



PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO DEL CARICO INSEDIATIVO AI FINI DELLA REDAZIONE DEL PUC

PROGETTISTA
ING. CARMINE SALERNO

CONSULENZA SCIENTIFICA
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE UNIVERSITÀ DI SALERNO

GENNAIO 2013



*Proposta di dimensionamento del carico
insediativo ai fini della redazione del Puc*



Sommario

LA PROCEDURA DI DIMENSIONAMENTO	4
1. FABBISOGNO RESIDENZIALE.....	5
1.1 CRITERI PER LA PREVISIONE.....	5
1.2 FABBISOGNO PREGRESSO	6
1.2.1 DOMANDA DA DEGRADO ABITATIVO.....	6
1.2.2 DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO	8
1.2.3 DOMANDA DA COABITAZIONE	14
1.3 FABBISOGNO AGGIUNTIVO	16
1.3.1 MODELLI DEMOGRAFICI.....	16
1.3.2 L'ANDAMENTO FUTURO DELLA POPOLAZIONE.....	17
1.3.3 LE QUOTE AGGIUNTIVE.....	20
1.3.3.1 QUOTA AGGIUNTIVA: FRIZIONALE	20
1.3.3.2 QUOTA AGGIUNTIVA: PROGETTI DI SVILUPPO	21
1.3.3.3 LA QUOTA AGGIUNTIVA DEI DOMICILI	23
1.3.3.4 LA QUOTA AGGIUNTIVA DELLE NUOVE COPPIE.....	24
1.3.3.5 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDUA.....	26
1.3.3.6 LA QUOTA DERIVANTE DALL'ABUSIVISMO EDILIZIO	27
1.3.3.7 LA QUOTA DERIVANTE DAL PATRIMONIO RESIDENZIALE INOCCUPATO	28
1.4 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO	30
2. FABBISOGNO DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ATTIVITA' TERZIARIE	31
2.1 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO A LIVELLO COMUNALE	31
2.2 LE STRATEGIE PER IL TERRITORIO	33
3. PRESCRIZIONI PER LA DEFINIZIONE DI STANDARD URBANISTICI.....	35
4. INDIRIZZI OPERATIVI PER LA LOCAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI.....	38
5. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E DOCUMENTARI	39
ALLEGATO 1 – SCHEDE PER LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE da PTCP.....	40



**PRELIMINARE DI PIANO
COMUNE DI OLEVANO SUL TUSCIANO
PROPOSTA DI DIMENSIONAMENTO CARICHI INSEDIATIVI**



LA PROCEDURA DI DIMENSIONAMENTO

Il presente Documento di dimensionamento è stato predisposto, ai sensi del comma 5 dell'art.58 delle Nta del Ptcp della Provincia di Salerno, nell'ambito dell'iter di formazione del piano urbanistico comunale (Puc) di Olevano sul Tusciano. Essa è stata effettuata sulla base di quanto previsto dal Piano territoriale di coordinamento provinciale (Ptcp), approvato dal Consiglio provinciale con deliberazione n.15 del 30.3.2012, e, in particolare, del titolo V, Indirizzi operativi per il dimensionamento dei Puc, e alla Scheda di dimensionamento dei fabbisogni residenziali delle Nta dello stesso Ptcp. Si è tenuto conto, inoltre, del documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio della Regione Campania¹, dal titolo La stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp, del settembre 2009, e della nota di aggiornamento di tale documento dal titolo La stima del fabbisogno abitativo al 2019, del giugno 2010. Si è fatto riferimento, infine, a quanto richiesto nelle Linee Guida per la costruzione del quadro conoscitivo dei Piani Urbanistici Comunali, presentate e distribuite nel corso del secondo incontro della Conferenza Permanente di Piano, nell'ottobre 2012.

La Lr 16/2004, all'art. 18, comma 2, lettera b), afferma che la pianificazione territoriale provinciale fissa i carichi insediativi ammissibili sul territorio, al fine di assicurare lo sviluppo sostenibile della provincia in coerenza con le previsioni del Ptr. Inoltre, all'art. 23, lettera c), afferma che il Puc determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione in conformità a quanto previsto in sede di pianificazione territoriale provinciale. Essa, tuttavia, non contiene indicazioni circa il dimensionamento dei piani. E' Lr 14/1982, con i suoi indirizzi programmatici a disporre le analisi demografiche e socio-economiche retrospettive debbano essere riferite ad un periodo di almeno 10 anni, con le indicazioni delle ipotesi di sviluppo assunte nell'arco temporale di riferimento adottato.

In considerazione della prassi consolidata, per quanto attiene all'interpretazione delle dinamiche demografiche, è d'uso quantificare la popolazione futura all'arco di riferimento temporale decennale del Prg, ora del Puc, frutto della mera estrapolazione della serie storica osservabile nel decennio immediatamente precedente, in assenza di incontrovertibili previsioni di assetto territoriale sovraordinato o della evidenza di trasformazioni urbanistiche in atto, quali: nuovi insediamenti industriali, commerciali, direzionali, per attrezzature di uso pubblico sovramunicipali, ecc.¹. Relativamente alla quantificazione della domanda di nuova edilizia residenziale, viceversa, la prassi lascia maggiori margini di manovra, in particolare rispetto alla valutazione della reale e dettagliata consistenza del patrimonio edilizio preesistente, sulla base di una documentata analisi delle sue caratteristiche strutturali, funzionali, localizzative e della sua effettiva utilizzabilità ai fini del soddisfacimento della suddetta domanda, sia attuale sia futura.

Il dimensionamento del *piano urbanistico comunale* (Puc) di Olevano sul Tusciano è effettuato tenendo conto del suddetto documento regionale, inerente *la stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp*, di seguito denominato docReg, e delle norme tecniche di attuazione del *piano territoriale di coordinamento provinciale* della provincia di Salerno, di seguito denominato Ptcp.

Quale riferimento temporale iniziale, sono considerati i dati relativi alle rilevazioni Istat al 31.12.2011, ovvero alla data più prossima all'atto di adozione del Puc, per la quale sono disponibili le rilevazioni socioeconomiche utili all'elaborazione. Lo studio, in conformità alle disposizioni del docReg e del ptcp si è basato su una retrospiezione considerando i dati Istat 1981, 1991, 2001 e 2011 disponibili al momento della redazione di questo documento, al fine di ottenere previsioni attendibili, per il decennio successivo, considerando il dato al 2019 secondo il docReg e 2021 secondo il Ptcp. Inoltre per meglio definire la previsione sono stati considerati i dati Istat del decennio 2001-2011 per una verifica agli anni 2019 e 2021, considerando anche il dato al 2023, considerando che l'effettivo decennio di riferimento dovrebbe essere 2013-2023.

Atteso che i dati del censimento Istat 2011 utilizzati sono in parte ancora provvisori, si riserva di apportare le opportune modifiche al dimensionamento quando saranno disponibili tali informazioni, oltre che di verificare con maggiore dettaglio alcuni dati provenienti dalla conoscenza del territorio di Olevano sul Tusciano che al momento sono in fase di elaborazione, ma che saranno disponibili al momento della redazione definitiva del Puc.

¹ Deliberazione Gr n. 834/2007, punto 4.2, Elaborati del Puc - contenuti relazione illustrativa: h) i *criteri per il dimensionamento del piano e dei fabbisogni insediativi* (in assenza di Ptcp, i fabbisogni insediativi saranno determinati in coerenza con quanto previsto nel Ptr e con quanto prescritto dal punto 1.3 del Titolo II dell'Allegato alla Lr 14/1982).



1. FABBISOGNO RESIDENZIALE

1.1 CRITERI PER LA PREVISIONE

(docReg - pg. 51)

Ai fini del dimensionamento insediativo, i Comuni, nelle disposizioni programmatiche dei PUC, calcolano il fabbisogno abitativo nelle sue due componenti:

- Fabbisogno pregresso dovuto alla presenza di famiglie che vivono in alloggi malsani e non ristrutturabili e/o in condizioni di sovraffollamento;
- Fabbisogno futuro connesso alla dinamica demografica e delle nuove famiglie che prevedibilmente domanderanno nuove abitazioni nel territorio di riferimento.

(ptcp - art.123)

1. Il fabbisogno residenziale, articolato in base alla consistenza dei nuclei familiari e delle unità abitative, va espresso in alloggi e stimato sulla base delle seguenti tre componenti:

- eventuale incremento demografico;
- eventuale riduzione del sovraffollamento abitativo;
- eventuale eliminazione di alloggi malsani non recuperabili.

2. I Comuni, nella formazione dei PUC, redatti sia in forma singola che associata, dovranno elaborare la propria proposta per il dimensionamento residenziale, in conformità ai criteri operativi dettati nei successivi artt.124 e 125 e nella allegata scheda per il "dimensionamento del fabbisogno residenziale", distinguendo tra:

- a) fabbisogno pregresso di nuova residenza, con riferimento alle famiglie che vivono in alloggi impropri o in condizioni di sovraffollamento;
- b) fabbisogno aggiuntivo connesso alla dinamica demografica e al prevedibile incremento della domanda di nuove abitazioni nel territorio di riferimento.

Dalle indicazioni fornite dai due documenti, si può valutare il fabbisogno abitativo complessivo come somma del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo o futuro:

Fabbisogno complessivo = Fabbisogno pregresso + Fabbisogno aggiuntivo

La popolazione residente sarà stimata partendo dai dati noti riferiti al censimento Istat 2011. La popolazione presente sarà utilizzata per la stima del fabbisogno aggiuntivo secondo le disposizioni del docReg, mentre per il computo del fabbisogno aggiuntivo secondo il ptcp si farà riferimento alla popolazione residente.



1.2 FABBISOGNO PREGRESSO

(docReg - pg. 51) La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza è costituita 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 ai minimi accettabili.

Nel caso di alloggi non adeguati il fabbisogno deve essere ricostruito sulla base di indicazioni argomentate svolte a livello comunale. In prima approssimazione possono considerarsi alloggi malsani e non recuperabili:

- alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- alloggi ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore a 6 metri;
- alloggi privi di servizi.

(ptcp - art.124)

1. La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono:

a) in alloggi impropri – di cui alle voci censuarie relative alle “Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “Famiglie senza tetto o senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”;

b) in condizioni di sovraffollamento, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi accettabili. Questa componente dovrà 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, posta in relazione a standard va-ni/abitanti assunti come soglia minima. Sono considerati non idonei o sovraffollati le abitazioni:

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

L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitati-va.

2. Sono considerati, ai fini del computo del fabbisogno residenziale, anche gli alloggi malsani e non recuperabili, i quali andranno detratti dal conteggio delle unità esistenti. Sono di massima considerati alloggi malsani e non recuperabili:

- a) gli alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro;
- b) gli alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta nella maggior parte delle stanze;
- c) gli alloggi ubicati a piano terreno con affaccio solo su strada carrabile di larghezza inferiore ai 6 metri;
- d) gli alloggi privi di servizi e senza possibilità di integrarli.

... La possibilità di ricostruire la matrice di affollamento richiede la disponibilità dei dati individuali censuari o, ancora meglio in quanto consentirebbe una stima più aggiornata dei fenomeni, la possibilità di incrociare i dati anagrafici relativi alle famiglie con i dati catastali. La disponibilità dei dati individuali del Censimento della Popolazione possono essere richiesti dai Comuni all'Istat e possono consentire di pervenire ad una stima accurata del fenomeno, individuando oltre-tutto anche i fabbisogni pregressi distinti per tipologia abitativa necessaria. A livello provinciale è possibile ricostruire la matrice di affollamento a partire dalla banca dati del Censimento della popolazione del 2001.

Tale stima risulta troppo complessa dal punto di vista operativo, e, qualora si riuscissero ad analizzare tutti gli alloggi considerati malsani e non recuperabili, la valutazione risulterebbe comunque soggettiva². Le indicazioni del docReg e del ptcp coincidono.

1.2.1 DOMANDA DA DEGRADO ABITATIVO

Entrambi i documenti forniscono un ulteriore elemento per il computo di tali alloggi, ovvero la mancanza di servizi. Si è analizzata tale domanda di alloggi come degrado abitativo³. Ai fini del calcolo del *degrado abitativo*³, si possono considerare le abitazioni prive di servizi igienici essenziali, quali la presenza acqua potabile, gabinetto e bagno.

² I dati disponibili per una stima del genere non sono disponibili dalle rilevazioni Istat; una valutazione più precisa necessita di un'indagine accurata ma eccessivamente dispendiosa dal punto di vista economico.

³ Cresme, 2000, pg. 32.



Nel computo degli alloggi soggetti a degrado sono stati esclusi, quindi, quelli interrati per oltre il 35% del perimetro; quelli privi di illuminazione e ventilazione diretta; quelli ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile. L'esclusione di tali alloggi considerati non recuperabili è avvenuta, come detto, a causa delle difficoltà operative che una indagine a tutto campo comporterebbe. Tuttavia, tali alloggi esistono e continuano ad essere abitati. Per riuscire a stimare indirettamente la domanda da degrado abitativo, pertanto, si prendono in esame gli alloggi privi di servizi essenziali, che sono più facilmente quantificabili. Ovviamente, operando con interventi di ristrutturazione si potrebbe ridurre, se non eliminare del tutto, il numero di alloggi che versa in tale condizione.

Effettuando una analisi sugli alloggi impropri, sulla base dei dati forniti dalle rilevazioni censuarie Istat degli anni 1981, 1991 e 2001, si esamina la tendenza delle abitazioni occupate a restare prive di servizi igienici essenziali. (Tabella 1)

Tabella 1 - Abitazioni occupate prive di servizi igienici essenziali

Fonte: elaborazione su dati Istat 1981,1991,2001.

Abitazioni occupate prive di:	Acqua potabile		Gabinetto		Bagno/doccia	
	numero	% su ab. occupate	numero	% su ab. occupate	numero	% su ab. occupate
1981	2	0.13	13	0.82	257	16.13
1991	35	1.90	33	1.79	256	13.91
2001	3	0.15	2	0.10	174	8.45
2011	14	-	5	-	146	-

nota: i valori al 2011 sono il risultato di una proiezione con andamento lineare non essendo ancora disponibili i dati del censimento.

Effettuando una proiezione lineare al 2011, da tale analisi si nota che la carenza di servizi essenziali, quali gabinetto, bagno/doccia, e acqua potabile, apparirebbe in diminuzione, ma non completamente nullo.

Si può pensare che le abitazioni soggette a degrado siano, per la gran parte, coincidenti proprio con gli alloggi di piccolissima quadratura, ovvero i bassi, gli alloggi interrati e tutti quelli di difficile, se non di impossibile, ristrutturazione. Questi ultimi, probabilmente, in gran parte ubicati al piano terra degli edifici del centro storico, nel corso degli anni sono stati riattati, nel tempo, con difficoltà. Si ritiene, pertanto, difficile prevedere un adeguamento per tale categoria di alloggi e, quindi, al limite può essere proposto per essi una utilizzazione come pertinenza dell'abitazione.

Il calcolo della domanda da degrado avviene sommando tutti gli alloggi sprovvisti di servizi igienici essenziali. Tuttavia la mancanza di acqua potabile risulta essere una carenza facilmente superabile con interventi di manutenzione straordinaria. Si ritiene, quindi, di stimare la domanda da degrado funzione della carenza dei servizi bagno/doccia e gabinetto, considerando il numero di alloggi certamente privi di tale servizio, censiti al 2001. Scalando opportunamente tale numero di alloggi, con un coefficiente di riduzione al 33%, si ottengono 59 alloggi.

Riepilogando, la domanda da degrado abitativo coincide con il numero di alloggi privi di servizi.

Tabella 2 - Alloggi non adeguati

1.1.1.a	Alloggi interrati per oltre il 35% del perimetro	0	alloggi
1.1.1.b	Alloggi privi di illuminazione e ventilazione diretta	0	alloggi
1.1.1.c	Alloggi ubicati al piano terreno con affaccio solo su strada carrabile	0	alloggi
1.1.1.d	Alloggi privi di servizi	59	alloggi

$$\text{Domanda da degrado abitativo} = (146 + 5) / 3 = 59 \text{ alloggi}$$



1.2.2 DOMANDA DA SOVRAFFOLLAMENTO

(docReg - pgg. 51, 52)

La seconda componente, 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:

- Sono considerate non idonee le abitazioni costituite da una sola stanza;
- Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti;
- Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti;
- Sono considerate sovraffollate le abitazioni costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti.

(docReg – pg. 52)

La possibilità di ricostruire la matrice di affollamento richiede la disponibilità dei dati individuali censuari o, ancora meglio in quanto consentirebbe una stima più aggiornata dei fenomeni, la possibilità di incrociare i dati anagrafici relativi alle famiglie con i dati catastali. La disponibilità dei dati individuali del Censimento della Popolazione possono essere richiesti dai Comuni all'Istat e possono consentire di pervenire ad una stima accurata del fenomeno, individuando oltretutto anche i fabbisogni pregressi distinti per tipologia abitativa necessaria. A livello provinciale è possibile ricostruire la matrice di affollamento a partire dalla banca dati del Censimento della popolazione del 2001.

(ptcp - art.124, comma 1)

La stima del fabbisogno pregresso di nuova residenza dovrà essere valutata con riferimento a riconosciute condizioni di disagio, in relazione alle famiglie che vivono: a) in alloggi impropri – di cui alle voci censuarie relative alle “Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio”, “Famiglie senza tetto o senza abitazione” e “Famiglie in coabitazione”; b) in condizioni di sovraffollamento, in cui il rapporto fra numero dei componenti e spazio abitativo è inferiore a minimi accettabili. Questa componente dovrà 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, posta in relazione a standard vani/abitanti assunti come soglia minima. Sono considerati non idonei o sovraffollati le abitazioni: costituite da una sola stanza; costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da tre o più componenti; costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti; costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da sei o più componenti. L'indice di affollamento deve ritenersi soddisfatto se ad ogni nucleo familiare corrisponderà una adeguata unità abitativa.

Secondo le indicazioni precedenti circa la quantificazione degli alloggi sovraffollati, si procede alla costruzione delle matrici di affollamento.

Partendo, quindi, dai dati a livello provinciale risultanti dal censimento Istat del 2001, è stato possibile ricostruire la matrice di affollamento per il Comune di Olevano sul Tusciano proiettata al 2011.

Tabella 3 - Matrice di affollamento

Numero di famiglie per numerosità dei componenti e abitazioni per numeri di stanze.

Stanze	Occupanti						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1							
2							
3							
4							
5							
6 e più							
TOTALE							



Tabella 4 - Matrice di affollamento in termini di componenti al 2001 - Provincia di Salerno
Popolazione residente in famiglia in abitazione per numero di stanze
e numero di occupanti dell'abitazione
Fonte: docReg – pg. 10; dati Istat 2001.

Stanze	Occupanti						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.628	1.914	1.455	1.344	590	187	8.118
2	9.976	15.134	12.225	14.772	6.140	2.251	60.498
3	17.798	38.724	41.142	60.152	27.525	10.371	195.712
4	18.845	54.368	75.531	128.896	66.260	26.046	369.946
5	10.603	34.938	54.060	102.896	57.690	26.466	286.653
6 e più	5.642	17.362	26.235	48.100	30.895	17.346	145.580
TOTALE	65.492	162.440	210.648	356.160	189.100	82.667	1.066.507

La matrice di affollamento, in termini di famiglie, si otterrà dividendo semplicemente ogni elemento della precedente matrice (Tabella 4) per il rispettivo numero di componenti familiari. Nel caso di nuclei composti da *6 ed oltre* componenti si è approssimato considerando un numero pari a 6 (Tabella 5).

Tabella 5 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 - Provincia di Salerno
Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento
Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.628	957	485	336	118	31	4.555
2	9.976	7.567	4.075	3.693	1.228	375	26.914
3	17.798	19.362	13.714	15.038	5.505	1.729	73.146
4	18.845	27.184	25.177	32.224	13.252	4.341	121.023
5	10.603	17.469	18.020	25.724	11.538	4.411	87.765
6 e più	5.642	8.681	8.745	12.025	6.179	2.891	44.163
TOTALE	65.492	81.220	70.216	89.040	37.820	13.778	357.566

Per la definizione della matrice di affollamento del Comune di Olevano sul Tusciano, si è effettuato un riproporzionamento 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 abitazioni⁴

Si sono, pertanto, valutati alcuni fattori di scala per rapportare il dato a livello comunale.

- Occupanti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.066.507 occupanti
- Residenti totali - Provincia di Salerno al 2001 = 1.073.643 residenti
- Occupanti totali - Comune di Olevano sul Tusciano al 2001 = 6.393 occupanti
- Residenti totali - Comune di Olevano sul Tusciano al 2001 = 6.399 residenti

Il fattore di scala, in termini di residenti, al 2001 (popolazione residente nella Provincia al 2001 / popolazione residente nel Comune di Olevano sul Tusciano al 2001), risulta essere pari a 0,0059601; mentre il fattore di scala, in termini di occupanti (occupanti totali nella Provincia / occupanti totali nel Comune di Olevano sul Tusciano) risulta essere pari a 0,0059943.

⁴ Cresme, 2000, pg. 32, nota 5.



Tabella 6 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2001 - Comune di Olevano sul Tusciano

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2001.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	16	6	3	2	1	0	27
2	59	45	24	22	7	2	160
3	106	115	82	90	33	10	436
4	112	162	150	192	79	26	721
5	63	104	107	153	69	26	523
6 e più	34	52	52	72	37	17	263
TOTALE	390	484	418	531	225	82	2.131

Moltiplicando gli elementi della matrice a livello provinciale (Tabella 5) per il fattore di scala in termini di residenti, risulta un totale di 2.131 famiglie (Tabella 6). Confrontando tale dato con le famiglie totali rilevate nel Comune di Olevano sul Tusciano al 2001 (2.061 famiglie, fonte censimento Istat 2001) si osserva un errore del 3,40%, l'approssimazione ipotizzata può, quindi, ritenersi ammissibile.

Per proiettare le matrici al 2011 si considerano le rilevazioni dell'Istat:

- Residenti totali - Provincia di Salerno al 2011 = 1.092.876 residenti
- Residenti totali - Comune di Olevano sul Tusciano al 2011 = 6.883 residenti

Il fattore di aggiornamento in termini di residenti, per il periodo 2001-2011 (popolazione residente nella Provincia al 2011 / popolazione residente nella Provincia al 2001) vale 1,0179138; mentre il fattore di scala in termini di residenti al 2011 (popolazione residente nel Comune di Olevano sul Tusciano al 2011 / popolazione residente nella Provincia al 2011) è pari a 0,0062981. Si ottiene, in tal modo, la matrice in termini di famiglie al 2011 a livello provinciale (Tabella 7) semplicemente scalando ogni elemento della precedente (Tabella 6) per il corrispondente fattore di aggiornamento.

Tabella 7 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Provincia di Salerno

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	2.675	974	494	342	120	32	4.637
2	10.155	7.703	4.148	3.759	1.250	382	27.396
3	18.117	19.709	13.960	15.307	5.604	1.759	74.456
4	19.183	27.671	25.628	32.801	13.489	4.419	123.191
5	10.793	17.782	18.343	26.185	11.745	4.490	89.337
6 e più	5.743	8.837	8.902	12.240	6.290	2.943	44.954
TOTALE	66.665	82.675	71.474	90.635	38.497	14.025	363.971

La matrice di affollamento al 2011, a livello comunale (Tabella 8) si ottiene moltiplicando ogni elemento della matrice a livello provinciale (Tabella 7) per il relativo coefficiente di scala.



Tabella 8 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2011 - Comune di Olevano sul Tusciano (prima approssimazione)

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento
Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	17	6	3	2	1	0	29
2	64	49	26	24	8	2	173
3	114	124	88	96	35	11	469
4	121	174	161	207	85	28	776
5	68	112	116	165	74	28	563
6 e più	36	56	56	77	40	19	283
TOTALE	420	521	450	571	242	88	2.292

In tale approssimazione, le famiglie risultano pari a 2.292, che rappresenta un dato virtuale, a fronte del dato reale (rilevazioni Istat al 2011), che risulta essere di 2.345 famiglie. La differenza fra le famiglie stimate e quelle realmente rilevate si presenta considerevole, con un errore del 2,25%. Si è, pensato di ricalibrare i risultati di tale approssimazione ottenendo una matrice a livello comunale scalata in funzione delle famiglie, con un fattore, al 2011, pari a 1,0230 (famiglie rilevate nel comune al 2011 / famiglie virtuali al 2011). (Tabella 9)

La domanda da sovraffollamento, costituita dal numero di famiglie che vivono in alloggi inadeguati e in alloggi sovraffollati, si ottiene sommando i valori contenuti negli elementi della matrice corrispondenti alla condizione di inadeguatezza e di sovraffollamento, così come definiti dal docReg e dal ptcp. (Tabella 9)

Tabella 9 - Matrice di affollamento in termini di famiglie al 2010 - Comune di Olevano sul Tusciano

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento
Fonte: elaborazione su dati Istat 2010.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	17	6	3	2	1	0	30
2	65	50	27	24	8	2	177
3	117	127	90	99	36	11	480
4	124	178	165	211	87	28	794
5	70	115	118	169	76	29	576
6 e più	37	57	57	79	41	19	290
TOTALE	430	533	460	584	248	90	2.345

le famiglie che vivono in condizioni di inadeguatezza

le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento

L'indice di affollamento, quale rapporto fra occupanti e numero di stanze, è rappresentabile in forma matriciale. (Tabella 10)

Tabella 10 - Matrice degli indici di affollamento

Stanze	Occupanti					
	1	2	3	4	5	6 ed oltre
1	1,000	2,000	3,000	4,000	5,000	6,000
2	0,500	1,000	1,500	2,000	2,500	3,000
3	0,333	0,667	1,000	1,333	1,667	2,000
4	0,250	0,500	0,750	1,000	1,250	1,500
5	0,200	0,400	0,600	0,800	1,000	1,200
6 e più	0,167	0,333	0,500	0,667	0,833	1,000

Il docReg considera:



non idonee	abitazioni costituite da una sola stanza
sovraffolate	abitazioni costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare di tre o più componenti
sovraffolate	abitazioni costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare di cinque o più componenti
sovraffolate	abitazioni costituite da quattro stanze se occupate da un nucleo familiare di sei o più componenti

Dalla elaborazione della matrice di affollamento, risultano, per il Comune di Olevano sul Tusciano:

Alloggi non idonei = 30 alloggi

Alloggi sovraffollati = 137 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 30 + 137 = 167 alloggi

Dalle prescrizioni normative emerge che gli alloggi costituiti da una sola stanza sono esclusi dal computo delle abitazioni perché ritenuti inidonei per la residenza di un qualsiasi nucleo familiare (Tabella 9). Al contrario, le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento potrebbero passare da una condizione di disagio a una condizione di idoneità mediante un meccanismo di redistribuzione delle famiglie all'interno dello stock abitativo. Attraverso tale meccanismo, una quota degli alloggi attualmente sovraffollati, liberati nel passaggio delle famiglie ad una condizione standard, vengono rioccupati da altre famiglie, di minori dimensioni, che, in tal modo, conseguono anch'esse il rispetto degli standard dimensionali fissati⁵. Tuttavia, tale *scambio* non avviene in maniera perfetta, in quanto non vi è esatta corrispondenza fra le esigenze delle varie tipologie di famiglia e lo stock abitativo.

Data la aleatorietà e la difficoltà della realizzazione dello *scambio*, nella domanda da sovraffollamento, si dovrebbe, cautelativamente e sulla scorta di analoghi studi condotti sull'argomento⁶, considerare la totalità delle famiglie che vivono in tale condizione. Infine, si può pensare che la quota parte di alloggi che resta vuota, a seguito del meccanismo redistributivo, vada ad alimentare la cosiddetta offerta da *frizionale*, di cui si dirà più avanti.

Ricapitolando: le 137 famiglie che vivono in alloggi definiti sovraffollati devono, teoricamente, essere soggetti a un processo di ricollocazione abitativa. In tal modo, si genera uno stock di abitazioni, di difficile quantificazione, che, in quota parte, potrebbe essere considerato dal lato dell'offerta.

Operativamente, nella domanda da sovraffollamento si può includere la totalità delle famiglie che vive in tale condizione, programmando la costruzione di un numero di alloggi pari al numero di famiglie in questione. Tale scelta è giustificata dalla considerazione che la realizzazione degli alloggi avverrà nell'arco di 10 anni, quindi gettando una base anche per il successivo piano urbanistico comunale, potendosi immaginare una concreta utilizzazione di tale stock solo in un futuro momento del processo di pianificazione, relativa a un ri-dimensionamento del Puc, ad esempio, in occasione di una sua revisione.

In alternativa alla inclusione nella domanda da sovraffollamento della totalità delle famiglie, come previsto dal ptcp e dal docReg, si ritiene di affrontare la problematica facendo alcune considerazioni sul meccanismo di *redistribuzione* e sulla *utilizzabilità differita*.

Ricapitolando, il fabbisogno dovuto al sovraffollamento può essere visto come un deficit stratificato per condizioni di insoddisfazione quali-quantitativa dovuto a un rapporto non più accettabile tra e la numerosità del nucleo familiare e la dimensione dell'alloggio. Lo strumento chiave per la stima di tale parametro è, come visto, la matrice di affollamento.

La costruzione di tale matrice è resa possibile dalla disponibilità dei dati censuari disaggregati al livello del singolo foglio di censimento, che forniscono ogni possibile incrocio tra famiglie, per numero di componenti/abitazioni, e numero di stanze. Il risultato non è meccanicamente predeterminato dal sistema delle corrispondenze con gli standard di affollamento prefissati. Infatti, ogni alloggio lasciato vuoto, tranne quelli di un unico vano, considerato inidoneo, può essere teoricamente rioccupato da famiglie che abbandonano alloggi di taglia inferiore. Tuttavia, l'ipotesi della redistribuzione ottima delle famiglie nel parco alloggi disponibile contrasta con i fattori di rigidità insiti sia nella domanda sia nell'offerta di abitazioni.

Occorre, pertanto, stimare la *rigidità* del patrimonio abitativo, in gran parte in proprietà, fattore, quest'ultimo, che si oppone a due fenomeni condizionanti: il *ricambio* e il *filtering*.

Il *ricambio* è inteso come la possibilità, per chi manifesta insoddisfazione per la sua condizione alloggiativa presente, di modificarla in tempi medio-lunghi.

Il *filtering* è inteso come la permeabilità del parco-alloggi esistente, ovvero come la capacità di garantire, con un sistema complesso di trasferimenti, la distribuzione ottimale delle famiglie negli alloggi attualmente disponibili aventi caratteristiche minime soddisfacenti.

⁵ Si tenga presente che nel meccanismo di redistribuzione e compensazione delle abitazioni sono considerate le famiglie che si trovano in una condizione di disagio abitativo. Le famiglie che attualmente si trovano in una situazione abitativa superiore a quella fissata quale fabbisogno minimo non vengono coinvolte nel meccanismo redistributivo e mantengono le loro attuali condizioni (docReg, pg. 12, nota 3).

⁶ Cresme, 2000, pg. 36, tavola 11.



In un orizzonte temporale definito in un decennio, l'estrema mobilità del tessuto demografico e residenziale induce a ritenere che almeno il 40% dei nuclei familiari in condizioni di forte disagio abitativo, e almeno il 20% di nuclei familiari in condizioni di sottostandard riusciranno effettivamente a modificare in meglio la propria condizione abitativa. Questa, dunque, è l'entità del ricambio da applicare nel modello di redistribuzione.

Si ricordi che per *sottostandard* si è inteso uno scarto ridotto tra la condizione media tendenziale di disponibilità di vani pro capite e lo stato attuale della famiglia: ad esempio, classifichiamo sottostandard una condizione abitativa con famiglie di quattro componenti alloggiate in tre vani. Si comprende come, tolta la cucina, i due vani residui non consentano la privacy ritenuta comunemente necessaria; il *disagio* corrispondente *non* è classificabile come *grave*, producendo, quindi, una spinta al miglioramento meno drammatica. Tuttavia, i nuclei in queste condizioni sono una quota che esercita una rilevantissima pressione sul mercato, come si vede dal fatto che predominano le famiglie di 3 e 4 componenti, che stanno producendo il massimo sforzo di accumulazione di risorse ai fini del miglioramento della propria condizione abitativa. *Grave*, invece, è il disagio abitativo di famiglie sempre di 3 e 4 componenti in alloggi di due vani: in questo caso, la *molla* al cambiamento è assai forte e la situazione è percepita dai tali famiglie come *assai precaria*.

Sintetizzando, il *meccanismo di redistribuzione* funziona nel modo seguente:

- le famiglie che vivono in condizioni di *disagio grave* tendono, in parte, a restare nella propria condizione (il 60%) e, in parte, a migliorare il proprio status (il 40%);
- le famiglie che vivono in condizioni di *sottostandard* tendono, in parte, a restare nella propria condizione (l'80%) e, in parte, a migliorare il proprio status (il 20%).

Tabella 11 – Schema del meccanismo di redistribuzione

Stanze	Famiglie					
	1	2	3	4	5	6 ed oltre
1	80% (20%↓)	80% (20%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)
2	0	0	80% (20%↓)	80% (20%↓)	60%(40%↓)	60%(40%↓)
3	0	0	0	0	80% (20%↓)	60%(40%↓)
4	0	0	0	0	0	80% (20%↓)
5	0	0	0	0	0	0
6 e più	0	0	0	0	0	0

nota:

disagio grave	nuclei che riusciranno a migliorare la propria condizione	40 %
sottostandard	nuclei che riusciranno a migliorare la propria condizione	20 %

Il docReg fornisce dei risultati relativi alla redistribuzione nelle 5 provincie della regione Campania⁷. I valori forniti risultano compatibili con la procedura descritta in precedenza.

Tabella 12 - Matrice di Affollamento in termini di famiglie con meccanismo di redistribuzione - Comune di Olevano sul Tusciano

Famiglie residenti che vivono in condizione di sovraffollamento ridistribuite

Fonte: elaborazione su dati Istat 2011.

Stanze	Famiglie						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 ed oltre	
1	14	5	2	1	0	0	23
2	69	51	23	20	5	2	169
3	117	127	95	103	32	8	482
4	124	178	165	211	94	27	800
5	70	115	118	169	76	35	581
6 e più	37	57	57	79	41	19	290
TOTALE	430	533	460	584	248	90	2.345

I risultati ottenibili mediante la suddetta procedura forniscono i seguenti valori:

Alloggi non idonei = 23 alloggi

Alloggi sovraffollati = 117 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 23 + 117 = 139 alloggi

⁷ Secondo le disposizioni sugli abitanti e famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, docReg, pg.12.



Si può facilmente notare che, rispetto al calcolo effettuato sulla base del *meccanismo redistributivo*, sia il numero di alloggi non idonei che il numero di alloggi sovraffollati è minore di quello visto in precedenza.

Un ulteriore modo di procedere, nel calcolo della domanda da sovraffollamento, è costituito da una riduzione del numero finale di alloggi, calcolati attraverso la matrice, in funzione di opportune percentuali.

Si può pensare, quindi, di considerare non recuperabili il 40% degli alloggi sovraffollati, e ipotizzare il restante 60% riattabili in tempi, ovviamente, non brevi. La scelta di tali aliquote sarebbe supportata dalle percentuali indicate dalla normativa relativa all'edilizia residenziale pubblica⁸. Si ipotizza, infatti, che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, trasformi e adegui tali alloggi, che, una volta rigenerati, possano essere reintrodotti nel mercato immobiliare. Si precisa che gli alloggi definiti non idonei sono comunque esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi.

A seguito delle metodologie esaminate, si preferisce trattare la questione del sovraffollamento, con l'ultimo approccio descritto, in quanto più confacente al caso in oggetto.

In sintesi, la domanda da sovraffollamento finale, risulta essere pari a:

Alloggi non idonei = 30 alloggi

Alloggi sovraffollati = 137 alloggi, di cui:

Alloggi sovraffollati recuperabili (60%) = 82 alloggi

Alloggi sovraffollati non recuperabili (40%) = 55 alloggi

Domanda da sovraffollamento = 30 + 55 = 85 alloggi

La quota di alloggi sovraffollati recuperabile, pari al 60%, ovvero le 82 abitazioni, costituisce il cosiddetto patrimonio ad *utilizzabilità differita*. Infatti, si immagina che tale quota venga riattata e riutilizzata da parte dell'economia locale che, coi i dovuti tempi tecnici, generalmente lunghi, trasforma e adegua tali alloggi, che, una volta rigenerati, possono essere reintrodotti nel mercato immobiliare. Si precisa che gli alloggi definiti *non idonei* sono esclusi da tale riduzione, in quanto, per definizione, sono non ammissibili ai fini abitativi. La riduzione applicata è giustificata anche dal fatto che può verificarsi una duplicazione nel conteggio degli alloggi appartenenti all'insieme del degrado e all'insieme del sovraffollamento. Infatti, gli alloggi di piccola quadratura potrebbero, tendenzialmente, essere gli stessi interessati anche dalla mancanza di servizi igienici essenziali.

Si ricorda, concludendo, che le famiglie che *escono* dalla condizione di sovraffollamento sono quelle che trovano collocazione nell'ambito dei piani di *edilizia residenziale sociale* (Ers).

1.2.3 DOMANDA DA COABITAZIONE

Nell'art124 del ptcp, andrebbe considerata anche la domanda da coabitazione, calcolata come differenza fra il numero di famiglie residenti e il numero delle abitazioni⁹. In base alla rilevazioni Istat al 2001 e aggiornando tale dato in funzione dell'incremento demografico, al 2011 risulta una domanda pari a 16 abitazioni.

Domanda da coabitazione = 16 alloggi

Il fabbisogno abitativo pregresso può essere sintetizzato come la somma degli alloggi considerati *non adeguati* (59) e di quelli considerati *sovraffollati* (85) più la domanda relativa alla *coabitazione* (16).

Riassumendo:

Fabbisogno pregresso = 59 + 85 + 16 = 160 alloggi

A comprovare un valore così elevato di fabbisogno pregresso, si riportano le indicazioni del documento della Regione Campania relativo alle linee guida in materia di *edilizia residenziale sociale* (Ers)¹⁰:

Sulla base delle analisi compiute sul patrimonio abitativo campano e sulla condizione abitativa della popolazione residente, e tenendo conto della definizione del Cipe della distribuzione territoriale della tensione abitativa, è stato elaborato un indicatore sintetico di disagio abitativo, su base comunale, che tiene conto quindi del patrimonio abitativo in rapporto alla popolazione residente e del suo grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione, della qualità delle abitazioni (affollamento, servizi, ecc.).

⁸ Legge 167/1962 art.3 comma 1: "L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato".

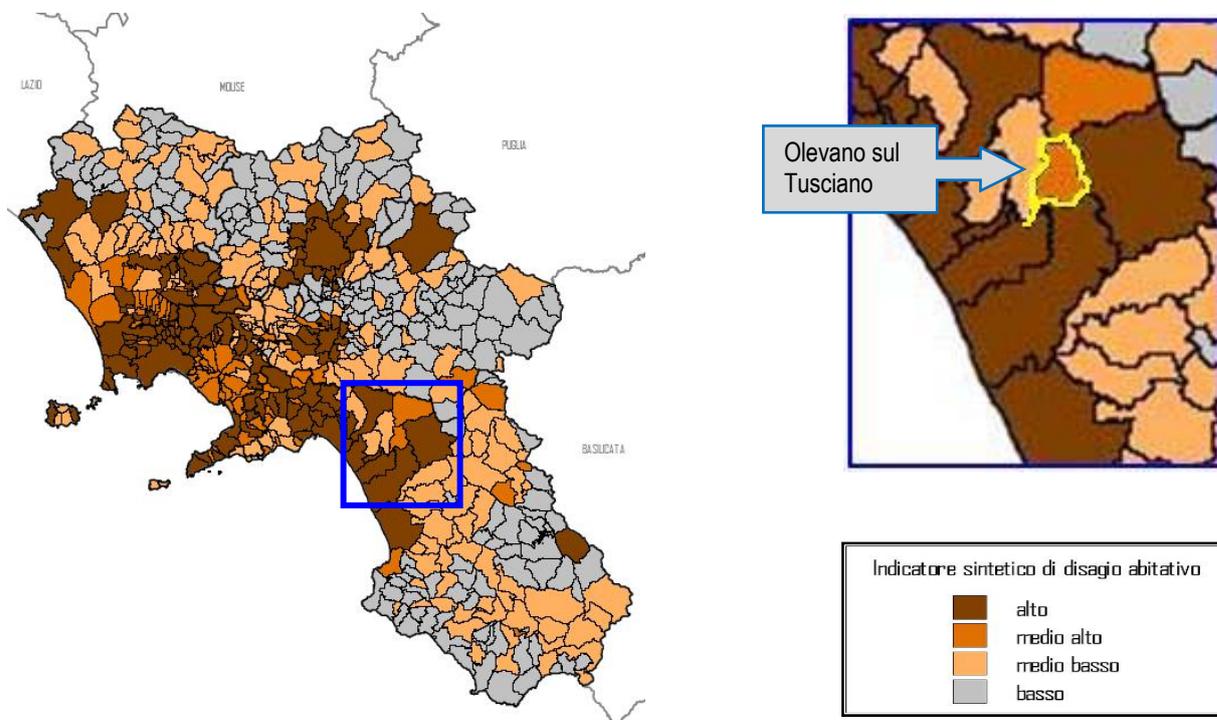
⁹ Secondo le disposizioni del docReg, pg. 10, in analogia il Cresme, 2000, pg.35.

¹⁰ Delibera Gr n.575 del 22.7.2010 - *Approvazione linee guida in materia di edilizia residenziale sociale*, pg.4.



Dalla mappa della distribuzione del disagio abitativo, si evince che il rischio potenziale di disagio per il Comune di Olevano sul Tusciano è giudicato *medio alto*.

Figura 1 - Mappa della distribuzione comunale del disagio abitativo
Fonte: Regione Campania. Linee guida in materia di edilizia residenziale sociale.





1.3 FABBISOGNO AGGIUNTIVO

(docReg - pg. 52)

Il dimensionamento del PUC dovrà pertanto condursi sulla base di uno studio delle dinamiche demografiche e sociali (che tengano conto sia delle dinamiche che della composizione e tipologia dei nuclei familiari) e delle dinamiche della struttura economica del Comune o dell'ambito territoriale di riferimento eventualmente definito. Lo studio dovrà basarsi su di un arco temporale minimo pari agli ultimi 10 anni e dovrà inoltre provvedere a ricostruire la struttura insediativa e lo stock abitativo esistente sul territorio.

La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere stimato sulla base di scenari di proiezione demografica sia per la componente naturale che migratoria. L'orizzonte temporale di riferimento per le proiezioni non potrà essere inferiore a 10 anni e di norma non superiore a 20; il termine iniziale da cui computare l'orizzonte di previsione di previsione del PUC stesso, per cui sono disponibili dati socioeconomici utilizzabili per le elaborazioni.

(docReg - pg. 51)

Il PTR demanda ai PTCP la definizione di una adeguata metodologia di dimensionamento dei Piani Urbanistici Comunali. Essi devono contenere i presupposti per il superamento dei limiti operativi al dimensionamento dei PUC, disciplinando il passaggio dal metodo di calcolo del fabbisogno residenziale basato sul rapporto vano/abitante verso un metodo basato sul rapporto alloggio/nucleo familiare.

(ptcp art. 125)

1. La stima del fabbisogno abitativo aggiuntivo dovrà essere calcolata sulla base di scenari di proiezione demografica relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento ad un arco temporale decennale.
2. Ai fini della determinazione del fabbisogno abitativo il calcolo va effettuato sulla base del rapporto di 1 alloggio per ciascun nucleo familiare. Il rapporto abitazioni/famiglie deve essere stimato in ragione della effettiva presenza territoriale registrata, considerando la composizione e la morfologia sociale del nucleo familiare.
3. Il dimensionamento abitativo del PUC dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato "frizionale", cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato.
4. Per i Comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione il dimensionamento di piano deve essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

1.3.1 MODELLI DEMOGRAFICI

Formulare ipotesi di previsione di popolazione è in generale, indipendentemente dal grado di raffinatezza del modello utilizzato, un'operazione che presenta ampi margini di aleatorietà. Lo sviluppo demografico di una popolazione data è una variabile dipendente da un insieme notevolmente complesso di fattori sociali ed economici che a loro volta sono la risultante di processi di decisioni collettive e individuali che contengono infinite varianti non prevedibili a priori¹¹. Si osserva che il calcolo dell'ammontare della popolazione può essere affrontato secondo diversi approcci metodologici e, all'interno di uno stesso metodo, utilizzando tecniche diverse con vantaggi e limiti valutabili, di volta in volta, in relazione alle caratteristiche del problema. I modelli demografici hanno come obiettivo quello di rappresentare, simulare e prevedere, lo svolgimento di fenomeni demografici utilizzando variabili specificatamente demografiche. Rispetto alla loro struttura logica, i modelli demografici possono essere suddivisi nelle due grandi categorie di stocastici e deterministici; questi ultimi, a loro volta, possono essere teorici o empirici; i modelli empirici si suddividono, ancora, in aggregati, analitici ed analogici. I modelli aggregati, infine, possono essere matematici o statistici.

¹¹ In generale, si può affermare che non esistendo alcun vincolo, se non quello dello spazio fisico, all'accrescimento della popolazione, il problema dei limiti allo sviluppo di quest'ultima è indeterminato, in quanto dipendente da un insieme di rapporti collettivi e individuali sempre molto complesso e articolato. Esistendo tuttavia la necessità di determinare stime realistiche di popolazione per poter formulare ipotesi di consistenza della domanda, i processi reali di sviluppo demografico possono essere semplificati e ridotti fino a essere rappresentati attraverso relazioni più semplici tra le variabili in gioco; oppure possono essere ricercate e definite regolarità che consentono, una volta estrapolate, di prevedere probabili andamenti futuri.



1.3.2 L'ANDAMENTO FUTURO DELLA POPOLAZIONE

Per il comune di Olevano sul Tusciano la previsione demografica viene condotta utilizzando modelli di previsione aggregata e, in particolare, modelli matematici sia considerando lo schema proposto nelle linee guida della Provincia presentate ad ottobre, sia una retrospettiva decennale dal 2001 al 2011 secondo il documento della regione. In entrambi i casi sono state evidenziate come orizzonte temporale il 2019, quale termine fissato dalla Regione Campania, il 2021, quale termine fissato dal Ptcp, infine il 2023 che meglio si avvicina all'ipotesi di orizzonte temporale del Puc a farsi.

Dall'equazione della linea di tendenza, si determina il valore della popolazione futura. Dovendo risultare l'andamento della popolazione il più vicino possibile alla realtà, deve verificarsi che lo scarto quadratico medio R^2 sia prossimo all'unità, si considerano, pertanto, le regressioni di tipo: a) lineare; b) esponenziale; c) logaritmico; d) polinomiale; e) di potenza.

Dalla calibratura di questi modelli matematici per il caso specifico del Comune di Olevano sul Tusciano, si evince che quello che meglio approssima l'andamento reale della popolazione in entrambi i casi risulta quello polinomiale di ordine 2.

Tabella 13 - Sintesi dei valori calcolati per determinare l'andamento che descrive la tendenza futura relativo al decennio 2001 - 2011

	linea di tendenza/regressione	espressione	R^2	Previsione		
				2019	2021	2023
1	lineare	$y = 50.94x - 95469$	0,907	7379	7481	7583
2	logaritmica	$y = 10218\ln(x) - 77030$	0.907	7385	7486	7587
3	polinomiale (ordine 2)	$y = 2.058x^2 - 8206x + 8E+06$	0.919	7717	7934	8166
4	potenza	$6E-47x^{15.16}$	0.907	7408	7520	7633
5	esponenziale	$y = 0.001e^{0.007x}$	0.908	7444	7561	7680

Tabella 14 - Popolazione residente nel Comune di Olevano sul Tusciano agli anni del censimento dal 1981 al 2011

anni	Popolazione residente
1981	5828
1991	6216
2001	6399
2011	6883

Tabella 15 - Sintesi dei valori calcolati per determinare l'andamento che descrive la tendenza futura relativo ai dati dal 1981 al 2011

	linea di tendenza/regressione	espressione	R^2	Previsione		
				2019	2021	2023
1	lineare	$y = 33,48x - 60495$	0,973	7102	7169	7235
2	logaritmica	$y = 66815\ln(x) - 50138$	0,973	7098	7164	7230
3	polinomiale (ordine 2)	$y = 0,24x^2 - 924,6x + 89563$	0,977	7199	7289	7380
4	potenza	$y = 1E-31x^{10.54}$	0,976	7139	7214	7290
5	esponenziale	$y = 0,166e^{0.005x}$	0,976	7120	7195	7272

Il fabbisogno aggiuntivo, si calcola analizzando l'incremento demografico e si valuta la dimensione media delle famiglie nel periodo di riferimento considerato. (Tabella 16)



Tabella 16 - Saldo naturale, saldo migratorio e dimensione delle famiglie del Comune di Olevano sul Tusciano in base ai dati forniti dall'anagrafe comunale . Evoluzione e tendenza lineare

anno	Saldo naturale	Saldo migratorio	Dimensione famiglie	
2001	19	-74	3.19	valori osservati
2002	27	62	3.15	
2003	29	47	3.08	
2004	27	57	3.03	
2005	29	46	3.01	
2006	15	11	3.06	
2007	23	74	3.00	
2008	-2	101	2.98	
2009	22	35	2.98	
2010	3	3	2.97	
2011	16	24	2.90	
2012	8	53	2.89	periodo di valutazione
2013	6	56	2.87	arco di riferimento
2014	5	59	2.84	
2015	3	62	2.82	
2016	1	65	2.80	
2017	-1	68	2.77	
2018	-2	72	2.75	
2019	-4	75	2.73	
2020	-6	78	2.70	
2021	-8	81	2.68	
2022	-10	84	2.66	
2023	-11	87	2.63	

Secondo il docReg, la variazione va calcolata in riferimento alla proiezione demografica aggregata, considerando, quindi, sia la componente naturale che migratoria. Analizzando un periodo di 10 anni a partire dalle rilevazioni disponibili alla data più prossima all'adozione del Puc, risulta:

- Popolazione residente al censimento istat 2011 = 6.883 abitanti
- Popolazione presente valutata al 2011 = 6.804 abitanti

Tabella 17 – Popolazione del Comune di Olevano sul Tusciano

Popolazione				Popolazione prevista					
2001		2011		2019		2021		2023	
residente	presente	residente	presente	residente	presente	residente	presente	residente	presente
abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti	abitanti
6399	6326	6883	6804	7102	7021	7169	7087	7235	7153

Effettuando una proiezione anche per il numero medio dei componenti delle famiglie al 2019, 2021 e al 2023, si ottengono le famiglie previste.



Tabella 18 – Famiglie del Comune di Olevano sul Tusciano

Famiglie				Famiglie previste					
2001		2011		2019		2021		2023	
numero	dimensione media delle famiglie	numero	dimensione media delle famiglie	numero	dimensione media delle famiglie	numero	dimensione media delle famiglie	numero	dimensione media delle famiglie
2061	3.19	2345	2.93	2605	2.73	2676	2.68	2693	2.63

La dimensione media dei nuclei familiari prevista dal docReg¹² è pari a 2,55, valido per la Provincia di Salerno, leggermente inferiore alla proiezione per il Comune di Olevano sul Tusciano. (Tabella 16)

Tabella 19 – Fabbisogno aggiuntivo del Comune di Olevano sul Tusciano

Fabbisogno aggiuntivo					
2019		2021		2023	
incremento famiglie dal 2011	alloggi	incremento famiglie dal 2011	alloggi	incremento famiglie dal 2011	alloggi
260	260	331	331	348	348

Il calcolo lo si effettua considerando un alloggio per ogni nucleo familiare.

Fabbisogno aggiuntivo al 2019 = 260 alloggi
Fabbisogno aggiuntivo al 2021 = 331 alloggi
Fabbisogno aggiuntivo al 2023 = 348 alloggi

¹² docReg, pg. 15



1.3.3 LE QUOTE AGGIUNTIVE

Accanto al fabbisogno residenziale, appena determinato, secondo il docReg va considerata anche una serie di quote aggiuntive che, nel caso di Olevano sul Tusciano, possono essere così individuate:

- la quota aggiuntiva frizionale;
- la quota aggiuntiva progetti di sviluppo;
- la quota aggiuntiva dei domicili;
- la quota aggiuntiva delle nuove coppie;
- la capacità insediativa teorica residua;
- la quota derivante dall'abusivismo edilizio;
- la quota derivante dal patrimonio residenziale inoccupato.

1.3.3.1 QUOTA AGGIUNTIVA: FRIZIONALE

(docReg pg. 53)

Il dimensionamento abitativo del PUC dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato *frizionale* cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato, stimabile nell'ordine del 3 - 5% del patrimonio occupato.

(ptcp – art. 125 comma 3)

Il dimensionamento abitativo del PUC dovrà essere condotto in termini di bilancio tra alloggi esistenti e previsti e famiglie previste all'orizzonte temporale assunto, tenuto conto della quota di patrimonio non occupato frizionale cioè destinato a consentire mobilità e funzionalità del mercato.

Il fabbisogno abitativo complessivo è dato dalla somma delle aliquote pregresse e aggiuntive. A tale quantità può essere addizionata una aliquota dovuta al patrimonio *frizionale*, ipotizzato per una quota minima, pari al 3%, o massima, pari a 5%, delle abitazioni occupate. Il frizionale, quindi, svolge una funzione ben precisa nel processo di dimensionamento, ovvero costituisce la riserva di alloggi che consente il riallineamento del tempo di incontro tra domanda e offerta. Le famiglie che vivono in condizioni di sovraffollamento, che abitano in alloggi inidonei o sovraffollati, sono coinvolte in meccanismi che incidono, in parte, nel mercato immobiliare complessivo e, in parte, sono indirizzate verso appositi bandi chiusi di edilizia economica e popolare. Tale percentuale di alloggi rappresenta una quota dello stock abitativo che è fuori dal mercato abitativo, a causa dei meccanismi di incontro tra domanda e offerta, in quanto i tempi con cui si manifestano non risultano mai coincidenti. Gli studi sul mercato immobiliare fissano, infatti, che una quota oscillante tra il 3% e il 5% del patrimonio residenziale, in funzione delle diverse fasi congiunturali, costituisce una quota strutturale del patrimonio residenziale che si colloca fuori dal mercato¹³. Non disponendo di elementi atti a quantificare il numero di alloggi occupati dai residenti al 2011, si considera il dato provvisorio del censimento Istat 2011 di 2.341 abitazioni. Sulla base dei dati forniti dal censimento Istat 2001 si conosce il numero delle abitazioni totali (2.269) e delle abitazioni occupate (2.059). Per analogia al dato 2001, si ricavano gli alloggi occupati al 2011 (2.269). In effetti, il dato potrebbe essere aggiornato sulla scorta di una approfondita analisi dei *permessi di costruire* (PdC) rilasciati dal Comune negli anni successivi al censimento Istat 2001¹⁴. Tale dato però non risulta al momento disponibile. Inoltre, data la natura aleatoria della percentuale da considerare (3%-5%), una quantificazione più accurata potrebbe addirittura risultare superflua. Pertanto si procede al calcolo della quota frizionale sulla base degli alloggi occupati al 2011.

Quota aggiuntiva da frizionale minima 3% = $2.269 \times 3\% = 68$ alloggi

Quota aggiuntiva da frizionale massima 5% = $2.269 \times 5\% = 113$ alloggi

Per il calcolo definitivo della quota frizionale, ci si attesta sul valore percentuale pari al 3% che sembra essere il più vicino alla realtà comunale.

Quota aggiuntiva da frizionale 3% = $2.269 \times 3\% = 68$ alloggi

¹³ Cresme, 2000, pg. 38.

¹⁴ Si veda il paragrafo §1.6 relativo alla capacità insediativa teorica residua.



1.3.3.2 QUOTA AGGIUNTIVA: PROGETTI DI SVILUPPO

(docReg - pg. 52)

Per i comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione il dimensionamento di piano dovrà essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

(ptcp art. 125 comma 4)

Per i comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione il dimensionamento di piano dovrà essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

Alla luce delle indicazioni emerse durante le riunioni con l'Ac, nonché delle esigenze dei cittadini comunicate sia direttamente che attraverso i rappresentanti politici e delle associazioni portatrici di interessi, si è giunti alla definizione degli obiettivi condivisi, che il nuovo strumento urbanistico generale comunale dovrà perseguire. Sono state individuate quindi le linee programmatiche e gli obiettivi prioritari; per quanto riguarda le linee programmatiche si è operata una distinzione relativa alla *sostenibilità ambientale*, *sociale* ed *economica*, in corrispondenza delle quali sono stati indicati gli obiettivi prioritari e le azioni da realizzare.

linee programmatiche	obiettivi prioritari	azioni
sostenibilità ambientale	riconnettere il fiume con le aree naturali protette (parco, sic e zps)	realizzazione di assi verdi di connessione, parchi agricoli, orti giardino, parchi urbani attrezzati, percorsi attrezzati
		realizzazione di attraversamenti e ponti pedonali sul fiume
		ricucitura delle connessioni ecologiche
	riqualificare e valorizzare le sponde del fiume Tusciano e del suo affluente Taranzo	pulizia delle sponde fluviali
		riqualificazione ecologica fluviale volta anche alla fruizione dei corsi d'acqua
	tutelare e valorizzare le aree verdi naturali e antropiche	realizzazione di orti pubblico-privati per la promozione di attività ludico-didattiche
		conservazione e riqualificazione del sistema delle rotte di caccia storiche all'interno del parco, nell'ambito di una generale risistemazione dei percorsi
		realizzazione di percorsi per tour di caccia-fotografica
	accrescere la salvaguardia ambientale delle aree agricole	controllo del territorio da parte di guardie ecologiche volontarie
riconnettere i centri urbani	miglioramento della viabilità di collegamento tra i centri urbani	
riqualificare e valorizzare le aree antropizzate	recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica delle cave dismesse;	
tutelare le valenze storiche ed ambientali	conservazione della cartiera e suo riutilizzo come museo dei saperi	
sostenibilità sociale	inserire nuove funzioni a servizio degli abitanti	realizzazione di nuovi luoghi di aggregazione ricucitura urbana e risistemazione dei luoghi (abitazioni, housing sociale, attrezzature, spazi pubblici)
	attivare una fruizione compatibile del fiume	realizzazione di centri di educazione ambientale
sostenibilità economica	accrescere la ricchezza economica	realizzazione di un nuovo asse urbano con zoccolo commerciale e mix funzionale
		compattare: chiara definizione degli ambiti destinati agli insediamenti urbani e produttivi e loro tendenziale densificazione a partire dal riuso delle parti dismesse o sottoutilizzate
		realizzazione di comparti unitari di trasformazione (Cut)
	favorire nuovi flussi turistici	realizzazione di strutture per attività ludico-sportive
riqualificare e rivitalizzazione dei sentieri e costruzione di una pista ciclabile con previsione di attività compatibili		



Il Comune di Olevano sul Tusciano ha coinvolto in parte, anche i comuni limitrofi di Battipaglia e Montecorvino Rovella in una sorta di Master Plan, il cui tema principe che è stato affrontato non è stato quello di immaginare soluzioni specifiche per le aree residenziali o produttive, ma soprattutto quello di progettare la forma delle aree di margine riconnettendole al fiume ed ad un territorio agricolo reinterpretato. Il principio posto alla base del Master Plan è stato quello di riannagiare le diverse componenti del territorio, lasciando spazio alle dinamiche naturali ed al libero sviluppo della naturalità. Gli interventi sugli elementi esistenti e su i tratti del fiume in cui è possibile intervenire sono stati finalizzati anche alla riduzione del rischio idrogeologico. Deframmentare e riconnettere parti di città separate tra loro, proporre ambiti plurifunzionali dando una riconoscibilità ai luoghi, sono state condizioni essenziali per il lavoro progettuale. L'idea sostanziale è quella di pianificare lo sviluppo, non solo economico, della zona proprio all'interno del perimetro del Master Plan, collegando il Comune di Olevano sul Tusciano al bipolo Eboli-Battipaglia. Il Master-Plan prevede una ridefinizione del sistema ambientale, del sistema della mobilità e del sistema insediativo, riqualificando alcune aree, indicando nuovi archi di comunicazione, normalizzando situazioni attualmente irregolari.

Per ciò che concerne il sistema insediativo sono stati individuati all'interno del perimetro del Master Plan gli Ambiti di potenziale trasformabilità e sviluppo urbano, suddivisi in:

- *Ambiti prevalentemente industriali (Apup)*
- *Ambiti prevalentemente artigianali (Apua)*
- *Ambiti prevalentemente residenziali (Apur)*

L'intento è quello di valorizzare le effettive capacità e le potenzialità che la zona offre, valutando gli opportuni percorsi di riutilizzo e riqualificazione, anche in ragione delle effettive domande e degli scenari evolutivi delineati da associazioni di imprenditori. A differenza delle vicine realtà di Battipaglia ed Eboli, Olevano sul Tusciano non ha e non avrà mai una vocazione "industriale" (assenza di grandi industrie). Si punta a sviluppare invece una economia a misura d'uomo, senza andare in concorrenza con il forte bipolo industriale Eboli-Battipaglia, offrendo attrattività e servizi complementari allo stesso. L'attrattività che si intende offrire a chi decide di investire nel territorio è quella di una realtà operativa e aperta alle sperimentazioni, dove si trova anche una buona qualità della vita. Si punta a sviluppare aree economiche di eccellenza e ad accogliere, quindi, aziende interessate alla ricerca e a produzioni con tecniche avanzate, che rispettino l'ambiente. Ovviamente, nelle nuove aree produttive, dovranno essere realizzati tutti gli standard urbanistici necessari, con lo scopo di ridisegnare in modo equilibrato il territorio. Dalle analisi svolte risulta, infatti, una totale assenza di attrezzature per la zona in oggetto.

Gli ambiti sono suddivisi in comparti unitari. I comparti degli Apup sono costruiti in modo da avere quote di direzionale, industriale e artigianale. I comparti degli Apua sono costruiti in modo da avere quote di commerciale, artigianale, turistico e residenziale, gli Apur infine sono costruiti in modo da essere prevalentemente residenziali ma con quote di commerciale.

Tabella 20 – Fabbisogno aggiuntivo del Comune di Olevano sul Tusciano – progetti di sviluppo

	Slp			Addetti			5% addetti =Nab			famiglie=alloggi
	APUP	APUA	APUR	APUP	APUA	APUR	APUP	APUA	APUR	
	mq	mq	mq	n	n	n	abitanti	abitanti	abitanti	n
ATC	0	27311	43186	0.0	273.1	431.9	0.0	13.7	21.6	35.3
ATD	5498	0	14395	55.0	0.0	144.0	2.7	0.0	7.2	9.9
ATI	27522	0	0	275.2	0.0	0.0	13.8	0.0	0.0	13.8
ATA	22458	45518	28267	224.6	455.2	0.0	11.2	22.8	0.0	34.0
ATT	0	9104	29052	0.0	91.0	290.5	0.0	4.6	14.5	19.1
Totale	55478	81931	114900	554.8	819.3	866.4	27.7	41.1	43.3	112.1

ATC = area di trasformazione commerciale

ATA = area di trasformazione artigianale

ATD = area di trasformazione direzionale

ATT = area di trasformazione turistica

ATI = area di trasformazione industriale

Quindi considerando una superficie lorda pro addetto di 100 mq/addetto¹⁵ si hanno i valori in tabella. Ipotizzando che di questi addetti solo il 5% possa trasformarsi in residente, cioè si ipotizza che solo il 5% dei nuovi addetti insediati possano avere la necessità di un alloggio e quindi si prospetta la possibilità che esso formi e mantenga una famiglia, si considera un aumento di circa 112 abitanti provenienti dai diversi settori. Quindi la ricaduta occupazionale complessiva porterà ad una richiesta di 112 alloggi circa (Tabella 20).

Quota aggiuntiva per investimenti = 2240 x 5% ~ 112 alloggi

¹⁵ La letteratura scientifica di riferimento per tale dato è L.Dodi, 1972; A.Mercandino, 2001



1.3.3.3 LA QUOTA AGGIUNTIVA DEI DOMICILI

Secondo il docReg (pag. 52), per i comuni che presentano particolari fenomeni di attrazione, il dimensionamento di piano dovrà essere riferito anche alla quota di popolazione effettiva che ha, anche saltuariamente, domicilio nel comune per motivi di studio, lavoro o turismo.

Il calcolo di suddetta quota aggiuntiva risulta di difficile realizzazione, tuttavia si ritiene di potervi procedere stimando proporzionalmente al 2023 i dati Istat 1991 e 2001 sulle abitazioni occupate da persone non residenti. Al 2001, su 2269 abitazioni totali, 1 sola risulta occupata da non residenti. Ipotizzando costante il rapporto $1/2269 = 0,00044$, è possibile retrostimare il numero di abitazioni occupate da non residenti al 1991, anno in cui il censimento non prevedeva la registrazione di tale valore. Al 1991, essendo state computate 2163 abitazioni totali, si ricava una stima virtuale di 1 abitazione occupata da non residenti. Nel decennio 1991-2001 si può quindi ritenere che il numero totale di abitazioni occupate da non residenti sia rimasto inalterato. Ipotizzando costante tale tasso, al 2023 si avrà:

Quota aggiuntiva dei domicili = 0 alloggi



1.3.3.4 LA QUOTA AGGIUNTIVA DELLE NUOVE COPPIE

La tradizionale previsione di zone di completamento e di espansione nei piani urbanistici non riesce più ad incrociare domanda e offerta, in quanto la nuova offerta abitativa generalmente non è immessa sul mercato in maniera dinamica, mentre la nuova domanda abitativa è rivolta prevalentemente all'autoconsumo, cioè per la costruzione, che avviene in tempi generalmente lunghi, di una casa per sé o per i propri figli. La realizzazione di edilizia residenziale pubblica, attraverso il Piano per l'edilizia economica e popolare (Peep), può rappresentare una parziale soluzione. Occorre, dunque, affiancare tali meccanismi immettendo sul mercato il bene-casa nella forma di progetto sociale, orientando il Puc al mercato. Le giovani coppie, in particolare, si trovano in una fase transitoria della loro vita in cui hanno bisogno di un alloggio di piccole-medie dimensioni, ad esempio di circa 60-80 mq.

Il progetto sociale consiste in edilizia sociale o affitto sociale; si tratta di una modalità che concorre all'offerta abitativa sociale mediante la localizzazione di edilizia, anche privata, ma progettata secondo tipologie prescritte, quali, ad esempio, edifici con alloggi di 60-80 mq, imponendone la collocazione sul mercato pilotata per una ben precisa domanda. Si tratta di edilizia sociale in fitto (fitto sociale) o in proprietà (proprietà sociale) per la quale sono previste modalità di accesso agevolato.

A tal proposito, la legge n. 244/2007, legge finanziaria 2008, prevede che, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi di cui al Decreto interministeriale (Di) 1444/1968, e alle relative leggi regionali, negli strumenti urbanistici sono definiti ambiti la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale (Ers), in rapporto al fabbisogno locale e in relazione all'entità e al valore della trasformazione. In tali ambiti è possibile prevedere, inoltre, l'eventuale fornitura di alloggi a canone calmierato, concordato e sociale¹⁶.

Prevede, inoltre, che ai fini dell'attuazione di interventi finalizzati alla realizzazione di Ers, di rinnovo urbanistico ed edilizio, di riqualificazione e miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti, il Comune può, nell'ambito delle previsioni degli strumenti urbanistici, consentire un aumento di volumetria premiale nei limiti di incremento massimi della capacità edificatoria prevista per gli ambiti Ers di cui sopra¹⁷.

Il Decreto ministeriale (Dm) del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 ha successivamente fornito una definizione di alloggio sociale equiparandolo a standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali¹⁸.

La normativa nazionale, dunque, introduce una nuova concezione degli standard urbanistici, fra i quali trova posto a pieno titolo l'Ers, da considerare un servizio di interesse pubblico, come le scuole, il verde e le altre attrezzature sociali urbane e di quartiere. E ciò consente di riservare nelle trasformazioni urbanistiche apposite aree per l'Ers, da cedere gratuitamente al Comune in compenso dei diritti edificatori privati attribuiti dal Puc. L'acquisizione tramite esproprio, in questo caso, oltre ad essere pesantemente onerosa, porrebbe dei vincoli invalicabili alla gestione attuativa dell'Ers.

Tale approccio crea certamente nuove condizioni positive per l'Ers, ma non ne risolve l'attuale situazione di emergenza, in quanto non basterà ottenere gratis l'area per l'Ers, né inserirla nelle trasformazioni urbanistiche, ma sarà necessario finanziarne la costruzione, cosa impossibile nelle attuali precarie condizioni della finanza pubblica.

L'Ers, sulla base della proposta sperimentale formulata¹⁹ per l'Emilia Romagna può articolarsi in: edilizia residenziale in affitto sociale (Eras), edilizia residenziale per l'affitto convenzionato (Erac), edilizia residenziale a prezzo convenzionato (Erc).

Infatti, senza rinunciare a tutti i possibili finanziamenti pubblici, una soluzione largamente condivisa, è allora quella di cedere concorsualmente ai privati una parte dei diritti edificatori riservati dell'Ers, perché in cambio costruiscano e cedano gratuitamente ai Comuni una parte degli alloggi, che i Comuni destineranno all'affitto sociale (Eras) per particolari categorie di cittadini; convenzionando poi la gestione dei rimanenti alloggi ottenuti dai privati per concorso, sia per l'affitto convenzionato

¹⁶ Legge 244/2007, legge finanziaria 2008, art. 1, comma 258.

¹⁷ Legge 244/2007, legge finanziaria 2008, art. 1, comma 259.

¹⁸ Dm Ministero delle infrastrutture 22.4.2008

Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.

Art. 1. *Definizioni*

2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.

5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

¹⁹ Campos Venuti G. e Alemagna P. M., Edilizia residenziale sociale. Un modello sperimentale (bozza), Bologna, 12 gennaio 2007.



(Erc) che per la vendita a prezzo convenzionato (Erc) a particolari categorie di utenza. Questa soluzione non dovrà escludere la scelta migliore, cioè quella di assegnare questa parte di diritti edificatori direttamente al soggetto che interviene sulla restante area; e ciò perché questa strada, utilizzando le economie di scala a vantaggio dell'operatore, permette ai comuni benefici superiori alla precedente. Questi meccanismi renderanno economicamente possibile l'operazione con il massimo beneficio per la comunità, tenendo conto delle convenienze imprenditoriali del privato, di cui consentono la partecipazione. Si tratta di una operazione che, su aree acquisite per esproprio, non sarebbe possibile per i vincoli posti dall'acquisizione coatta. Un'ulteriore quota da valutare, quindi, deriva dallo studio della dinamica dei matrimoni nel periodo 2001-2011 (dati forniti dall'anagrafe), al fine di verificare un'eventuale crescita nella costituzione di nuove famiglie, in base alla quale è possibile ipotizzare un pari numero di nuovi nuclei familiari che potrebbero formarsi nel periodo 2013-2023.

Le giovani coppie, in particolare, si trovano in una fase transitoria della loro vita in cui hanno bisogno di un alloggio, che può non essere disponibile nell'ambito del patrimonio edilizio esistente. Le nuove coppie, e in generale coloro che sono alla ricerca del primo accesso alla casa di proprietà, non tutte andranno ad abitare in alloggi già esistenti. Il progetto sociale consiste, pertanto, in una offerta abitativa da realizzare mediante la localizzazione di edilizia privata da collocare sul mercato per una ben precisa domanda.

Esaminandone la dinamica, si osserva una sostanziale crescita nella costituzione di nuove famiglie. Nel decennio esaminato, se ne sono formate 603 con una media di circa 55 all'anno.

Tabella 21 – Matrimoni Comune di Olevano sul Tusciano

anno	famiglie	matrimoni
2001	2058	54
2002	2068	57
2003	2113	73
2004	2170	68
2005	2212	57
2006	2200	54
2007	2248	56
2008	2293	36
2009	2331	52
2010	2353	47
2011	2389	49
Totale	24435	603
Media annua	2221	55

Ipotizzando tale tasso costante, negli anni futuri, si ipotizza che bisognerà provvedere anche al fabbisogno abitativo dell'aliquota di nuove coppie stimate al 2019 pari a $55 \times 8 = 440$, 2021 pari a $55 \times 10 = 550$, e 2023 a $55 \times 12 = 660$ che presumibilmente non andranno ad abitare in alloggi già esistenti; si ritiene ragionevole fissare cautelativamente tale aliquota al 20%. Pertanto si ha:

Quota aggiuntiva delle nuove coppie al 2019 = 440 alloggi \times 20% = 88 alloggi
Quota aggiuntiva delle nuove coppie al 2021 = 550 alloggi \times 20% = 110 alloggi
Quota aggiuntiva delle nuove coppie al 2023 = 660 alloggi \times 20% = 132 alloggi



1.3.3.5 CAPACITÀ INSEDIATIVA TEORICA RESIDUA

(docReg - pg. 53)

Per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento del PUC dovrà tenere conto del bilancio di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano vigente del quale deve essere effettuata una accurata valutazione. Per quanto riguarda le funzioni residenziali il residuo viene computato sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento dell'attuazione del PUC, considerando le zone di completamento, le zone di espansione e una stima delle potenzialità residue degli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio nelle zone agricole.

La capacità insediativa teorica residua può essere calcolata attraverso:

- il numero massimo di alloggi realizzabili negli ambiti per nuovi insediamenti e negli ambiti da riqualificare, con la piena utilizzazione della potenzialità edificatoria consentita, nonché di quelli derivanti dalla saturazione dei lotti liberi negli ambiti consolidati;
- gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento del tessuto urbano consolidato;
- la stima degli alloggi aggiuntivi realizzabili con operazioni diffuse di recupero e cambio d'uso di edifici sparsi in territorio rurale, considerando tutte le potenzialità derivanti dal recupero di tale patrimonio edilizio.

Questa aliquota prevista dal docReg, nel caso di Olevano sul Tusciano è vigente un PdiF del 1974.

La computazione del residuo di piano è stata effettuata utilizzando applicativi gis, considerando la sovrapposizione delle zto C di espansione del PdiF vigente con la cartografia Ctr 2004. Agli edifici residenziali ricadenti nelle Zto è stato applicato un buffer pertinenziale di 5m. All'area residua è stato applicato l'indice delle Nta e si è ricavato il volume massimo realizzabile. Da questo si è ricavato il numero di abitanti con la dotazione volumetrica di 100mc/ab. Considerando la dimensione media delle famiglie di 2.9 si è ricavato il numero di famiglie insediabili = numero di alloggi realizzabili:

Massimo numero di abitanti	244	abitanti
Dimensione media famiglia al 2011	2.9	
Massimo numero di alloggi	84	alloggi

Per cui, si ha:

Capacità insediativa teorica residua = 84 alloggi



1.3.3.6 LA QUOTA DERIVANTE DALL'ABUSIVISMO EDILIZIO

(docReg - pgg. 24, 25, 53)

Il quadro analitico fin qui compiuto dovrebbe essere opportunamente integrato dai dati relativi alle edificazioni abusive, in particolare quelle realizzate negli ultimi anni. Come è noto si tratta di un dato attualmente non disponibile a livello regionale. Tuttavia, il fenomeno è ampiamente diffuso in Campania come mostrano alcuni dati disponibili su territori specifici, nonché l'esperienza diretta sul territorio. [...] A tal riguardo, si rileva che i Comuni che non hanno avviato un Piano di contrasto all'abusivismo edilizio non potranno prevedere nei PUC nuove aree di edificazione residenziale. E' fatta salva la possibilità di interventi di nuova edificazione in aree dismesse od oggetto di interventi di recupero e di riqualificazione.

Nel bilancio dal lato dell'offerta del dimensionamento, è prevista una voce relativa alle nuove edificazioni in aree dismesse e una relativa alle abitazioni oggetto di condono edilizio che risultano essere state sanate.

Per quanto concerne i condoni edilizi relativi alle tre normative emanate negli anni, si può affermare che quanto realizzato in difformità dalla strumentazione urbanistica, e sanato ai sensi della legge 47/1985 e della legge 724/1994, sia stato rilevato in occasione dei censimenti Istat 1991 e 2001. Per quanto riguarda il condono di cui alla legge 326/2003, essa prevedeva la sanatoria degli edifici abusivi esistenti al 31.3.2003.

Si può ritenere, quindi, che anche gli edifici oggetto di condono ai sensi di tale ultimo provvedimento erano, molto presumibilmente, già censiti al 2001, rimanendo *scoperta* solo una quota trascurabile, relativa al periodo ottobre 2001-marzo 2003.

Offerta di manufatti abusivi sanati = 0 alloggi

Offerta per interventi di nuova edificazione in aree dismesse = 0 alloggi

Ai sensi del docReg, i comuni che non hanno avviato un piano di contrasto all'abusivismo edilizio non potranno prevedere nuove aree di edificazione residenziali.



1.3.3.7 LA QUOTA DERIVANTE DAL PATRIMONIO RESIDENZIALE INOCCUPATO

Il patrimonio residenziale inoccupato costituisce una quota di alloggi dal lato dell'offerta, e può essere stimato come aliquota percentuale della proiezione al 2023 del numero di alloggi non occupati.

Tabella 22: Edilizia residenziale e sua utilizzazione agli anni di censimento

anni	abitazioni	stanze	componenti occupanti	l _a	abitazioni	stanze	abitazioni	stanze	l _a
	occupate			occupanti/ stanze	non occupate		totale		occupanti/ stanze
	numero	numero		numero	numero	numero	numero	numero	
1951	1121	3052	4807	1.57	31	105	1152	3157	1.58
1961	1257	3798	5042	1.32	82	280	1339	4079	1.33
1971	1350	4723	4978	1.05	29	93	1379	4816	1.05
1981	1593	6490	5636	0.86	255	839	1848	7329	0.87
1991	1841	7659	6175	0.81	322	1236	2163	8895	0.81
2001	2058	8235	nd	nd	211	633	2269	8868	nd

Il numero totale di abitazioni e di stanze al 2001 è, rispettivamente, di 2269 e 8868, con una dimensione media dell'abitazione di 3,90 stanze.

Il numero di abitazioni e di stanze occupate al 2001 è, rispettivamente, di 2058 e 8235, con una dimensione media dell'abitazione di 4,00 stanze.

Il numero di abitazioni e di stanze non occupate al 2001 è, rispettivamente, di 211 e 633, con una dimensione media dell'abitazione di 3 stanze.

L'evoluzione della dotazione di abitazioni e stanze, occupate e non occupate, e del numero di componenti occupanti agli anni di censimento, ci consente di effettuare alcune valutazioni sull'indice di affollamento.

Tale indice può essere calcolato sia come rapporto tra occupanti e stanze occupate, sia come rapporto tra occupanti e stanze totali.

Con riferimento al primo indice, che peraltro si discosta di poco in valore dal secondo, si osserva un costante decremento, per cui da valori superiori a 1.57 occupanti / stanze totali al 1951, si scende sotto il valore 1, con 0,86 occupanti / stanze totali al 1981, fino a raggiungere il valore di 0,81 occupanti / stanze totali al 1991. Il rapporto tra occupanti e stanze totali si attesta, al 1991, sul valore di 0,81.

Il numero di abitazioni e di stanze non occupate registra, al passaggio dei successivi traguardi censuari, dal 1951 fino al 1991, un generale costante incremento, con un balzo evidente in avanti fra il 1981 e il 1991, periodo post terremoto del 1980.

Proiettando linearmente questo trend, si ottiene:

- Numero di abitazioni inoccupate al 2019 = 382
- Numero di abitazioni inoccupate al 2021 = 392
- Numero di abitazioni inoccupate al 2023 = 403

Il patrimonio inutilizzato può essere stimato come una percentuale pari al 40% del patrimonio non occupato.

Sulla scorta di studi condotti dal Cresme²⁰, in riferimento ai dati relativi al censimento Istat del 1991, di tale stock non stabilmente occupato e non utilizzato, una quota consistente, pari all'85%, è comunque indisponibile in quanto degradata, non dotata di servizi idonei o volontariamente sottratta al mercato, mentre minore è la quota, pari al 15%, di alloggi disponibili per la vendita o per l'affitto.

Una aliquota del non disponibile può essere considerata esclusa dal conto dell'offerta. Essa rappresenta una quota dello stock abitativo per il quale è ragionevole ipotizzare che tali abitazioni siano non disponibili sul mercato immobiliare in quanto, in realtà, si sceglie deliberatamente di mantenerle vuote ovvero sono destinate a essere occupate da nuove famiglie create dai discendenti diretti dei proprietari, andando a costituire una sorta di inoccupato riservato. Pertanto, si può ragionevolmente stimare che la quota di abitazioni non disponibili, al momento sottratte al mercato, rappresenti circa l'85% del patrimonio residenziale non utilizzato.

La differenza che distingue gli alloggi dovuti alla quota frizionale e quelli inoccupati è che mentre i primi, funzione del patrimonio occupato, contribuiscono all'allargamento dal lato della domanda, quindi determinano un incremento del fabbisogno abitativo, i secondi, complementari al patrimonio occupato, contribuiscono all'aumento del fronte dell'offerta, determinando un decremento del fabbisogno abitativo. Il rapporto fra alloggi sovraffollati e alloggi dovuti alla quota frizionale è connesso attraverso la complementarietà fra alloggi occupati e alloggi non occupati. Tuttavia, la stima di tali insiemi è tenuta volontariamente separata ai fini del dimensionamento del fabbisogno abitativo.

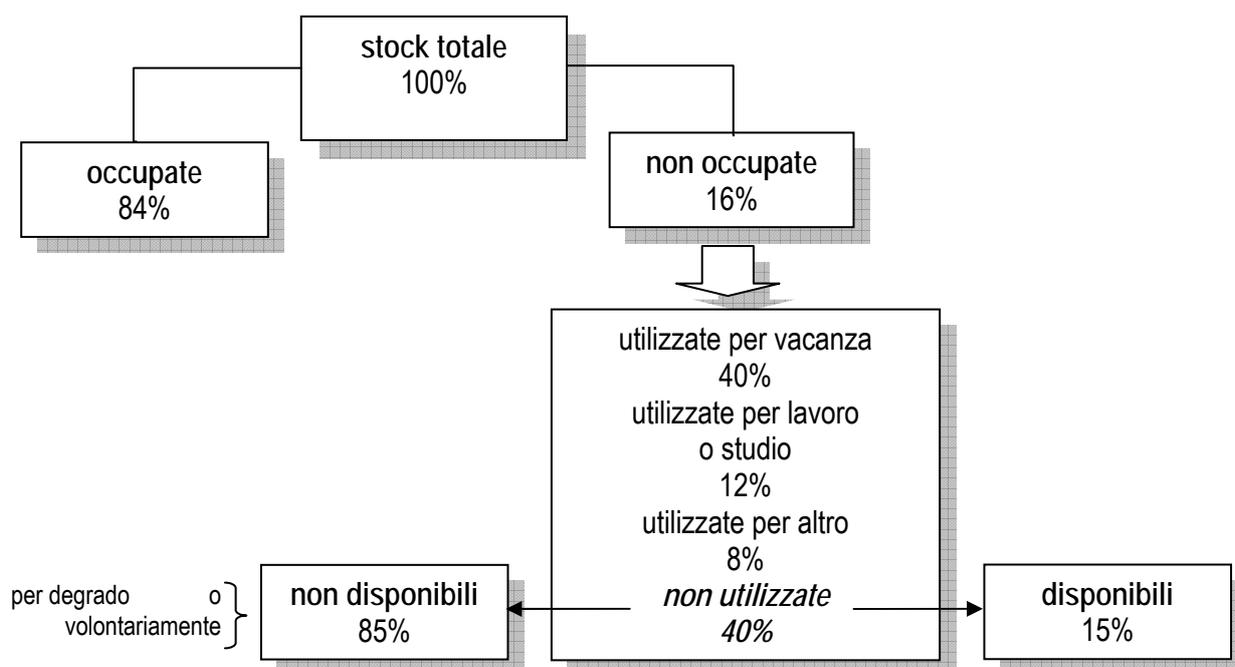
In definitiva si ha:

²⁰ Cresme, 2000 – Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio.



	2019	2021	2023
Alloggi non occupati	382	392	403
Alloggi non occupati e non utilizzabili (40% degli alloggi non occupati)	153	157	161
Offerta da inoccupato disponibile (15% degli alloggi non occupati e non utilizzabili)	23	24	24
Alloggi non disponibili per degrado o volontariamente (85% degli alloggi non occupati e non utilizzabili)	130	133	137
Alloggi da inoccupato riservato (50% degli alloggi non disponibili per degrado)	65	67	69
Offerta da non disponibile per recupero alloggi degradati (50% degli alloggi non disponibili per degrado)	65	66	68
Offerta complessiva da inoccupato²¹	88	90	93

Figura 14 – Ipotesi di ripartizione della abitazioni occupate e non occupate per motivo della non occupazione
Fonte: elaborazione su Cresme, 2000.



²¹ Gli alloggi *non occupati* sono, per definizione, *non sovraffollati*. Gli alloggi sovraffollati sono una porzione del patrimonio *occupato*, il quale è complementare al patrimonio *inoccupato*. Tuttavia, la stima della relazione fra tali due insiemi non è essenziale ai fini del dimensionamento.



1.4 IL FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO

Il fabbisogno residenziale finale (Q) è dato dalla opportuna combinazione delle varie aliquote esaminate. Il fabbisogno abitativo è espresso in termini di alloggi, considerando il rapporto definito pari a 1 alloggio = 1 famiglia. Pertanto, il fabbisogno residenziale è dato da:

$$Q_a = d1 + d2 + d3 + d4 + d5 + qd6 - q7 - q8 - q9$$

dove:

FABBISOGNO RESIDENZIALE COMPLESSIVO Q _a	DOMANDA	d1 = fabbisogno pregresso d2 = fabbisogno aggiuntivo d3 = quota aggiuntiva frizionale d4 = quota aggiuntiva per progetti di sviluppo d5 = quota aggiuntiva dei domicili d6 = quota aggiuntiva delle nuove coppie
	OFFERTA	q7 = capacità insediativa teorica residua q8 = abusivismo edilizio q9 = patrimonio residenziale inoccupato

	2019	2021	2023	
	alloggi	alloggi	alloggi	
DOMANDA	d1 = fabbisogno pregresso	160	160	160
	d2 = fabbisogno aggiuntivo	260	331	348
	d3 = quota aggiuntiva frizionale	68	68	68
	d4 = quota aggiuntiva per progetti di sviluppo	112	112	112
	d5 = quota aggiuntiva dei domicili	0	0	0
	d6 = quota aggiuntiva delle nuove coppie	88	110	132
OFFERTA	q7 = capacità insediativa teorica residua	84	84	84
	q8 = abusivismo edilizio	0	0	0
	q9 = patrimonio residenziale inoccupato	88	90	93
Q_a = fabbisogno residenziale complessivo	516	607	643	



2. FABBISOGNO DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E ATTIVITA' TERZIARIE

2.1 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO A LIVELLO COMUNALE

(docReg - pg. 55)

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento va documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai Comuni confinanti le cui risultanze devono essere riportate e documentate nell'ambito dei PUC. In particolare le analisi dovranno:

- esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC; l'analisi dovrà evidenziare tipologie di aziende e cioè tipi di lavorazioni, ciclo produttivo, quantità e tipo di materie prime utilizzate annualmente, quantità di energia e acqua necessaria per il ciclo produttivo e tipi di impianti, quantità e tipi di reflui prodotti annualmente, eventuali stime delle emissioni in atmosfera e del rumore, dimensionamento dei sistemi di depurazione necessari, eventuale presenza di aree di stoccaggio all'aperto e tipi di materiali e/o sostanze stoccate, stima dei flussi giornalieri di prodotto in entrata ed in uscita e valutazione del numero di viaggi in entrata ed in uscita dei mezzi di trasporto, numero di addetti, dimensione minima del lotto, in termini di superficie fondiaria e quanto altro necessario per determinare i fabbisogni non solo di superfici ma anche di energia, acqua, impianti tecnologici;
- verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;
- analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione produttiva e valutazione dell'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dismesso e verifica dei motivi delle non utilizzazione.

(docReg - pg. 56)

Sulla base delle analisi propedeutiche, il dimensionamento per le aree produttive dovrà essere fatto tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

- il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;
- nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base dello "standard di sicurezza ambientale" che può essere assunto pari a 0,30 mq per ogni mq di superficie fondiaria prevista; i Piani Urbanistici Comunali dovranno prevedere che nelle norme tecniche di attuazione dei PIP sia previsto l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone che dovranno avere una copertura di impianto – tenendo conto della vegetazione eventualmente già esistente – non inferiore al 60% della superficie complessiva destinata alla compensazione ambientale. Le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP; dovrà altresì essere previsto l'obbligo di redigere il progetto dell'impianto arboreo ed arbustivo con la consulenza obbligatoria di un botanico ed un forestale. Le Province si dovranno impegnare a supportare i Comuni per la progettazione e l'attuazione dei PIP, attraverso le proprie strutture tecniche e di consulenza.

(docReg - pg. 57)

Per quanto riguarda le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, uffici, attrezzature private sportive e ricreative, attività turistiche) di interesse locale, il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di spazi va documentato attraverso le seguenti analisi:

- per le attività turistiche, analisi decennale dei flussi turistici (arrivi e presenze) e calcolo dei coefficienti di occupazione della ricettività esistente per tipologia e categoria



(ptcp art.127)

1. I PUC per il dimensionamento degli insediamenti produttivi dovranno:

- a) assicurare che il dimensionamento e la ripartizione funzionale delle aree a standard produttivo faccia riferimento alle reali esigenze del territorio comunale, in relazione al sistema territoriale (STS-Ambito Indentitario) di riferimento;
- b) perseguire il riordino e la qualificazione morfologica della costruzione insediativa mediante: la razionalizzazione e il riordino della struttura degli insediamenti produttivi esistenti al momento dell'adozione del piano, sia per ridurre e meglio gestire l'impatto sul territorio, sia per affrontare in maniera più efficace lo sviluppo degli ambiti produttivi riconosciuti;
- c) perseguire la qualificazione degli ambiti riconosciuti sotto l'aspetto qualitativo ed infrastrutturale;
- d) perseguire l'individuazione delle modalità e delle progettualità utili e necessarie a rivalutare e sviluppare la funzione degli ambiti produttivi strategici, anche attraverso l'intervento del privato.

...

3. Per gli ambiti produttivi di livello comunale il calcolo del dimensionamento andrà documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai comuni confinanti, le cui risultanze dovranno essere riportate in Conferenza di Ambito e documentate nei PUC.

4. In particolare le analisi di cui al comma che precede dovranno:

- a) esaminare la domanda di aree produttive da parte di aziende, da raccogliere anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali e BIC;
- b) verificare l'esistenza di lotti ancora disponibili in aree PIP esistenti;
- c) analizzare il patrimonio edilizio esistente (cubature e superfici fondiarie e territoriali) con destinazione produttiva, valutando l'eventuale patrimonio non utilizzato, sottoutilizzato o dimesso, e verificando i motivi della non utilizzazione.

5. Sulla base delle analisi propedeutiche si cui ai precedenti comma, il dimensionamento per le aree produttive dovrà essere fatto tenendo conto dei seguenti criteri progettuali:

- a) il fabbisogno di aree produttive va calcolato tenendo conto della domanda individuata secondo i criteri precedenti e da questo va sottratto il fabbisogno che è possibile soddisfare in aree produttive esistenti, dismesse o sottoutilizzate;
- b) nel dimensionamento vanno calcolate, oltre alle aree per impianti tecnologici, anche le aree verdi di compensazione e mitigazione ambientale da dimensionare sulla base di un congruo "standard di sicurezza ambientale" che dovrà essere dimensionato nei PUC, adeguato a ridurre cospicuamente gli impatti degli inquinamenti prodotti dalle attività da insediare; i PUC dovranno infatti prevedere, nell'attuazione dei PIP, l'obbligo per i privati di piantumare le aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone; le aree di compensazione non dovranno essere frammentate e per quanto possibile dovranno essere realizzate in continuità con aree verdi esistenti o programmate nell'intorno dell'area destinata al PIP.

Domanda di nuovi insediamenti (art. 127 comma 4, punto a)

Si ritiene di poter considerare le richieste presentate al Comune, ai sensi dell'art. 5 del Dpr 447/1998 e s.m.i., per realizzare attività produttive e di servizio in deroga alle previsioni del PdiF, quale indicatore della manifestazione di interesse da parte di aziende a insediarsi sul territorio comunale²². Attualmente, sono sottoposte a valutazione di fattibilità circa 20 pratiche provenienti da aziende impegnate in attività produttive consolidate nel territorio²³.

Domanda di numero di lotti = 20 aziende

Domanda di superficie fondiaria = 125000 mq

Domanda di nuovi insediamenti (art. 127 comma 4, punto b)

Sulla base di indagini in campo relative all'area D esistente nel PdiF in termini di superficie fondiaria (Sf):

Sf libera in zto D = 145626 mq

Sf occupata in zto D = 48786 mq

Domanda di nuovi insediamenti (art. 127 comma 4, punto c)

La presenza industriale dismessa sul territorio:

Sf dismessa dentro zto D = 4221 mq

Sf dismessa fuori zto D = 59011 mq

Il fabbisogno di aree produttive è dato dalla differenza fra le aree richieste, in termini di superficie fondiaria, attraverso la domanda accertata, e le superfici disponibili attualmente, in quanto libere.

Si ritiene di non destinare i lotti dismessi fuori della zto D alla domanda di nuove aree industriali essendo più opportuna una riconversione e un riutilizzo di tali stabilimenti in attività di tipo commerciale o terziaria.

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE PRODUTTIVE = 125000 – 145626 = -20626 mq

²² Le richieste formulate ai sensi dell'art. 5 del Dpr 447/1998, per realizzare attività produttive e di servizio in deroga alle previsioni del Prg, sono prese in esame *esclusivamente* quale indicatore della manifestazione di interesse da parte di aziende a insediarsi sul territorio comunale.

²³ Ufficio Suap Comune di Olevano sul Tusciano, gennaio 2013.



2.2 LE STRATEGIE PER IL TERRITORIO

Da un semplice bilancio numerico tra l'offerta e domanda risulta che l'offerta è maggiore della domanda. Ai fini della definizione della domanda di aree produttive, si ritiene doveroso fare riferimento ad una espressa richiesta, emersa sin dall'inizio del processo partecipativo di accompagnamento al processo di pianificazione, per la progettazione e l'attuazione del comparti produttivi finalizzata alla individuazione di aree produttive a destinazione artigianale-commerciale, industriale, turistica e per servizi, sulla base di una forte vocazione già presente lungo la sp29, nel tratto tra Battipaglia e Olevano, località Monticelli, che è stata tradotta in un Masterplan. La risposta alla domanda produttiva, da considerare nel presente dimensionamento, consiste nella individuazione, all'interno del Puc, di una zona a destinazione urbanistica mista prevalentemente produttiva (artigianale-commerciale, industriale, turistica e servizi) lungo la Sp29.

Il fabbisogno di aree produttive quindi risulta non solo come differenza fra le aree richieste, in termini di superficie fondiaria, attraverso la domanda accertata, e le superfici disponibili attualmente, in quanto libere, ma soprattutto diviene un'offerta dovuta ad una precisa strategia di sviluppo voluta dal Comune di Olevano sul Tusciano di concerto con i comuni limitrofi. Sono stati individuati all'interno del perimetro del Master Plan, gli Ambiti di potenziale trasformabilità e sviluppo urbano, suddivisi in:

- *Ambiti prevalentemente industriali (Apup)*
- *Ambiti prevalentemente artigianali (Apu)*
- *Ambiti prevalentemente residenziali (Apu)*

Si precisa che una analisi dei flussi turistici è disponibile a livello regionale, provinciale e, per il Comune di Olevano sul Tusciano, in forma aggregata con altri comuni della provincia di Salerno.

Tabella 23: Ambiti di trasformazione

	Sf	Sv	Sst
	mq	mq	mq
APUP	50274	16513	43301
APUA	97772	22759	31195
APUR	116217	28790	94912

Sf = superficie fondiaria conteggiati per tutto il comparto

Sv = superficie di viabilità conteggiati per tutto il comparto

Sst = superficie standard conteggiati per tutto il comparto (comprensive anche delle aree residenziali)

Tabella 24: Ambiti di trasformazione – suddivisione in tipologie di comparti

	Slp			Addetti		
	APUP	APUA	APUR	APUP	APUA	APUR
	mq	mq	mq	n	n	n
ATC	0	27311	43186	0.0	273.1	431.9
ATD	5498	0	14395	55.0	0.0	144.0
ATI	27522	0	0	275.2	0.0	0.0
ATA	22458	45518	28267	224.6	455.2	0.0
ATT	0	9104	29052	0.0	91.0	290.5
Totale	55478	81931	114900	554.8	819.3	866.4

ATC = area di trasformazione commerciale

ATD = area di trasformazione direzionale

ATI = area di trasformazione industriale

ATA = area di trasformazione artigianale

ATT = area di trasformazione turistica

E' innegabile che Olevano sul Tusciano suscita da sempre una curiosità da parte del turista che però non trova risposta spesso adeguata risposta per carenza di aree adeguate e organizzate per una giusta accoglienza. Si precisa che il turismo di Olevano sul Tusciano è riconducibile principalmente dall'aliquota di turismo dovuta alla presenza di un patrimonio di beni culturali di notevole importanza (corsi d'acqua, vegetazione spontanea, fauna, paesaggio) oltre a quelli di tipo storico-artistico



(reperti archeologici, aree di interesse archeologico, centri storici, chiese, conventi, ville e masserie antiche) che se da un lato debbono essere tutelati, dall'altro rendono il territorio comunale una sorta di museo diffuso che attrae molti turisti.

La volontà di costruire un parco fluviale, che è evidenziata dagli incontri con la popolazione avvenuti per la redazione del Puc, porta una nuova linfa di turismo legato all'ambiente. Proprio per far fronte a questa domanda, negli ambiti prevalentemente artigianali e residenziali è stata viene considerata un'aliquota dedicata a strutture turistiche.

Gli ambiti di trasformazione sono suddivisi in comparti unitari. I comparti degli Apup sono costruiti in modo da avere quote di direzionale, industriale e artigianale. I comparti degli Apua sono costruiti in modo da avere quote di commerciale, artigianale, turistico e residenziale, i comparti degli APUR sono costruiti in modo da essere prevalentemente residenziali ma contengono anche quota di commerciale, direzionale e turistico.

Quindi considerando una superficie lorda pro addetto di 100 mq/addetto²⁴ si hanno i valori in tabella e precisamente circa 554 addetti nei comparti prevalentemente industriali, circa 819 in quelli prevalentemente artigianali e circa 866 in quelli prevalentemente residenziali. (Tabella 23).

²⁴ La letteratura scientifica di riferimento per tale dato è L.Dodi, 1972; A.Mercandino, 2001



3. PRESCRIZIONI PER LA DEFINIZIONE DI STANDARD URBANISTICI

(docReg - pg. 53, 54)

Ai Ptcp è demandata la definizione delle procedure e dei parametri in ordine al dimensionamento dei Piani Urbanistici Comunali. Essi dovranno prevedere per ogni Sistema Territoriale di Sviluppo densità territoriali differenziate, tenendo conto delle caratteristiche geomorfologiche, storico-culturali, sociali, antropiche ed insediative dei territori di riferimento.

Per la determinazione della densità abitativa e territoriale le aree potranno determinarsi differenziando le concentrazioni assecondando i modelli di sviluppo corrispondenti alle indicazioni della politica dei PTR, mantenendo il minimo in ragione dei 100/150 presenti ad ettaro per le aree di nuovo insediamento. L'incentivo alla trasformazione delle concentrazioni deve avvenire per gli ambienti insediativi oggetto della riqualificazione, fissando esclusivamente i rapporti tra le densità e gli standard, ma non i limiti superiori delle densità.

(docReg - pg. 54)

I comuni nelle disposizioni programmatiche dei PUC individuano i fabbisogni di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni della popolazione, adottando gli standard urbanistici minimi di cui al decreto ministeriale 1444/68, come modificati dalle leggi regionali 14/1982 e 9/1990. Come è noto, il Dm all'art. 3 stabilisce che a ogni cittadino deve essere garantita una dotazione minima di 9 mq di "spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzati per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade". Trattandosi di un'attrezzatura tipica di quartiere, sono espressamente esclusi i parchi urbani e territoriali. Il decreto prevede inoltre altri 9 mq per le altre attrezzature di quartiere, scuole, servizi collettivi e parcheggi.

Nell'elaborazione dei PUC e nel loro aggiornamento i Comuni dovranno necessariamente indicare le esigenze di adeguamento e individuare gli spazi e le funzioni. Negli atti di programmazione i Comuni dovranno dimensionare il fabbisogno per la quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota del fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento della popolazione ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso non soddisfatto.

Al fabbisogno precedente si aggiunge quello derivante degli utenti non residenti (turistici), calcolato in funzione dei posti letto delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere o in residenze temporanee. In prima approssimazione si possono adottare i seguenti parametri standard, fermo restando per i Comuni la possibilità di assumere valori difformi in conformità con le caratteristiche del territorio:

- 1 mq posto letto per attrezzature di interesse comune;
- 2 mq posto letto per parcheggi;
- 5 mq posto letto per verde e sport.

(ptcp - art. 126)

1. I Comuni nella redazione dei PUC dovranno calcolare il complessivo fabbisogno di spazi pubblici e di uso collettivo sulla base delle previsioni demografiche di cui al precedente Capo I, adottando gli standard urbanistici minimi ai sensi della normativa vigente. Tale fabbisogno va articolato nella quota che può considerarsi soddisfatta in rapporto alle attrezzature pubbliche esistenti, alla quota di fabbisogno corrispondente all'eventuale incremento di popolazione previsto ed alla eventuale quota di fabbisogno pregresso.

2. Potranno essere considerate, ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici, anche aree private i cui proprietari stipulano con il Comune specifiche convenzioni, eventualmente incentivate:

a) per realizzare e gestire a proprie spese parcheggi e impianti sportivi, recuperando i costi di investimento e di esercizio e manutenzione attraverso i ricavi di gestione con l'applicazione di tariffe convenzionate, che ne garantiscano la natura di servizi pubblici;

b) per consentire la fruizione pubblica – disciplinata negli orari e nelle forme – degli spazi verdi.

3. Per i privati che realizzano quote di standards pubblici, con i meccanismi di cui al precedente comma 2, è consentito prevedere misure aggiuntive, potendosi interpretare la quota di standards pubblici che verrà ad essere così realizzata quale "moneta urbanistica" da utilizzarsi, mediante metodo perequativo, per possibili trasformazioni urbanistiche.

4. Per recuperare il deficit di standards urbanistici e consentire la messa a norma dei centri abitati, i PUC potranno prevedere azioni per incentivare progetti per la realizzazione di parcheggi d'uso pubblico e di parcheggi pertinenziali privati interrati; questi ultimi concorrono alla formazione di una quota degli standards urbanistici privati per le costruzioni, non comportano aggravio del carico urbanistico, non costituiscono nuova costruzione e la loro realizzazione, in aree di tutela, potrà essere consentita previo ottenimento dei necessari nulla osta.

5. I PUC potranno prevedere altresì premialità per chi realizza parcheggi pertinenziali privati con quote che potranno essere asservite, entro un congruo limite temporale che verrà stabilito dai Comuni, sia ad edifici esistenti che ad interventi di trasformazione del patrimonio edilizio, potendosi in questo ultimo caso interpretare quale "moneta urbanistica" la quota di standards privati.



L'analisi delle attrezzature e dei servizi presenti sul territorio è stata effettuata mediante il rilievo degli standard urbanistici già presenti sul territorio comunale: parcheggi pubblici; verde attrezzato e per il gioco e lo sport; attrezzature per l'istruzione dell'obbligo; attrezzature di interesse comune, quali: amministrative, sociali, ricreative, culturali, sanitarie, religiose²⁵ suddividendo il tutto per le tre frazioni del comune.

Tabella 25: Dotazione standard al 2011

tipologia	dotazione pro capite minimo da norma mq/ab	Monticelli		Ariano		Salitto		Totale	
		superficie mq	dotazione procapite attuale mq/ab						
verde attrezzato	9	23441	6.4	9608	5.3	3392	2.2	36441	5.2
istruzione	4.5	2097	0.6	7498	4.1	4320	2.8	13915	2.0
parcheggi	2.5	4496	1.2	2800	1.5	-	-	7296	1.0
attrezzature di interesse comune	2	2497	0.7	2367	1.3	1507	1.0	6371	0.9
attrezzature religiose	1	1867	0.5	815	0.4	852	0.6	3534	0.5
Totale	19	34398	9.4	23088	12.6	10071.0	6.6	67557	9.7

Tabella 26: Abitanti al 2011

<i>Abitanti stimati al 2011</i>	
Monticelli	3646
Ariano	1828
Salitto	1519
Totale	6993

Tabella 27: Attuale deficit al 2011

<i>Attuale deficit al 2011</i>			
	Popolazione	Superficie standard necessaria	deficit
	abitanti	mq	mq
Totale	6993	132.867	65.310

Facendo riferimento alla Lr 16/2004, alla Lr 14/1982, al Di 1444/1968, art.3, la dotazione minima delle aree per servizi sociali è nella misura di 18 mq/abitante, che, nel caso di Olevano sul Tusciano.

La previsione di aree per attrezzature religiose deve essere considerata in aggiunta alle aree esistenti ai sensi della Lr 9/1990²⁶. Per le aree produttive sarà considerato per lo standard il valore del 10% della superficie territoriale, mentre per le zone direzionali e commerciali è pari alla quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti²⁷.

²⁵ Lr 9/1990 - Riserva di standard urbanistici per attrezzature religiose.

²⁶ Norme tecniche e direttive riguardanti gli elaborati da allegare agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, generale ed attuativa, come previsto dagli artt. 6 e 30 della legge regionale n. 16 del 22 dicembre 2004 "Norme sul governo del territorio".

²⁷ Di 1444/1968 - Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art.17 della legge 765/67.

Art. 5. *Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*
I rapporti massimi di cui all'articolo 17 della legge n. 765 del 1967, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:



Tabella 28: Presumibile deficit al 2023

<i>Presumibile deficit al 2023</i>			
	<i>Popolazione stimata</i>	<i>Superficie standard necessaria</i>	<i>deficit</i>
	<i>abitanti</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<i>Totale</i>	<i>8166</i>	<i>155.154</i>	<i>87.597</i>

Si osserva che attualmente il deficit di standard risulta di circa 65ha che diventeranno circa 87ha nel 2023.

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
2) nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765 del 1967); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative.



4. INDIRIZZI OPERATIVI PER LA LOCAZIONE DI NUOVI INSEDIAMENTI

(docReg - pag 57)

I Comuni provvedono al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi ed attrezzature pubbliche, dimensionati secondo i criteri precedentemente definiti, nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità individuati dai PTCP.

La localizzazione dei nuovi insediamenti dovrà comunque seguire i criteri di progressione delle possibilità di urbanizzazione: (omissis).

(ptcp - art.115)

1. I Comuni dovranno provvedere al soddisfacimento dei fabbisogni locali di abitazioni, servizi, attrezzature pubbliche, insediamenti produttivi ecc. dimensionati secondo le indicazioni definite nelle presenti norme, nel rispetto degli indirizzi e dei livelli di priorità di seguito indicati:

1° livello	Al fine di limitare gli interventi di nuova edificazione nelle aree attualmente non edificate né impermeabilizzate dovranno essere attivate prioritariamente misure per: - il riuso degli edifici e delle aree dismessi; - la massimizzazione dell'utilizzo degli immobili sottoutilizzati.
2° livello	Al fine di contenere il consumo di suolo delle aree extraurbane, anche parzialmente urbanizzate, la localizzazione dei nuovi interventi dovrà essere prevista all'interno delle zone urbane di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica con impianto incompiuto e/o con densità abitative basse e/o qualità urbanistica carente che i comuni individuano nell'ambito degli "Insediamenti recenti a tessuto edilizio consolidato".
3° livello	Al fine di contenere il consumo di suolo nelle aree extraurbane, i nuovi interventi di edificazione ed urbanizzazione dovranno comunque essere localizzati in via prioritaria nelle aree incluse nelle zone B di cui al d.m.n.1444/1968.
4° livello	Qualora i fabbisogni insediativi non siano completamente soddisfatti secondo le modalità e le precedenti priorità, i PUC potranno prevedere aree di nuova urbanizzazione nelle aree agricole – escluse le Aree agricole periurbane e le aree per le quali non è prevista l'edificabilità dai vigenti Piani Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – nel rispetto della disciplina di tutela delle risorse storico-culturali, ambientali e paesaggistiche definita dalle presenti norme, secondo i criteri di piano ed i seguenti indirizzi e prescrizioni: - riuso prioritario dei manufatti ed aree dismessi; - contiguità al tessuto edificato; - adeguate condizioni di accessibilità, prioritariamente attraverso il trasporto pubblico; - prossimità alle sedi di attrezzature pubbliche e servizi; - presenza delle reti di urbanizzazione primaria; - organizzazione compatta dei nuovi insediamenti e, qualora si tratti di insediamenti residenziali, con un indice di densità territoriale non inferiore a 150ab/ettaro e non superiore a 300 ab/ettaro; - definizione netta dei margini delle aree di nuova urbanizzazione.

Con riferimento ai livelli di priorità richiesti, nella presente procedura di dimensionamento, si è proceduto al controllo circa l'osservanza dei criteri di successiva progressione della possibilità di urbanizzazione, come segue:

1° livello - è stato previsto il riuso previa verifica degli edifici e delle aree dismesse.

2° livello - la localizzazione dei nuovi interventi sarà prevista in zone urbane individuate nell'ambito degli insediamenti urbani prevalentemente consolidati.

3° livello - i nuovi interventi saranno volti al soddisfacimento dei fabbisogni saranno localizzati nelle aree di consolidamento urbanistico e di riqualificazione ambientale.

4° livello - solo se i fabbisogni non potranno essere soddisfatti secondo le modalità precedenti si passerà alla urbanizzazione delle zone agricole.



5. RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E DOCUMENTARI

Blangiardo G.C. (1987), *Elementi di demografia*, Il Mulino, Bologna.

Galanti A. (1991), *Demografia urbana. Elementi di analisi della popolazione per la pianificazione urbanistica*, Esculapio, Bologna.

Petrioli L. (1998), *Demografia. Fatti e metodi di studio della popolazione*, Franco Angeli, Milano.

Terra Abrami (1998), *Le previsioni demografiche*, Il Mulino, Bologna.

Myers D. (1990), *Housing Demography. Linking Demographic and Housing Markets*, The University of Wisconsin Press.

Lowry I.S. (1964), *A Model of Metropolis*, Rand Corporation, Santa Monica California.

Gabellini P. (2001), *Tecniche urbanistiche*, Carocci ed., Roma.

Mercandino A. (2006), *Urbanistica tecnica: Pianificazione generale*, il Sole 24 ore, Milano.

Documento dell'Assessorato all'Urbanistica e politiche del territorio, AGC n.16, Regione Campania, inerente la *Stima del fabbisogno abitativo e la definizione degli indirizzi per la determinazione dei pesi insediativi nei Ptcp*, settembre 2009.

Piano territoriale di coordinamento della provincia di Salerno.

www.istat.it



Allegato 1
Schede per la valutazione dello stato di attuazione
dello strumento urbanistico vigente - Ptcp

ALLEGATO A) ALLE LINEE GUIDA PER LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

**SCHEDE PER LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO
STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Comune di : **OLEVANO SUL TUSCIANO (SA)**

1. NOTIZIE GENERALI IN MERITO ALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE VIGENTE

		Estremi dell'atto amministrativo di approvazione:	Vigente dal:
PdF	<input checked="" type="checkbox"/>	D.P.G.R. n.1456 del 23/09/1974	23/09/1974
PRG	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....	.../.../.....
PUC	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....	.../.../.....
Varianti	<input checked="" type="checkbox"/>	D.P.G.R. n.2274 del 23/04/1976n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	23/04/1976 .../.../..... .../.../.....
Varianti per attività produttive - D.P.R. 160/2010 (ex art.5 DPR 447/98)	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../..... .../.../.....

Nell'ipotesi di strumento urbanistico solo adottato, riportare gli estremi dell'atto amministrativo di adozione ed il report delle principali attività svolte e degli studi eseguiti, nonché lo stato di avanzamento della procedura relativa alla VAS (per informazioni di maggior dettaglio si rinvia alla compilazione del successivo **Allegato A.1**):

.....

Nell'ipotesi in cui il Comune è privo di strumentazione urbanistica, riportare gli estremi dell'atto amministrativo di approvazione della "perimetrazione del centro abitato e del centro edificato", come prevista dall'art.3 della LrC n.17/82, nonché l'elencazione dello stato di attuazione delle varianti per attività produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010 (ex art.5 DPR 447/98), e degli interventi di trasformazione in corso di realizzazione e/o dei progetti di interventi di cui vi è certezza di realizzazione e di copertura finanziaria:

.....

STRUMENTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA VIGENTE

		Estremi dell'atto amministrativo di approvazione:	Vigente dal..... al
Piano Particolareggiato	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../.....
PEEP/ERP	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../.....
Piani di lottizzazione	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../.....
PIP	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../.....
Piani di Recupero	<input checked="" type="checkbox"/>	D.P.G.R. n.8479 del 26/09/1986 D.P.G.R. n.9860 del 27/09/1988 D.P.G.R. n.25 del 08/03/1989 Variante Delib. Consiglio Comunale n.13/1998	26/09/1986 ad oggi; 27/09/1988 ad oggi; 08/03/1989 ad oggi; 27/04/1998 ad oggi;
Programmi complessi (programmi integrati di intervento – PRU – PRIU – PRUSST – Contratti di Quartiere – etc.)	<input type="checkbox"/>n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....n..... del .../.../.....	.../.../..... .../.../..... .../.../..... .../.../..... .../.../..... .../.../.....

Interventi di riqualificazione delle aree urbane degradate, in attuazione dell'art.7 della LrC n.19/2009	<input type="checkbox"/>	Stato di avanzamento degli Interventi (report delle principali attività svolte) e relazioni con la strumentazione urbanistica vigente:
Programma Regionale di edilizia residenziale sociale, di cui all'art. 8 del DPCM 16 luglio 2009 "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" (Housing Sociale)	<input type="checkbox"/>	Stato di avanzamento del Programma (report delle principali attività svolte) e relazioni con la strumentazione urbanistica vigente:

PIANI DI SETTORE:

	Estremi atto amministrativo di approvazione:	Eventuali aggiornamenti:
piano comunale di protezione civile (art.108 del D.Lgs n.112/98)		
piano comunale del commercio (LrC n.1/2000)		
piano di distribuzione dei carburanti (D.Lgs 32/98 e LrC n.6/2006)		
piano urbano del traffico (art.36 D.Lgs n.285/92)		
programma urbano dei parcheggi (L.122/89)		
piano di zonizzazione acustica (L.447/95)		
Altro (specificare)		

2. STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

CARATTERI DEMOGRAFICI

- Popolazione iniziale (anno di riferimento base assunto dal PdF/PRG/PUC)
- Popolazione prevista dal PdF/PRG/PUC all'anno
- Popolazione rilevata alla attualità

- Numeri di vani previsti dal PdF/PRG/PUC
- Numeri di vani realizzati dalla data di approvazione del PdF/PRG/PUC al 2009
- Numeri di vani realizzati dalla data di approvazione del PdF/PRG/PUC all'attualità

- Numeri di alloggi previsti dal PdF/PRG/PUC
- Numeri di alloggi realizzati dalla data di approvazione del PdF/PRG/PUC al 2009
- Numeri di alloggi realizzati dalla data di approvazione del PdF/PRG/PUC all'attualità

CARATTERI INSEDIATIVI

Capacità insediativa prevista dallo strumento urbanistico vigente in relazione all'effettiva attuazione dello stesso (potenzialità insediative attuate, non attuate, in corso di realizzazione)

Bilancio aree residenziali per Zona Territoriale Omogenea Z.T.O.

Z.T.O. a destinazione residenziale	Modalità di Attuazione	Vani (n. vani)			Alloggi (n. alloggi)			Densità (ab/ha)		Standard (mq)			Rapporto di copertura (mq/mq)	
	Diretta / Piano attuativo (specificare, anche riportando gli estremi di approvazione del PUA)	Preesistenti allo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	In corso di realizzazione	Preesistenti allo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	In corso di realizza- zione	Preesistente allo strumento	Rilevabile in attuazione dello strumento	Preesistenti allo strumento	Previsti dallo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	Preesistente allo strumento	Attualmente rilevabile
....														
....														
....														
....														
In variante allo strumento urbanistico vigente:														
....														
....														
Totale														

Bilancio degli alloggi realizzati abusivamente condonati/condonabili

Rif. condono	Alloggi		
	n. istanze presentate per alloggio abusivo	n. alloggi condonati	n. alloggi condonabili
Legge n. 47 del 28.02. 1985	371	/////	
Legge n. 724 del 28.02. 1994	112	/////	
Legge n. 326 del 24.11.2003	42	5	2
Totale	525		

Bilancio aree/immobili a destinazione produttiva

	Modalità di Attuazione <i>(specificare, anche riportando gli estremi di approvazione del PUA)</i>	Superficie interessata dall'insediamento (mq)		Volumetria (mc)			Standard (mq)			Rapporto di copertura (mq/mq)	
		Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Preesistenti allo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	In corso di realizzazione	Preesistenti allo strumento	Previsti dallo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	Preesistente allo strumento	Attualmente rilevabile
Industriali											
Artigianali											
Commerciale											
Direzionale											
Turistico/ricettivo											
Miste (specificare)											
In variante allo strumento urbanistico vigente:											
....0											
....											
....											
Totale											

Dotazione patrimonio turistico-ricettivo

Strutture turistico/ricettive	Numero strutture		Numero posti letto	
	preesistenti allo strumento	realizzate in attuazione dello strumento	preesistenti allo strumento	realizzate in attuazione dello strumento
Alberghi				
Campeggi				
Villaggi Turistici				
Residenze Turistiche				
Altro (specificare)				
Totale				

Edifici/Aree produttive dismesse

Edifici/aree produttive dismesse già individuate dallo strumento urbanistico vigente	edificio		aree produttive		riconversione funzionale dell'edifici/dell'area prevista	riconversione funzionale dell'edifici/dell'area attuata
	Volumetria (mc)	Superficie coperta (mq)	Volumetria complessiva (mc)	Superficie coperta (mq)		
Totale						

Bilancio aree a destinazione agricola

Z.T.O. a destinazione agricola	Residenze rurali (n. alloggi)			Densità (ab/ha)		Standard (mq)		
	Preesistenti allo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento	In corso di realizzazione	Preesistente allo strumento	Rilevabile in attuazione dello strumento	Preesistenti allo strumento	Previsti dallo strumento	Realizzati in attuazione dello strumento
....								
....								
....								
....								
....								
....								
....								
Totale								

Asservimenti in aree agricole	
Aree agricole asservite (ha)	n. residenze ad esse collegate

Progetti speciali per le aree agricole - previsti, in corso di realizzazione, realizzati (ad esempio parchi agricoli, orti urbani, etc.):

.....

Bilancio aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

Servizi ed attrezzature pubbliche	(1) Servizi ed attrezzature pubbliche preesistenti allo strumento (mq)	Servizi ed attrezzature pubbliche previsti dallo strumento (mq)	(2) Servizi ed attrezzature pubbliche realizzate in attuazione dello strumento (mq)	(1+2) TOTALE Servizi ed attrezzature pubbliche esistenti (mq)	Attuale dotazione di standard (mq/ab)
asili nido					
scuole materne					
scuole dell'obbligo					
Tot. aree per l'istruzione					
religiose*					
culturali					
sociali					
assistenziali					
sanitarie					
amministrative					
per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.)					
altro (specificare)					
Tot. aree per attrezzature di interesse comune					
aree a parco					
aree per il gioco					
aree per lo sport					
Tot. spazi pubblici attrezzati					
aree per parcheggi					
Tot. aree per parcheggi					
attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo					
attrezzature sanitarie ed ospedaliere					
parchi pubblici urbani e territoriali					
Tot. spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale					

* Si tenga conto anche dello standard previsto dalla LrC n.9/1990.

PROGRAMMI DI INTERVENTO, INTERVENTI E PROGETTI REALIZZATI ED IN CORSO

Programmi di intervento ed interventi puntuali in corso di realizzazione e/o progetti di interventi di cui vi è certezza di realizzazione e di copertura finanziaria

Interventi a valere sui fondi comunitari (Programmi Comunitari / PIU Europa / parco-progetti / etc.):

.....
.....

Esperienze nella gestione/attuazione di strumenti della programmazione negoziata (Patti territoriali, contratti d'area, patti per l'occupazione, GAL, PIT, etc.):

Patto Territoriale Sele Picentini

GAL Colline Salernitane

Progetto Integrato Territoriale Agro e Monti Picentini

Progetto Integrato Territoriale Parco Regionale Monti Picentini

.....
.....

Progetti OOPP di particolare rilievo:

Lavori di "Completamento Recupero e Valorizzazione Complesso Sportivo alla Località Monticelli" Finanziato con rinvenienze POR FESR 2000-2006 Legge Regionale n.1/2009 – Importo Finanziato €.2.000.000,00 – Lavori in Corso

.....
.....

Progetti di finanza:

Realizzazione di una centrale fotovoltaica da

.....
.....

Altro (specificare):

.....
.....

ALLEGATO A.1) ALLE LINEE GUIDA PER LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

**SCHEDE PER LA RILEVAZIONE DELLO STATO DI FORMAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO COMUNALE**

Comune di : OLEVANO SUL TUSCIANO

Responsabile struttura tecnica:

cognome SALERNO - nome ing. Carminè

indirizzo Comune di Olevano sul Tusciano, P.za Umberto I, 84062 Olevano sul Tusciano (SA)

tel 0828 621631 - fax 0828 621648 - cell 339 6071420

e-mail c.salerno@comune.olevanosultusciano.sa.it

pec areatecnica@pec.comuneolevanosultusciano.sa.it

Riportare gli estremi dell'atto amministrativo relativo all'avvio del procedimento, con nomina RUP (eventualmente allegare copia della/delle deliberazione/i):

Delibera di Giunta Comunale n.234 del 28.12.2012

RUP procedimento di formazione del PUC:

cognome SALERNO - nome ing. Carminè

indirizzo P.za Umberto I, 84062 Olevano sul Tusciano (SA)

tel 0828 621631 - fax 0828 621648 - cell 339 6071420

e-mail c.salerno@comune.olevanosultusciano.sa.it

pec areatecnica@pec.comuneolevanosultusciano.sa.it

RUP procedimento di Valutazione Ambientale Strategica:

cognome DI BIASE nome dott. Vito

indirizzo P.zza Umberto I, 84062 Olevano sul Tusciano (SA)

tel. 0828 621630 – fax 0828 621648 - cell 329 6505123

e-mail v.dibiase@comune.olevanosultusciano.sa.it

Costituzione di un Ufficio di Piano: SI x NO

professionalità coinvolte interne all'Ente

- Ing. Carmine SALERNO, Dott. Geol. Vito DI BIASE, Arch. Adele CICCARINO, Dott.ssa Annamaria Di DOMENICO, Rag. Donato SALVATORE;

utc@comune.olevanosultusciano.sa.it

professionalità coinvolte esterne all'Ente (se presenti)

Istituzione di due Borse di Studio per la selezione di due giovani laureati nelle materie dell'Urbanistica e della Tecnica Urbanistica a supporto dell'Ufficio di Piano Comunale;

Assistenza tecnico-scientifica all'Ufficio di Piano: SI x NO

professionalità coinvolte:

- Dipartimento di Ingegneria Civile dell'Università degli studi di Salerno;

Affidamento di incarichi esterni per l'elaborazione del PUC: SI x NO

professionalità coinvolte:

- C.U.G.R.I. (Consorzio interuniversitario per la previsione e prevenzione dei Grandi Rischi per la) per la redazione dello studio geologico morfologico del territorio comunale previa campagna di indagini;

- Zonizzazione Acustica;

- Acquisizione rilievo aerofotogrammetrico;

