



COMUNE DI FELITTO

Provincia di Salerno

Sindaco

Carmine Casella

Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata Responsabile del Procedimento

Ing. Daniele Gnazzo

Progetto Urbanistico

Studio Di Gregorio Projects Srls
Arch. Lucido Di Gregorio

PUC

2024
PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

FELITTO CITTÀ PAESAGGIO



Foto: Giuseppe Serrelli

ET. 1.2

Relazione sul dimensionamento del Piano

- Elaborati adottati con Del. G.M. N. ___ del ___
- Elaborati in ottemperanza alle osservazioni accolte
Del. G.M. n. ___ del ___
- Elaborati in ottemperanza agli esiti della Conferenza di Servizi
e alle prescrizioni della Provincia di Salerno
giusta nota prot. n. ___ del ___
- PIANO STRUTTURALE URBANISTICO (PSU)**
a tempo indeterminato (ex art. 3 co. 3 L.R. 16/2004)
- PROGRAMMA OPERATIVO**
a tempo determinato (ex art. 3 co. 3 L.R. 16/2004)
- RELAZIONE DI TESTO**
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PSU - PO)**

1:25.000 1:10.000 1:5.000 1:2.000



Attività specialistiche

Studio agronomico

Dott. Francesco Perez

Studio geologico

D.ssa Geol. Pasqualina Capozzoli
Dott. Geol. Giovanni Turco

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

Arch. Giovanni FENIELLO

Zonizzazione acustica

Ing. Alessandro Scovotto

CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE

Il fabbisogno abitativo del PUC secondo quanto disposto dalle NTA del PTCP è stato 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.
- 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 anche da un eventuale saldo migratorio.

Il quadro appresso riportato schematizza il processo adottato per la stima del fabbisogno residenziale. La popolazione residente è stimata partendo dai dati di cui al censimento ISTAT 2011 considerandolo come anno base per le previsioni. La popolazione presente sarà utilizzata per la stima del fabbisogno aggiuntivo secondo le disposizioni del documento regionale, mentre per il computo del fabbisogno aggiuntivo secondo il Ptcp, si farà riferimento alla popolazione residente.

E' necessario tenere presenti i principi generali degli articoli 123 – 124 e 125 delle vigenti NTA del PTCP Salerno.

Art. 123 - Indirizzi generali

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.

3. Il dimensionamento del PUC dovrà strutturarsi secondo le dinamiche demografiche, sociali ed economiche del Comune, con riferimento ad un arco temporale decennale e ad un'attenta analisi della struttura insediativa e dello stock abitativo esistente sul territorio;

4. Al fabbisogno residenziale, calcolato secondo i parametri che precedono, può essere aggiunta una quota di nuove unità edilizie (di superficie utile non superiore a 200 mq) per uffici, negozi, esercizi pubblici e servizi privati di vicinato, sino ad una quota non superiore al 20% del numero di nuovi alloggi previsti.

Nei successivi articoli 124 e 125 è disposta la metodologia di analisi e calcolo del fabbisogno pregresso e del fabbisogno aggiuntivo.

Art. 124 - Il fabbisogno pregresso

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:

- a) costituite da una sola stanza;
- b) costituite da due stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da tre o più componenti;
- c) costituite da tre stanze se occupate da un nucleo familiare costituito da cinque o più componenti;
- d) 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.

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 tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno.

Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Art. 125 - Il fabbisogno aggiuntivo

1. (Ptcp - art.125, comma 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. (Ptcp - art.125, comma 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. 5. Nella redazione dei PUC, per ciò che attiene la valutazione dell'offerta abitativa, il dimensionamento dovrà tenere conto del bilancio di

attuazione dello strumento urbanistico pre-vigente. Del dimensionamento fa infatti parte il residuo non attuato del piano pre-vigente del quale deve essere effettuata una accurata valutazione, sulla base della stima del numero di alloggi convenzionali realizzabili con il completamento della sua attuazione, 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 esistente.

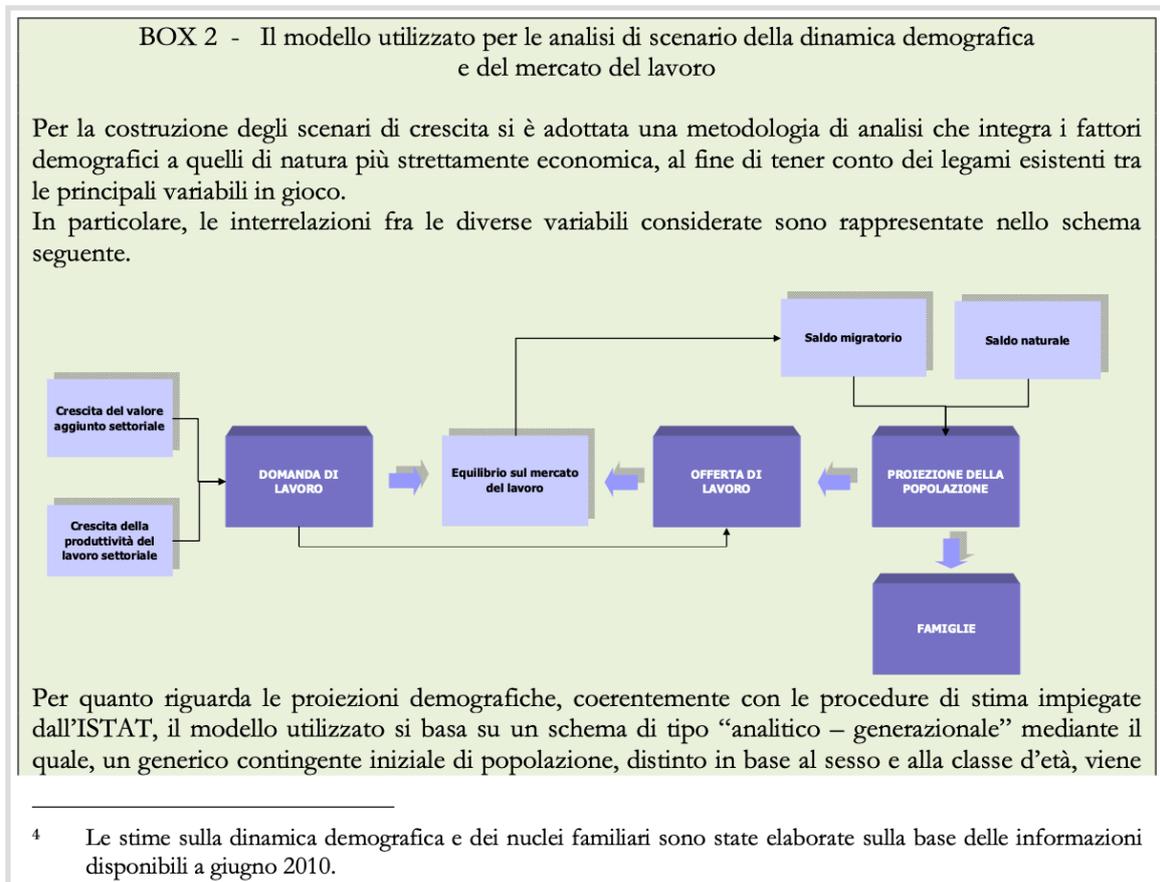
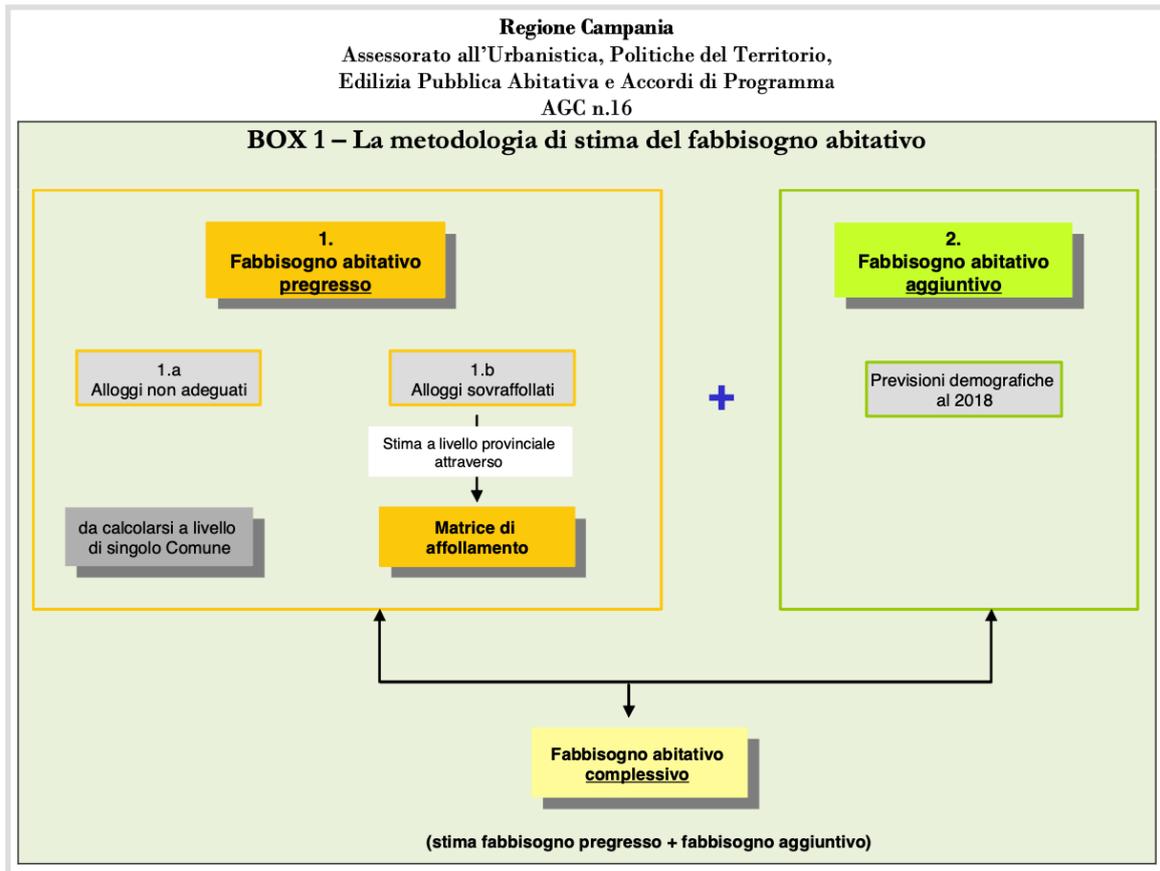
5. La capacità insediativa teorica residua potrà essere calcolata attraverso:

- a) 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;
- b) gli alloggi realizzabili con operazioni diffuse di recupero edilizio, cambio d'uso, sostituzione edilizia e/o addensamento nel tessuto urbano consolidato.

6. Nel PUC i Comuni dovranno, per le diverse aree del territorio, indicare il carico urbanistico massimo ammissibile, quale dato strutturale calcolato in relazione alle capacità territoriali riferite alle diverse qualificazioni delle aree ed altresì alle determinazioni del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), al quale tutti i PUC, e relative varianti, sono assoggettati così come disciplinato dalla normativa statale e regionale di riferimento. Il dimensionamento dei Piani dovrà quindi essere accompagnato dalla verifica della capacità delle risorse del territorio di sostenere i carichi aggiuntivi. Da un punto di vista strettamente operativo, la determinazione della capacità di carico dovrà prendere avvio dalla completa ricognizione delle risorse stesse e da una accurata ricostruzione del quadro conoscitivo, a cui viene quindi affidato il compito di organizzare un sistema di conoscenze non limitato all'uso del suolo, ma esteso e mirato alla descrizione di stato e disponibilità delle risorse quali quelle idriche, energetiche, etc. Analogamente, ai termini in cui viene espresso il dimensionamento del piano dovranno essere affiancate unità di misura direttamente rapportabili al consumo delle risorse ambientali.

L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

I Comuni, nella formazione dei PUC, elaborano la propria proposta per il dimensionamento residenziale, in conformità ai criteri operativi dettati dagli art.124 e 125 e nella allegata scheda per il "dimensionamento del fabbisogno residenziale", del PTCP, 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.

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media / Pop.
<u>2005</u>	418	1.308	32,0%	5.923.808	14.172	4.529
<u>2006</u>	466	1.309	35,6%	6.518.500	13.988	4.980
<u>2007</u>	460	1.312	35,1%	7.208.646	15.671	5.494
<u>2008</u>	478	1.327	36,0%	7.583.411	15.865	5.715
<u>2009</u>	486	1.337	36,4%	7.911.206	16.278	5.917
<u>2010</u>	512	1.332	38,4%	8.210.069	16.035	6.164

Felitto- reddito procapite medio

Il dimensionamento del PUC è strutturato secondo le dinamiche demografiche, sociali ed economiche del Comune, con riferimento ad un arco temporale decennale e ad un'attenta analisi della struttura insediativa e dello stock abitativo esistente sul territorio.

Per il calcolo della quota di "fabbisogno aggiuntivo", è stato stimato utilizzando i dati anagrafici ISTAT a partire dal 2010 in relazione all'assegnazione del carico urbanistico con n. 35 nuovi alloggi assegnati in sede di "Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Cilento: Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni sud est" indetta dall'Amministrazione Provinciale di Salerno.

La richiesta di nuova edificazione per residenze tiene conto della proposta di avviare un programma di realizzazione di "Albergo diffuso" esteso al centro storico da cui si stima di utilizzare circa il 30% degli attuali alloggi allo stato non utilizzati a fini residenziali o perché abbandonati o perché in gravi condizioni di dissesto strutturale tali da richiedere un intervento complessivo di ristrutturazione con consolidamento e rifunzionalizzazione. Ad ogni modo in questa sede è data dalla

differenza tra la domanda di nuove abitazioni e l'offerta di abitazioni esistenti;

$$\mathbf{Ra = Da - Oa ;}$$

dove:

Ra= richiesta di nuove abitazioni previste dal piano nell'arco temporale di dieci anni;

Da= domanda di abitazioni presente e futura nell'arco temporale di dieci anni;

Oa= offerta di abitazioni presente.

L'offerta di abitazioni esistenti è calcolata tenendo conto delle abitazioni attualmente utilizzabili con riferimento al dato del censimento 2011 (numero abitazioni). Al patrimonio esistente si ritiene sottrarre una quota delle unità immobiliari adibite ad abitazioni nel patrimonio edilizio esistente ed effettivamente utilizzate, che si considera temporaneamente non utilizzabile in quanto soggetta a trasformazioni di rinnovo o adeguamento. Tale dato va stimato nel 3% del patrimonio immobiliare, considerando che una quota importante è collocata nel centro storico. Si ritiene, inoltre, opportuno detrarre una quota delle unità immobiliari adibite o da adibire ad abitazione primarie nel patrimonio edilizio che si ritiene possano essere utilizzabili in modo diverso. Infatti il piano punta al recupero e al riuso del patrimonio edilizio anche in chiave di rifunzionalizzazione turistica, puntando sull'ospitalità diffusa e sulle attività extralberghiere. È ragionevole pensare che una quota del 5% del patrimonio esistente possa essere riutilizzato in tal senso.

È opportuno disporre di una quota costante nel tempo del patrimonio edilizio abitativo che permanga non occupato e disponibile alla vendita e alla locazione, fissata al 3% che viene detratta dall'offerta abitativa. L'offerta di abitazioni è sintetizzata dalla seguente formula di calcolo:

$$\mathbf{Oa = AU - AT - ACU - AD}$$

Dove:

AU= patrimonio edilizio utilizzabile (voci censuarie anno 2011 relative al numero abitazioni) ;

AT= quota delle unità immobiliari adibite ad abitazioni nel patrimonio edilizio esistente ed effettivamente utilizzate, che si considera temporaneamente non utilizzabile in quanto soggetta a trasformazioni di rinnovo o adeguamento; (3%)

ACU= quota delle unità immobiliari adibite o adibibile ad abitazione primarie nel patrimonio edilizio che si ritiene possano essere utilizzabili in modo diverso, ed in particolare per attività extralberghiere.

AD= quota costante nel tempo del patrimonio edilizio abitativo che permanga non occupato e disponibile alla vendita e alla locazione.

La domanda futura di nuove abitazioni è pari alla somma di del fabbisogno pregresso e futuro di nuove abitazioni:

$$Da = FP + FF ;$$

di cui:

FP= fabbisogno di abitazioni pregresso;

FF= fabbisogno futuro di abitazioni;

il fabbisogno pregresso è calcolato come la somma degli alloggi impropri, il sovraffollamento e gli alloggi malsani e non recuperabili.

Gli alloggi impropri sono calcolati tenendo conto del numero di famiglie che occupano un altro tipo di alloggio (dato numero altri tipi di alloggi occupati da persone residenti censimento 2011), dal numero di famiglie coabitanti (dato comunale o del Piano di Zona), e dal numero famiglie senza tetto e senza abitazione (dato comunale o del Piano di Zona).

La componente (alloggi in condizioni di sovraffollamento) è stata 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 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

Il fabbisogno futuro di abitazioni è dato dal calcolo dell'aumento di nuclei

familiari nell'arco temporale prescelto, considerando un incremento assoluto costante secondo la formula che tiene conto del numero di famiglie iniziale (2011) e lo proietta a 10 anni ($t=10$) con riferimento al tasso di incremento (r^a)

$$F_t = F_0(1+r^a \times t)$$

Il tasso di incremento è dato dal rapporto tra la variazione del numero di famiglie rispetto all'ultimo decennio e il prodotto tra le famiglie presenti e l'arco temporale decennale di riferimento.

$$R^a = (F^t - F^0) / (F_0 \times t)$$

La scheda che segue sintetizza il calcolo del fabbisogno di nuova edificazione per residenze del Comune di Felitto:

Sintetizzando i risultati delle tabelle precedenti e **proporzionandone per difetto i dati numerici di stima**, è considerato un **fabbisogno residenziale in ragione del mancato utilizzo di molte abitazioni del centro storico, da tempo non più utilizzate dai proprietari o perché abbandonate per trasferimenti in altri luoghi di residenza, o perché in condizioni statiche precarie**. Si stima, pertanto, **forfettariamente un fabbisogno di 80 nuovalloggi per comune nel decennio di riferimento successivo alla Conferenza di Piano Permanente, per un totale di 160 alloggi da considerare con proiezione fino al 2033, stante anche la proposta di "Albergo diffuso" da estendere all'intero centro storico.**

Resta inteso, altresì, che con la **"Conferenza di Piano Permanente per l'Ambito Cilento: Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni sud est"**, di cui al verbale del 06/06/2013 sono assegnati al Comune di Felitto **n. 35 alloggi per il decennio seguente**. Da quanto attestato dall'ufficio urbanistico comunale, non risultano rilasciati titoli abilitativi fino alla data odierna stante la pesante crisi economica che ha investito un poco tutti i comuni del Cilento, aggravata anche dal periodo della pandemia che ha bloccato di fatto ogni attività edilizia. Sulla base degli elementi procedurali e metodologici fin qui esposti, il Comune di Felitto (SA), ha predisposto **una proposta di Piano in conseguenza del Dimensionamento d'Ambito dei PUC** relativamente ai **fabbisogni residenziali comunali al 2013-2023 e 2035 rispetto alla formazione del PUC.**

L'ipotesi di dimensionamento del fabbisogno residenziale, a partire da un'analisi delle dinamiche demografiche di lungo e breve periodo, individua il fabbisogno aggiuntivo e pregresso applicando le metodologie individuate dai documenti regionali e provinciali e definisce, sulla base dei nuovi scenari economici e territoriali del Comune configurabili per il medio periodo, le quote di fabbisogno destinate a sostenere i processi di sviluppo locale in essere in una strategia di riassetto territoriale.

Questo aspetto consente la validità dello Strumento di Pianificazione generale anche in un tempo lungo, orientato ad una gestione strategica della trasformazione del territorio attraverso la gestione del Programma Operativo (PO), sempre e comunque all'interno di regole oggettive che definiscono la trasformabilità del territorio. Ai fini del dimensionamento del Piano, per prima cosa risulta necessario fare una previsione dell'incremento demografico sul territorio comunale, in modo da proporzionare le zone da destinare ai nuovi insediamenti (residenziali, produttivi, terziari, standard). **La "proiezione" rappresenta un valore tendenziale, cioè prescinde dalle azioni possibili per orientare diversamente la tendenza in atto e tiene in considerazione solo ed esclusivamente la variabile "tempo".**

Tuttavia, poiché si tratta di un sistema aperto, si è ritenuto opportuno affiancare alla proiezione neutrale anche le altre proiezioni che potrebbero aversi in rapporto agli eventi esterni futuri, già previsti o probabili. Sulla base di tale confronto si è potuto quindi definire la proiezione più probabile, sulla quale è poi stato dimensionato il Piano. L'analisi del trend passato consente di escludere proiezioni inferiori a quella neutra, perché si è visto che potrebbero aversi solo in caso di disincentivi esterni al sistema (blocco artificiale dell'attività edilizia, mancata "cura" dell'agricoltura locale, ecc.). Viceversa può ritenersi che certamente continuerà lo sviluppo del Comprensorio delle colline della Valle del Calore e dei Sistemi territoriali locali.

COMPONENTI	DATI BASE				PROIEZIONI/STIME			FABBISOGNO DI ALLOGGI	FABBISOGNO DI VANI	
	DATI STRUTTURALI				VARIABILE / INDICATORE	ANNO DI VALUTAZIONE PROIEZIONE				
						2011	2019			2021
A. FABBISOGNO ABITATIVO								576	1226	
A1 FABBISOGNO AGGIUNTIVO ALLOGGI	POPOLAZIONE RESIDENTE 1981		1763	POPOLAZIONE RESIDENTE	1302	1238	1211			
	POPOLAZIONE RESIDENTE 1991		1578							
	POPOLAZIONE RESIDENTE 2001		1393							
	POPOLAZIONE RESIDENTE 2011		1302							
-2	NUMERO DELLE FAMIGLIE PER COMUNE ANNO 2001		573	DIMENSIONE MEDIA DELLE FAMIGLIE	2,28	2,17	2,13			
	NUMERO DELLE FAMIGLIE PER COMUNE ANNO 2011		571	NUMERO DI FAMIGLIE	571	570	569	569	1211	
A2 FABBISOGNO PREGRESSO ALLOGGI	ALLOGGI IMPROPRI	FAMIGLIE CHE OCCUPANO ALTRO TIPO DI ALLOGGIO	NUMERO DI FAMIGLIE RESIDENTI IN ALTRI TIPI DI ALLOGGIO 2001	0	ALLOGGI IMPROPRI	0		0	0	
			POPOLAZIONE RESIDENTE IN ALTRI TIPI DI ALLOGGIO 2001	0		0		0	0	
			NUMERO ALTRI TIPI DI ALLOGGI OCCUPATI DA PERSONE RESIDENTI 2001	0		0		0	0	

			NUMERO ALTRITIPDI ALLOGGI OCCUPATI DA PERSONE RESIDENTI 2011	1		1		1	2
		FAMIGLIE COABITANTI	NUMERO FAMIGLIE COABITANTI PER PROVINCIA. 2011	0		0		0	0
		FAMIGLIE SENZA TETTOE SENZA ABIUTAZIONE	NUMERO FAMIGLIE SENZA TETTO E SENZA ABITAZIONE PER PROVINCIA.2001	0		0		0	0
	SOVRAFFOLAMENTO		POPOLAZIONE E RESIDENTE IN FAMIGLIA IN ABITAZIONE PER NUMERO DI STANZE ED OCCUPANTI DELL'ABITAZIONE 2001	6	SOVRAFFOLAMENTO	6		6	13

7	ALLOGGI MALSANI E NON RECUPERABILI	0	ALLOGGI MALSANI ENON RECUPERABILI	0				0
---	------------------------------------	---	-----------------------------------	---	--	--	--	---

COMPONENTI	DATI BASE	PROIEZIONI/STIME	offerta a ALLOGGI
	DATI STRUTTURALI		
B. offerta abitativa			497

b1 patrimonio utilizzabile 565	numero abitazioni anno 2011	565	
	quota delle unità immobiliari adibite ad abitazioni nel patrimonio edilizio esistente ed effettivamente utilizzate, che si considera temporaneamente non utilizzabile in quanto soggetta a trasformazioni di rinnovo o adeguamento; (3%)	17	
	quota delle unità immobiliari adibite o adibibile ad abitazione primarie nel patrimonio edilizio che si ritiene possano essere utilizzabili in modo diverso; (6%)	34	
	quota costante nel tempo del patrimonio edilizio abitativo che permanga non occupato e disponibile alla vendita e alla locazione. (3%)	17	
51			
COMPONENTI			richiesta a ALLOGGI
richiesta di nuova edificazione per residenze			79

Andando ad esaminare i dati interni al sistema comunità di Felitto per quanto ampiamente richiamato nella Relazione Generale, si rileva che:

- ▶ negli ultimi dieci anni il saldo sociale (immigrati – emigrati) è risultato positivo. Nel caso di Felitto, si può ritenere sufficientemente attendibile formulare un'ipotesi in cui l'incremento di popolazione sarà circa del 1,0% (10/100) medio annuo qualora dovessero affermarsi condizioni di crescita complessiva. Applicando la formula che segue, si avrà:

$$P_f = P_i (1 + r)^n \qquad r = (P_f - P_i) / P_i$$

dove: **r** - è il coefficiente medio di variazione

n - è il numero di anni (10)

P_i - la popolazione iniziale

P_f - la popolazione finale

si calcola all'anno 2035 la seguente popolazione per solo incremento del saldo

sociale quale valore di riferimento al 2013 pari a 1282¹ :

$$P_{2029/2035} = 1282 \times (1+0.01)^{10} = 1282 \times 1,105 = 1416$$

Considerato che ad oggi tendenzialmente la popolazione decresce anche se con lenta determinazione dei dati registrati, si assume pari a zero il fabbisogno aggiuntivo. Peraltro anche il numero di componenti medi delle famiglie,

2011 ⁽²⁾	9 ott	1.296	-7	-0,54%	-	-
2011 ⁽³⁾	31 dic	1.293	-39	-2,93%	577	2,24
2012	31 dic	1.285	-8	-0,62%	581	2,21
2013	31 dic	1.282	-3	-0,23%	585	2,19
2014	31 dic	1.309	+27	+2,11%	592	2,20
2015	31 dic	1.283	-26	-1,99%	585	2,19
2016	31 dic	1.242	-41	-3,20%	568	2,17
2017	31 dic	1.227	-15	-1,21%	562	2,17
2018*	31 dic	1.220	-7	-0,57%	564	2,15
2019*	31 dic	1.217	-3	-0,25%	567,36	2,12
2020*	31 dic	1.163	-54	-4,44%	556	2,08
2021*	31 dic	1.163	0	0,00%	550	2,09
2022*	31 dic	1.144	-19	-1,63%	551	2,05
2023*	31 dic	1.156	+12	+1,05%	554	2,05

(¹) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011
 (²) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011
 (³) la variazione assoluta e percentuale si riferisce al confronto con i dati del 31/12/2010
 (*) popolazione post-censimento

tendenzialmente nel periodo di riferimento decresce. Tale dato (la diminuzione cioè, dei componenti della famiglia) fa emergere un comportamento sociale diffuso, anche a livello nazionale legato da una parte alla diminuzione della natalità dall'altra a fattori di flessibilità demografica derivanti dal fenomeno emigrazione, ancora oggi attivo sia per evidenti ragioni di natura economico-occupazionale che per fenomeni legati a dinamiche di mobilità e di trasferimenti residenziali circostanziati all'interno dell'ambito provinciale-regionale.

Nel caso di specie, appare plausibile si può ritenere sufficientemente attendibile un'ipotesi "media" in cui l'incremento di popolazione globale supera del 5% le

¹ Fonte Istat - Tuttitalia.it

proiezioni demografiche neutre ed un'ipotesi "alta" in cui l'incremento supplementare per interventi esterni al sistema determini una maggiorazione del 10% rispetto alla proiezione neutra.

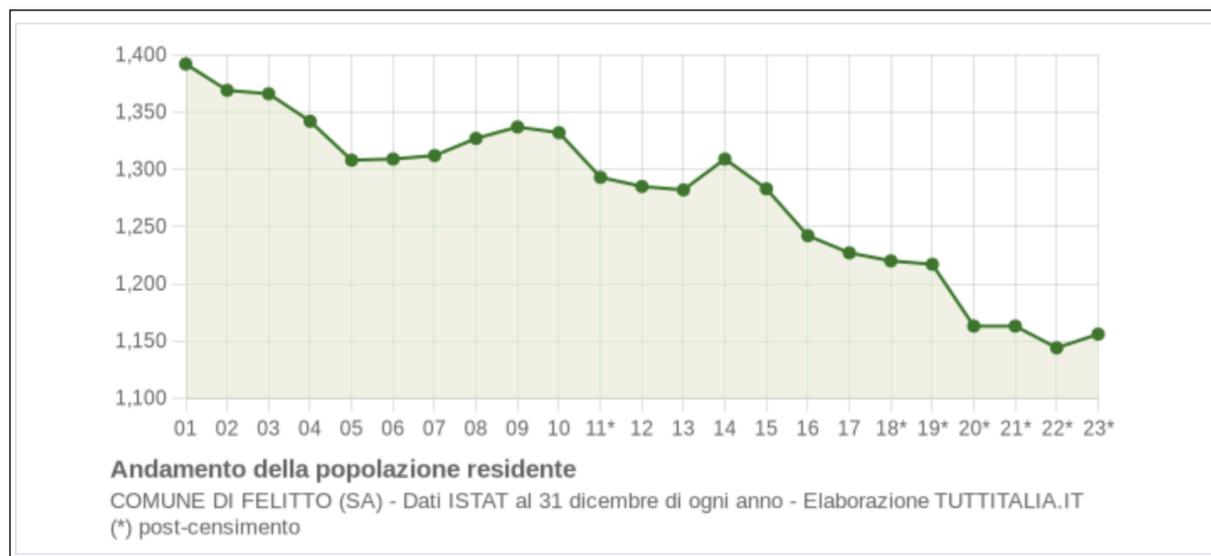
In definitiva i valori da assumere come risultati definitivi derivanti dal calcolo demografico statistico, laddove è ipotizzabile un incremento del 10% in 10 anni.

Il fabbisogno abitativo aggiuntivo, pertanto, dovrà essere mediamente pari a **45 alloggi**, ai quali **andranno aggiunti i 35 alloggi** derivanti dal carico urbanistico assegnato per il decennio 2013-2023. Considerando i dati della popolazione residente al 2024 come da attestato dell'Ufficio Anagrafe comunale, i residenti risultano **pari a 1201 unità**.

Con la medesima formula, la proiezione nel decennio risulterà pertanto pari a:

$$P_{2035} = 1201 \times (1+0.01)^{10} = 1201 \times 1,105 = 1327$$

In definitiva, nonostante un evidente discostamento, il fabbisogno abitativo mediamente potrà farsi corrispondere a circa 80 alloggi pari a (45+35).



Per quanto sopra risulta evidente che l'ipotesi di 35 alloggi assegnati al Comune di Felitto, con verbale della seduta del 06/06/2013 della Conferenza di Piano Permanente per l'ambito Cilento in fase di redistribuzione del carico insediativo relativo al fabbisogno residenziale, è da ritenere ad oggi ancora valido per il dimensionamento del PUC.

Come si nota vi sono da considerare alloggi impropri e comunque compresi nell'ipotesi di Albergo diffuso. Da questa condizione risulta attendibile una proiezione per **ulteriori 80 alloggi, necessari per soddisfare un fabbisogno complessivamente calcolato per il periodo di riferimento,** che potrebbero essere

costituiti tutti da almeno tre stanze oltre gli accessori.

Il territorio comunale misura **41.09 km²**.

La densità abitativa (2023) risulta essere di **28 ab. / km²**.

Così come gli abitanti, anche la densità è in diminuzione rispetto all'anno precedente

Massimo e minimo densità abitativa nel periodo considerato (2002 - 2023) :

MAX 33.9 [2002] - MIN 27.8 [2023]



SOSTITUZIONE DELL'EDILIZIA ABBANDONATA E FATISCENTE

Per condizioni legate ad oggettive ragioni di natura economica che rendono sconvenienti investimenti per il recupero di molte unità abitative del centro storico, ha comportato una parte la ricerca di più elevati standard di funzionalità tipologico-dimensionale e dall'altra incoraggiato interventi di nuova edificazione altrove (non ultimo in aree rurali sparse). In tal senso, per effetti legati al perpetrarsi del fenomeno dell'emigrazione, da anni ormai si è consolidata una chiara tendenza ad abbandonare le case fatiscenti e di ridotte dimensioni², situate in isolati delimitati da una viabilità inadeguata dove non è possibile reperire adeguati spazi di parcheggio pubblico, insediarsi nelle "zone di espansione", situate in spazi più ampi dotati di strade più accessibili. Di fatto, le famiglie che vivono in alloggi definiti fatiscenti devono, teoricamente, essere soggetti potenzialmente rivolto ad affermare ancora oggi un processo di ricollocazione abitativa.

Tuttavia, una parte delle predette condizioni (che plausibilmente si ritiene di stimare intorno ad un 30% circa del patrimonio storico), può essere rappresentata da interventi di recupero igienico-funzionale, che non comporta un aumento di volumi

² Nel tempo rivelatesi non più adeguate al soddisfacimento degli standard abitativi minimi.

e superfici e di unità abitative, mentre la restante quota percentuale è da ritenere non più di interesse da parte dei proprietari, visto le offerte di disponibilità immobiliare presenti su quasi tutto l'ambito più antico dell'insediamento storico. Questa quota patrimoniale, potrà destare un qualche interesse solo a condizione che sia avviato un programma di recupero di iniziativa pubblico-privato per la realizzazione di un "Albergo diffuso" stante la vigente Legge Regionale 24 novembre 2001, n. 17 (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere) e del D. Lgv. 23 maggio 2011, n. 79 - Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, come modificato, da ultimo, dal D.Lgs. 21 maggio 2018 n. 62. Le unità residenziali storiche, ancorché fatiscenti, potranno essere oggetto di interesse da parte dell'Ente comunale che, di fatto, avrebbe l'opportunità di avviare azioni di governance, finalizzata alla promozione di adeguate iniziative per la definizione di un programma complessivo di riuso, da concordarsi con i titolari del diritto reale delle proprietà immobiliari oggi in disuso e spesso gravemente compromesse dal punto di vista strutturale e igienico-funzionale.

In definitiva il fabbisogno residenziale per il decennio da venire, in totale è pari a 160 alloggi di cui (35+45) + 80 che potranno determinarsi da adeguate azioni di Governance e da eventuali interventi anche in partenariato PP).

SINTESI FABBISOGNO ABITATIVO COMPLESSIVO IN RAGIONE DEGLI INTERVENTI CONSIDERATI

Riassumendo, il fabbisogno abitativo (o insediativo) globale (orizzonte temporale del P.U.C. 10 anni dal 2025), risulta:

- a) fabbisogno legato alla previsione del carico insediativo: + 35 alloggi
- b) fabbisogno legato alla previsione di sviluppo demografico: + 45
- c) fabbisogno dovuto a disagio abitativo per coabitazione: +/- 0
- d) fabbisogno dovuto a disagio abitativo per sovraffollamento: +/- 0
- e) fabbisogno dovuto a crescita e frammentazione nuclei familiari: +/- 0
- f) fabbisogno per sostituzione da obsolescenza o Albergo diffuso: + 80 alloggi

Proiezione del fabbisogno abitativo stimato quale proiezione decennale del Piano Urbanistico Comunale: + 160 alloggi a condizione che si attuino i programmi di intervento per la realizzazione dell'albergo diffuso strettamente legato al recupero del patrimonio edilizio del centro storico.

La previsione di cui innanzi è riferita, di fatto, a possibili azioni che la pubblica

amministrazione locale potrebbe avviare e sostenere nel tempo in particolare per un'attività di recupero e rifunzionalizzazione del centro storico in termini di accoglienza diffusa, oltre che a possibili condizioni di mercato che potrebbero affermarsi in futuro in relazione ad una crescita dell'interesse per le aree interne, in particolare per quelle prossime alla fascia costiera o comunque ritenute di maggiore interesse e più facile accessibilità.

Tali considerazioni, tuttavia, non hanno determinato modifiche nelle scelte di pianificazione alla base delle previsioni del Programma Operativo (che restano comunque vincolate al carico urbanistico definito in sede di sottoscrizione del Verbale del 6 giugno 2013 di cui alla Conferenza permanente di pianificazione), ma si sono rivelate utili ai fini della definizione delle scelte per la definizione del quadro strategico, da potersi rendere efficace non appena soddisfatte tutte le condizioni delineatesi con il Piano Operativo Comunale.

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI AREE PRODUTTIVE

L'art. 127 del PTCP prevede che per gli Insediamenti Produttivi i PUC dovranno assicurare che il dimensionamento e la ripartizione funzionale delle aree a standard produttivo, facciano riferimento alle reali esigenze del territorio comunale, in relazione al sistema territoriale (STS Ambito Indentitario Strategico) di riferimento.

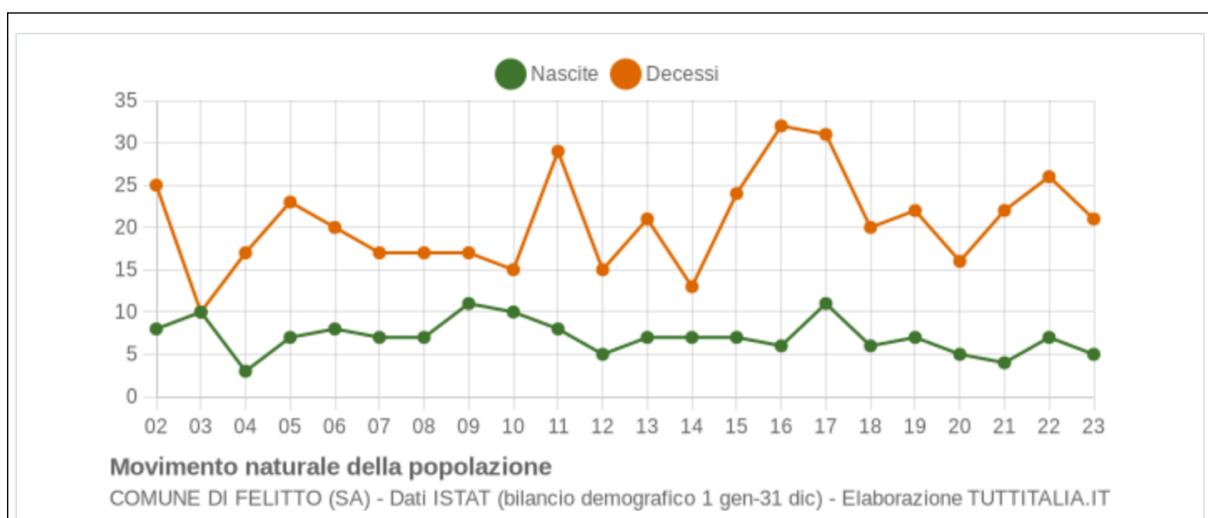
Per quanto riguarda gli Ambiti Produttivi di livello comunale, il calcolo del dimensionamento va documentato sulla base di specifiche analisi, estese anche ai Comuni confinanti le cui risultanze devono essere riportate e documentate nell'ambito dei PUC. In particolare le analisi derivano da una domanda legata a legittime aspettative di delocalizzazione e implementazione delle attività in aree a destinazione produttiva, rappresentata in più occasioni dagli artigiani e imprenditori locali, nonché attraverso le ricognizioni effettuate nel tempo dall'A.C.

Si dovranno anche definire la quantità ed i tipi di reflui prodotti annualmente, le eventuali stime delle emissioni in atmosfera e del rumore in coerenza col Piano di Zonizzazione Acustica, il dimensionamento dei sistemi di depurazione tenendo conto di quello esistente, l'eventuale presenza di aree di stoccaggio all'aperto ed i tipi di materiali e/o sostanze stoccate, la stima dei flussi giornalieri di prodotto in entrata ed in uscita e la valutazione del numero di viaggi in entrata ed in uscita dei mezzi di trasporto. 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, anche in considerazione della delocalizzazione di

molte attività artigianali attualmente svolte in ambito urbano. La stima è condotta attraverso una tecnica di calcolo semplificato, che pone in relazione diretta la popolazione al tasso di attività, postulando la coincidenza tra attivi ed addetti. Il tasso di attività è dato dal rapporto tra la popolazione attiva e la popolazione totale. Sostituendo alla popolazione attiva i nuovi posti di lavoro previsti dalle azioni strategiche produttive.

ANALISI DEL FABBISOGNO PREGRESSO DETERMINATO DAL PRG

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Felitto ad oggi è stato realizzato solo in parte stante soprattutto il mancato completamento dei programmi di attuazione



La tabella seguente riporta il dettaglio delle nascite e dei decessi dal 2002 al 2023. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

derivanti dai Piani di Lottizzazione avviati a seguito della sua entrata in vigore.

Le previsioni del PRG, infatti, contemplavano una serie di aree di espansione alcune delle quali concluse altre parzialmente edificate tanto da indurre la nuova programmazione urbanistica ad adottare alcune scelte obbligate per consentire un definitivo completamento, dal momento che in alcuni comparti sono state anche cedute e sistemate le aree a standard. Il PUC conferma le scelte di pianificazione determinate dalla **“Conferenza di Piano Permanente per l’Ambito Cilento: Calore, Alento, Mingardo, Bussento e Alburni sud est”**, e ne distribuisce il carico urbanistico col Programma Operativo. La zona per gli insediamenti produttivi è stata concepita come **“Borgo artigianale”** con valore di PIP, il cui PUA prevede l’applicazione degli standard come definito dalla legge urbanistica regionale e

Imprese per settore di attività economica	
AGRICOLTURA E PESCA	2
INDUSTRIA ESTRATTIVA	1
INDUSTRIA MANIFATTURIERA	6
COSTRUZIONI	26
COMMERCIO E RIPARAZIONI	39
ALBERGHI E PUBBLICI ESERCIZI	7
TRASPORTI E COMUNICAZIONI	4
CREDITO E ASSICURAZIONI	–
ALTRI SERVIZI	18
TOTALE	103

(Istat – 8° Censimento generale dell'industria e dei servizi 2001)

individuando parametri edificatori con un limite in altezza molto contenuto in grado di risultare compatibile con la morfologia territoriale dell'area individuata. Le scelte di Piano si rivelano estremamente coerenti con i caratteri formali e tipologici dell'insediamento urbano, soprattutto per l'impiego dei materiali che le norme attuative di piano particolareggiato potranno definire in coerenza con le prescrizioni del piano generale³.

³ Dati pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Felitto)