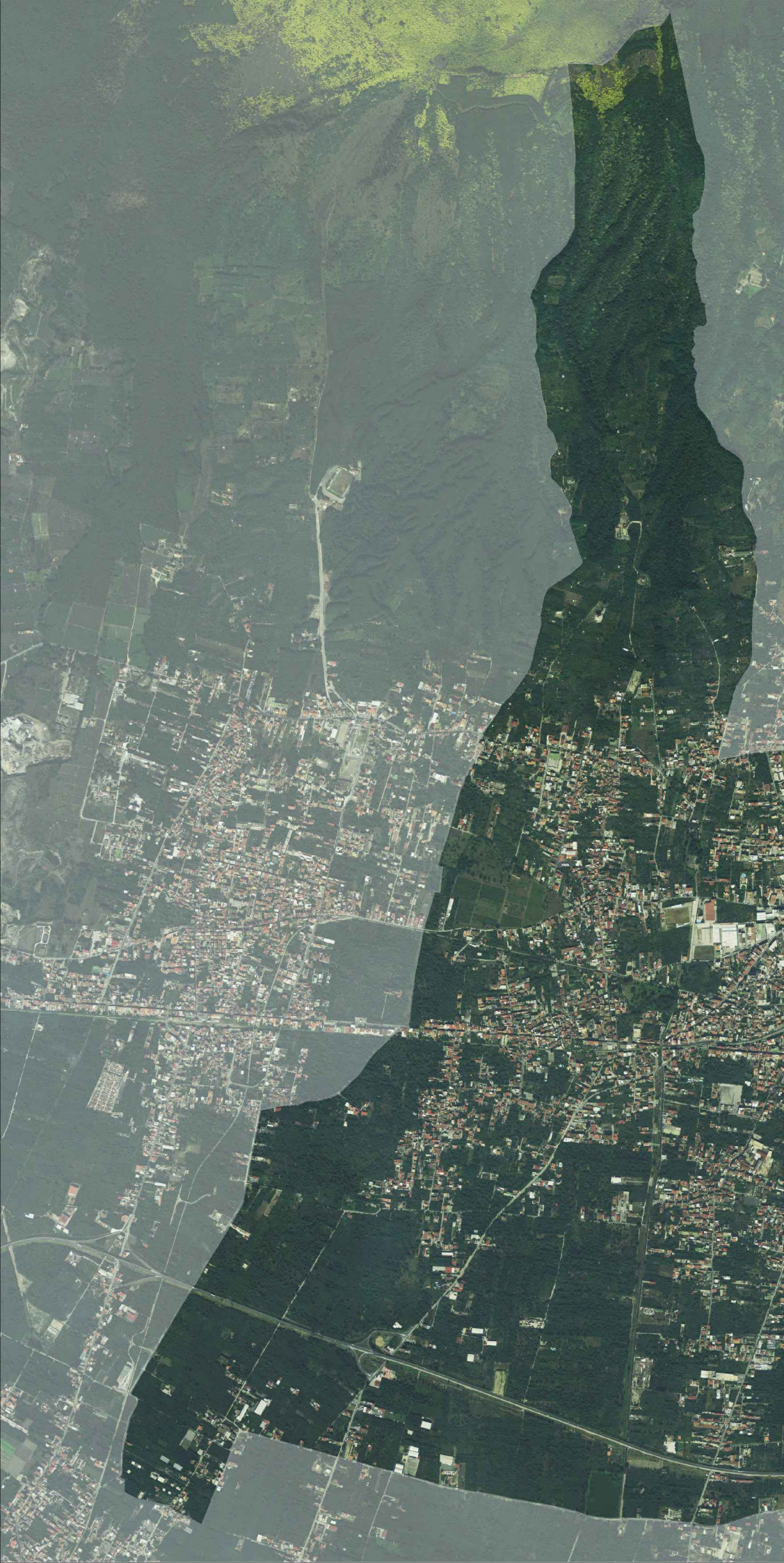




COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO (NA)



S.T.O.A.

STUDIO TECNICO OLIVIERO ANTONIO
Pianificazione Ambiente e Territorio

PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) - DOCUMENTO PRELIMINARE

DOCUMENTO STRATEGICO

RELAZIONE TECNICO-PROGETTUALE

Luglio 2020 - V1

REL.

B.1

ELABORATO B



COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO

Piazza Elena d'Aosta

80047 – San Giuseppe Vesuviano (NA)

Tel. (+39) 081 8285111

PEC: protocollocomunesanigiuseppevesuviano@postecert.it

Il Sindaco

Vincenzo CATAPANO

Il Responsabile del Procedimento

Ingegnere Antonio REGA

Adottato con _____





Sommario

PREMESSA.....	3
1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE.....	4
2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	6
3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE	7
3.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028.....	7
3.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PTCP	7
3.3. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO	12
3.4. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI	12
3.5. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE	13
3.6. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI DI SPAZI PER LE ATTIVITÀ DEL TERZIARIO	14
4. DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AGLI OBIETTIVI DI PIANO	15
5. LA LETTURA DEL TERRITORIO PER PARTI DI CITTÀ: GLI SCHEMI DIRETTORI	18



PREMESSA

La formazione del Piano Urbanistico Comunale costituisce il momento cardine per la definizione dell'assetto urbanistico e delle prospettive di valorizzazione e crescita sociale, economica e culturale del territorio comunale al fine di garantirne lo sviluppo, nel rispetto del principio di sostenibilità.

La natura innovativa e complessa del nuovo strumento urbanistico introdotto dalla Legge Regionale 16/2004 "Norme sul Governo del Territorio" richiede, nella sua applicazione, un approccio interpretativo parimenti innovativo, un metodo di lavoro che operi attraverso fasi di lettura, descrizione e interpretazione dei fenomeni territoriali e insediativi; proprio per questo la metodologia di elaborazione del Piano è stata ispirata ai nuovi modelli di pianificazione, modelli per altro riconosciuti e prescritti dalla nuova legislazione urbanistica regionale.

Tale nuova e più aggiornata metodologia di piano si rivolge a definire scenari prospettici in grado di tener conto soprattutto delle compatibilità e delle suscettività territoriali, dalle quali fare scaturire un disegno di lungo periodo o atemporalizzato, fondato sulla sostenibilità delle trasformazioni indotte e sulla coerenza e razionalità interna dell'assetto delineato con caratteri non contingenti, ma appunto strutturali. Sul versante delle connesse e necessarie indagini conoscitive preliminari al piano, si sono, pertanto, approfonditi e privilegiati gli aspetti di carattere ambientale ed insediativo e quelli della trama delle pianificazioni generali e settoriali vigenti o in itinere, ai fini della determinazione delle obiettive condizioni di attrattività o di condizionamento in grado di costituire una griglia di valutazione nei confronti delle scelte ubicazionali degli insediamenti e delle attività. Il problema fondamentale affrontato con il Piano Urbanistico Comunale non è stato quindi misurare la capacità di un territorio di sopportare trasformazioni, ma riconoscere quali fossero le trasformazioni appartenenti a quel territorio, alla sua storia, alla sua natura, alla sua comunità. I valori riconosciuti dei luoghi, le risorse durevoli (e sostenibili) di un luogo, sono elementi su cui si sono sviluppate azioni di conservazione e tutela, ma anche di progettazione di nuove specificità e nuovi valori: un modello di sviluppo caratterizzato da un uso continuativo, rinnovabile e appropriato delle capacità di un territorio.

Altro carattere distintivo e qualificante del nuovo Piano, riguarda l'aspetto della sua flessibilità definita all'interno delle disposizioni strutturali, che ha quale suo indispensabile corollario e quale fase operativa concreta le disposizioni programmatiche, nonché gli Atti di Programmazione degli Interventi ed i Piani Urbanistici Attuativi. La definizione specifica e di dettaglio dei contenuti progettuali del piano, la loro temporalizzazione, l'individuazione delle modalità, dei soggetti, degli impegni e delle responsabilità dell'attuazione degli interventi saranno, quindi, affidate agli strumenti che scaturiranno con l'entrata in vigore del nuovo Piano Urbanistico Comunale.



1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il Piano Urbanistico Comunale è lo strumento urbanistico generale di livello comunale introdotto dalla L.R. 16/2004 che disciplina la tutela ambientale, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'intero territorio comunale. È attraverso il PUC che *“il comune esercita la pianificazione del territorio di sua competenza nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti e in coerenza con le previsioni della pianificazione territoriale regionale e provinciale”*, anche mediante disposizioni a contenuto conformativo del diritto di proprietà.

Il PUC, in coerenza con le disposizioni del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP):

- Individua gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli indirizzi per l'attuazione degli stessi;
- Definisce gli elementi del territorio urbano ed extraurbano raccordando la previsione di interventi di trasformazione con le esigenze di salvaguardia delle risorse naturali, paesaggistico ambientali, agro-silvo-pastorali e storico-culturali disponibili, nonché i criteri per la valutazione degli effetti ambientali degli interventi stessi;
- Determina i fabbisogni insediativi e le priorità relative alle opere di urbanizzazione;
- Stabilisce la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, individuando le aree non suscettibili di trasformazione;
- Indica le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili nelle singole zone, garantendo la tutela e la valorizzazione dei centri storici nonché lo sviluppo sostenibile del territorio comunale;
- Promuove l'architettura contemporanea e la qualità dell'edilizia pubblica e privata, prevalentemente attraverso il ricorso a concorsi di progettazione;
- Disciplina i sistemi di mobilità di beni e persone;
- Tutela e valorizza il paesaggio agrario attraverso la classificazione dei terreni agricoli, anche vietando l'utilizzazione ai fini edilizi delle aree agricole particolarmente produttive fatti salvi gli interventi realizzati dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli;
- Assicura la piena compatibilità delle previsioni in esso contenute rispetto all'assetto geologico e geomorfologico del territorio comunale.

Il PUC coerentemente con le disposizioni della L.R. 16/2004, articola i propri contenuti progettuali in disposizioni di carattere strutturale e programmatico. A questi due strumenti del PUC è affidata la duplice funzione di definire:

- Con le disposizioni strutturali il limite dello sviluppo comunale compatibile con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, i valori naturali, ambientali e storico-culturali, i rischi del territorio, il sistema insediativo e infrastrutturale presente. Le disposizioni strutturali fanno capo ad una prospettiva di evoluzione insediativa non più condizionata al rapporto tra domanda (espressa dalla popolazione insediata e da insediare) ed offerta (espressa dalle idoneizzazioni del territorio ad accogliere e “servire” detta popolazione con urbanizzazioni primarie e secondarie, residenze, attività produttive, ecc.), che vede pertanto il suo disegno non condizionato da un prefissato e presunto termine attuativo, ma con validità a tempo indeterminato.



- Con le disposizioni programmatiche le priorità di tipo strategico degli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio e di riqualificazione urbana da mettere in atto nel territorio comunale definendo i criteri di calcolo dei fabbisogni insediativi e quelli di priorità relativamente alle opere di urbanizzazione, e determinare i fabbisogni insediativi da soddisfare nel quinquennio.

Il processo di redazione del PUC impegna quindi l'Amministrazione Comunale ad esplicitare cosa vuole e può fare in un tempo breve in una cornice di lunga durata e produce uno stimolo reale alla fattibilità delle previsioni, offrendo diritti edificatori solo se utilizzati in quell'arco temporale e risolvendo il problema annoso della decadenza dei vincoli attraverso l'introduzione del principio perequativo.

Il primo passaggio fondamentale nella redazione del PUC, secondo il Manuale operativo del Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio 5/2011, è la redazione del preliminare di piano, composto da indicazioni strutturali del piano e da un documento strategico, che ha lo scopo di fotografare lo stato attuale del territorio e di indicare gli obiettivi generali che si intendono perseguire con la programmazione del PUC, nonché, le scelte di tutela e valorizzazione delle identità locali, il tutto in coerenza con quanto predisposto dagli strumenti di pianificazione territoriali sovraordinati.

Il Documento Preliminare, insieme al "Rapporto Ambientale Preliminare" diventa il "*corpus*" per l'avvio delle procedure contestuali di Pianificazione e Valutazione Ambientale, base per l'Auditing con le Associazioni e con i soggetti pubblici interessati e per la consultazione dei Soggetti Competenti in materia Ambientale ai fini della VAS.



2. IL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

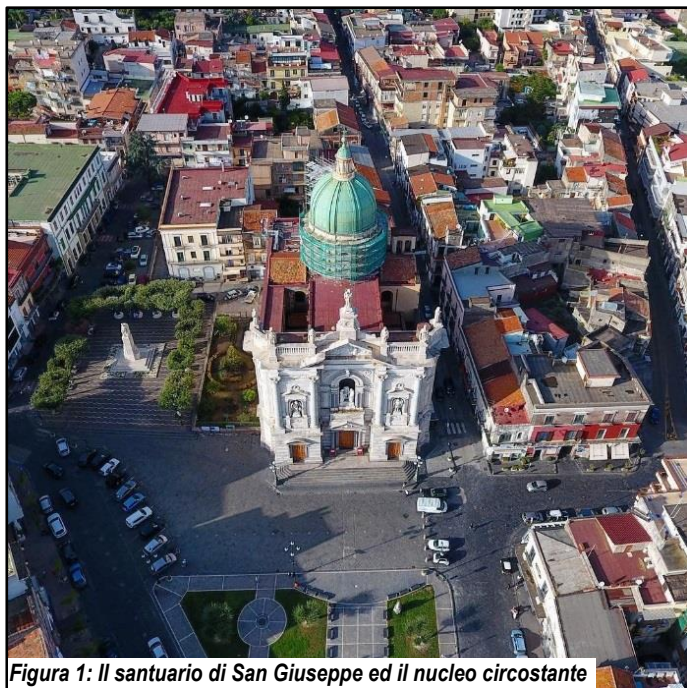


Figura 1: Il santuario di San Giuseppe ed il nucleo circostante

Il territorio del comune di San Giuseppe Vesuviano appartiene all'area sud-orientale della Città Metropolitana di Napoli, e si estende su un'area di circa 14 kmq con una forma triangolare che si dispiega dalle ripide pendici del vulcano Vesuvio a quelle del Somma (ricche di boschi cedui e di vegetazione ad alto fusto, fino alla sottostante pianura, caratterizzata dalla presenza massiccia di insediamenti urbani e industriali), e confina con i comuni di Ottaviano, Palma Campania, Poggioreale, San Genaro Vesuviano, Terzigno.

Il tessuto edificato si sviluppa principalmente lungo gli assi viari N-S che collegano San Giuseppe Vesuviano ai Comuni di Ottaviano e Terzigno (formando un'unica grande conurbazione urbana, inglobando i nuclei originari di Casilli e Santa Maria la Scala); inoltre importanti insediamenti si sviluppando lungo gli assi viari E-O specie lungo via Santa Maria la Scala, via Pianillo e via Nappi. Ulteriori e più dettagliate informazioni sono riportate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUC.



3. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ai fini del dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale di San Giuseppe Vesuviano si sono valutate 3 componenti esplicitate nel presente paragrafo che sono:

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

3.1. IL FABBISOGNO ABITATIVO TENDENZIALE AL 2028

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

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

3.2. IL FABBISOGNO ABITATIVO SECONDO IL PTCP

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

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

3.2.1. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO PREGRESSO

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

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



I dati sono stati estratti dal Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011, e mentre quelli relativi alle “Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio” e “Famiglie in coabitazione” sono di livello comunale, i dati relativi alle “Famiglie senza tetto o senza abitazione” sono di livello provinciale, e sono quindi stati rapportati al Comune di San Giuseppe Vesuviano tenendo presente il fattore di scala, in termini di residenti, al 2011. La domanda totale derivante da alloggi impropri è pari a:

Tabella 1: Stima degli alloggi impropri

ALLOGGI IMPROPRI	
Famiglie che occupano un altro tipo di alloggio	43
Famiglie senza tetto o senza abitazione	2
Famiglie in coabitazione	0
TOTALE	45

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

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

Si procede alla costruzione della Matrice di Affollamento che riporta la distribuzione del numero di abitazioni in relazione al numero di occupanti e al numero di stanze disponibili; nella matrice ogni singolo valore nella casella (n, m) fornisce il numero di alloggi con n stanze e m occupanti.

Per la costruzione della matrice, partendo dai dati di livello provinciale risultanti dal Censimento Istat del 2011, si è ricostruita la matrice di affollamento comunale al 2018.

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

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

Il grado di affollamento è rappresentato tramite i seguenti colori:

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

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



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

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

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

Tabella 4: Famiglie residenti in abitazione nel Comune di San Giuseppe Vesuviano al 2018, per numero di stanze e numero di occupanti (Elaborazione personale)

STANZE	OCCUPANTI						TOTALE
	1	2	3	4	5	6 O PIÙ	
1	57	43	38	37	17	9	201
2	145	199	240	307	130	60	1.081
3	224	447	633	937	439	193	2.872
4	230	602	923	1.446	688	342	4.230
5	109	300	459	720	364	225	2.178
6 E PIÙ	59	144	217	322	175	128	1.045
TOTALE	825	1.735	2.509	3.768	1.813	957	11.608

Si osserva un errore in difetto del numero di famiglie del 2018 del 1,42% dovuto al diverso peso demografico del Comune nell'intera provincia; non avendo però a disposizione ulteriori dati di livello comunale il dato si ritiene utilizzabile per la ricostruzione della matrice di affollamento.

Dalla Matrice di Affollamento contenuta nella tabella precedente si perviene quindi alla stima degli alloggi sovraffollati (1.911).

La terza componente, ovvero quella legata agli alloggi malsani e non recuperabili, è stimata tramite gli alloggi presenti al Censimento ISTAT 2011 privi di servizi (32).

Il Fabbisogno abitativo pregresso nel Comune di San Giuseppe Vesuviano è quindi pari a:

Tabella 5: Stima del fabbisogno abitativo pregresso

FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO	
Alloggi Impropri	45
Alloggi Sovraffollati	1.911
Alloggi malsani e non recuperabili	32
TOTALE	32



3.2.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO AGGIUNTIVO

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

Il dimensionamento dell'incremento demografico che, come ovvio, viene espresso in numero di abitanti, è stato poi tradotto in "alloggi", parametro più organico e articolato, nella definizione del rapporto tra abitanti e spazio abitabile. Il calcolo viene effettuato sulla base del rapporto di un alloggio per ciascun nucleo familiare. La previsione della popolazione al 2028 è stata effettuata utilizzando il metodo della proiezione esponenziale (formula dell'interesse composto) sulla base dei dati relativi alla popolazione residente compresi tra il 2008 e il 2018, sulla base della formula: $P_{t+n} = P_t * (1 + R)^n$, dove:

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

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

TABELLA DEI SAGGI DI VARIAZIONE ANNUI		
ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	r
2008	28.120	--
2009	28.216	0,0034
2010	28.084	-0,0047
2011	27.435	-0,0237
2012	27.651	0,0078
2013	29.278	0,0556
2014	29.912	0,0212
2015	30.657	0,0243
2016	31.192	0,0172
2017	31.612	0,0133
2018	32.014	0,0126
Σr		0,1269

Il Saggio di variazione medio annuo (R) è pari a: 0,1269.

I calcoli effettuati fanno presupporre che la popolazione futura tocchi le 36.317 unità, con un aumento rispetto al 2018 di 4.303 abitanti, come evidenziato nella successiva figura:

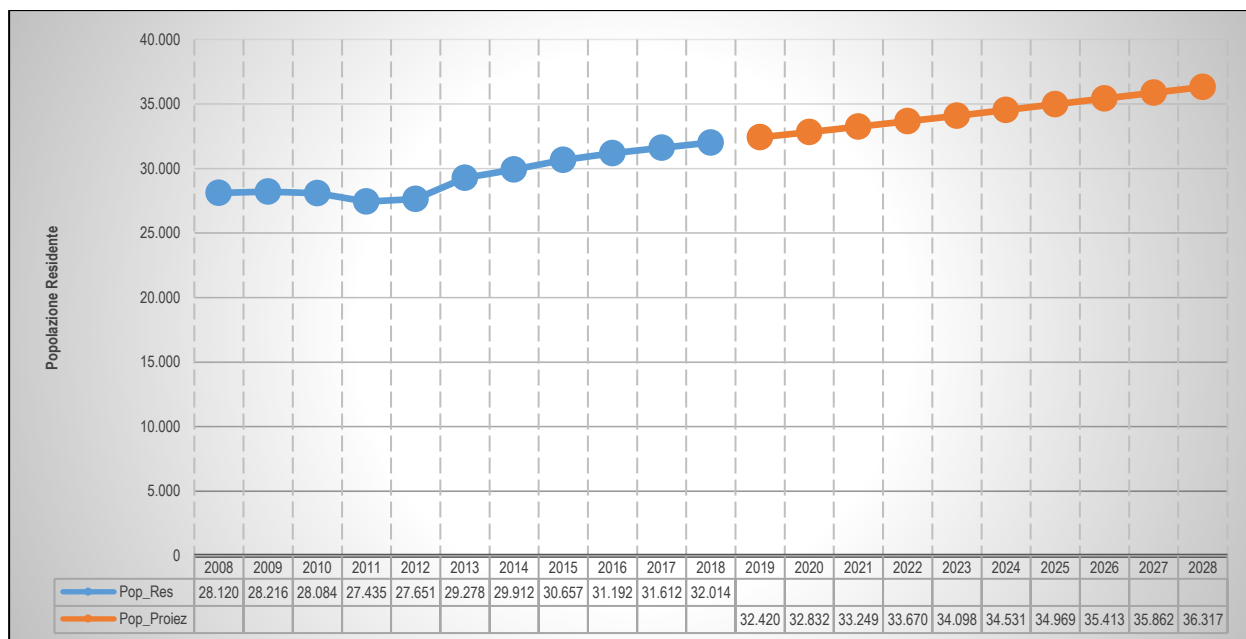


Figura 2: Proiezione demografica al 2028

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

La stima del numero medio di componenti per famiglia al 2028 è stata calcolata utilizzando la formula:

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

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

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

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

STIMA DEI COMPONENTI MEDI DELLA FAMIGLIA AL 2028	
Trend degli ultimi 10 anni (Y')	1,65
Trend degli ultimi 5 anni (Y'')	2,40
MEDIA TREND (Y)	2,03

Le famiglie al 2028 vengono quindi stimate tramite la formula $F_{2028} = P_{2028} / Y_{2028}$, e sono pari a 17.902, con un aumento di 6.129 famiglie.

Il Fabbisogno nel Comune di San Giuseppe Vesuviano è quindi pari a 17.902 alloggi.



3.3. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE DEL COMUNE DI SAN GIUSEPPE VESUVIANO

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

Tabella 6: Stima del fabbisogno residenziale tendenziale

STIMA DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE		
Fabbisogno pregresso	1.988	alloggi
Fabbisogno aggiuntivo	17.902	alloggi
Alloggi esistenti	11.374	alloggi
TOTALE	8.516	ALLOGGI

Rientrando però il Comune di San Giuseppe Vesuviano nella “Zona Rossa” del Vesuvio, ai sensi della L.R. 21/2003 “Norme urbanistiche per i comuni rientranti nelle zone a rischio vulcanico dell’area vesuviana”:

- Non è possibile prevedere con il PUC nuova edificazione a scopo residenziale, mediante l’aumento dei volumi abitabili e dei carichi urbanistici derivanti dai pesi insediativi nei rispettivi territori;
- È vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati a nuova edilizia residenziale (ad eccezione degli immobili per i quali risulta pendente il procedimento di permesso a costruire in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e della legge 724/1994);
- È vietato ogni mutamento di destinazione d’uso che comporta l’utilizzo a scopo abitativo.

3.4. IL FABBISOGNO DEGLI STANDARD URBANISTICI

L’offerta attuale di standard urbanisti è evidenziata nella successiva tabella:

Tabella 7: Dotazione di standard di livello locale al 2018

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	34.983,04	1,09	64.028,00	2,00	-29.044,96	-0,91
Aree per l’istruzione	32.926,49	1,03	144.063,00	4,50	-111.136,51	-3,47
Aree per spazi pubblici attrezzati	34.555,29	1,08	288.126,00	9,00	-253.570,71	-7,92
Aree per parcheggi	8.714,18	0,27	80.035,00	2,50	-71.320,82	-2,23
TOTALE	111.179,00	3,47	576.252,00	18,00	-465.073,00	-14,53

Considerata la proiezione della popolazione al 2028 (36.317 residenti) il fabbisogno di standard di livello locale da soddisfare è il seguente:

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

ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	34.983,04	0,96	72.634,64	2,00	-37.651,60	-1,04



ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA D.M. 1444/1968		GRADO DI CARENZA/SURPLUS	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per l'istruzione	32.926,49	0,91	163.427,95	4,50	-130.501,46	-3,59
Aree per spazi pubblici attrezzati	34.555,29	0,95	326.855,90	9,00	-292.300,61	-8,05
Aree per parcheggi	8.714,18	0,24	90.793,30	2,50	-82.079,12	-2,26
TOTALE	111.179,00	3,06	653.711,79	18,00	-542.532,79	-14,94

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

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

STANDARD DI LIVELLO LOCALE	PRESENTI		FABBISOGNO DA L.R. 35/1987		PROGETTO	
	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB	MQ	MQ/AB
Aree per attrezzature di interesse comune	34.983,04	0,96	72.634,64	2,00	37.651,60	1,04
Aree per l'istruzione	32.926,49	0,91	163.427,95	4,50	130.501,46	3,59
Aree per spazi pubblici attrezzati	34.555,29	0,95	326.855,90	9,00	292.300,61	8,05
Aree per parcheggi	8.714,18	0,24	90.793,30	2,50	82.079,12	2,26
TOTALE	111.179,00	3,06	653.711,79	18,00	542.532,79	14,94

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

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

3.5. IL FABBISOGNO DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI INTERESSE LOCALE

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di aree per le attività artigianali o piccolo-industriali di interesse locale, va documentato sulla base delle seguenti analisi le cui risultanze devono essere riportate e documentate nella relazione allegata al PUC:

- Analisi della domanda di aree produttive da parte di aziende residenti all'interno del comune, raccolta anche attraverso avvisi pubblici e/o attraverso le ricognizioni effettuate da associazioni industriali.
- Analisi dei lotti ancora disponibili in aree produttive esistenti;
- Valutazione delle potenzialità edificatorie previste dalle aree e complessi per insediamenti produttivi di interesse provinciale e/o sovracomunale;



- Analisi del 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 della non utilizzazione; per il patrimonio edilizio dismesso la valutazione del possibile riuso va operata sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Deve essere valutata prioritariamente la possibilità di recupero per l'insediamento di attrezzature pubbliche, per il soddisfacimento degli standard, per l'insediamento di attività economiche compatibili con i tessuti residenziali sotto il profilo ambientale e utili all'incremento della complessità funzionale
 - b) Nei casi in cui aree e complessi ricadano in contesto rurale, possibilità e destinazione del riuso devono essere valutate in rapporto ai caratteri paesaggistico-ambientali, alla vulnerabilità del suolo, alla dotazione infrastrutturale dell'area nonché in rapporto ai presumibili impatti funzionali che la nuova destinazione potrebbe determinare sul contesto agricolo, nel rispetto delle disposizioni generali e specifiche che il PTCP definisce per le aree interessate;
 - c) Deve essere preventivamente valutato il grado di accessibilità, in particolare l'insediamento di funzioni con ampio bacino di utenza può essere consentito soltanto se gli immobili interessati sono prossimi alle stazioni del trasporto su ferro, esistenti e programmate e, secondariamente, vi sia accessibilità diretta alla rete del trasporto pubblico su gomma; inoltre, le funzioni insediabili non devono determinare conflitti ed incompatibilità con recettori sensibili (scuole, ospedali, parchi, ecc.).
- Censimento degli insediamenti produttivi delle unità produttive presenti all'interno dei tessuti residenziali e con essi incompatibili.

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

Ai fini del dimensionamento degli insediamenti produttivi, le NTA del PTCP stabiliscono che il calcolo dell'eventuale fabbisogno decennale di aree per le attività terziarie (commercio, servizi alle famiglie e alle imprese, turismo) di interesse locale, va documentato sulla base delle seguenti analisi:

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



4. DALLA LETTURA DEL TERRITORIO AGLI OBIETTIVI DI PIANO

Gli obiettivi rappresentano la cerniera che lega le analisi al progetto e sintetizzano l'indirizzo e l'orientamento del Piano; al fine di costruire uno scenario di pianificazione coerente con le risorse territoriali e con il potenziale di sviluppo, e condiviso, a diversi livelli, con la pianificazione sovraordinata, con l'Amministrazione Comunale e con le esigenze della cittadinanza, la definizione degli obiettivi del PUC discende dalla rappresentazione e valutazione dello stato del territorio effettuata nel Quadro Conoscitivo.

In coerenza con quanto disposto dalla L.R. 16/2004 il PUC individua gli obiettivi generali da perseguire nel governo del territorio comunale e le azioni strategiche per l'attuazione degli stessi, e, coerentemente con gli strumenti sovraordinati, intende perseguire un insieme di obiettivi integrati tra loro, volti, nel loro complesso, a promuovere una nuova immagine del territorio basata sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio, sulla ricchezza del patrimonio culturale ed identitario, e su uno sviluppo sostenibile del territorio.

Gli obiettivi generali sono definiti attraverso un'analisi per sistemi che fornisce la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del Piano.

Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra i vari sistemi. Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al dominio della complessità dell'organismo urbano e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono. I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'articolazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una rappresentazione allusiva della forma compiuta della città alla quale si aspira con il PUC.

Sulla base della puntuale definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.

Sono stati individuati quattro sistemi principali che permettono di identificare il territorio comunale. Essi sono:

- Il Sistema Insediativo e Relazionale composto da tutti quegli elementi fisici (strade, piazze, edifici, verde urbano ecc.), funzionali (attrezzature pubbliche, attività commerciali e per lo svago e il tempo libero ecc.) ed immateriali (identità, cultura e tradizioni, senso di appartenenza ad una comunità ecc.), che, aggregati in una logica sistemica, determinano uno spazio urbanizzato che rende possibile l'"insediamento" (dove insediare non vuol dire "abitare" ma "vivere").
- Il Sistema Produttivo composto dalle porzioni di territorio già destinate ad attività produttive, o in cui il PUC prevede la realizzazione di nuove aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Il Sistema Naturale composto dalle porzioni di territorio caratterizzate dall'avere pregiate peculiarità naturalistiche da tutelare e/o salvaguardare, o caratterizzate da un uso del suolo di carattere prevalentemente agricolo.
- Il Sistema della Mobilità e delle Infrastrutture composto dalle infrastrutture a rete presenti, o in previsione, sul territorio comunale.

Gli obiettivi strategici che il PUC intende attuare per ogni sistema sono:



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
INSEDIATIVO E RELAZIONALE	OS.1 Valorizzare e riqualificare il patrimonio identitario della città restituendo nuova linfa e significato ai luoghi cardine della memoria sangiuseppese, per recuperare legami affettivi e di appartenenza, ed offrire spazi per la ripresa della vita culturale in città, luoghi di sperimentazione e fruizione OS.2 Rigenerare e riqualificare il tessuto urbano esistente per elevare la percezione dei luoghi, valorizzando la multifunzionalità dei centri abitati in ragione delle diverse vocazioni con un mixitè di destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, ecc.), incentivando operazioni di rottamazione del patrimonio edilizio dismesso e/o inadeguato OS.3 Prevenire i processi di frammentazione e dispersione insediativa, riqualificando i casi esistenti in contesto agricolo o in aree prive di relazioni dirette con il centro urbano, ed implementando azioni di riammagliamento del territorio OS.4 Creare, recuperare e riqualificare aree per centralità e servizi, che garantiscano la vivibilità e la qualità urbana, secondo un disegno di razionale distribuzione di attrezzature e servizi per qualità, fruibilità ed accessibilità
PRODUTTIVO	OS.5 Valorizzare il comparto industriale e commerciale (specie quello legato al distretto tessile) con idonee misure di incentivazione urbanistica, finanziaria e fiscale OS.6 Creare un polo specialistico di interesse sovracomunale per la realizzazione di aree produttive ecologicamente attrezzate con un'offerta integrata e multifunzionale, idonea ad accogliere attività manifatturiere, logistiche, grande distribuzione, attività terziarie OS.7 Gettare le basi per la creazione di un Centro Commerciale Naturale nel centro cittadino che possa valorizzare i prodotti locali
NATURALE	OS.8 Tutelare e valorizzare la risorsa primaria suolo con strategie finalizzate alla messa in sicurezza del territorio e al rafforzamento del comparto agricolo, al fine di contrastare le attuali criticità connesse al dissesto idrogeologico e al depauperamento della risorsa suolo OS.9 Valorizzare il territorio sangiuseppese interno al Parco Nazionale del Vesuvio con la creazione di una rete di servizi che possa creare una centralità attrattiva, volano per lo sviluppo del turismo naturalistico OS.10 Perseguire la "qualità ambientale" attraverso la tutela e la valorizzazione del territorio agricolo-rurale preservandone l'integrità fisica e la caratterizzazione morfologica vegetazionale e percettiva OS.11 Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico le strade, le ferrovie, i torrenti ed i canali anche al fine di migliorare l'aria, il microclima urbano, la sicurezza idrogeologica, la qualità delle acque, attraverso interventi tesi ad incrementare le dotazioni vegetali e la permeabilità dei suoli OS.12 Sviluppare un progetto di rete ecologica, favorendo la riqualificazione degli elementi detrattori, che possa garantire la continuità ecosistemica e un efficace fruizione ambientale delle differenti aree urbane
MOBILITÀ E INFRASTRUTTURE	OS.13 Razionalizzare il sistema della mobilità interna ed esterna al tessuto urbano, al fine di snellire il traffico veicolare, rendere più vivibile e accogliente il centro cittadino, efficientare il trasporto di merci e persone OS.14 Migliorare le prestazioni della rete stradale per facilitare l'accessibilità al centro e alle funzioni, e sviluppare la mobilità dolce e sostenibile OS.15 Potenziare il ruolo funzionale delle stazioni come nodi intermodali di connessione con il trasporto pubblico locale



SISTEMA DI RIFERIMENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
	OS.16 Migliorare la copertura e l'efficienza della rete infrastrutturale

Nella fase di definizione del Piano, a valle della concertazione con gli SCA, saranno definite le azioni strategiche che permetteranno di perseguire gli obiettivi strategici del PUC.



5. LA LETTURA DEL TERRITORIO PER PARTI DI CITTÀ: GLI SCHEMI DIRETTORI

L'approccio al territorio e al progetto di Piano prevede di impostare, le modalità di lettura, analisi e progetto/gestione del territorio, attraverso un approccio di tipo sistemico. Ciò ha significato analizzare e studiare i diversi luoghi del territorio dal punto di vista della loro specifica identità, appartenenza, integrazione ed interdipendenza, individuando, in base a ciò, i diversi sistemi e sottosistemi principali (luoghi, spazi ed edifici) riconoscibili nella città e nel territorio.

Per ciascun sistema il Piano ha individuato obiettivi e temi progettuali da perseguire, e in relazione ai quali poter individuare un insieme di interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi strategici posti alla base del Piano.

Tale insieme di interventi, adeguatamente organizzati, armonizzati e coordinati tra loro, si traducono in progetti per parti di città, a scala locale (o microscala) o Schemi Direttori, cioè in progetti urbanistici costituiti da interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica, che potranno anche attraversare differenti sistemi ed incidere sulle loro interrelazioni e punti di contatto.

Attraverso gli Schemi Direttori, il Piano:

- a. Esplicita i modi e le azioni necessarie al raggiungimento degli obiettivi generali e specifici del Piano;
- b. Stabilisce eventuali ambiti di studio/approfondimento da rimandare a strumenti di dettaglio successivi;
- c. Fornisce indicazioni in merito all'ordine di attuazione e/o delle priorità, agli eventuali condizionamenti ed alle modalità suggerite (o imposte) di attuazione dei singoli progetti;
- d. Costituisce un utile strumento anche per guidare il processo di valutazione degli effetti ambientali sul territorio conseguenti alle azioni del Piano.

Le scelte strategiche di Piano trovano una loro sintesi, legata ai sistemi territoriali, all'interno della definizione degli Schemi Direttori, a carattere tematico.

Questi Schemi definiscono il disegno complessivo generale di assetto del territorio, nel quale sono rappresentate le principali scelte che connotano tali politiche. I progetti (pubblici, privati) che ricadono in questi ambiti o intersecano gli stessi, devono attenersi alla strategia generale dell'ambito. Ogni Schema assume uno o più elementi ordinatori (fisici, dalla strada al sistema dei servizi al sistema delle aree a verde...) e ritrova nel progetto di suolo la tecnica di progetto capace di fungere da elemento di raccordo.

Gli schemi direttori individuati dal preliminare di piano sono quattro:

- I. Le centralità urbane e lo spazio pubblico che fa riferimento alla dorsale urbana e alle sue caratteristiche; lungo questa dorsale sono concentrati i servizi e le aree a valenza strategica, a scala urbana e sovracomunale, oltre a una serie di luoghi identitari locali.
- II. I luoghi della produzione intesi qui come i luoghi (preferenziali) della produzione e del commercio del territorio comunale con i propri spazi liberi di servizio.
- III. Gli spazi verdi ed aperti che individuano le aree caratterizzate da un maggior pregio ambientale nonché gli spazi urbani a servizio della cittadinanza.
- IV. Le matrici infrastrutturali che individuano gli assi della mobilità (su ferro e su gomma) e gli spazi di servizio.

La lettura correlata degli Schemi Direttori consente di definire le principali strategie di Piano articolandole in relazione ad una serie di assi o ambiti strategici strutturati, in modo tale che ogni trasformazione possibile possa concorrere alla costruzione di un progetto di piano complessivo (per tutto il territorio comunale o per parte di esso a carattere funzionale).



Il disegno complessivo viene articolato considerando sia il progetto della città privata sia (soprattutto) il progetto della città pubblica.

Temi come la città pubblica o la città privata (ovvero la città della residenza e delle attività economiche produttive e terziarie) rappresentano due concetti e due disegni della città, ben più ampi di quelli prettamente tecnici e disciplinari degli standard di aree per servizi, dei medesimi servizi, di infrastrutture ed urbanizzazioni pubbliche. Il Piano perseguirà una stretta relazione e un'adeguata integrazione fra le due "città", da pianificare e disegnare e conseguire mediante appropriate politiche, misure, azioni. In questo scenario il Piano riconosce come i profili della domanda contemporanea (per la città pubblica, prevalentemente) sono mutati rispetto al passato, passando da una domanda prevalentemente quantitativa ad una domanda prevalentemente qualitativa. Questo si traduce in una domanda di più ampi e accoglienti spazi pubblici, di un contesto complessivo collettivo fruibile. L'opportunità del disegno di Piano perseguito muove dal riconoscimento della complessità di tale rappresentazione e dalla necessità e/o opportunità di metterlo in relazione alle scelte strategiche del Piano.