



S.T.O.A.
STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Planificazione Ambiente e Territorio

CITTÀ DI ARZANO (NA)

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

PIANO PROGRAMMITICO

RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

Dicembre 2024 - V5

REL.

C.1

ELABORATO C



CITTÀ DI ARZANO (NA)



CITTÀ DI ARZANO

Piazza Raffaele Cimmino, 1

80022 Arzano (NA)

PEC: protocollo@pec.comune.arzano.na.it

Il Sindaco

Dott.ssa Vincenza ARUTA

L'Assessore all'Urbanistica e LLPP

Avv. Giovanni GIGLIO

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Gianfranco MARINO

Adottato con

Approvato con

Progettazione Urbanistica - VAS

A.T.P. Arch. Antonio OLIVIERO

Ing. Alessandro TERRACCIANO

Collaborazione Specialistica - SIT

Ing. Nello DE SENA





Sommario

PREMESSA.....	3
1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ARZANO.....	4
2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2031.....	6
2.1. IL FABBISOGNO AGGIUNTIVO DI NUOVA RESIDENZA.....	7
2.2. ALLOGGI ESISTENTI.....	7
2.3. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PTC.....	7
3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	8
4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO.....	9
5. LE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL PIANO PROGRAMMATICO.....	10
6. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	12



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 aree di trasformazione urbanistica, definendo per ciascun ambito di trasformazione, destinazioni d'uso, indici, parametri edilizi ed urbanistici, standard urbanistici;
- d) Definire i criteri di formazione per i piani, progetti o programmi, anche settoriali;
- e) Definire gli interventi infrastrutturali e la rete di mobilità da realizzare nell'arco di validità del Piano;
- f) Definire la quantificazione, ancorché di massima, degli oneri finanziari a carico del bilancio dell'Amministrazione Comunale e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone la forma di finanziamento anche con riferimento agli atti di pianificazione economica.

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



1. IL DIMENSIONAMENTO DEI FABBISOGNI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ARZANO

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

1. Il fabbisogno abitativo tendenziale al 2031;
2. Il fabbisogno degli standard urbanistici;
3. Il fabbisogno di insediamenti produttivi di interesse locale e di spazi per le attività del terziario.

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

La previsione della popolazione al 2031 effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2011 ed il 2021, è effettuata sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$, dove:

- P_{t+n} è la popolazione prevista al 2031;
- P_t è la popolazione effettiva al 2021;
- R è il saggio di variazione medio annuo ($R = \Sigma r / 10$);
- 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 2031 ed il 2021.

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2011	35.446	--
2012	35.265	-0,0051
2013	35.025	-0,0069
2014	34.943	-0,0023
2015	34.773	-0,0049
2016	34.418	-0,0103
2017	34.116	-0,0089
2018	33.993	-0,0036
2019	33.756	-0,0070
2020	33.527	-0,0068
2021	32.265	-0,0391
Σr		-0,0950

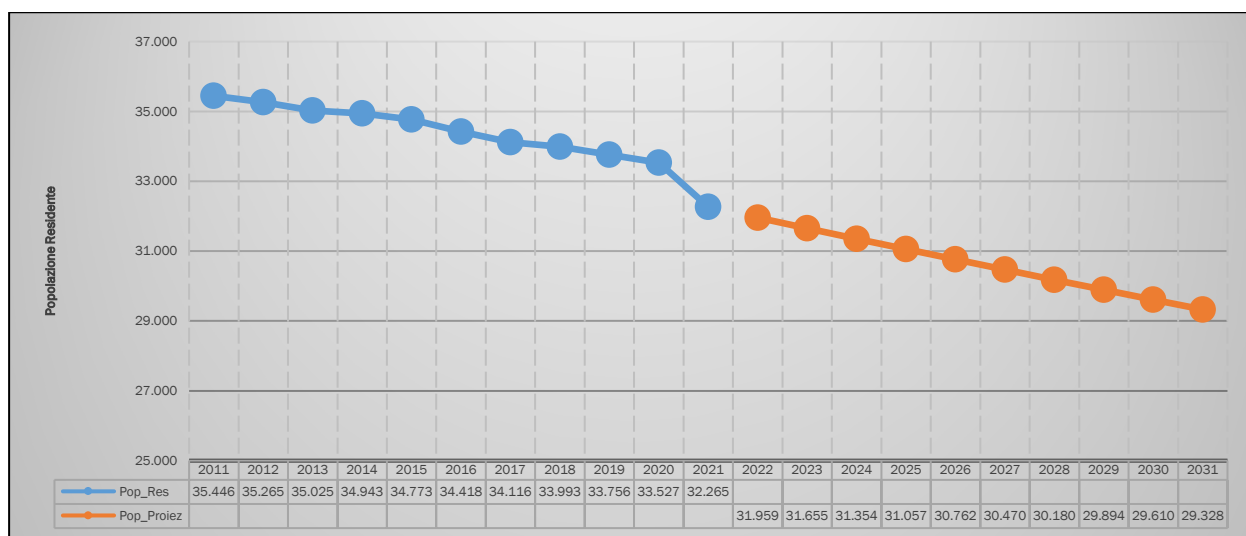


Figura 1: Proiezione demografica al 2031



Dai calcoli effettuati si suppone che la popolazione tra dieci anni tocchi le 29.328 unità, con una diminuzione rispetto ad oggi di 2.937 abitanti, come evidenziato nella Figura 1.

Successivamente è stata effettuata la stima del numero medio di componenti per famiglia al 2031 (calcolato come la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni) attraverso la formula della regressione lineare: $Y = \tilde{Y} + \left(\frac{\sum XY}{\sum X^2} \right) * X$, dove:

- Y è il numero medio di componenti per famiglia stimata al 2031;
- $\tilde{Y}$ è la media degli Y numero di anni considerato;
- X è il numero rispondente agli anni considerati.

inoltre: $Y_{2031} = \frac{(Y'_{2031} + Y''_{2031})}{2}$, dove:

- Y_{2031} è la media dei trend degli ultimi 10 anni e degli ultimi 5 anni;
- Y'_{2031} è la media dei trend degli ultimi 10 anni;
- Y''_{2031} è la media dei trend degli ultimi 5 anni;

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2031	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	2,51
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,30
MEDIA TREND (Y)	2,41

Le famiglie al 2031 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2031} = \frac{P_{2031}}{Y_{2031}}$ e sono pari a 12.182, con un aumento di 566 famiglie rispetto al 2021.

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

C'è però da considerare che il PUC si pone come la principale alternativa ai fenomeni di stasi introducendo nuovi stimoli per lo sviluppo sostenibile del territorio.



2. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE DEL PUC AL 2031

Il fabbisogno abitativo del PUC al 2031, secondo quanto stabilito dal PTC della Città Metropolitana di Napoli (stimato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare) è calcolato attraverso la formula *Fabbisogno Abitativo 2031* = $F_P + F_A - A_E$, dove:

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

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, individuate nelle famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento (in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi ammissibili), o in alloggi malsani e non recuperabili (considerati come alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli).

La componente legata alla condizione di sovraffollamento è stimata sulla base della cosiddetta Matrice di Affollamento, che indica la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con “n” stanze ed “m” occupanti. La Matrice di Affollamento di Arzano è stata costruita partendo dai dati censuari del 2011 forniti dall’ISTAT relativi alla “Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze”.

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

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	191	303	467	476	136	86	1.659
2	56	287	582	913	276	95	2.209
3	31	223	644	1.046	323	117	2.384
4	21	299	822	1.355	335	154	2.986
5	2	86	374	599	201	75	1.337
6 E PIÙ	6	24	83	233	70	45	461
TOTALE	307	1.222	2.972	4.622	1.341	572	11.036

Il grado di affollamento è rappresentato dalle celle in rosso che esprimono il disagio abitativo. La matrice di affollamento è stata poi aggiornata al 2021 (attraverso i trend demografici) ottenendo il seguente risultato:



Tabella 2: Popolazione residente in famiglia in abitazione, per numero componenti e numero di stanze al 2021 (Elaborazione personale su fonte dati ISTAT)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	195	309	476	485	139	88	1.692
2	58	293	593	930	281	97	2.252
3	32	227	656	1.065	329	120	2.429
4	22	305	837	1.380	341	157	3.042
5	3	88	381	610	205	77	1.364
6 E PIÙ	7	25	85	238	72	46	473
TOTALE	317	1.247	3.028	4.708	1.367	585	11.252

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati pari a 4.492. Si ritiene però che le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento possano passare da una condizione di disagio ad una condizione di idoneità (in un alloggio di superficie maggiore) mediante un meccanismo di redistribuzione all'interno dello stock abitativo già esistente; attraverso tale meccanismo una quota degli alloggi attualmente sovraffollati verrebbero liberati dalle famiglie più numerose e rioccupati da altre famiglie di minori dimensioni che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali stabiliti. Sulla base di tale ipotesi, si può pensare di considerare non recuperabili il 30% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 70% riutilizzabile in tempi non brevi, e quindi gli alloggi sovraffollati sono pari a 1.348.

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 Arzano sono pari a 22.

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di Arzano è quindi pari a 1.370 alloggi.

2.1. 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 2031, il fabbisogno aggiuntivo di nuova residenza è pari a 12.182 alloggi.

2.2. ALLOGGI ESISTENTI

Dai dati riportati all'interno dell'elaborato "Rel.A1 - Relazione del Quadro Conoscitivo", emerge che gli alloggi esistenti sono 12.600.

Agli alloggi esistenti vanno sommati gli alloggi realizzati dal 2011 in base ad idonei titoli abitativi (PdC etc.), nonché gli alloggi ancora non condonati ma che hanno le caratteristiche di condonabilità, il tutto stimato complessivamente in oltre il 7,5% degli alloggi esistenti

2.3. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PTC

Il fabbisogno residenziale stimato secondo la metodologia del PTC non genera nuovi alloggi.



3. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

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

Tabella 3: Dotazione di standard di livello locale al 2021

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA - SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	77.103,61	2,39	64.530	2,00	12.573,61	0,39
Aree per l'istruzione	74.027,70	2,29	145.192	4,50	-71.164,80	-2,21
Aree per spazi pubblici attrezzati	70.939,13	2,20	290.385	9,00	-219.445,87	-6,80
Aree per parcheggi	10.873,69	0,34	80.663	2,50	-69.788,81	-2,16
TOTALE	232.944,13	7,22	580.770,00	18,00	-347.825,87	-10,78

Tabella 4: Dotazione di standard di livello locale al 2031

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA - SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	77.103,61	2,63	58.656	2,00	18.446,65	0,63
Aree per l'istruzione	74.027,70	2,52	131.976	4,50	-57.950,46	-1,98
Aree per spazi pubblici attrezzati	70.939,13	2,42	263.952	9,00	-193.017,19	-6,58
Aree per parcheggi	10.873,69	0,37	73.320	2,50	-62.447,51	-2,13
TOTALE	232.944,13	7,94	527.904	18,00	-294.968,52	-10,06

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

- L'integrazione spaziale e funzionale delle nuove attrezzature nel tessuto residenziale.
- L'utilizzazione di aree facilmente accessibili dalla rete della mobilità esistente;
- Il sistema perequativo degli Ambiti di Trasformazione a Servizi "ATS"



4. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO

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 da parte di soggetti privati, raccolta anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni;
- 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.

Per il dimensionamento degli spazi per le attività del terziario, invece, si è tenuto conto di:

- Analisi della consistenza attuale, delle dinamiche dell'ultimo decennio dei diversi comparti di attività, e della domanda di aree da parte di soggetti privati; per le attività turistiche si sono inoltre valutate le analisi decennale dei flussi (arrivi e presenze).
- Analisi del patrimonio edilizio esistente con destinazione non residenziale e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi della non utilizzazione.

La componente programmatica del PUC non prevede nuovi ambiti di trasformazione produttiva, e tende a consolidare le attività produttive esistenti.



5. 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 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 di standard urbanistici incrementando la dotazione delle attrezzature pubbliche al fine di realizzare nuovi luoghi di aggregazione al fine di migliorare la vivibilità del territorio;
- Ampliare l'offerta di spazi per attività economico-produttive, sia commerciali che artigianali/produttive;
- Offrire opportunità per l'insediamento di spazi per attività turistico-ricreative, con lo scopo di valorizzazione le risorse ambientali e storico-culturali.

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

- Progetto di opera pubblica (nel caso di realizzazione di un intervento pubblico) negli Ambiti di Trasformazione per Servizi o in alternativa con Piano Urbanistico Attuativo nel caso di intervento privato.

Il PUA negli Ambiti di Trasformazione è lo strumento che il PUC predilige per garantire:

- La corretta trasformazione urbana del territorio;
- La cessione gratuita al Comune delle aree da destinare a Standard Urbanistici.

Nell'ambito dell'applicazione del PUC, al fine di acquisire le aree degli Ambiti di Trasformazione per Servizi l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'istituto della compensazione urbanistica che prevede la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 75% della Superficie dell'Ambito, e l'applicazione del credito edilizio sul restante 25% della Superficie dell'Ambito. L'entità del credito edilizio deriverà dall'applicazione di un IF pari a 1,20 mc/mq sulla superficie dell'ambito di Intervento derivante dal credito edilizio.

Il risultato delle trasformazioni indotte dalle disposizioni programmatiche del PUC è riportato nella tabella seguente.



ATS	Destinazione	Superficie Ambito MQ	Attuazione Perequativa
1	Aree per spazi pubblici attrezzati	11.903,00	SI
2	Aree per parcheggi	1.980,00	SI
3	Aree per parcheggi	1.658,00	No
4	Area a verde pubblico attrezzato	160.530,00	No
5	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.134,00	No
6	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.794,00	SI
7	Aree per spazi pubblici attrezzati	14.030,00	SI
8	Aree per parcheggi	3.393,00	SI
9	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.031,00	SI
10	Aree per l'istruzione	27.517,00	No
11	Attrezzature di interesse comune	43.026,00	No
12	Aree per spazi pubblici attrezzati	3.624,00	SI
13	Aree per spazi pubblici attrezzati	8.127,00	SI
14	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.418,00	SI
15	Aree per parcheggi	2.833,00	SI
16	Aree per spazi pubblici attrezzati	18.504,00	SI
17	Aree per parcheggi	1.464,00	SI
18	Aree per parcheggi	2.826,00	SI
19	Aree per parcheggi	27.109,00	SI
20	Aree per parcheggi	12.666,00	SI
21	Aree per spazi pubblici attrezzati	10.279,00	No
22	Aree per spazi pubblici attrezzati	24.982,00	SI
23	Aree per spazi pubblici attrezzati	6.456,00	SI
24	Aree per parcheggi	1.591,00	SI
25	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.408,00	SI
26	Aree per parcheggi	4.117,00	SI
27	Aree per spazi pubblici attrezzati	2.892,00	SI
28	Aree per parcheggi	2.456,00	SI
29	Aree per parcheggi	1.008,00	SI
30	Aree per parcheggi	1.574,00	SI
31	Aree per parcheggi	2.103,00	No
32	Aree per parcheggi	3.212,00	SI



CITTÀ DI ARZANO (NA)

33	Aree per parcheggi	3.010,00	SI
34	Aree per parcheggi	1.138,00	SI
35	Aree per parcheggi	12.612,00	No
36	Aree per parcheggi	2.108,00	SI
37	Attrezzature di interesse comune	2.010,00	No
38	Aree per spazi pubblici attrezzati	4.166,00	SI
39	Aree per parcheggi	9.107,00	SI
40	Aree per l'istruzione	32.343,00	No
41	Aree per parcheggi	2.842,00	SI
42	Aree per parcheggi	477,00	No
43	Aree per spazi pubblici attrezzati	1.173,00	No

6. LA SINTESI DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale di Arzano 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 489.631,00 mq individuata nei soli Ambiti di Trasformazione per Servizi (ATS).

La superficie degli ATS è così suddivisa:

- Mq 441.188,75 - con destinazione a servizi di cui al DM 1444/1966
- Mq 48.442,25 - per compensazione urbanistica derivante dall'attuazione perequativa.

Le destinazioni d'uso ammesse nell'area di compensazione urbanistica sono le seguenti:

DESTINAZIONI TURISTICO-RICETTIVE (DT)	
DT1	Strutture ricettive alberghiere, come definite dalla L.R. 15/1984. Comprende gli Hotel ed i Motel, e possono disporre di ristorante, bar ed altri servizi accessori.
DT2	Strutture ricettive extralberghiere, come definite dalla L.R. 17/2001. Comprende gli esercizi di affittacamere, le case e appartamenti per vacanze, le case per ferie, gli ostelli per la gioventù, le case religiose di ospitalità, gli alberghi diffusi, i Bed and Breakfast (per il caso di domicilio del proprietario).
DESTINAZIONI DIREZIONALI (DD)	
DP5	Uffici e studi professionali. Sedi preposti alle attività di contenuta dimensione che non richiedono un'alta specializzazione degli spazi ed attengono i seguenti settori: • Consulenza intermediazione e gestione nei settori immobiliare, informatico, legale, fiscale, contabile, commerciale;



	• Consulenza produzione e distribuzione nei settori tecnici, pubblicitario, della ricerca, della organizzazione, dell'informazione, della comunicazione, dello spettacolo e attività simili; • Consulenza assistenza ricerca nei settori professionali medici, della salute, delle scienze naturali; Fornitura di beni e servizi immateriali in genere.
DP6	Intermediazione monetaria e finanziaria. Comprende le attività bancarie e creditizie in genere, assicurative, ausiliarie della intermediazione finanziaria.
DESTINAZIONI COMMERCIALI (DC)	
DC1	Esercizi commerciali di vicinato (con superficie di vendita fino a mq 250).
DC4	Pubblici esercizi, quali esercizi della somministrazione alimenti e bevande (es. ristoranti, trattorie, caffè e bar), esercizi dove si svolgono giochi leciti (es. sale pubbliche da biliardo e altri giochi leciti), esercizi cosiddetti "Internet Point".
DC5	Servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese.
DC6	Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano.
SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO (SP)	
SP4	Servizi per l'assistenza sanitaria. Comprende ambulatori, poliambulatori, case di riposo, residenze protette e pensionati compresi i servizi connessi.
SP5	Organizzazioni associative. Comprende le organizzazioni economiche, professionali, sindacali, politiche, culturali, ricreative, religiose, no-profit.
SP7	Servizi per l'istruzione di base. Comprende le sedi per l'istruzione dell'obbligo primaria e secondaria, l'educazione prescolare, e per l'attività didattica in genere.
SP8	Servizi per l'istruzione superiore. Comprende le sedi per l'istruzione superiore non dell'obbligo, le scuole di formazione e avviamento al lavoro, i corsi di specializzazione.
SP9	Attività culturali e di intrattenimento. Comprende gli edifici e le aree di pertinenza destinati a attività culturali (es. biblioteche, musei, mostre, centri di studio, sedi per conferenze e congressi) e intrattenimento (es. locali per proiezioni cinematografiche e video, rappresentazioni teatrali, musicali e artistiche in genere).
SP10	Attività sportive. Comprende gli edifici e gli spazi destinati ad attività sportive e salutistiche in genere (es. stadi, piscine, palestre, campi attrezzati per i diversi sport, attrezzature per la cura, la salute e il benessere del corpo).
SP11	Attività ricreative. Attività di tipo ricreativo, per il gioco, il riposo, l'incontro, le iniziative culturali ed educative svolte in aree aperte prevalentemente non edificate e organizzate a verde in funzione delle specifiche attività, con eventuali contenute attrezzature ludiche o per lo sport ed eventuali costruzioni di modesta dimensione funzionali allo svolgimento delle attività ammesse.
SP12	Parcheggi pubblici o di uso pubblico in sede propria. Aree attrezzate o edifici per la sosta temporanea dei veicoli.



Per ciò che attiene il rispetto della dotazione di standard urbanistici secondo quanto dettato dal D.M. 1444/1968, il PUC si propone di incrementare la dotazione di standard urbanistici presenti, ed a fronte degli attuali 7,22 mq/ab, la superficie di standard pro-capite attesa (calcolata in funzione degli abitanti attesi al 2031) è pari a 22,99 mq/ab, ripartita come segue:

Tabella 5: Dotazione di standard di livello locale attesa

ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE	SUPERFICIE ATTESA	DOTAZIONE ATTESA	FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968	BILANCIO
	(MQ)	(MQ/AB)	(MQ/AB)	(MQ/AB)
Aree per attrezzature di interesse comune	122.139,61	4,16	2,00	2,16
Aree per l'istruzione	133.887,70	4,57	4,50	0,07
Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco lo sport*	339.668,38	11,58	9,00	2,58
Aree per parcheggi	78.437,19	2,67	2,50	0,17
TOTALE	674.132,38	22,99	18,00	4,99

*Nel conteggio delle superfici delle "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco per gioco lo sport" è ricompresa la superficie dell'Ambito di Trasformazione per servizi "Area a verde pubblico attrezzato" di cui all'ATS n.4