



COMUNE DI AGEROLA (NA)



PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMATICO

RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

Giugno 2023 - V3

REL.

D.1

ELABORATO D



COMUNE DI AGEROLA (NA)



COMUNE DI AGEROLA
Via Generale Narsete 7 – 80051 – Agerola (NA)
Tel. (+39) 081 8740211
PEC: protocollo.agerola@asmepec.it

Il Sindaco

Tommaso Naclerio

L'Assessore all'Urbanistica

Prof. Luca MASCOLO

Il Responsabile del Procedimento

Architetto Pasquale ALFANO

Adottato con D.G.C. nr. 64 del 25/06/2021 così come modificato a seguito del recepimento delle osservazioni con D.G.C. nr. 116 del 18/10/2021

Approvato con _____

Progettazione

Ufficio misto PUC:
Geometra Giovanni MILANO
Geometra Beniamino BUONOCORE
Architetto Antonio OLIVIERO
Geologo Ugo UGATI



Collaborazione

Ingegnere Giacomo CARISTI



Sommario

PREMESSA	3
1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	4
1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028 SECONDO IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	4
1.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PUT	8
1.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	10
1.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE	11
1.5. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	12
2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO	14
3. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA	19



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 Agerola si sono valutate 3 componenti di fabbisogno 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.

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

1.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028 SECONDO IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2028, secondo quanto stabilito dal PTCP della Città Metropolitana di Napoli stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare, è calcolato attraverso la formula *Fabbisogno Abitativo 2028* = $F_P + F_A - A_E$, dove:

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

Ai fini del dimensionamento è stata effettuata, in linea con gli atti di programmazione regionali e provinciali, la proiezione della popolazione e delle famiglie in un orizzonte temporale di dieci anni: ciò consente di individuare un assetto insediativo proiettato sul lungo periodo, che abbia carattere strutturale, e di comporre uno scenario che garantisca la salvaguardia dei valori ritenuti centrali e identitari del territorio, cioè quelli paesaggistici e ambientali.

La previsione della popolazione al 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 2008 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 ($R = \sum r / 10$);
- 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 ($n = 10$).

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2008	7.366	--
2009	7.394	0,0038
2010	7.456	0,0083
2011	7.354	-0,0139
2012	7.517	0,0217
2013	7.545	0,0037
2014	7.590	0,0059
2015	7.673	0,0108
2016	7.697	0,0031
2017	7.695	-0,0003
2018	7.748	0,0068
$\sum r$		0,0501

I calcoli effettuati, come evidenziato nella figura successiva, fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 8.145 unità, con un aumento rispetto al 2018 di 397 abitanti.

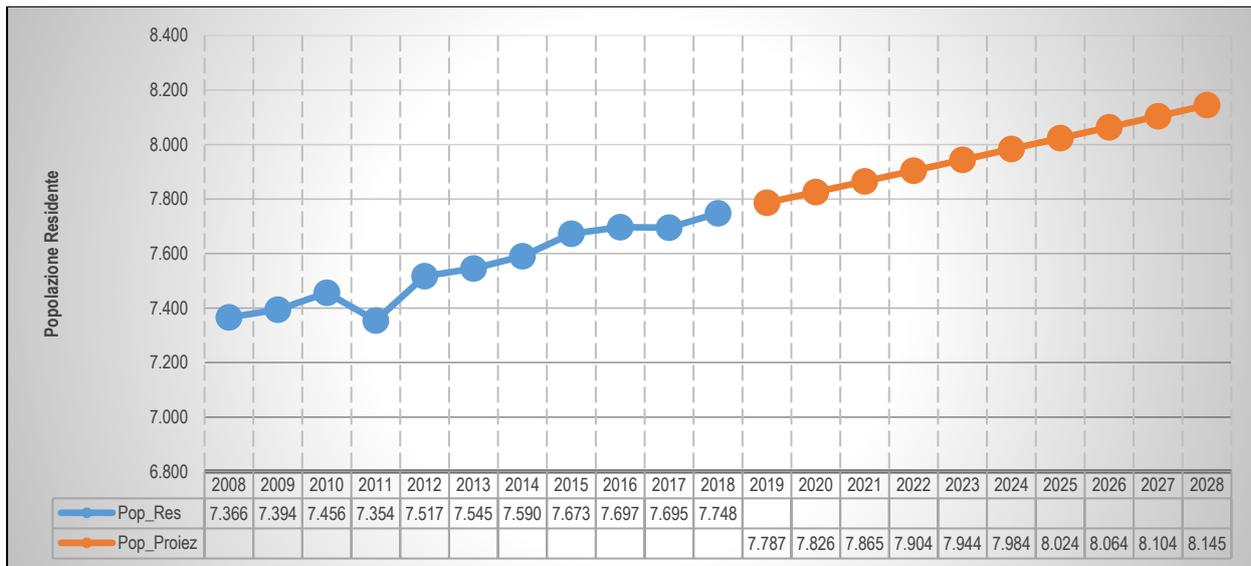


Figura 1: Proiezione demografica al 2028 secondo il PTCP

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 (2009-2018) e degli ultimi 5 anni (2014-2018) attraverso la formula della regressione lineare; la stima è stata effettuata 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;
- \tilde{Y} 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')	2,31
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,59
MEDIA TREND (Y)	2,45

Le famiglie al 2028 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2028} = P_{2028} / Y_{2028}$, e sono pari a 3.320, con un aumento di 246 famiglie rispetto al 2018.

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

Il PUC, però, si pone come la principale alternativa ai fenomeni di stasi introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.



1.1.1. IL FABBISOGNO PREGRESSO DI NUOVA RESIDENZA

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 condizioni di sovraffollamento (in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili), o in alloggi malsani e non recuperabili (alloggi ubicati al piano terreno con affaccio su strada carrabile o su strada di larghezza inferiore a 6 metri e illuminati e ventilati solo sul fronte strada, gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro, gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze).

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

La costruzione della matrice si basa sui dati censuari ISTAT del 2011, i quali sono stati aggiornati al 2018, ed attraverso i quali si è ricostruita la matrice di affollamento comunale al 2018.

Tabella 1: Popolazione provinciale residente in famiglia al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT 2011)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
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 dalle celle in rosso che esprimono il disagio abitativo.

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

Tabella 2: Famiglie provinciali residenti in abitazione al 2011, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
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 Agerola, 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 2019. Si ottiene così la seguente matrice:

Tabella 3: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di Agerola al 2018, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	15	11	10	10	4	2	53
2	38	53	63	81	34	16	285
3	59	118	167	247	116	51	757
4	61	159	243	381	181	90	1.115
5	29	79	121	190	96	59	574
6 E PIÙ	16	38	57	85	46	34	275
TOTALE	217	457	661	993	478	252	3.059

Si osserva un errore in difetto del numero di famiglie del 2019 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 pari a 556. Si ritiene però che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente; attraverso tale meccanismo una quota degli alloggi attualmente sovraffollati verrebbero liberati dalle famiglie più numerose e riacquisiti da altre famiglie di minori dimensioni che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali stabiliti. Sulla base di tale ipotesi, si può pensare di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 222.

La componente legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi igienici, che nel Comune di Agerola sono pari a 9.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Agerola è quindi pari a 231 alloggi.

1.1.2. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO DI NUOVA RESIDENZA

Il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza scaturisce dal prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni sul territorio comunale per effetto della dinamica demografica e della eventuale crescita del numero della popolazione e del numero dei nuclei familiari. Considerata la stima del numero di famiglie al 2028 effettuata al § 1, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 3.320 alloggi.

1.1.3. ALLOGGI ESISTENTI

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia (Rel. B1 "Relazione metodologica") emerge che gli alloggi esistenti sono 4.045. Tra gli alloggi esistenti sono presenti quelli definiti nel censimento dell'ISTAT del 2011, nonché quelli realizzati successivamente a tale data in base a permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato o perfezionatosi dopo il censimento ISTAT, nonché le abitazioni ancora non condonate, ma che hanno le caratteristiche di condonabilità.



1.1.4. IL FABBISOGNO ABITATIVO DI NUOVA RESIDENZA AL 2028

Come detto il fabbisogno abitativo del PUC al 2028 è calcolato attraverso la formula *Fabbisogno Abitativo 2028 = F_P + F_A - A_E*.

Il fabbisogno residenziale stimato secondo la metodologia del PTCP è pari a 0 ed è riassunto nella successiva tabella:

Tabella 4: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale secondo il PTCP

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	231	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	3.320	alloggi
Alloggi esistenti	4.045	alloggi
TOTALE	-494	ALLOGGI

1.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL PUC SECONDO IL PUT

L'art. 9 della L.R. 35/1987 (Piano Urbanistico Territoriale della Penisola Sorrentino-Amalfitana) stabilisce che: *“Il proporzionamento dell'eventuale fabbisogno di nuove residenze va commisurato alla sommatoria delle tre componenti, calcolate come segue:*

- a) *Eventuale fabbisogno derivante da incremento demografico: la previsione demografica, da effettuare su di un periodo non superiore a dieci anni, va riferita al tasso medio annuo di variazione globale della popolazione residente fra i dati censimentali degli ultimi dieci anni. Ove in tale periodo il saldo migratorio sia stato positivo (in base ai dati ISTAT) si dovrà assumere il riferimento al solo tasso medio annuo di incremento naturale;*
- b) *Eventuale fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento: il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere l'eventuale abbassamento dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano (“stanza” ISTAT) deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia di cui al successivo articolo 13, ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo;*
- c) *Eventuale fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscenti, comunque non risanabili: anche tale fabbisogno deve risultare dalla documentazione dell'anagrafe edilizia ed il relativo valore deve essere ridotto ad un terzo.*

Il complessivo fabbisogno di vani residenziali deve essere soddisfatto utilizzando anche la quota relativa al recupero edilizio del patrimonio edilizio esistente e la quota relativa alla edificazione della eventuale zona agricola.

Nel caso che, in conseguenza della normativa di attuazione del Piano Urbanistico Territoriale, non sia possibile soddisfare il fabbisogno di nuove residenze all'interno del territorio comunale, esso andrà soddisfatto nel quadro del coordinamento a livello di ciascuna sub - area.”

Il fabbisogno residenziale è stato stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare.

1.2.1. FABBISOGNO DERIVANTE DA INCREMENTO DEMOGRAFICO

Per il dimensionamento insediativo del fabbisogno derivante da incremento demografico, calcolato secondo quanto dettato dall'art. 9 del PUT è stato scelto un orizzonte temporale di dieci anni.

La previsione della popolazione al 2028 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione lineare sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2009 e il 2018, sulla base della formula:

$$Pt = P_0 + t\Delta a$$

Essendo in questo periodo il saldo migratorio positivo, si è assunto a riferimento per il calcolo il solo tasso medio annuo di incremento naturale.

POPOLAZIONE RESIDENTE ISTAT						
ANNO	POPOLAZIONE	SALDO NATU- RALE (V.A.)	SALDO NATU- RALE (V.%)	SALDO MIGRA- TORIO (V.A.)	SALDO MIGRA- TORIO (V.%)	SALDO TO- TALE
2008	7.366					
2009	7.394	-3	-0,04%	31	0,42%	28
2010	7.456	-2	-0,03%	64	0,86%	62
2011	7.354	3	0,04%	-20	-0,27%	-17
2012	7.517	2	0,03%	161	2,14%	163
2013	7.545	-9	-0,12%	37	0,49%	28
2014	7.590	-3	-0,04%	48	0,63%	45
2015	7.673	2	0,03%	81	1,06%	83
2016	7.697	-4	-0,05%	28	0,36%	24
2017	7.695	-26	-0,34%	24	0,31%	-2
2018	7.748	-10	-0,13%	63	0,81%	53
MEDIA DECENNIO			-0,07%		0,68%	46,70

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi sia stabile a 7.748 unità, e, non essendovi incremento demografico non vi sarà un incremento di famiglie e quindi il fabbisogno derivante da incremento demografico è pari a 0 nuovi alloggi.

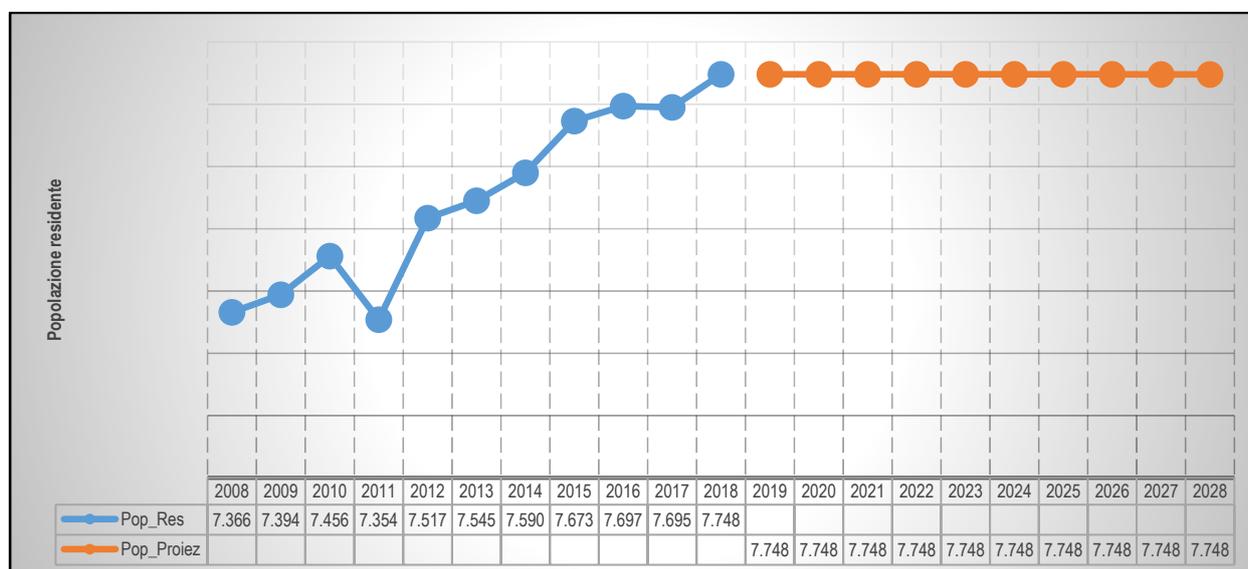


Figura 2: Proiezione demografica al 2028 secondo il PUC

1.2.2. FABBISOGNO PER LA RIDUZIONE DELL'INDICE DI AFFOLLAMENTO

L'aliquota relativa alla riduzione dell'indice di affollamento è stata determinata sulla base dei dati ISTAT secondo quanto illustrato al § 1.1.1, ricostruendo le matrici di affollamento comunali al 2018 e procedendo alla stima del fabbisogno abitativo da sovrappollamento, secondo cui il numero di famiglie che vivono nel comune di Agerola in condizioni di sovrappollamento è quantificabile in 556 unità.



Il fabbisogno dei nuovi vani residenziali necessari per ottenere la riduzione dell'indice di affollamento sino al valore di un abitante per vano (ridotto ad un terzo) è pari quindi a 185 nuovi alloggi

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

Non essendoci specifiche indicazioni da parte del PUT sulla definizione di vani malsani e/o fatiscanti sono stati presi in considerazione gli alloggi privi di servizi igienici censiti dall'ISTAT al 2011, secondo quanto illustrato al § 1.1.1, pari a 9 unità.

1.2.4. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI AGEROLA SECONDO IL PUT

Il fabbisogno residenziale è dato dalla somma delle aliquote del fabbisogno abitativo pregresso e del fabbisogno abitativo aggiuntivo precedentemente esaminate, ed è pari a 194 alloggi, riassunto nella successiva tabella.

Tabella 5: Stima del fabbisogno residenziale secondo il PUT

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno da incremento demografico	0	alloggi
Fabbisogno per la riduzione dell'indice di affollamento	185	alloggi
Fabbisogno per la sostituzione dei vani malsani e/o fatiscanti	9	alloggi
TOTALE	194	ALLOGGI

1.3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L'offerta attuale di dotazioni di uso pubblico nel Comune di Agerola è evidenziata nelle successive tabelle:

Tabella 6: Dotazione di standard di livello locale al 2018

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	26.345,01	3,40	15.496,00	2,00	10.849,01	1,40
Aree per l'istruzione	9.255,92	1,19	34.866,00	4,50	-25.610,08	-3,31
Aree per spazi pubblici attrezzati	101.778,88	13,14	139.464,00	18,00	-37.685,12	-4,86
Aree per parcheggi	6.611,24	0,85	19.370,00	2,50	-12.758,76	-1,65
TOTALE	143.991,05	18,58	209.196,00	27,00	-65.204,95	-8,42

Considerata la proiezione della popolazione al 2028 calcolata secondo la metodologia del PTCP (8.145 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

Tabella 7: Dotazione di standard di livello locale riferita alla popolazione al 2028

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	26.345,01	3,23	16.289,64	2,00	10.055,37	1,23



COMUNE DI AGEROLA (NA)

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per l'istruzione	9.255,92	1,14	36.651,69	4,50	-27.395,77	-3,36
Aree per spazi pubblici attrezzati	101.778,88	12,50	146.606,74	18,00	-44.827,86	-5,50
Aree per parcheggi	6.611,24	0,81	20.362,05	2,50	-13.750,81	-1,69
TOTALE	143.991,05	17,68	219.910,11	27,00	-75.919,06	-9,32

Il PUC dovrà rimediare alle carenze di dotazioni di standard riscontrate andando a riequilibrare i rapporti di standard/abitante ed opererà per il rispetto degli standard previsti dalla normativa al fine di elevare la qualità urbana, e prediligendo nell'individuazione delle nuove per attrezzature di uso pubblico:

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

1.4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE

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

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

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia (Rel. B1 "Relazione metodologica") emerge che all'interno del Comune sono censite 245 attività produttive con le seguenti caratteristiche:

MACROAMBITO	DESTINAZIONE PRODUTTIVA	
	UNITÀ	SUPERFICIE
Bomerano	88	9.035,00
Campora	27	1.836,00
Pianillo	85	12.461,00
San Lazzaro	45	5.790,00
TOTALE	245	29.122,00



La L.R.35/1987 non introduce prescrizioni per il dimensionamento delle aree produttive, ed ammette nell'ambito dell'art.17, nella Zona Territoriale 4 del PUT, l'individuazione di una eventuale zona "D/1", destinata ad insediamenti produttivi artigianali o a piccole industrie, ed in tal caso la normativa del PUC dovrà prescrivere l'obbligo della redazione di specifici PIP nel rispetto delle norme tecniche di cui al titolo IV.

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

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

- Analisi della consistenza attuale e delle dinamiche dell'ultimo decennio – in termini di unità locali e addetti – dei diversi comparti di attività, eventualmente articolata per ambiti subcomunali; per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria;
- Analisi del patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiari e territoriali) con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione.

Dai dati riportati all'interno dell'Anagrafe Edilizia (Rel. B1 "Relazione metodologica") emerge che all'interno del Comune sono censite 507 attività terziarie con le seguenti caratteristiche:

MACROAMBITO	DESTINAZIONE TERZIARIA	
	UNITÀ	SUPERFICIE
Bomerano	215	18.563,00
Campora	24	978,00
Pianillo	144	15.715,00
San Lazzaro	124	9.710,00
TOTALE	507	44.966,00

L'art.10 della L.R. 35/1987 (Proporzionamento del piano regolatore generale: superfici utili terziarie) stabilisce che il proporzionamento delle superfici utili lorde da destinare agli usi terziari di proprietà privata (comprensive di quelle già esistenti) per commercio, uffici, tempo libero, turismo ecc., non può eccedere un valore pari 3 mq/ab per la sub-area 3. È da considerare che l'art. 81 della L.R. 16/2004 al comma 1 dell'art. 10 ha aggiunto il seguente comma "Nel caso in cui le superfici utili lorde da destinare agli usi terziari, di cui al primo comma, sono ottenute mediante mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, purché la destinazione proposta sia compatibile con quelle previste per le singole zone territoriali omogenee, il dimensionamento di cui al primo comma è elevato rispettivamente a:

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

Si può quindi considerare il parametro di 3 mq/ab nel caso di impianto di nuove attività terziarie ed il parametro di 4 mq/ab per gli interventi di cambio di destinazione d'uso verso attività terziarie.



STIMA DEL FABBISOGNO PER ATTIVITÀ TERZIARIE		
Abitanti al 2028 (Proiezione PUT)	7.735	abitanti
Superficie per attività di nuovo impianto (3 mq/ab)	23.204	mq
Superficie per attività da cambio di destinazione d'uso (4 mq/ab)	30.939	mq
FABBISOGNO PER ATTIVITÀ DI NUOVO IMPIANTO	-21.762	MQ
FABBISOGNO PER ATTIVITÀ DA CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO	-14.027	MQ

Da quanto detto in precedenza risultano già soddisfatti i fabbisogni per attività terziarie.



2. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO

Le disposizioni programmatiche del PUC definiscono in base al dimensionamento, la quantità massima del nuovo edificato previsto nel territorio comunale e la sua qualificazione (per servizi e produttivo), individuando gli Ambiti di Trasformazione da sottoporre a progettazione.

L'individuazione degli interventi di trasformazione da includere nel primo "Piano Programmatico" è stata effettuata sulla base della valutazione del carattere prioritario che rivestono alcune delle esigenze emerse dall'analisi ed interpretazione dei caratteri e delle dinamiche territoriali, dalle interlocuzioni con l'Amministrazione comunale. I criteri di selezione degli interventi individuati per il primo piano operativo riguardano principalmente l'esigenza di:

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

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

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

In particolare il PUA è diretto a garantire:

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

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



COMUNE DI AGEROLA (NA)

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE:

ATR	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			VOLUME MASSIMO	NUOVI ALLOGGI	ABITANTI INSEDIABILI
		DA CEDERE (30%)	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI			
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mc	NR	NR
1	8.300,00	2.490,00	1.245,00	1.245,00	11.205,00	40	101
TOTALE	8.300,00	2.490,00	1.245,00	1.245,00	11.205,00	40	101

In particolare nell'Ambito di Trasformazione Residenziale il 70% delle residenze sarà destinato ad "Edilizia Residenziale Sociale"

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICA:

ATT	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
1	8.150,00	815,00	407,50	407,50	1.467,00
3	29.150,00	2.915,00	1.457,50	1.457,50	5.247,00
4	19.950,00	1.995,00	997,50	997,50	3.591,00
5	29.225,00	2.922,50	1.461,25	1.461,25	5.260,50
7	3.925,00	392,50	196,25	196,25	706,50
10	1.725,00	172,50	86,25	86,25	310,50
TOTALE	92.125,00	9.212,50	4.606,25	4.606,25	16.582,50

C'è da sottolineare che gli Ambiti di Trasformazione Turistica sono destinati alla realizzazione di una rete di servizi per la ricettività all'area aperta di servizi per l'accoglienza di turisti stabili o mobili (in apposite piazzole), le cui caratteristiche sono desumibili dalla L.R. 13/1993 e s.m.i. È inoltre prevista la possibilità di realizzare servizi connessi all'accoglienza quali ad esempio ristorante, bar, servizi igienici, nonché impianti ed attrezzature sportive e ricreative riservate ai soli ospiti.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA:

ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
2	13.000,00	1.300,00	650,00	650,00	4.680,00
3	4.700,00	470,00	235,00	235,00	1.692,00
4	2.875,00	287,50	143,75	143,75	1.035,00
5	5.275,00	527,50	263,75	263,75	1.899,00



ATP	SUPERFICIE AMBITO	SUPERFICIE A STANDARD			SUPERFICIE COPRIBILE
		DA CEDERE	AREE PER SPAZI PUBBLICI	AREE PER PARCHEGGI	
	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq
6	8.750,00	875,00	437,50	437,50	3.150,00
7	3.475,00	347,50	173,75	173,75	1.251,00
8	5.750,00	575,00	287,50	287,50	2.070,00
9	10.075,00	1.007,50	503,75	503,75	3.627,00
10	13.100,00	1.310,00	655,00	655,00	4.716,00
11	9.225,00	922,50	461,25	461,25	3.321,00
12	3.650,00	365,00	182,50	182,50	1.314,00
13	10.725,00	1.072,50	536,25	536,25	3.861,00
14	16.750,00	1.675,00	837,50	837,50	6.030,00
15	6.400,00	640,00	320,00	320,00	2.304,00
16	2.500,00	250,00	125,00	125,00	900,00
17	3.600,00	360,00	180,00	180,00	1.296,00
18	2.925,00	292,50	146,25	146,25	1.053,00
19	11.450,00	1.145,00	572,50	572,50	4.122,00
20	7.575,00	757,50	378,75	378,75	2.727,00
21	5.650,00	565,00	282,50	282,50	2.034,00
22	3.275,00	327,50	163,75	163,75	1.179,00
23	6.025,00	602,50	301,25	301,25	2.169,00
24	3.575,00	357,50	178,75	178,75	1.287,00
25	2.825,00	282,50	141,25	141,25	1.017,00
26	5.700,00	570,00	285,00	285,00	2.052,00
27	3.825,00	382,50	191,25	191,25	1.377,00
28	2.950,00	295,00	147,50	147,50	1.062,00
29	1.800,00	180,00	90,00	90,00	648,00
31	2.475,00	247,50	123,75	123,75	891,00
32	1.650,00	165,00	82,50	82,50	594,00
TOTALE	180.950,00	18.095,00	9.047,50	9.047,50	65.142,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI:

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AM- BITO	ATTUA- ZIONE PERE- QUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD
		Mq		Mq		Mq
1	Aree per parcheggi	700,00	NO	0,00	0	700,00
2	Area per parcheggi	4.375,00	SI	1.093,75	5	3.281,25
3	Attrezzature di interesse comune - Caserma dei	2.050,00	NO	0,00	0	2.050,00



COMUNE DI AGEROLA (NA)

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AM- BITO	ATTUA- ZIONE PERE- QUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD
		MQ		MQ		MQ
	Carabinieri o altri servizi comunali					
4	Aree per parcheggi	1.025,00	NO	0,00	0	1.025,00
5	Area per parcheggi	1.000,00	NO	0,00	0	1.000,00
6	Attrezzature di interesse comune - Polo sanitario	2.025,00	NO	0,00	0	2.025,00
7	Aree per spazi pubblici attrezzati	775,00	NO	0,00	0	775,00
8	Aree per spazi pubblici attrezzati	9.175,00	SI	2.293,75	10	6.881,25
9	Attrezzature di interesse comune - Stazione funicolare	3.725,00	NO	0,00	0	3.725,00
10	Aree per parcheggi	800,00	NO	0,00	0	800,00
11	Aree per parcheggi	600,00	NO	0,00	0	600,00
12	Aree per parcheggi	3.575,00	SI	893,75	4	2.681,25
13	Aree per spazi pubblici attrezzati	9.600,00	NO	0,00	0	9.600,00
14	Aree per parcheggi	7.050,00	SI	1.762,50	8	5.287,50
15	Aree per parcheggi	1.725,00	SI	431,25	2	1.293,75
16	Aree per parcheggi	2.375,00	NO	0,00	0	2.375,00
17	Aree per parcheggi	2.200,00	SI	550,00	2	1.650,00
18	Aree per l'istruzione - Asilo nido	3.775,00	SI	943,75	4	2.831,25
19	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.550,00	NO	0,00	0	1.550,00
20	Aree per spazi pubblici attrezzati - Polo servizi - Sentiero degli Dei	6.600,00	NO	0,00	0	6.600,00
21	Aree per l'istruzione - Polo scolastico	8.775,00	NO	0,00	0	8.775,00
23	Aree per parcheggi	4.900,00	SI	1.225,00	5	3.675,00
25	Aree per parcheggi	9.575,00	SI	956,25	11	7.181,25
26	Aree per parcheggi	875,00	NO	0,00	0	875,00
27	Attrezzature di interesse comune - Teatro, biblioteca e servizi comunali	4.000,00	SI	1.000,00	4	3.000,00
28	Aree per parcheggi	2.375,00	NO	0,00	0	2.375,00
29	Aree per parcheggi	1.850,00	NO	0,00	0	1.850,00
30	Attrezzature di interesse comune - RSA	9.175,00	NO	0,00	0	9.175,00
31	Aree per parcheggi	565,00	NO	0,00	0	565,00
32	Aree per parcheggi	1.300,00	NO	0,00	0	1.300,00
33	Area per parcheggi	1.000,00	SI	250,00	1	750,00



COMUNE DI AGEROLA (NA)

ATS	DESTINAZIONE	SUPERFICIE AM- BITO	ATTUA- ZIONE PERE- QUATIVA	SUPERFICIE ATTERRAGGIO	NUOVI ALLOGGI	SUPERFICIE STANDARD
		MQ		MQ		MQ
34	Aree per parcheggi	875,00	NO	0,00	0	875,00
36	Aree per parcheggi	1.850,00	NO	0,00	0	1.850,00
37	Aree per parcheggi	275,00	NO	0,00	0	275,00
39	Aree per parcheggi	875,00	NO	0,00	0	875,00
40	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.550,00	SI	387,50	2	1.162,50
41	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.375,00	NO	0,00	0	4.375,00
42	Aree per spazi pubblici attrezzati - Parco del Convento dei Cospiti	1.125,00	NO	0,00	0	1.125,00
43	Aree per spazi pubblici attrezzati – Parco della grotta e chiesa di Santa Barbara	6.875,00	NO	0,00	0	6.875,00
TOTALE		126.890,00	--	13.225,00	58	113.665,00

3. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Agerola 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 408.265,00 mq.

Per ciò che attiene gli Ambiti di Trasformazione per Servizi c'è da considerare che i parametri urbanistico edilizi definiti per gli ATS destinati a "Aree per spazi pubblici attrezzati" (RC=25%; IPT=75%) e "Aree per parcheggio" (RC=10%; IPT=80%) producono un consumo di suolo (dovuto alla realizzazione di Aree per Standard Urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968) prevalentemente reversibile conseguenza della copertura artificiale degli Ambiti di Trasformazione, copertura che per oltre il 75% è del tipo permeabile.

Le trasformazioni effettuabili nelle ZTO "Insediamenti urbani prevalentemente consolidati (B1)", negli "Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)", negli "Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)" ad attuazione perequativa, e nelle Zone Agricole potranno dar luogo a 173 alloggi (con 414 abitanti teorici insediabili) così distribuiti:

NUOVI ALLOGGI	
Insedimenti urbani prevalentemente consolidati (B1)	55
Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)	40
Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS)	58
Zona Agricola (E)	20
TOTALE	173

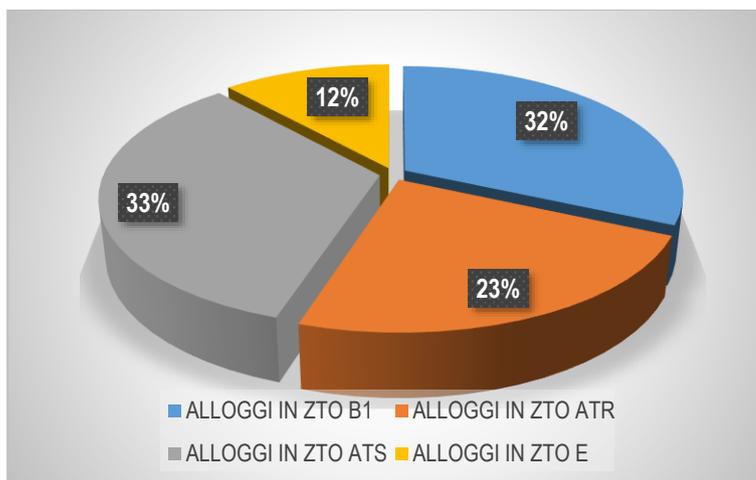


Figura 3: Nuovi alloggi

Il PUC infine incrementerà la dotazione di standard esistente, secondo quanto indicato nella successiva tabella:

Tabella 8: Dotazione di standard di livello locale attesa

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA	DOTAZIONE ATTESA	FABBISOGNO DA L.R. 35/1987	GRADO DI CARENZA/SURPLUS
	(MQ)	(MQ/AB)	(MQ/AB)	(MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	44.533,84	5,20	2,00	3,20
Aree per l'istruzione	20.862,17	2,44	4,50	-2,06
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	155.621,38	18,18	18,00	0,18
Aree per parcheggi	59.618,74	6,97	2,50	4,47
TOTALE	280.636,13	32,79	27,00	5,79



Come si nota la dotazione attesa di standard di livello locale risulta ampiamente superiore ai 27 mq/ab imposta dalla L.R. 35/1987 (+5,79 mq/ab), anche se vi è un unico deficit presente relativo alle aree per l'istruzione (di cui comunque non vi è l'esigenza vista la dimensione della popolazione scolastica), colmato dal mixitè di servizi progettati sul territorio comunale.

È da considerare che la dotazione di standard di livello locale attesa rappresentata nella tabella precedente tiene conto anche dei servizi da cedere negli Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR), Ambiti di Trasformazione Turistica (ATT) e Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATP), che assommano a mq 29.655,00 (pari a 3,85 mq/ab).