
| TOTALE | **216.009** | **454.499** | **657.197** | **986.870** | **474.817** | **250.753** | **3.040.145** |

Il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

| DISAGIO ABITATIVO GRAVE | DISAGIO ABITATIVO LIEVE | STANDARD | SOTTOUTILIZZATO |
|---|---|---|---|

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si ottiene dividendo ogni elemento della precedente matrice per il rispettivo numero di componenti familiari.

*Tabella 3: Famiglie provinciali residenti in abitazione al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)*

| STANZE | OCCUPANTI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 O PIÙ | TOTALE |
| 1 | 5.348 | 4.014 | 3.590 | 3.423 | 1.590 | 864 | **18.828** |
| 2 | 13.554 | 18.643 | 22.420 | 28.646 | 12.131 | 5.587 | **100.982** |
| 3 | 20.976 | 41.731 | 59.138 | 87.542 | 40.989 | 18.060 | **268.435** |
| 4 | 21.457 | 56.273 | 86.224 | 135.123 | 64.265 | 31.971 | **395.312** |
| 5 | 10.227 | 28.027 | 42.886 | 67.302 | 34.060 | 21.043 | **203.546** |
| 6 E PIÙ | 5.514 | 13.486 | 20.242 | 30.099 | 16.389 | 11.949 | **97.679** |
| TOTALE | **77.076** | **162.174** | **234.500** | **352.134** | **169.424** | **89.473** | **1.084.781** |

Per la definizione della Matrice di Affollamento del Comune di Lacco Ameno, si è effettuata la proporzione del dato provinciale in base al peso demografico del Comune, ipotizzando che tra Comune e Provincia non esistano significative differenze nella distribuzione delle famiglie nelle abitazioni, e proiettando i dati del 2011 al 2018. Si ottiene così la seguente matrice:

*Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di Lacco Ameno al 2018, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)*

| STANZE | OCCUPANTI | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 O PIÙ | TOTALE |
| 1 | 11 | 8 | 7 | 7 | 3 | 2 | **38** |
| 2 | 27 | 37 | 45 | 57 | 24 | 11 | **202** |
| 3 | 42 | 84 | 118 | 175 | 82 | 36 | **538** |
| 4 | 43 | 113 | 173 | 271 | 129 | 64 | **792** |
| 5 | 20 | 56 | 86 | 135 | 68 | 42 | **408** |
| 6 E PIÙ | 11 | 27 | 41 | 60 | 33 | 24 | **196** |
| TOTALE | **154** | **325** | **470** | **705** | **339** | **179** | **2.172** |

Si osserva un errore in difetto del numero di famiglie del 2018 dello 0,49% dovuto al diverso peso demografico del Comune nell'intera provincia; non avendo però a disposizione ulteriori dati di livello comunale il dato si ritiene utilizzabile per la ricostruzione della matrice di affollamento.

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati (358).

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi (2).

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Lacco Ameno è quindi pari a:

*Tabella 5: Stima del fabbisogno abitativo pregresso*

| FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO | |
|---|---|
| Alloggi Impropri | 31 |
| Alloggi Sovraffollati | 358 |
| Alloggi malsani e non recuperabili | 2 |
| **TOTALE** | **391** |

### *1.1.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO*

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno aggiuntivo del PUC è stato scelto, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile. Il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

La previsione della popolazione al 2028 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2007 e il 2018, sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1+R)^n$, dove:

- $P_{t+n}$ è la popolazione prevista al 2028;
- $P_t$ è la popolazione effettiva al 2018;
- R è il saggio di variazione medio annuo (R = Σ r / 10);
- r è il saggio di variazione annuo (r = P t -P t-1 / P t-1);
- t è l'anno di riferimento;
- n è il numero anni tra il 2028 ed il 2018 (n = 10).

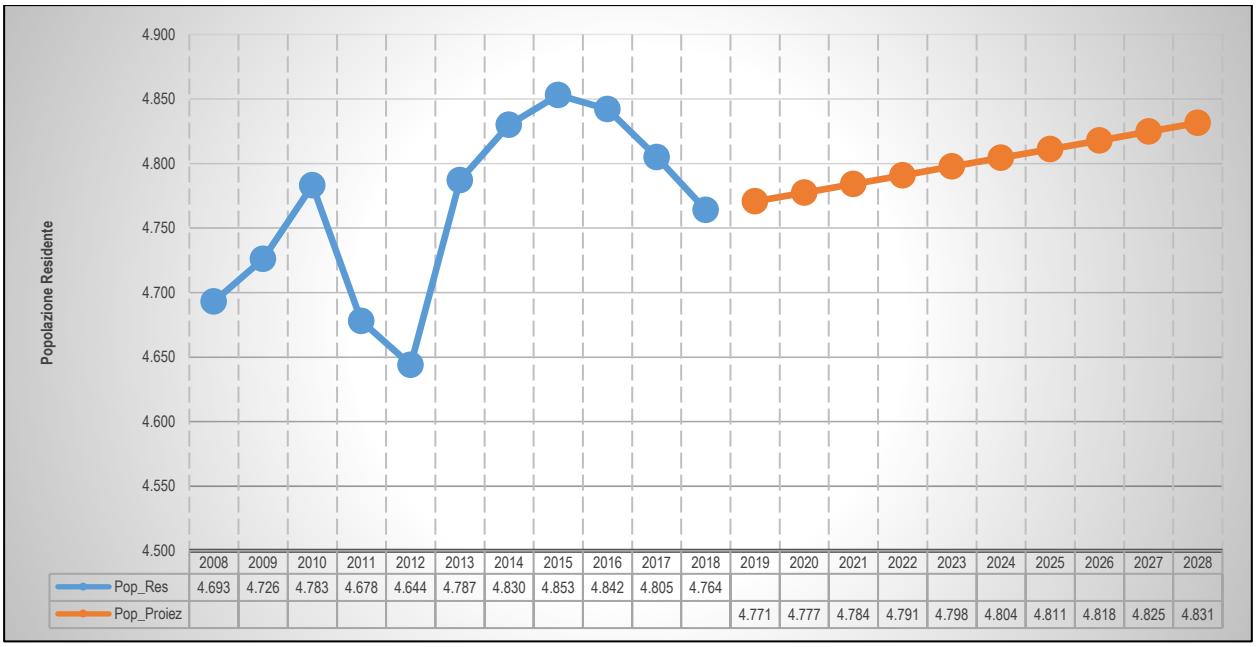
La popolazione al 2028 si ottiene quindi dalla formula: $P_{2028} = P_{2018} * (1+R)^{10}$,

**TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI**

| ANNO | POPOLAZIONE RESIDENTE | r |
|---|---|---|
| 2008 | 4.693 | -- |
| 2009 | 4.726 | 0,0070 |
| 2010 | 4.783 | 0,0119 |
| 2011 | 4.678 | -0,0224 |
| 2012 | 4.644 | -0,0073 |
| 2013 | 4.787 | 0,0299 |
| 2014 | 4.830 | 0,0089 |
| 2015 | 4.853 | 0,0047 |
| 2016 | 4.842 | -0,0023 |
| 2017 | 4.805 | -0,0077 |
| 2018 | 4.764 | -0,0086 |
| ∑ r | | 0,0141 |

Il Saggio di variazione medio annuo (R) è pari a: 0,0141.

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 4.831 unità, con un aumento rispetto al 2018 di 67 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:




| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Pop_Res | 4.693 | 4.726 | 4.783 | 4.678 | 4.644 | 4.787 | 4.830 | 4.853 | 4.842 | 4.805 | 4.764 | | | | | | | | | | |
| Pop_Proiez | | | | | | | | | | | | 4.771 | 4.777 | 4.784 | 4.791 | 4.798 | 4.804 | 4.811 | 4.818 | 4.825 | 4.831 |

***Figura 1: Proiezione demografica al 2028***

Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2028 calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni (2008-2018) e degli ultimi 5 anni (2014-2018) attraverso la formula della regressione lineare.
La stima del numero medio di componenti per famiglia al 2028 è stata calcolata utilizzando la formula:

$Y = \tilde{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2}\right) {}^{*}X$,dove:

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2028;
- Ỹ è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2028} = {}^{(Y'_{2028} + Y''_{2028})}/_{2}$ ,dove:

- $Y_{2028}$ è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- $Y'_{2028}$ è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- $Y''_{2028}$ è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

| STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2028 | |
|---|---|
| Trend degli ultimi 10 anni (Y') | 2,09 |
| Trend degli ultimi 5 anni (Y'') | 1,97 |
| **MEDIA TREND (Y)** | **2,03** |

Le famiglie al 2028 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2028} = {}^{P_{2028}}/_{Y_{2028}}$, e sono pari a 2.383, con un aumento di 200 famiglie.
Il Fabbisogno aggiuntivo nel Comune di Lacco Ameno è pari a 2.382 alloggi.

## 1.2. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI LACCO AMENO

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo, precedentemente esaminate, a cui vanno detratti gli alloggi esistenti ($Fabbisogno\ 2028 = F_P + F_A - A_E$), ed è riassunto nella successiva tabella.

*Tabella 6: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale*

| STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE | | |
|---|---|---|
| Fabbisogno pregresso | 391 | alloggi |
| Fabbisogno aggiuntivo | 2.383 | alloggi |
| Alloggi esistenti | 2.524 | alloggi |
| **TOTALE** | **250** | **ALLOGGI** |

## 1.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Lacco Ameno (evidenziata nella Relazione del Quadro Conoscitivo) è evidenziata nella successiva tabella:

*Tabella 7: Dotazione di standard di livello locale al 2018*

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE | PRESENTI | | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 | | GRADO DI CARENZA/SURPLUS | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 19.633,26 | 4,12 | 9.528,00 | 2,00 | 10.105,26 | 2,12 |
| Aree per l'istruzione | 6.322,52 | 1,33 | 21.438,00 | 4,50 | -15.115,48 | -3,17 |
| Aree per spazi pubblici attrezzati | 28.061,34 | 5,89 | 85.752,00 | 18,00 | -57.690,66 | -12,11 |
| Aree per parcheggi | 7.799,52 | 1,64 | 11.910,00 | 2,50 | -4.110,48 | -0,86 |
| **TOTALE** | **61.816,64** | **12,98** | **128.628,00** | **27,00** | **-66.811,36** | **-14,02** |

Considerata la proiezione della popolazione al 2028 (4.831 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

*Tabella 8: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2028*

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE | PRESENTI | | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 | | GRADO DI CARENZA/SURPLUS | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 19.633,26 | 4,06 | 9.662,90 | 2,00 | 9.970,36 | 2,06 |
| Aree per l'istruzione | 6.322,52 | 1,31 | 21.741,54 | 4,50 | -15.419,02 | -3,19 |
| Aree per spazi pubblici attrezzati | 28.061,34 | 5,81 | 86.966,14 | 18,00 | -58.904,80 | -12,19 |
| Aree per parcheggi | 7.799,52 | 1,61 | 12.078,63 | 2,50 | -4.279,11 | -0,89 |
| **TOTALE** | **61.816,64** | **12,79** | **130.449,22** | **27,00** | **-68.632,58** | **-14,21** |

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante reperendo le seguenti aree per standard di livello locale:

*Tabella 9: Dotazione di standard di livello locale di progetto riferita alla popolazione al 2028*

| STANDARD DI LIVELLO LOCALE | PRESENTI | | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 | | PROGETTO | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB | MQ | MQ/AB |
| Aree per attrezzature di interesse comune | 19.633,26 | 4,06 | 9.662,90 | 2,00 | 0,00 | 0,00 |
| Aree per l'istruzione | 6.322,52 | 1,31 | 21.741,54 | 4,50 | 15.419,02 | 3,19 |
| Aree per spazi pubblici attrezzati | 28.061,34 | 5,81 | 86.966,14 | 18,00 | 58.904,80 | 12,19 |
| Aree per parcheggi | 7.799,52 | 1,61 | 12.078,63 | 2,50 | 4.279,11 | 0,89 |
| **TOTALE** | **61.816,64** | **12,79** | **130.449,22** | **27,00** | **78.602,93** | **16,27** |

Il PUC opterà per il rispetto degli standard previsti dalla normativa al fine di elevare la qualità urbana, e prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale;
- L'utilizzo di tecnologie per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, e contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, nonché per mitigare l'inquinamento luminoso;
- L'utilizzo di tecniche e materiali dell'architettura bioclimatica;
- Il miglioramento della qualità architettonica e dell'organizzazione spaziale complessiva.

## 1.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi e di attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) il PUC ha tenuto conto:

- Analisi della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti – dei diversi comparti di attività; per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione produttiva e commerciale e valutazione del patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione;
- Censimento degli insediamenti produttivi delle unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali e con essi incompatibili;
- Analisi della domanda di aree produttive da parte di aziende residenti all'interno del comune.

Vi è da considerare che nel previgente PRG del Comune di Lacco Ameno non vi sono aree designate ad attività produttive da una pianificazione comunale pregressa.

# 2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO

Le disposizioni programmatiche del PUC (Tav. C.2 "La disciplina programmatica del PUC") definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione (residenziale, servizi, ecc.), individuando, in coerenza con il Piano Strutturale, gli Ambiti di Trasformazione da sottoporre a progettazione.
L'individuazione degli interventi di trasformazione da includere nel primo "Piano Programmatico" è stata effettuata in conformità con il "Piano Strutturale" sulla base della valutazione del carattere prioritario che rivestono alcune delle esigenze emerse dall'analisi ed interpretazione dei caratteri e delle dinamiche territoriali, dalle interlocuzioni con l'Amministrazione comunale. I criteri di selezione degli interventi riguardano principalmente l'esigenza di:

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

Il Piano Programmatico ha quindi individuato gli Ambiti di Trasformazione articolati in:

| ZONA TERRITORIALE OMOGENEA (D.M. 1444/1968) | SOTTOZONA |
|---|---|
| Zone B: Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. | Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU): comprendono le parti del territorio destinate ad interventi di rigenerazione urbana e riqualificazione ambientale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso. |
| Zone C: Parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi | Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR): comprendono le parti del territorio destinate al soddisfacimento del fabbisogno residenziale localizzate in aree strategiche del territorio comunale. Tali aree derivano dalla identificazione degli obiettivi di cui al Piano Strutturale e rientrando in tale P.P. devono essere realizzate o avviate entro il periodo di validità dello stesso. |
| Zone D: Parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (es. produttivi, artigianali, commerciali, direzionali). | Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP): comprendono le parti del territorio orientate al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale destinate a complessi artigianali, produttivi o ad essi assimilati. |
| Zone F: Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici di livello territoriale e/o locale. | Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS): comprendono le parti del territorio destinate prioritariamente all'acquisizione pubblica dei suoli e alla realizzazione di attrezzature per il soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici di cui al D.M. 1444/1968. Tali ambiti sono individuati sulla base delle vocazioni e le effettive necessità della struttura insediativa e delle sue diverse parti, e per la loro posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana. |

L'attuazione delle previsioni della componente programmatica del PUC è soggetta a:

- Piano Urbanistico Attuativo negli Ambiti di Riqualificazione Urbana, negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, e negli Ambiti di Trasformazione Produttivi;
- Progetto di opera pubblica negli Ambiti di Trasformazione per Servizi.

Il risultato che emerge dalla definizione delle disposizioni programmatiche è riportato nelle tabelle seguenti:

**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA:**

| ARU | SUPERFICIE AMBITO | RC | VOLUME MASSIMO | SUPERFICIE DA CEDERE PER SERVIZI |
|---|---|---|---|---|
| | MQ | % | MC | MQ |
| 1 | 16.390,00 | 50 | V esistente | 3.278,00 |
| 2 | 6.935,00 | 50 | V esistente | 1.387,00 |
| TOT | 23.325,00 | -- | -- | 4.665,00 |

Il P.U.A. dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 20% della Superficie di Intervento da destinare equamente in "Aree per spazi pubblici attrezzati" e "Aree per parcheggi".
In particolare l'ARU 1 è destinato alla riqualificazione urbanistica di una porzione del nucleo di Fango maggiormente danneggiata dal sisma del 2017, laddove la ricostruzione sarà preceduta dalla predisposizione di un Piano Attuativo di ricostruzione che terrà conto nella stesura di:

- Tipologia ed estensione del danno dovuto agli eventi sismici del 2017;
- Ubicazione delle aree rispetto agli studi di microzonazione;
- Numero di abitanti e tipologia costruttiva degli immobili;
- Necessità di aree di emergenza da individuarsi in base alle previsioni del Piano Comunale di Protezione Civile;
- Presenza di aree degradate e immobili fatiscenti;
- Presenza di insediamenti commerciali ed industriali;
- Presenza di immobili di interesse storico, artistico o architettonico, eventualmente da recuperare;
- Deficienza della viabilità e degli altri standard urbanistici;
- Volontà ed esigenze dei residenti da individuarsi attraverso manifestazioni di interesse pubblico.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:**

| ATR | SUPERFICIE AMBITO | IF | VOLUME MASSIMO | SUPERFICIE DA CEDERE PER SERVIZI | NUOVI ALLOGGI | ABITANTI INSEDIABILI |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | MQ | MC/MQ | MC | MQ | NR | NR |
| 1 | 2.475,00 | 2,00 | 4.950,00 | 742,50 | 20 | 44 |
| TOT | 2.475,00 | -- | 4.950,00 | 742,50 | 20 | 44 |

Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree per spazi pubblici attrezzati, o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 30% della Superficie di Intervento.

L'ATR 1 è destinato alla realizzazione di programmi di edilizia sociale, permettendo di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, e per eventuali esigenze di delocalizzazione individuate dal PUA dell'ARU 1.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI:**

| ATP | SUPERFICIE AMBITO | RC | SUPERFICIE COPERTA | VOLUME MASSIMO | SUPERFICIE DA CEDERE PER SERVIZI |
|---|---|---|---|---|---|
| | MQ | % | MQ | MC | MQ |
| 1 | 1.450,00 | 35 | 406,00 | 3.248,00 | 290,00 |
| 2 | 3.725,00 | 35 | 1.043,00 | 8.344,00 | 745,00 |
| 3 | 4.225,00 | 35 | 1.183,00 | 9.464,00 | 845,00 |
| TOT | 9.400,00 | -- | 2.632,00 | 21.056,00 | 742,50 |

Il P.U.A. dovrà prevedere per la realizzazione di aree per spazi pubblici attrezzati, o comunque aree destinate agli usi pubblici e di interesse pubblico, la cessione all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 20% della Superficie di Intervento.

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI:**

| ATS | SUPERFICIE AMBITO MQ | DESTINAZIONE STANDARD |
|---|---|---|
| 1 | 1.850,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati |
| 2 | 1.525,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della "Ex stazione segnali ed alloggio" |
| 3 | 14.725,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco del Museo di Pythecusa |
| 4 | 6.950,00 | Attrezzature di interesse comune – Mercato comunale |
| 5 | 3.175,00 | Aree per parcheggi |
| 6 | 850,00 | Aree per parcheggi |
| 7 | 2.200,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati |
| 8 | 510,00 | Aree per parcheggi |
| 9 | 1.860,00 | Aree per parcheggi |
| 10 | 2.550,00 | Aree per parcheggi |
| 11 | 15.250,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati |
| 12 | 8.025,00 | Aree per l'istruzione |
| 13 | 650,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati |
| 14 | 425,00 | Aree per parcheggi |
| 15 | 4.075,00 | Attrezzature sanitarie ed ospedaliere – Ampliamento Ospedale Rizzoli |
| 16 | 1.050,00 | Aree per parcheggi |
| 17 | 1.200,00 | Aree per parcheggi |
| 18 | 1.750,00 | Aree per parcheggi |
| 19 | 775,00 | Aree per parcheggi |
| 20 | 1.075,00 | Aree per spazi pubblici attrezzati |
| TOTALE | 70.470,00 | -- |

# 3. LA SINTESI DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Lacco Ameno si pone come strumento cardine per il rilancio dell'identità locale e per lo sviluppo di una nuova immagine territoriale basata su uno sviluppo sostenibile del territorio.
Il progetto di piano mira ad individuare gli strumenti attraverso i quali promuovere la crescita e lo sviluppo della realtà locale partendo dalla consapevolezza dello stato attuale del territorio.
La superficie di trasformazione del territorio comunale definita dagli Ambiti di Trasformazione individuati nella componente programmatica del PUC è pari a 106.412,50 mq.
Il numero di nuovi alloggi realizzabili con la componente programmatica del PUC è pari a 20 (con 44 abitanti teorici insediabili) nell'unico Ambito di Trasformazione Residenziale individuato.
Il PUC infine incrementerà la dotazione di standard esistente, secondo quanto indicato nella successiva tabella:

**Tabella 10: Dotazione di standard di livello locale del PUC**

| ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE | SUPERFICIE ATTESA (MQ) | DOTAZIONE ATTESA (MQ/AB) | FABBISOGNO DA L.R. 14/1982 (MQ/AB) | GRADO DI CARENZA/SURPLUS (MQ/AB) |
|---|---|---|---|---|
| Aree per attrezzature di interesse comune | 26.583,26 | 5,50 | 2,00 | 3,50 |
| Aree per l'istruzione | 14.347,52 | 2,97 | 4,50 | -1,53 |
| Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport | 69.351,34 | 14,35 | 18,00 | -3,65 |
| Aree per parcheggi | 25.217,02 | 5,22 | 2,50 | 2,72 |
| **TOTALE** | **135.499,14** | **28,05** | **27,00** | **1,05** |

Come si nota la dotazione attesa di standard di livello locale risulta soddisfatta nel suo complesso (+1,05), e le carenze presenti sono colmate dal mixitè di servizi prpgettati sul territorio comunale.