

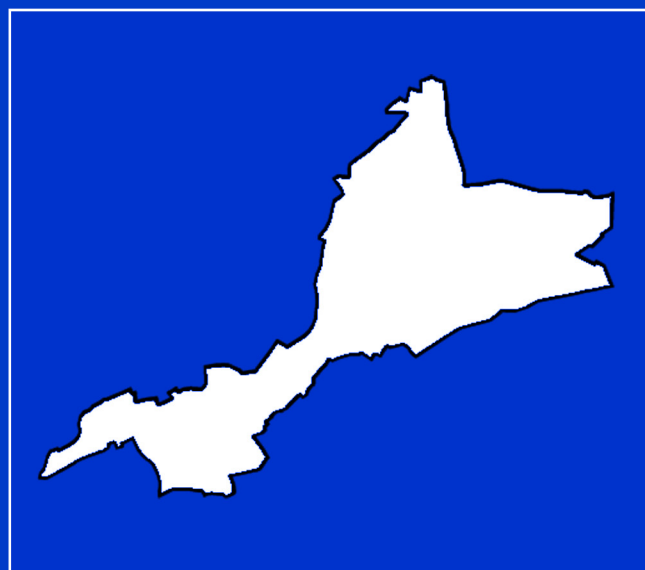


COMUNE DI ARNESANO
PROVINCIA DI LECCE

PUG 2019

PIANO URBANISTICO GENERALE

Previsioni Strutturali



FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

UFFICIO DI PIANO

Arch. Benedetta Marangio – Coordinatore dell'Ufficio di Piano

Arch. Emanuela MARULLI – Referente interno dell'Ufficio di Piano

Geom. Gianfranco IMBRIANI – Referente Operativo

CONSULENZE SPECIALISTICHE

Dott. Stefano ARZENI - Valutazione Ambientale Strategica

COMMISSARIO AD ACTA nominato con DGR n. 1861 del 09.09.2014:

Arch. Valentina BATTAGLINI

RESPONSABILE DELL'AREA 2 - GESTIONE DEL TERRITORIO:

Arch. Emanuela MARULLI

PROVVEDIMENTI

DPP adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 28/09/2006

Adozione del PUG con Delibera di Commissario ad Acta n.1 del 02.03.2015

Deliberazione di Giunta Regionale n. 2195 del 12.12.2017 - Controllo di compatibilità ai sensi dell'art. 11 comma 9 della L.R. n. 20/2001 ss.mm.ii.

Conferenza di Servizi del 07.05.2019 ai sensi dell'art.11 comma 9 della LR 20/2001

FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

Secondo quanto indicato dal DRAG/Indirizzi per i PUG, gli aspetti del dimensionamento vanno affrontati in una prospettiva nuova, il dimensionamento del piano deve essere il frutto di valutazione attenta e integrata da un lato dei diversi bisogni espressi dalla comunità locale, dall'altro della capacità di carico dell'ecosistema, ossia la capacità del sistema territoriale locale di sostenere dal punto di vista ecologico insediamenti e funzioni.

Le previsioni strutturali, secondo la L.R 20/01 identificano le linee fondamentali dell'assetto dell'intero territorio comunale, derivanti dalla ricognizione della realtà socio-economica, dell'identità ambientale, storica e culturale dell'insediamento, anche con riguardo alle aree da valorizzare e da tutelare per i loro particolari aspetti ecologici, paesaggistici e produttivi;

Attraverso il PUG/S, le previsioni strutturali hanno il compito di individuare:

- la capacità insediativa complessiva del territorio, senza pregiudicare la salvaguardia dell'ambiente, dei paesaggi e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture esistenti;
- la domanda abitativa, a partire dalla stima del mercato immobiliare e della crescita demografica con una prospettiva al 2033, che tenga conto anche dei lavoratori pendolari;
- il peso delle trasformazioni attraverso densificazioni, sopraelevazioni, frazionamenti, orientando le politiche urbane e della casa verso il paradigma del riuso;
- le tipologie di domande di spazi per nuove attività produttive, industriali, artigianali e commerciali, per le relative esigenze localizzative e per i fenomeni di delocalizzazione già in atto.

Solo a seguito di ciò le previsioni strutturali definiscono, sulla base delle condizioni del contesto socioeconomico e amministrativo, i criteri e quindi il dimensionamento del Piano.

1. Fabbisogno residenziale

Adottando il modello di stima descritto nella Del. G.R. 6320/1989, a partire dai dati dell'ultimo censimento ISTAT (2001-2011) la proiezione di popolazione del Comune di Arnesano al 2033 si attesta sulla previsione di circa 4588 abitanti, pari ad un incremento di 535 unità rispetto al dato anagrafico relativo al 2018.

In particolare, applicando il metodo statistico-matematico di aggiornamento della previsione la stima tra la media annua d'incremento percentuale dell'ultimo decennio intercensuario e quella dell'orizzonte temporale fissato dal piano, determina un tasso di crescita annuo del + 0,8%.

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

Pertanto, tenendo conto del valore ponderato della media delle medie, la formula di calcolo del tasso composto per ottenere la proiezione demografica all'anno 2033 (ovvero 2018+15):

$$ab.4053 * (1,1320) = ab. Previsti 4588$$

PROIEZIONE DINAMICA DMOGRAFICA PER IL PERIODO DI VALIDITA' DEL PUG ANNO 2033

Tabella n. 1

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	INCREMENTO	%
1991	3451	51	1,48
1992	3506	56	1,6
1993	3544	38	1,07
1994	3509	-35	-1
1995	3499	-10	-0,29
1996	3523	24	0,68
1997	3539	16	0,45
1998	3587	48	1,33
1999	3588	1	0,33
2000	3596	9	0,25
2001	3575	-21	-0,59
2002	3601	26	0,72
2003	3642	169	4,64
2004	3682	40	1,09
2005	3709	27	0,73
2006	3752	43	1,15
2007	3813	61	1,6
2008	3856	43	1,12
2009	3929	73	2,35
2010	3981	52	0,71
2011	4040	59	1,46
2012	4064	24	0,59
2013	4043	-21	-0,52
2014	4048	5	0,12
2015	4088	40	0,9
2016	4065	-23	-0,5
2017	4053	-12	0,2
2018	4053	0	0

Media incremento 1991- 2001	Media incremento 1995- 2010	Media incremento 2003- 2018
0,4827	1,0168	1,0106

AAAA = media delle medie= **0,8367**

1, AAA = 1,008367

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

(1,AAA)¹⁵ – proiezione della popolazione al 2033- = **1,1320**

Abitanti nel 2018 = 4053 x 1,1320 = **4588 (popolazione nel 2033)**

Aumento della popolazione dal 2018 al 2033 = **535**

1.2 Indici e parametri qualitativi che incidono sul dimensionamento**_ LAVORO _ STUDIO**

Come si è già detto in premessa una metodologia di calcolo basata sulla proiezione del trend demografico non risulta qualitativamente sufficiente a descrivere le variabili di proiezione abitativa futura, che risultano invece legarsi indissolubilmente alla modificazione dello stile di vita sociale ed economico della popolazione di Arnesano.

Il territorio di Arnesano si caratterizza per la sua posizione baricentrica rispetto alla sede dell'Università del Salento ed è pertanto verosimile che l'analisi della popolazione pendolare lavorativa e studentesca, permetta di dedurre un potenziale di insediamento stabile in prossimità del luogo di lavoro.

L'analisi dello scenario relativo all'indotto derivato dalla presenza delle attività che maggiormente inducono stanzialità porta a dire ad Arnesano convergono molte presenze di natura fluttuante che nell'arco dei prossimi 15 anni potrebbero però stabilizzarsi, per ragioni lavorative, in pianta stabile.

L'analisi passa dalla valutazione della presenza di alcune dotazioni urbane ma di calibro territoriale rinvenibili nell'Università del Salento, campus Fiorini e Dipartimento di Nano tecnologie, e dalla Clinica Città di Lecce. Se da una parte la loro presenza, è legata alla capacità attrattiva di un certo numero di ingressi giornalieri a livello urbano, dall'altra essa genera un fenomeno di pendolarismo più o meno accentuato, che tende a trovare risposta stagionale in immobili in affitto e che, in previsione futura ed in quota percentuale, può tradursi in richiesta di alloggi di nuova costruzione.

Il parametro LAVORO_STUDIO deve essere suddiviso inoltre valutando il fenomeno dell'inurbamento dovuto a residenti per motivi lavorativi e quello dovuto ai residenti per motivi di studio.

Prendendo come parametro il fenomeno dell'inurbamento – rapportato ai residenti - degli ultimi 10 anni osserviamo che il dato *“Trasferimenti di residenza nel Comune di Arnesano da altri Comuni”* per gli anni 2009 – 2018, come riferito dal responsabile dell'ufficio anagrafe del Comune è:

in entrata = 1410

in uscita = 1055

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

1410 – 1055 = 355 trasferimenti di residenza nel Comune di Arnesano da altri Comuni.

La mediaannuale dei trasferimenti è $355:10 = 35,5$.

Considerato che il trend del fenomeno su descritto è stazionario Il dato che può assumersi è di 35 abitanti annuali che, rapportato al periodo di programmazione del PUG di 15 anni determina un fabbisogno di 525

Questo fenomeno può considerarsi, in parte, dovuto anche alla residenza di studenti universitari orbitanti nel polo universitario salentino, pertanto si propone un dimensionamento residenziale programmato per circa 800 abitanti e un fabbisogno di residenze studentesche temporanee di circa 200 studenti

Pertanto il fabbisogno può essere considerato in via definitiva pari a circa 1000 abitanti dei quali si ritiene che 800 trovano collocazione nei contesti della trasformazione di tipo residenziale e 200 considerati, come popolazione studentesca, del vicino polo universitario del Salento.

Questa valutazione anche a superamento delle prescrizioni relative al fabbisogno residenziale di cui ai contesti della trasformazione e al contesto della rifunzionalizzazione per i servizi universitari.

Utilizzando il parametro di 100 mc/ab, il fabbisogno è pari a 79.500 mc.

Considerando che il Residuo di Piano è di 18764 mc

(B2= 1815 mq x 2 = 5514 mc - C1= 12612 mq x 1,2 = 15134 mc)

Il fabbisogno residenziale è conclusivamente pari a $79500 \text{ mc} - 18764 \text{ mc} = 60736 \text{ mc}$

2. Fabbisogno produttivo

Adottando i criteri contenuti nella Del. G.R. 6320/1989 che prevedono che il calcolo del fabbisogno di edilizia produttiva deve, in assenza del piano territoriale tematico e in coerenza con l'eventuale Piano ASI, essere proporzionato sulle sole potenzialità del Comune (art. 51 L.R. 56/80). Esso, pertanto, va basato su una analisi degli insediamenti esistenti e sull'analisi della popolazione attiva e proiettata nel quindicennio per individuare i "fabbisogni settoriali emergenti" (scontando la relativa attendibilità di tale operazione).

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

Analizzando i dati emersi da più fonti (Istat censimento 2011, Provincia di Lecce, Camera di Commercio) si rileva che nel corso degli ultimi 10 anni nel Comune di Arnesano è aumentata sia la popolazione residente che gli occupati.

In particolare se nel 2011 si registravano 3981 residenti e la popolazione attiva (popolazione di età compresa tra i 15 e i 64 anni) ammontava a 2606 dei quali 1298 risultavano occupati, nel 2018 il numero di residenti è pari a 4053, la popolazione attiva è di 2597 di cui 1402 occupati. Si evince che è cresciuta in termini assoluti la popolazione residente e che sono cresciuti sia in termini assoluti sia percentualmente in relazione alla popolazione attiva passando dal 49,8% del 2011 al 54,18% del 2018.

Avendo stimato che nei prossimi 15 anni la popolazione residente arriverà a 4848, tenendo ferma l'incidenza odierna della popolazione attiva sul totale degli abitanti pari oggi al 64%, la popolazione attiva sarà pari a 3103. Applicando la percentuale di occupati sulla popolazione attiva odierna (circa il 54%) stimiamo un numero di occupati di 1681.

Un'elaborazione del Censimento 2011 eseguita dalla Provincia di Lecce sappiamo che gli occupati nel settore industria/artigianato sul totale degli occupati è del 21,9%, in particolare per il Comune di Arnesano, è un valore compreso tra il 20% e il 30%. Utilizzando quindi quest'ultimo valore stimiamo che gli occupati nel settore industria artigianato del Comune di Arnesano nel 2033 saranno

$$1681 * 0,20 = 336$$

Se per il settore industria – artigianato – commercio si assegnasse mediamente un ettaro per ogni 60 addetti (dato medio di riferimento convenzionale), il fabbisogno di aree risulterebbe di circa 5,6 ettari.

Considerando che il residuo di piano per le aree artigianali è di circa 27200 mc

$$56000mq - 27200mq = 28800 mq$$

Utilizzando un lt 3 mc/mq il fabbisogno produttivo è conclusivamente pari a **86400 mc**

3 Standard

Le zone F del Pdf si suddividono in

F1 zone per spazi pubblici e attrezzati a parco per il gioco e per lo sport

F2 zone per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali ecc)

F3 zone per l'istruzione (asili nido, scuole materne, dell'obbligo)

Considerando che le zone F sono state interamente realizzate tranne una parte della zona F1 di 12714 mq,

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

76956 mq – 12714 mq = 64242 mq

64242mq : 4053 ab = **15 mq/ab**

La quota di standard di previsione viene soddisfatta dal piano.

4 Tabelle riassuntive

Tabella n°2

Volumi residui di Piano		
Residenziali	Produttivi	Standard
18764 mc	27200 mc	0 (15 mq/ab)

Tabella n°3

Volumi di previsione	
Residenziali	Produttivi
60736mc	28800 mc

RESIDENZIALE	60736 mc		Standard	
			607 ab * 12ab/mq = 72840 mq	
PRODUTTIVO	86400mc 2880 mq	Artigianale: 30%	Spazi liberi attrezzati	PRODUTTIVO
			Parcheggi	5%
		Direzionale Commerciale : 70%	Spazi verdi	40%
			Parcheggi	40%

5 Contesti periurbani ridisegno territoriale e riordino funzionale produttivo - aree per servizi universitari

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

Considerando che, all'interno del dimensionamento, viene prevista una quota di circa 200 studenti che ricercheranno residenze temporanee nel territorio Comunale, il PUG prevede un'area dedicata ai servizi universitari.

I parametri utilizzati per la previsione di detta area fanno riferimento al D.M numero 27 del 2011 (ex DM 9 maggio 2001 n.118) "Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla legge 14 novembre 2000 n.338"

Il D.M suddivide gli standard minimi per studenti in differenti Aree Funzionali cioè raggruppamenti di funzioni con finalizzazione specifica destinate allo svolgimento di attività connesse alle funzioni date:

AF1 : Funzione residenziale (camera, servizio igienico, angolo cottura)

AF2 : Servizi Culturali e didattici (sala studio, biblioteca.. ecc)

AF3: Servizi Ricreativi (sala internet, sala video..ecc)

AF4: Servizi di Supporto (lavanderia ecc..)

AF5: Servizi gestionali e amministrativi (portiere, archivio ecc..)

Attribuendo per ogni Area Funzionale una quantità minima per persona:

AF1	12,5 mq/p.a per camera singola (incluso il servizio igienico) 9,5 mq/p.a per camera doppia (incluso il servizio igienico) Utenti con disabilità fisiche o sensoriali (sup incrementata almeno del 10%)
AF2	Minimo 2,5 mq/p.a
AF3	Minimo 2,5 mq/p.a
AF4	Minimo 1 mq/p.a
AF5	0,8 mq/studente
accesso e distribuzione	Superficie < 35% del totale delle superfici delle

PREVISIONI STRUTTURALI - FABBISOGNO ABITATIVO E DIMENSIONAMENTO

	aree precedenti
aree di parcheggio auto e servizi	Misura minima determinata dalle normative vigenti

$$AF2 + AF3 + AF4 > 6,0 \text{ mq/p.a}$$

Ne consegue che per i circa 200 studenti previsti:

ipotizzando

$$150 \text{ camere singole} = 1875 \text{ mq}$$

$$50 \text{ camere doppie} = 475 \text{ mq}$$

$$AF2 = 500 \text{ mq}$$

$$AF3 = 500 \text{ mq}$$

$$AF4 = 200 \text{ mq}$$

$$AF5 = 160 \text{ mq}$$

$$AF1 + AF2 + AF3 + AF4 + AF5 = 3710 \text{ mq}$$

$$\text{Accesso e distribuzione } 30\% \text{ del tot} = 1113 \text{ mq}$$

$$3710 + 1113 = 4823 \text{ mq come dotazione MINIMA.}$$

Il Piano decide di destinare come dotazione minima per la sola residenza universitaria una superficie di circa 5000 mq a queste aggiunge una quota per i servizi di circa 50.000 mq che va a soddisfare una quota di circa 200 studenti.

Per maggiori specificazioni sulla suddivisione e attuazione dell'area si rimanda alle NTA art.21 – *Contesti periurbani ridisegno territoriale e riordino funzionale e produttivo _Aree per Servizi Universitari*