

# Comune di TEORA

Provincia di Avellino



## Piano Urbanistico Comunale

Legge Regionale n.16 del 22.12.2004

Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5 del 04.08.2011

PROTOCOLLO

VISTI

APPROVAZIONE

ADOZIONE

Progetto urbanistico: arch. Giovanni Maggino

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Nicola Guarino

Studio agronomico: dr. agr. Franco Solazzo

Studio geologico: dr. geol. Rocco Rafaniello

Zonizzazione acustica: geom. Maurizio Deidda

Rapporto ambientale: arch. Pio Castiello

IL SINDACO  
Stefano Farina

aggiornamento elaborazione: settembre 2021 a seguito di parere di coerenza con il PTCP

Elaborato:

**RELAZIONE PROGRAMMATICA**

**DP1\_01**

P.U.C.

## SOMMARIO

1.0 – PREMESSA	2
1.1 - Piano Programmatico e Atti di Programmazione degli Interventi .....	2
2.0 – SINTESI DELLE LINEE STRUTTURALI SOVRACOMUNALI E COMUNALI	4
3.0 – PATRIMONIO ABITATIVO DISPONIBILE	7
3.1 – Dati sulle abitazioni .....	7
3.2 - Abitazioni non occupate da residenti o vuote .....	8
3.3 - Rapporto vani/stanze.....	9
3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti.....	9
3.5 - Disponibilità di alloggi residenziali.....	11
4.0 – STIMA DECENNALE DEL FABBISOGNO ABITATIVO	12
4.1 - Analisi dei dati demografici.....	12
4.1.a - <i>Andamento demografico nel Comune</i> .....	12
4.2 – Proiezioni statistiche .....	14
4.2.a – <i>Proiezione statistica della popolazione</i> .....	15
4.2.b - <i>Media componenti/famiglia e proiezione del numero di famiglie</i> .....	16
4.2.c – <i>Stima del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio</i> .....	16
4.2.d – <i>Numero di alloggi di nuova realizzazione</i> .....	18
5.0 – IL PROGETTO DI PIANO PROGRAMMATICO	19
6.0 – DATI QUANTITATIVI E DIMENSIONAMENTO ABITATIVO	22
6.1 - Dati quantitativi delle zone omogenee.....	22
6.2 - Dimensionamento abitativo .....	24
6.2.a - <i>Zona A</i> .....	24
6.2.b - <i>Altre zone urbane prevalentemente residenziali e misto-residenziali</i> .....	24
6.3 - Standard urbanistici e attrezzature .....	25

**N.B.**

**Con colore rosso scuro le integrazioni a seguito della relazione di coerenza del Puc al PTCP redatta a seguito delle prescrizioni/osservazioni giuste Provvedimento Presidenziale n.36 del 30.08.2021**

## 1.0 – PREMESSA

### 1.1 - Piano Programmatico e Atti di Programmazione degli Interventi

Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di cui all'art.23 della L.R. n.16/2004 e s.m.i. è lo strumento urbanistico generale del Comune.

Ai sensi dell'art.3, comma 3, della L.R. n.16/2004 e s.m.i., il PUC si articola in:

- a) *disposizioni strutturali, con validità a tempo indeterminato, tese a individuare le linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio, in considerazione dei valori naturali, ambientali e storico-culturali, dell'esigenza di difesa del suolo, dei rischi derivanti da calamità naturali, dell'articolazione delle reti infrastrutturali e dei sistemi di mobilità;*
- b) *disposizioni programmatiche, tese a definire gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in archi temporali limitati, correlati alla programmazione finanziaria dei bilanci annuali e pluriennali delle amministrazioni interessate.*

Il "Regolamento di attuazione per il Governo del Territorio" n.5 del 04.08.2011, pubblicato sul BURC n.53 del 08.08.2011, all'art.9 ha definito i termini di attuazione del succitato art.3, stabilendo che:

*"Tutti i piani disciplinati dalla legge regionale n.16/2004 si compongono del piano strutturale, a tempo indeterminato, e del piano programmatico, a termine, come previsto all'articolo 3 della L.R. n.16/2004".*

Allo stesso art. 9 il Regolamento stabilisce che il Piano Strutturale del PUC fa riferimento ai seguenti elementi:

- a) *l'assetto idrogeologico e della difesa del suolo;*
- b) *i centri storici così come definiti e individuati dagli articoli 2 e 4 della L.R. 18.10.2002, n.26;*
- c) *la perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;*
- d) *la perimetrazione delle aree produttive (aree e nuclei ASI e aree destinate ad insediamenti produttivi) e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;*
- e) *individuazione aree a vocazione agricola e gli ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;*
- f) *ricognizione ed individuazione aree vincolate;*
- g) *infrastrutture e attrezzature puntuali e a rete esistenti.*

Compete alla parte programmatica del PUC (Piano Programmatico, definito anche come Piano operativo) la ulteriore specificazione dei predetti elementi, indicando:

- a) *destinazioni d'uso;*
- b) *indici fondiari e territoriali;*
- c) *parametri edilizi e urbanistici;*
- d) *standard urbanistici;*
- e) *attrezzature e servizi.*

Il Piano programmatico del PUC contiene altresì, ai sensi dell'art.9, co.7, del Regolamento, gli Atti di Programmazione degli Interventi - API - di cui all'articolo 25 della L.R. n.16/2004.

In tale articolazione del sistema pianificatorio comunale, come definito dalla legge regionale e dal relativo Regolamento di Attuazione, gli Atti di Programmazione degli Interventi (API) definiscono la disciplina degli interventi, previsti dal

PUC, di tutela, valorizzazione, trasformazione e riqualificazione del territorio comunale, da realizzare nell'arco temporale di tre anni.

Infatti, in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione gli API prevedono (cfr. art.25, L.R. 16/2004 e s.m.i.):

- a) le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
- b) le forme di esecuzione e le modalità degli interventi di trasformazione e conservazione dell'assetto urbanistico;
- c) la determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare o recuperare, nonché degli interventi di reintegrazione territoriale e paesaggistica;
- d) la quantificazione degli oneri finanziari a carico del comune e di altri soggetti pubblici per la realizzazione delle opere previste, indicandone le fonti di finanziamento.

Per le opere pubbliche o di interesse pubblico la delibera di approvazione degli Atti di Programmazione degli Interventi comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione stabiliti dalla normativa vigente.

Gli API stabiliscono eventualmente anche gli interventi da attuare tramite società di trasformazione urbana.

Ai sensi del comma 3 del citato art. 25, gli Atti di Programmazione degli Interventi hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla Legge 28.01.1977, n.10, art.13, e dalla L.R. 28.11.2001, n.19, art.5, e si coordinano con il bilancio pluriennale comunale.

Sulla scorta delle disposizioni strutturali, le disposizioni programmatiche, ovvero il "Piano Programmatico" del PUC, in uno con gli Atti di Programmazione degli Interventi in esso contenuti, approfondiscono le linee fondamentali a lungo termine del territorio individuate dal Piano Strutturale e definiscono, in relazione ad un più contenuto orizzonte temporale, la zonizzazione del territorio comunale ed i relativi indici e parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammissibili, le dotazioni di aree per standard urbanistici ovvero per attrezzature e servizi.

## 2.0 – SINTESI DELLE LINEE STRUTTURALI SOVRACOMUNALI E COMUNALI

Il Piano Strutturale del PUC ha definito il quadro strategico di riferimento per la pianificazione comunale avendo come riferimento innanzitutto la pianificazione sovraordinata, e principalmente gli indirizzi strategici del **PTR - Piano Territoriale Regionale** approvato con L.R. n.13/2008, le individuazioni dell'**Autorità di Bacino della Puglia** contenute nella pianificazione di sua competenza, e gli indirizzi strategici del **PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Avellino** approvato con delib. del Comm. Straord. n. 42 del 25-02-2014.

Di interesse per la definizione delle strategie e delle azioni di sviluppo del territorio locale è stata altresì la programmazione regionale degli interventi per il settore rurale sostenuti da incentivi comunitari, ovvero il **PSR – Programma di Sviluppo Rurale** – attualmente riguardante il settennio 2014-2020, nella misura in cui tale programma sottende una serie di orientamenti volti alla valorizzazione e alla modernizzazione del tessuto produttivo nelle aree rurali, evidentemente da supportare mediante idonee forme e modalità di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Il PSR 2014-2020, del resto, tiene conto degli ultimi Orientamenti Strategici Comunitari in materia, la cui implementazione nella programmazione regionale si è tradotta nell'integrazione di nuove azioni-chiave per tenere in debito conto le priorità per il settore – definite anche come “sfide” - individuate dall'Unione Europea.

Tra queste, le più recenti afferiscono a temi integrativi quali i cambiamenti climatici, le energie rinnovabili, la gestione delle risorse idriche, la biodiversità, la ristrutturazione del settore lattiero-caseario ed il superamento del *digital divide* nelle aree rurali. Inoltre, per potenziare la realizzazione di tali priorità è stato individuato come rilevante il sostegno all'innovazione, in quanto può contribuire al perseguimento di alcune sfide attraverso lo sviluppo di tecnologie, prodotti e processi nuovi.

Per la macroarea “D2 – Aree caratterizzate da ritardo di sviluppo”, nella quale il PSR 2014-2020 include il territorio comunale di Teora, si prevedono quindi azioni volte tra l'altro a:

- l'adeguamento delle infrastrutture a servizio dell'agricoltura;
- l'adeguamento strutturale delle aziende agricole, della trasformazione agroalimentare e forestali;
- il sostegno allo sviluppo di iniziative finalizzate alla tutela dell'ambiente e del paesaggio e valorizzazione del ruolo dell'agricoltura a presidio del territorio;
- il sostegno a processi di diversificazione dell'economia rurale finalizzato all'irrobustimento del tessuto produttivo ed alla creazione di posti di lavoro;
- la valorizzazione turistica del territorio e dei villaggi rurali.

I predetti obiettivi del PSR, già contenuti nella loro sostanza nella stesura originaria del Programma (facendo da contrappunto ad analoghi lineamenti strategici contenuti nel PTR all'epoca adottato), hanno potuto trovare a maggior ragione sostegno nel **PTR** così come successivamente approvato nell'ottobre del 2008, ed in particolare nella **Scheda di Sintesi del II° QTR – Ambienti Insediativi** – contenente gli “*Indirizzi strategici per il dimensionamento e i carichi insediativi*”.

Tali “*Indirizzi strategici*”, allo scopo di coniugare la tutela e la valorizzazione del territorio con le esigenze e le aspirazioni socio-economiche delle popolazioni locali, indicano tra l'altro la necessità in sede di elaborazione dei PUC di “...distinguere aree agricole ordinarie, aree agricole di salvaguardia periurbana, aree agricole di tutela paesaggistica

*e naturalistica, parchi agricoli ed aree agricole produttive, differenziando usi ed indici di edificabilità in modo da ottenere risultati congruenti con l'identità culturale del paesaggio agricolo, favorendone il reinsediamento umano. Per la realizzazione della logistica delle aree agricole produttive è necessario utilizzare indici più consoni, relativamente alla sola conduzione del fondo agricolo, al fine di poter realizzare uffici ed attrezzature in genere a servizio della stessa attività. Gli spazi agricoli marginali con eterogeneità di funzioni ed usi devono essere disciplinate con una caratterizzazione urbanistico-normativa".*

Più di recente la Provincia di Avellino con deliberazione del Commissario Straordinario n.42 del 25-02-2014 ha approvato il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale**.

Per quanto riguarda il territorio comunale di Teora, questo è inserito dal PTCP nel Sistema di Città dell'Ofanto (Scheda n. 12 dell'Elaborato P11).

Circa i lineamenti strategici individuati dal PTCP si illustra più estesamente negli elaborati "QP2\_01 - Relazione strutturale" e nelle elaborazioni per la VAS del Piano.

Pertanto, il progetto di Piano Urbanistico Comunale si coordina con gli obiettivi e le strategie del **PTCP** applicabili al territorio comunale, evidentemente tenendo conto anche del più ampio sistema di strategie che il Piano provinciale individua per l'intero Ambito Identitario di appartenenza e per il complesso del territorio provinciale.

Sulla scorta delle predette disposizioni strutturali, così come tradotte alla scala comunale nelle disposizioni strutturali del PUC (o "piano strutturale"), gli elaborati delle disposizioni programmatiche del PUC (o "piano programmatico") approfondiscono le linee fondamentali a lungo termine del territorio individuate nella parte strutturale e definiscono, in relazione ad un più contenuto orizzonte temporale, le modalità di attuazione delle previsioni di Piano.

Per quanto riguarda l'assetto strategico e gli obiettivi strutturali di livello comunale, il Piano Strutturale del PUC tende fondamentalmente a rafforzare e completare le potenzialità del territorio, partendo da quanto è accaduto nel contempo e codificando e ordinando sia gli ambiti del tessuto urbano consolidato che quelli periurbani e marginali.

In proposito, con **delib. di C.C. n.16 del 12.04.2012**, l'Amministrazione Comunale di Teora ha approvato le linee Programmatiche di indirizzo da porre a base del PUC, già richiamate al paragrafo "Carta della committenza" dell'elaborato "QP2\_01 - Relazione strutturale", allegato delle disposizioni strutturali del PUC.

Il complesso degli elementi conoscitivi raccolti e descritti nella parte strutturale del PUC ha quindi portato a definire e sviluppare, anche sulla scorta degli indirizzi dell'Amministrazione comunale, le strategie di fondo per l'attività di Governo del Territorio, quali:

- puntare ad uno sviluppo sostenibile, eco-compatibile, mediante una politica attiva di difesa e valorizzazione ambientale;
- attuare una crescita ordinata ed equilibrata, che salvaguarda e valorizza l'ambiente, prestando attenzione al borgo abitato e alla campagna, basando sulla qualità e non sulla quantità lo sviluppo del territorio;
- perseguire una politica di tutela, di salvaguardia, recupero e sviluppo del centro storico, estendo questi concetti ad altre aree di pregio e al patrimonio rurale;
- attivare all'interno del borgo storico attività connesse ed integrate di interesse regionale;
- riqualificare le aree di espansione puntando al recupero ed alla ricucitura del territorio già urbanizzato, piuttosto che ad una sua espansione, attraverso una semplificazione e razionalizzazione del disegno urbano

che ridefinisce gli interventi in rapporto alle concrete esigenze della popolazione.

- individuare nel sistema del verde, dei corridoi ecologici, dei parchi urbani, i punti di forza che qualificerebbero Teora nel futuro.
- disporre di aree per una giusta quantità di aree produttive, atte a soddisfare le esigenze insediative delle aziende, con tipologie e dimensioni diversificate.

Prevale, in altri termini, l'attenzione all'abitato esistente, attraverso politiche di conservazione e valorizzazione del nucleo storico e di trasformazione nelle aree semicentrali e periferiche, laddove l'identità ambientale e insediativa non risulti ancora ben definita.

Inoltre, vanno perseguite politiche di tutela, conservazione e riqualificazione delle aree agricole da valorizzare nelle loro componenti naturalistico-ambientali e agricolo-produttive, con possibilità di puntare verso modelli di accoglienza basata sul turismo rurale, ovvero con interventi che blocchino le spinte speculative in campo aperto, rafforzino la funzione agricola e promuovano la valenza ambientale di difesa del suolo e di caratterizzazione del paesaggio.

Il nuovo strumento urbanistico comunale di Teora, dunque, mira a promuovere uno sviluppo sostenibile del territorio che, nel rispetto della materia storica e delle valenze naturalistico-ambientali del territorio, sappia definire nuove occasioni di crescita socio-economica "di qualità".

Alla scala strutturale il Sistema Insediativo del territorio comunale è stato distinto in classi o macroambiti (*Territorio urbanizzato e Campo rurale aperto*), articolati a loro volta in ambiti.

Il *Territorio urbanizzato* comprende il tessuto insediativo strutturato, a prevalente destinazione residenziale, ma al cui interno vi sono, inoltre, attività e servizi complementari alla residenza e le aree a destinazione produttiva.

Il *Campo rurale aperto* comprende gli ambiti a carattere agricolo di valore naturalistico-ambientale e quelli a carattere agricolo ordinario, nonché gli aggregati edilizi prevalentemente residenziali che nel tempo si sono insediati nel campo aperto e le aree che devono essere oggetto di risanamento ambientale e paesaggistico.

Le **disposizioni programmatiche**, quindi, definiscono ad una scala di maggior dettaglio gli interventi di trasformazione fisica e funzionale del territorio in un arco temporale limitato, correlandoli alla programmazione finanziaria dell'Amministrazione comunale a mezzo degli **Atti di Programmazione ex art.25 della L.R. 16/2004**, contenuti nel Piano Programmatico ai sensi dell'art.9, comma 7, del Regolamento di Attuazione n.5 del 04/08/2011.

### 3.0 – PATRIMONIO ABITATIVO DISPONIBILE

Di seguito sono riportati, per comodità di lettura, i dati relativi al patrimonio edilizio abitativo in parte già analizzati nella Relazione Illustrativa delle disposizioni strutturali, con particolare riferimento a quello di tipo residenziale.

Laddove i dati del Censimento 2011 relativi al dettaglio delle abitazioni non siano disponibili, si farà riferimento per lo più ai dati del Censimento 2001, da ritenersi comunque utili in quanto rappresentativi delle modalità insediative ed abitative consolidate in ambito locale.

#### 3.1 – Dati sulle abitazioni

I dati Istat 2011, di seguito elencati, mostrano che la maggior parte delle famiglie residenti era localizzata nel centro capoluogo (70% del totale), nel mentre era discreta la percentuale delle famiglie e delle abitazioni concentrate nel territorio urbano non consolidato (case sparse) – 30% del totale.

**TAB.1 - DISTRIBUZIONE FAMIGLIE E ABITAZIONI IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER LOCALITÀ ABITATA (ISTAT 2011)**

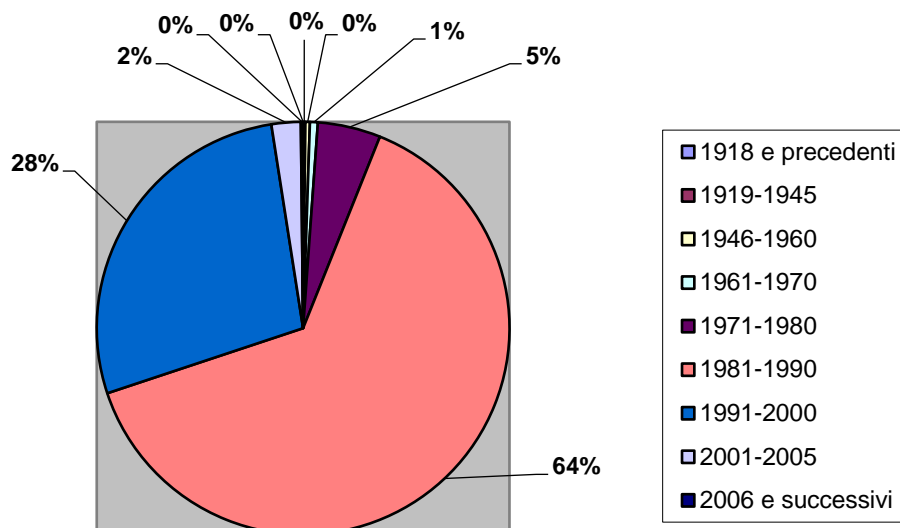
Località	Famiglie	Abitazioni
<b>COMUNE DI TEORA (totale)</b>	<b>691</b>	<b>1.137</b>
TEORA centro	486	858
CASE SPARSE	205	279

**TAB.2 - ABITAZIONI IN EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE (ISTAT 2011)**

EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	ABITAZIONI	% ABITAZIONI
1918 e precedenti	0	0,00 %
1919 - 1945	2	0,18 %
1946 - 1960	4	0,35 %
1961 - 1970	7	0,62 %
1971 - 1980	56	4,93 %
1981 - 1990	725	63,81 %
1991 - 2000	314	27,64 %
2001 - 2005	26	2,29 %
2006 - 2011	2	0,18 %
<b>TOTALI</b>	<b>1.136</b>	<b>100 %</b>

**GRAFICO 1 – ABITAZIONI IN EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE (ISTAT 2001)**





Il quadro innanzi riportato (dati ISTAT al 2011), relativo all'epoca di costruzione delle abitazioni in edifici ad uso abitativo, indica quasi i due/terzi di esse (64%), per evidenti motivi legati alla ricostruzione post sisma dell'80, risale al periodo 1981-1990.

Un altro 28% circa risale al periodo compreso tra il 1991 ed il 2000, mentre solo il 5% risale agli anni '70.

**TAB.3 - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI - STANZE ED OCCUPANTI PER TITOLO DI GODIMENTO (ISTAT 2001)**

PROPRIETÀ				AFFITTO				ALTRO TITOLO			
Abitaz.	Stanze	Occupanti		Abitaz.	Stanze	Occupanti		Abitaz.	Stanze	Occupanti	
		Fam.	Comp.			Fam.	Comp.			Fam.	Comp.
402	2.008	402	1.056	105	384	105	277	104	401	104	234

Al 2001, tra le abitazioni occupate da residenti prevalevano nettamente quelle godute a titolo di proprietà, sebbene vi fossero ancora i riflessi residui dell'emergenza abitativa del dopo terremoto.

### 3.2 - Abitazioni non occupate da residenti o vuote

Il Censimento Istat 2001 porge i dati delle abitazioni occupate da non residenti o vuote.

In particolare, i dati complessivi delle abitazioni e delle stanze si articolano come segue:

**TAB. 1 - ABITAZIONI E STANZE PER TIPO DI OCCUPAZIONE (ISTAT 2001)**

	Occupate da residenti	Occupate solo da non residenti	Vuote	TOTALE	<i>di cui in edifici ad uso abitativo</i>
<b>ABITAZIONI</b>	<b>611</b>	<b>10</b>	<b>603</b>	<b>1.224</b>	<b>1.224</b>
<b>STANZE</b>	<b>2.793</b>	<b>49</b>	<b>2.483</b>	<b>5.325</b>	<b>5.325</b>

I dati relativi alle abitazioni occupate da residenti sono stati già dettagliati nel paragrafo precedente.

Quanto alle abitazioni occupate solo da non residenti, esse risultavano alquanto limitate (solo 10 abitazioni), mentre

numerose erano le abitazioni vuote.

Il Censimento ISTAT 2001 non fornisce i dati relativi al motivo della non occupazione, né quelli relativi alla disponibilità delle abitazioni vuote per affitto o vendita.

### 3.3 - Rapporto vani/stanze

TAB.1 - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI - NUMERO E TIPO DI STANZE - OCCUPANTI (ISTAT 2001)

Abitaz. occupate da residenti		Stanze in abitazioni occupate da residenti			Occupanti residenti in famiglia	
n.	Sup. mq.	Totale	Di cui adibite ad uso professionale	Di cui cucine	Famiglie	Persone
611	58.620	2.793	25	463	611	1.567

Dai dati Istat '01 (cfr. Tab.1) si ricava che le abitazioni occupate da residenti alla data del Censimento 2001 sono pari a 611 e composte da **2.305** vani adibiti ad uso prettamente abitativo (ovvero con esclusione di cucine e stanze adibite ad uso professionale).

Rapportando detto numero di vani al totale di **2.793** stanze occupate da residenti si ottiene quanto segue:  
 VANI/STANZE =  $2.305/2.793 = 0,8253 \approx 82\%$ .

I vani adibiti esclusivamente ad uso abitativo residenziale rappresentano, quindi, circa l'**82%** del numero complessivo di stanze censito nel 2001.

### 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti

Per esaminare il grado di utilizzo delle abitazioni occupate da residenti, si pongono di seguito i dati del XV Censimento generale della popolazione e delle abitazioni dell'Istat (2011).

Ad integrazione dei predetti dati, allo stato non resi completamente disponibili in via definitiva, saranno utilizzati di seguito, per le considerazioni del caso, gli omologhi dati del XIV Censimento (2001).

TAB.1A - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI, FAMIGLIE RESIDENTI IN ABITAZIONE E COMPONENTI - PER NUMERO DI STANZE (ISTAT 2011)

Numero di stanze (pezzatura di alloggio)	n° di abitazioni per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di stanze per ciascuna pezzatura di alloggio		n° famiglie per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di componenti (abitanti) per ciascuna pezzatura di alloggio	
1	8	1,24%	8	--	--	--	--	--
2	55	8,50%	110	-	-	-	-	-
3	111	17,16%	333	-	-	-	-	-

4	173	26,74%	692	-	-	-	-	-
5	181	27,98%	905	-	-	-	-	-
6 e oltre	119	18,39%	-	-	-	-	-	-
<b>TOT</b>	<b>647</b>	<b>100,0%</b>	<b>-</b>	<b>--</b>	<b>682</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.531</b>	<b>100,0%</b>

**TAB.1B** - ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI, FAMIGLIE RESIDENTI IN ABITAZIONE E COMPONENTI - PER NUMERO DI STANZE (ISTAT 2001)

Numero di stanze (pezzatura di alloggio)	n° di abitazioni per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di stanze per ciascuna pezzatura di alloggio		n° famiglie per ciascuna pezzatura di alloggio		n° di componenti (abitanti) per ciascuna pezzatura di alloggio	
1	5	0,82%	5	0,18%	5	0,82%	10	0,64%
2	30	4,91%	60	2,15%	30	4,91%	43	2,74%
3	105	17,18%	315	11,28%	105	17,18%	210	13,40%
4	166	27,17%	664	23,77%	166	27,17%	402	25,65%
5	177	28,97%	885	31,69%	177	28,97%	514	32,80%
6 e oltre	128	20,95%	864	30,93%	128	20,95%	388	24,76%
<b>TOT</b>	<b>611</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.793</b>	<b>100,0%</b>	<b>611</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.567</b>	<b>100,0%</b>

Il dettaglio delle stanze occupate in relazione alla pezzatura dell'alloggio e al relativo numero di occupanti e di famiglie, fornito dall'Istat per il 2001 a livello dell'intero Comune, indica che nelle abitazioni di pezzatura pari o superiore a quattro stanze risiedevano complessivamente circa il 77% delle famiglie (nell' 83% delle stanze).

Facendo un raffronto tra vani statisticamente equivalenti e numero di occupanti per le diverse pezzature di alloggio, si nota un evidente soprannumero dei primi rispetto ai secondi proprio nel caso delle pezzature più ampie ed in maniera notevole per gli alloggi di taglio molto grande (vedasi la tabella che segue).

**TAB. 2** - COMPONENTI E STANZE PER NUMERO DI STANZE CHE COMPONGONO L'ALLOGGIO (ISTAT 2001)

Numero di stanze (pezzatura di alloggio)	n° di componenti (abitanti) per ciascuna pezzatura di alloggio	n° di stanze per ciascuna pezzatura di alloggio	n° vani resid. statisticam. equivalenti	Utilizzazione = VANI meno componenti
1	10	5	4	-6
2	43	60	50	7
3	210	315	260	50
4	402	664	548	146
5	514	885	730	216
6 e oltre	388	864	713	325
<b>TOT</b>	<b>1.567</b>	<b>2.793</b>	<b>2.305</b>	

I vani in soprannumero rispetto agli occupanti (sottoutilizzati) non possono peraltro considerarsi di per sé disponibili al mercato della residenza, in quanto molto difficilmente nella realtà è possibile separarli dagli alloggi cui appartengono, per evidenti motivi tecnici, tipologici e giuridici.

La tabella di cui sopra mostra quindi come il numero di stanze, ovvero quello dei vani residenziali statisticamente equivalenti calcolato in base al rapporto di **0,8253** di cui al paragrafo precedente, determini, in relazione al numero di componenti delle famiglie residenti nelle abitazioni occupate, un rapporto medio teorico di 1,8 stanze/occupante e di **4,6 stanze per alloggio** (2.793/611).

Tale rapporto costituisce una indicazione circa le modalità locali dell'abitare; al tempo stesso, suggerisce di effettuare nel prosieguo una specifica considerazione sulla effettiva disponibilità al mercato, ai fini del dimensionamento di Piano, del patrimonio abitativo esistente.

### 3.5 - Disponibilità di alloggi residenziali

Come già ricordato innanzi, il numero di abitazioni occupate secondo le rilevazioni ISTAT '01 è pari a 611. Ai fini della presente stima va inoltre considerato il numero di abitazioni occupate da non residenti (10).

Con riferimento, poi, al dato ISTAT '01 delle abitazioni non occupate (603), si può dedurre, ipotizzando una percentuale di disponibilità al libero mercato della residenza stabile pari al 20%, che circa 120 (6,7% di 603) di esse siano disponibili per vendita o per affitto.

- Abitazioni occupate da residenti	611
- Abitazioni occupate da non residenti	10
- <u>Abitazioni non occupate disponibili</u>	<u>120 (20% di 603)</u>
- Totale abitazioni disponibili ISTAT 2001	741

Infine, va tenuto conto dell'attività edilizia successiva al Censimento 2001, che restituisce, esaminata nel suo complesso sulla base dei titoli abilitativi rilasciati in tale periodo, un numero stimato in circa **84** nuovi alloggi residenziali realizzati e resi disponibili dopo il Censimento.

In definitiva, il numero stimato di abitazioni attualmente disponibili per il soddisfacimento del fabbisogno residenziale è pari a:

- Abitazioni disponibili ISTAT 2001	741
- <u>Abitazioni realizzate dopo il Censimento e disponibili</u>	<u>84</u>
- <b>Totale abitazioni disponibili</b>	<b>825</b>

In proposito si rappresenta che i dati definitivi del Censimento ISTAT 2011, resi parzialmente disponibili dall'Istituto mediante il sito web <http://dati-censimentopopolazione.istat.it/>, restituiscono un numero di alloggi occupati da residenti alla data del predetto Censimento 2011 pari a 647, su un totale di 1.136 abitazioni censite in edifici residenziali.

Pertanto, ai fini dell'aggiornamento e rimodulazione del dimensionamento residenziale di Piano si conferma il dato delle abitazioni disponibili innanzi stimato, in quanto lo stesso risulta da un lato coerente con gli ultimi dati censiti e, dall'altro, cautelativo in termini di risparmio di risorsa suolo.

## 4.0 – STIMA DECENNALE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

### 4.1 - Analisi dei dati demografici

Il Piano Strutturale ha operato una prima analisi dei dati demografici e socio-economici relativi al territorio comunale, al fine di trarne elementi conoscitivi di ordine strutturale ai fini della definizione delle strategie da implementare.

In fase programmatica l'andamento locale delle dinamiche demografiche, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana va quindi riconsiderato in una prospettiva temporale definita, in modo da ritrarre un complesso di elementi (fabbisogni, priorità di intervento, ecc.) atto ad orientare i contenuti progettuali di ordine operativo che sostanziano le Disposizioni Programmatiche ed i connessi Atti di Programmazione degli Interventi. Di seguito si riporta, pertanto, una analisi dei dati comunali aggiornati allo stato attuale della loro disponibilità fornita dall'Istat anno per anno (servizio "demo Istat"), nonché le relative proiezioni per il prossimo decennio.

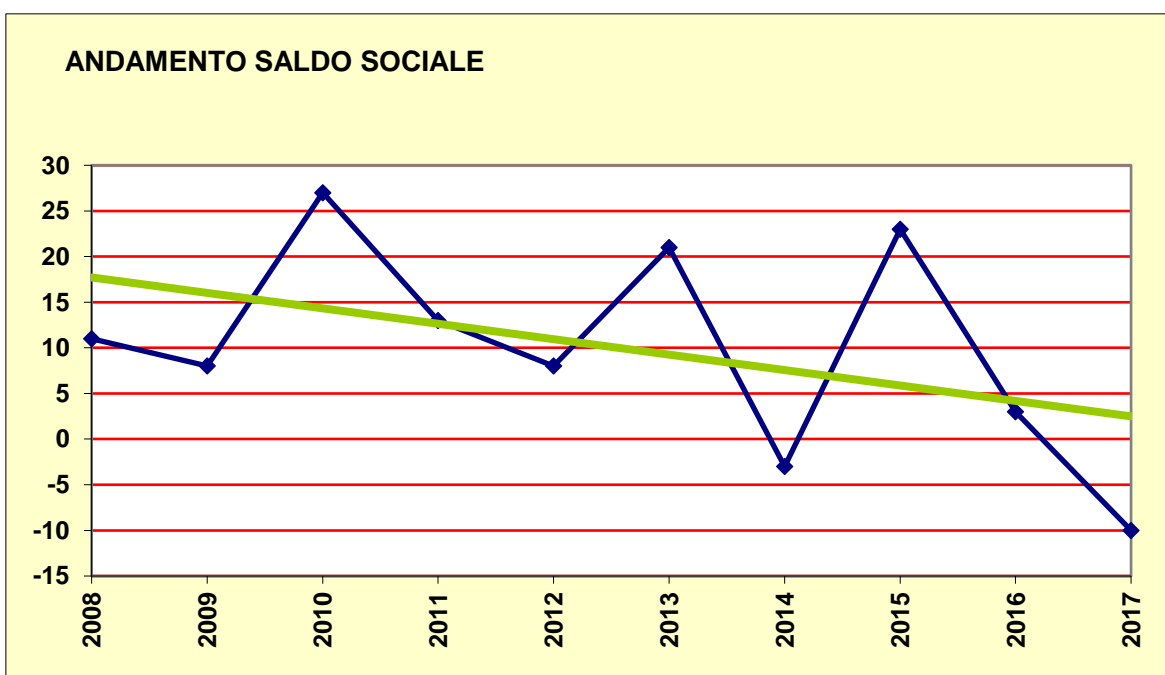
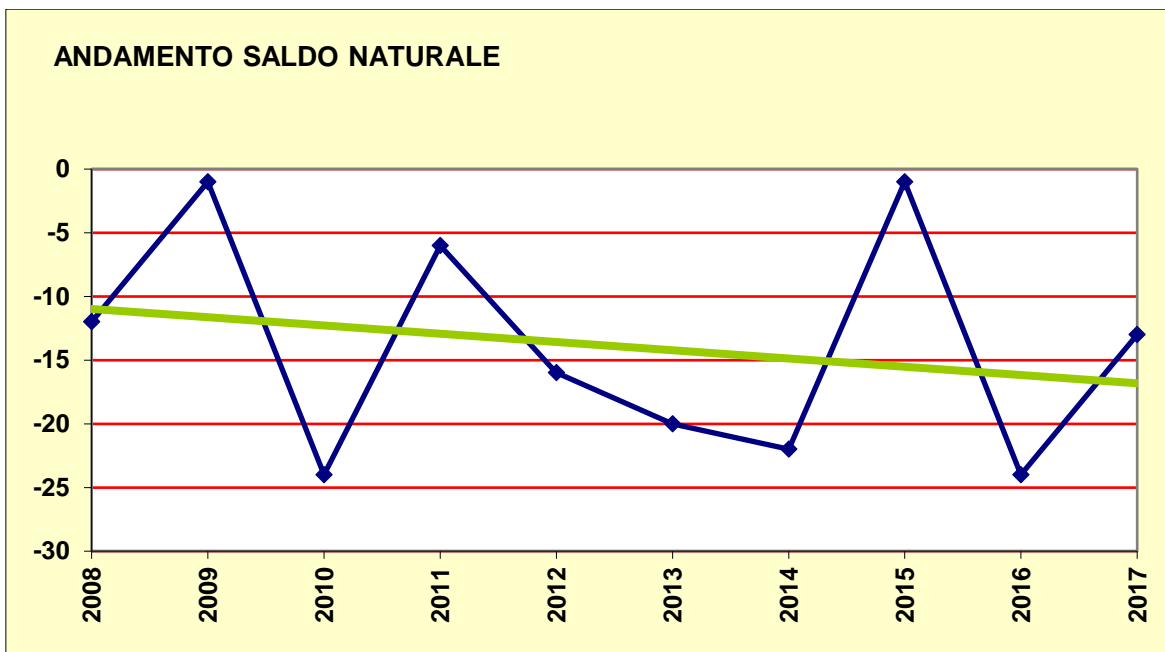
#### 4.1.a - Andamento demografico nel Comune

I dati demografici del Comune relativi agli ultimi dieci anni, intesi come dati annuali resi disponibili in via definitiva dall'Istat, sono i seguenti:

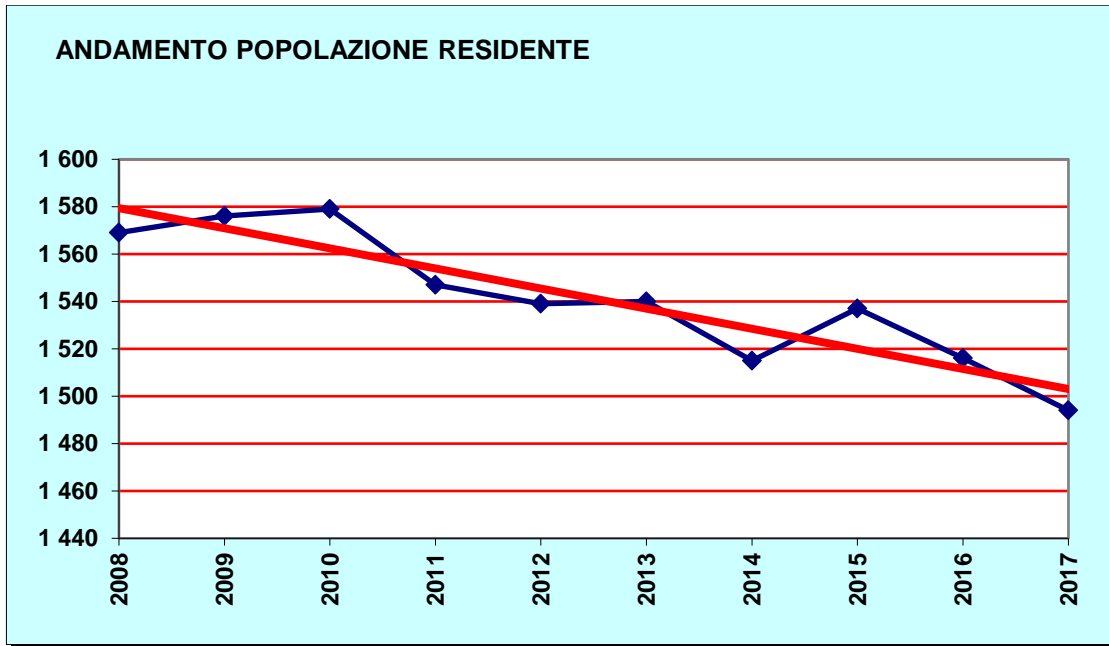
**TAB.1 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO – BILANCIO DEMOGRAFICO (Dati: Demo ISTAT)**

	movimento naturale			trasferimento residenza					residenti al 31 dic.	
	nati vivi	morti	saldo naturale	iscritti	cancellati	saldo sociale	saldo totale N-M+I-C	tasso annuo di incremento	abitanti	famiglie
<b>2008</b>	10	22	-12	39	28	11	-1	-0,06	1569	652
<b>2009</b>	16	17	-1	30	22	8	7	0,44	1576	664
<b>2010</b>	5	29	-24	44	17	27	3	0,19	1579	676
<b>2011</b>	10	16	-6	24	11	13	7	0,44	1547*	692*
<b>2012</b>	8	24	-16	30	22	8	-8	-0,52	1539	716
<b>2013</b>	7	27	-20	39	18	21	1	0,00	1540	701
<b>2014</b>	5	27	-22	25	28	-3	-25	-1,65	1515	693
<b>2015</b>	16	17	-1	42	19	23	22	1,43	1537	702
<b>2016</b>	5	29	-24	33	30	3	-21	-1,38	1516	698
<b>2017</b>	11	24	-13	20	30	-10	-23	-1,53	1494	693

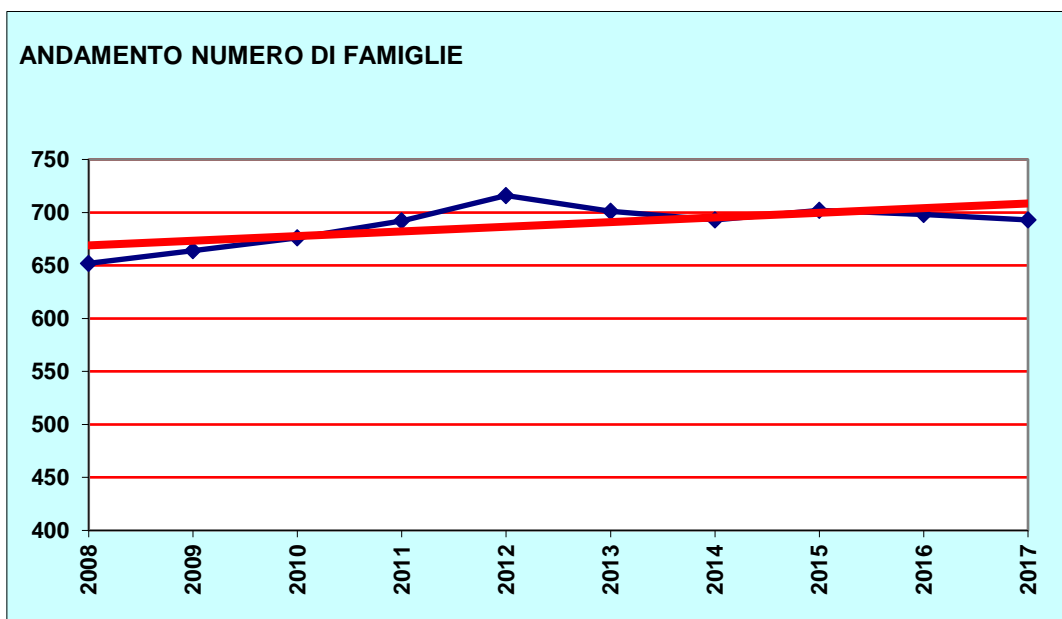
\* dati riallineati alle risultanze del Censimento ISTAT 2011



In particolare, vista la precedente tabella, si può osservare che il saldo naturale è stato sempre negativo con punte superiori alle 24 persone in meno, mentre a riequilibrare il dato complessivo è stato il saldo sociale che, a parte il 2014 e il 2017, ha avuto sempre valore positivi con un picco di + 27 nel 2010.



Osservando, invece, l'andamento del numero di famiglie negli ultimi 10 anni si nota che il dato mostra un andamento tendenziale francamente crescente a fronte di un andamento del numero di residenti che nello stesso decennio decresce.



Quanto innanzi indica che negli ultimi anni la dimensione media della famiglia è in diminuzione, anche per la profonda trasformazione della struttura associativa familiare, laddove gioca certamente un ruolo la progressiva scomparsa della tradizionale famiglia multi-nucleo a favore di una maggiore tendenza a creare nuove piccole famiglie indipendenti.

#### 4.2 – Proiezioni statistiche

Viene di seguito calcolata una proiezione statistica della popolazione residente nel territorio comunale, in modo da ottenere degli elementi di valutazione del trend in atto.

La previsione meramente statistica non tiene conto, in questa fase, dell'incremento di popolazione dovuto allo sviluppo endogeno ed esogeno dovuto anche all'incremento della forza lavoro in campo produttivo.

Per una previsione più completa dell'utenza che si avrà sul territorio di Teora nel prossimo decennio non si può non tener conto, però, dei fattori legati al potenziamento delle attività commerciali, turistiche e produttive in genere previste a livello comunale, né tanto meno dei fattori legati al riassetto territoriale e al potenziamento infrastrutturale di tutta la provincia di concerto con gli obiettivi del PTCP.

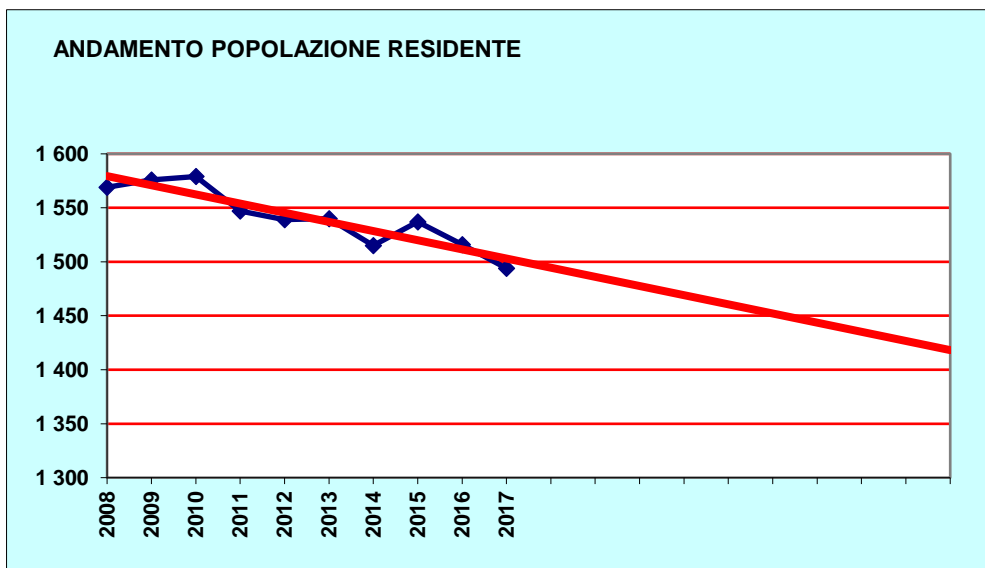
I fabbisogni, le priorità di intervento e le modalità di attribuzione dei diritti edificatori andranno verificati e aggiornati periodicamente in sede di Piano Programmatico e/o di Atti di Programmazione degli Interventi, ovvero in sede di verifica/aggiornamento quinquennale del dimensionamento comunale nell'ambito delle disposizioni programmatiche del PUC (piano programmatico), in esito ad eventuali variazioni del quadro normativo di riferimento, nonché all'andamento locale delle dinamiche urbane, delle istanze socio-economiche e della propensione alla trasformazione urbana.

Si fa presente che l'impostazione previsionale riflette gli "Indirizzi strategici per il dimensionamento e i carichi insediativi" contenuti nel PTR approvato con L.R. n.13/2008, e precisamente nella Scheda di Sintesi del II Q.T.R. – Ambienti Insediativi, nonché i criteri di cui all'art.33 delle NTA del PTCP approvato e vigente.

La valutazione dei possibili effetti, sul numero di utenti futuro, della popolazione che, anche saltuariamente risiede nel Comune per motivi di studio, lavoro e turismo (prevista e consentita dall'art.33 delle NTA del PTCP approvato e vigente) potrà essere operata nelle susseguenti fasi di aggiornamento delle disposizioni programmatiche di Piano.

#### 4.2.a – Proiezione statistica della popolazione

Proiettando l'andamento dei dati della popolazione residente (riportati al precedente paragrafo "4.1.a - Andamento demografico nel Comune" ai prossimi dieci anni si ottiene il seguente risultato:



da cui si evince che, in costanza del trend attuale, la popolazione ipotizzabile al 31.12.2027 è:

$$POP_{2027} = (-8,4848 \times 20) + 1587,9 = 1.418$$



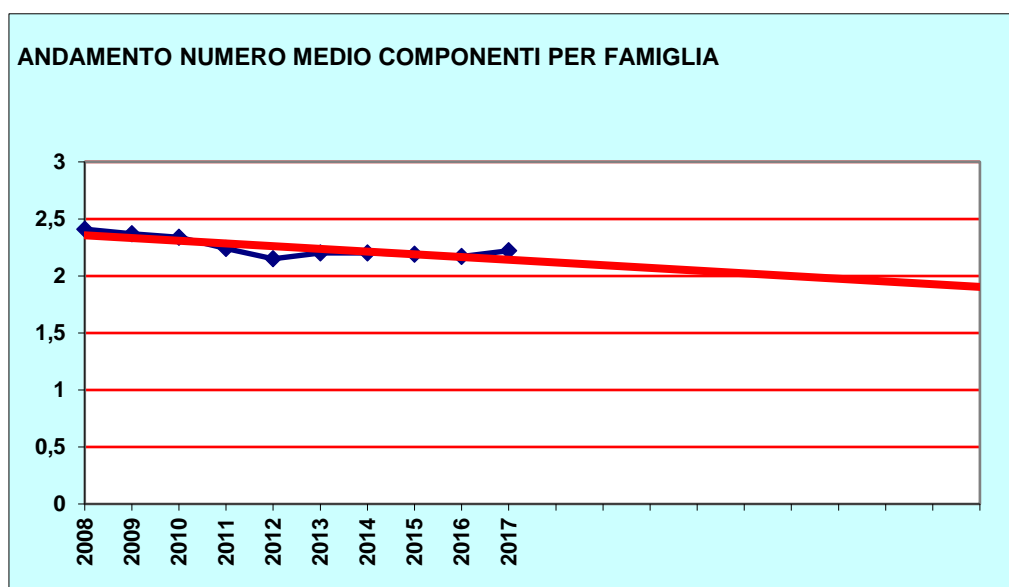
**4.2.b - Media componenti/famiglia e proiezione del numero di famiglie**

Il dato previsionale relativo alla popolazione, innanzi calcolato, è di seguito convertito in “numero previsto di famiglie” sulla base della proiezione decennale del numero medio di componenti per famiglia.

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE	Numero medio componenti per famiglia
2008	1569	652	<b>2,41</b>
2009	1576	664	<b>2,37</b>
2010	1579	676	<b>2,34</b>
2011	1547*	692*	<b>2,24</b>
2012	1539	716	<b>2,15</b>
2013	1540	701	<b>2,20</b>
2014	1515	693	<b>2,20</b>
2015	1537	702	<b>2,19</b>
2016	1516	698	<b>2,17</b>
2017	1494	693	<b>2,22</b>

\*\* dati riallineati alle risultanze del Censimento ISTA 2011

Proiettando l'andamento del numero medio di componenti per famiglia per i prossimi dieci anni si ottiene il seguente risultato:



$$NMF_{2024} = (-0,0238 \times 20) + 2,38 = \underline{\underline{1,90}}$$

A mezzo di tale rapporto futuro, dal numero di abitanti risultante dalla proiezione dei dati demografici storici (**1.418 ab.**) si ricava un numero previsto di **746 famiglie al 31.12.2027**, ovvero al 01.01.2028.

**4.2.c – Stima del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio**

Ai fini del calcolo del fabbisogno di alloggi posto a base del Piano è necessario considerare anche l'aliquota necessaria per ottimizzare la dotazione di vani residenziali, portandola cioè ad un rapporto ottimale che per l'edilizia esistente è

pari ad almeno 1 vano/abitante.

A tale scopo occorre considerare che esiste una situazione di sovrautilizzo dei vani nelle abitazioni di dimensione più piccola, messa in evidenza dall'osservazione della Tabella 2 del precedente paragr. "3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti", di seguito riproposta per comodità di lettura e integrata con le colonne riportanti il "sovraffollamento" e il "sottoutilizzo".

TAB. 1 - OCCUPANTI E STANZE PER NUMERO DI STANZE CHE COMPONGONO L'ALLOGGIO (ISTAT 2011)

Numero di stanze (pezzatura di alloggio)	n° di componenti (abitanti) per ciascuna pezzatura di alloggio	n° di stanze per ciascuna pezzatura di alloggio	n° vani resid. statisticam. equivalenti	Utilizzazione = VANI meno componenti	Sovraffollamento	Sottoutilizzo
1	10	5	4	-6	-6	-
2	43	60	50	7	-	7
3	210	315	260	50	-	50
4	402	664	548	146	-	146
5	514	885	730	216	-	216
6 e oltre	388	864	713	325	-	325
<b>TOT</b>	<b>1.567</b>	<b>2.793</b>	<b>2.305</b>			

La tabella mostra come nelle abitazioni più piccole il numero di componenti dei nuclei familiari che le occupano sia incongruo rispetto al rapporto di 1 abitante per vano individuabile come ottimale nello specifico caso delle abitazioni esistenti.

Come già detto, per l'analisi è stato considerato il numero di vani statisticamente equivalente a quello delle stanze, ricavato a mezzo del rapporto 0,8253 calcolato al paragr. "3.3 - Rapporto vani/stanze".

Considerando il numero medio di stanze per abitazione fornito dal Censimento ISTAT 2011, pari a 4,35 e rapportandolo al numero di vani equivalente pari a  $4,35 \times 0,8253 = 3,59$  se ne ricava che per compensare il deficit di 6 vani risultante dalla tabella che precede necessita un numero aggiuntivo di alloggi, destinato a soddisfare il fabbisogno regresso di cui all'art.33 delle NTA del PTCP vigente, pari a  $6 / 3,59 = 2$  alloggi.

In base ai dati raccolti, alle considerazioni e ai calcoli finora effettuati è possibile pervenire al calcolo del fabbisogno complessivo di alloggi e, conseguentemente, del numero di nuovi alloggi necessari a soddisfare tale fabbisogno. Ricapitolando le risultanze ottenute, si perviene alla stima di un fabbisogno complessivo di alloggi così composto:

A) Alloggi per fabbisogno famiglie al 31.12.2028 (fabbisogno aggiuntivo) .....	890
B) Alloggi per riduzione affollamento (fabbisogno regresso) .....	2
<i>Fabbisogno totale di alloggi al 31.12.2028</i>	<b>892</b>

Il numero di alloggi necessari così calcolato sopperisce, quindi, sia alle necessità abitative previste al 31.12.2028 per la stimata dinamica demografica, sia al riallineamento della dotazione statistica abitanti/vani rispetto alle abitazioni esistenti, in questo caso riferendosi ad un rapporto ottimale di 1 occupante per vano prettamente residenziale.

Avendo rapportato le stime al numero di famiglie a mezzo di una proiezione del numero medio di componenti per famiglia, il fabbisogno così calcolato mira ad ottimizzare, naturalmente, anche il rapporto tra famiglie e numero di abitazioni disponibili al mercato, perseguendo il rapporto ottimale di 1 abitazione per famiglia.

#### **4.2.d – Numero di alloggi di nuova realizzazione**

A fronte di una disponibilità attuale di alloggi residenziali calcolata al paragr. “3.5 - *Disponibilità di alloggi residenziali*” in numero di **825**, emerge un fabbisogno complessivo di **892** alloggi al 31.12.2024. Ne consegue la necessità di un numero di alloggi di nuova realizzazione pari a **67 nuovi alloggi per residenza stabile**.

E' da considerare che tra questi saranno computati anche gli alloggi realizzandi nelle lottizzazioni convenzionate in corso (Zona B3).

In proposito si osserva che il PTCP adottato, nella Scheda del Sistema “Città dell’Ofanto” (elab. P.11.12) stimava approssimativamente un fabbisogno di nuovi alloggi al 2020 pari complessivamente a minimo 422 / massimo 499 alloggi per l’intera “Città” - composta da sette comuni mediamente abitati al 2020 da 1127 famiglie (per Teora il PUC prevede 890 famiglie al 2024) - per una media aritmetica di min.60 / max.71 nuovi alloggi per Comune al 2020.

Risulta quindi evidente la congruità della stima qui operata, riferita al 2028, e quella proposta dalla Provincia, riferita al 2020.

## 5.0 – IL PROGETTO DI PIANO PROGRAMMATICO

Come già accennato in precedenza, le Disposizioni Strutturali del PUC (Piano Strutturale) definiscono il quadro strategico di riferimento per la pianificazione comunale avendo come riferimento innanzitutto la pianificazione sovraordinata, e principalmente gli indirizzi strategici del **Piano Territoriale Regionale**, le individuazioni dell'Autorità di Bacino contenute nel **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico**, la programmazione regionale degli interventi per il settore rurale sostenuti da incentivi comunitari, ovvero il **PSR – Programma di Sviluppo Rurale**, e le indicazioni strategico-strutturali del **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale – PTCP**.

Peraltro, il PTR approvato con L.R. n.13/2008, tra gli indirizzi contenuti nella Scheda di Sintesi del II Q.T.R. – Ambienti Insediativi – delinea gli **“Indirizzi strategici per il dimensionamento e i carichi insediativi”**, che trovano ampia corrispondenza sia nel Piano Strutturale che nel Piano Programmatico del PUC.

Intanto, il parametro di riferimento utilizzato per la stima del fabbisogno residenziale è quello della **famiglia/alloggio**, come appunto indicato dal PTR e, peraltro, dal PTCP approvato.

Ma è in particolare nella **pianificazione del campo rurale aperto** che il PUC riscontra i citati indirizzi, coniugando tutela e valorizzazione del paesaggio con le esigenze e le aspirazioni socio-economiche delle popolazioni locali, anche secondo quanto previsto dai più recenti strumenti di programmazione regionale. Per una migliore disciplina del campo rurale aperto è stato di fondamentale importanza disciplinare l'uso del territorio agricolo tenendo conto degli elementi caratteristici che ne contraddistinguono le diverse parti, proprio come indicato dal PTR e comunque seguendo le indicazioni in merito fornite dal PTCP.

In sede di elaborazione del PUC sono state quindi distinti i diversi gradi di identità e di trasformazione dei diversi ambiti del territorio extraurbano, appunto *“...differenziando usi ed indici di edificabilità in modo da ottenere risultati congruenti con l'identità culturale del paesaggio agricolo, favorendone il reinsediamento umano. Per la realizzazione della logistica delle aree agricole produttive è necessario utilizzare indici più consoni, relativamente alla sola conduzione del fondo agricolo, al fine di poter realizzare uffici ed attrezzature in genere a servizio della stessa attività...”*, tenendo conto comunque della disciplina del PTCP riguardante il campo aperto.

In tale ambito, gli spazi agricoli marginali con eterogeneità di funzioni ed usi sono stati disciplinati con una caratterizzazione urbanistico-normativa propria (Zona ER), finalizzata alla riqualificazione dell'esistente mediante la ristrutturazione delle volumetrie esistenti, nonché la realizzazione di urbanizzazioni primarie e di attrezzature collettive di livello locale strettamente connesse con la funzione abitativa rurale ed al servizio degli aggregati e degli insediamenti agricoli circostanti, nonché di servizi privati finalizzati al miglioramento della qualità insediativa e per la piccola impresa artigiana di servizio alla residenza allo scopo di perseguire una migliore qualità di tali insediamenti.

Nel descrivere i criteri progettuali programmatici del PUC si ritiene utile innanzitutto rimarcare alcuni elementi riguardanti, in particolare, i fattori idrogeologici e quelli naturalistico-ambientali che hanno indirizzato il Piano in sede di definizione dell'impianto progettuale.

Da questo punto di vista, l'Autorità di Bacino e lo Studio allegato al Piano ex L.R. n.9/83 prevedono aree sottoposte a particolare tutela dal rischio idrogeologico, che si concentrano per lo più in ambiti marginali inclusi dal PUC nelle Zone omogenee già individuate come zone di tutela.

In ogni caso, le Norme di Attuazione prevedono adeguate specificazioni normative di salvaguardia dal rischio idrogeologico, inserite negli articoli di riferimento della disciplina attuativa programmatica allegata al Piano.

Inoltre, per altri ambiti di particolare sensibilità, collocati lungo le fasce limitrofe alle incisioni idrografiche, sono state previste destinazioni orientate alla tutela e/o alla valorizzazione delle peculiarità naturalistico-ambientali, alla protezione dal rischio idraulico ed idrogeologico, nonché alla tutela e salvaguardia del paesaggio fluviale (Zona EF).

In merito ai caratteri insediativi, la individuazione delle maglie urbanizzate, sia per il completamento che per la rifunzionalizzazione del tessuto urbano, ovvero la localizzazione delle ulteriori possibilità di trasformazione urbanistica, è stata operata in continuità con gli ambiti territoriali già infrastrutturati e trasformati totalmente o parzialmente, così come individuati e classificati dalle Disposizioni strutturali del PUC.

A tale proposito, nel contesto del Centro Storico (Zona A) e del tessuto urbano consolidato (Zone B1 e B2) sono state privilegiate funzioni più prettamente urbane, in continuità con il tessuto edificato preesistente e integrando la funzione residenziale con la individuazione delle relative aree a standard e con le funzioni complementari alla residenza. Gli interventi attuativi del pregresso PRG sono stati individuati come Zona B3.

Il tema della riqualificazione in chiave ricettiva e turistico-produttiva delle aree urbane e periurbane degradate, per lo più utilizzate in passato per l'emergenza post sisma, viene risolto mediante l'individuazione delle Zone B4 e D3.

Sono state poi perimetrare le aree già programmate per l'insediamento di attività produttive, in buona parte già interessate da insediamenti di tale tipologia (Zone D1 e D2).

Allo stesso modo, sono state allocate le previsioni urbanistiche orientate al sostegno dello sviluppo locale, in chiave di attività e insediamenti ad impatto ambientale contenuto (terziarie, ricettive, ecc.), tali da trattenere sul territorio quella propensione all'occupazione che dall'analisi socio-economica è risultata tutto sommato solida e che a causa di una limitata attrattività insediativa locale non riesce a trasferire del tutto adeguatamente i suoi effetti sulla dinamica socio-economica e demografica del Comune (Zona TS, a complemento delle già citate Zone B4 e D3).

In tale direzione, tra le priorità del PUC è stata individuata la promozione di azioni tese a potenziare e sviluppare le attività economiche del territorio.

Circa la impostazione generale del progetto di Piano, va evidenziato che per il *territorio urbanizzato*, come definito fin dalla fase strutturale del PUC e costituente il tessuto urbano e periurbano caratterizzato fondamentalmente dalle trasformazioni pregresse, vale sostanzialmente quanto finora esposto circa la riqualificazione e il riordino urbano e la integrazione funzionale.

Per il *campo rurale aperto* il progetto programmatico di Piano sostanzia la definizione di maggior dettaglio dei corrispondenti ambiti strutturali, disciplinandoli dal punto di vista programmatico come zone omogenee finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio rurale e periferiale, unitamente al riordino e alla riqualificazione delle aree estrattive.

Come già accennato in precedenza, l'obiettivo strutturale di Piano relativo alla riorganizzazione e razionalizzazione del campo aperto si sostanzia in una adeguata trattazione urbanistica del territorio agricolo ed ex agricolo, con una migliore e diversa definizione delle classificazioni d'uso per gli aggregati rurali e le aree adese, essendo queste ultime di fatto delle aree agricole insediative eterogenee in via di trasformazione, destinate ad incentivare l'insediamento di attività misto-produttive collegate o meno alla residenza.

In particolare, tutto il complesso della pianificazione e della programmazione regionale si basa attualmente su di una rinnovata concezione del rapporto tra ambiente/paesaggio e attività di trasformazione nelle zone rurali, in virtù del quale la permanenza nel territorio rurale degli operatori economici va incentivata e sostenuta, in quanto sostanzia una funzione di "presidio" di tale territorio.

Resta ferma, in ogni caso, la tutela degli aspetti naturalistico-ambientali e la protezione dal rischio idrogeologico.

In tale ottica, quindi, il Piano Programmatico individua, oltre alle già citate Zone ER ed EF, le Zone EO, EU ed ET, precisando per ciascuna di esse, in coerenza con le disposizioni del PTCP vigente, sia gli interventi e le destinazioni d'uso ammissibili, sia le tutele da perseguire in relazione ai fattori idrogeologici e/o naturalistico-ambientali che contraddistinguono in vario grado ciascuna zona.

A quanto innanzi deve aggiungersi che nella definizione delle destinazioni d'uso il PUC persegue obiettivi di integrazione funzionale che trovano una allocazione ideale all'interno del paesaggio urbanizzato e semi-urbanizzato, la qual cosa intende comportare anche dei benefici sotto il profilo della mobilità locale e dell'accessibilità alle funzioni integrative della residenza (commercio, ricettività, servizi terziari in genere, ecc.) con conseguente miglioramento della qualità della vita.

Gli standard di quartiere sono, invece, classificati in Zona F1, oltre al Parco urbano e territoriale in Zona F2, mentre le altre attrezzature territoriali sono individuate nella Zona F3.

## 6.0 – DATI QUANTITATIVI E DIMENSIONAMENTO ABITATIVO

### 6.1 - Dati quantitativi delle zone omogenee

Di seguito si porge una tabella contenente il riepilogo dei dati quantitativi in relazione alla classificazione in zone omogenee.

Il grafico, invece, visualizza la proporzione tra le estensioni territoriali delle diverse Zone omogenee disegnate dal Piano

Le classificazioni funzionali che investono il territorio comunale sono in gran parte costituite da Zone territoriali omogenee ad impatto urbanistico-ambientale limitato o nullo, come risulta immediatamente visibile appunto nel grafico di seguito riportato.

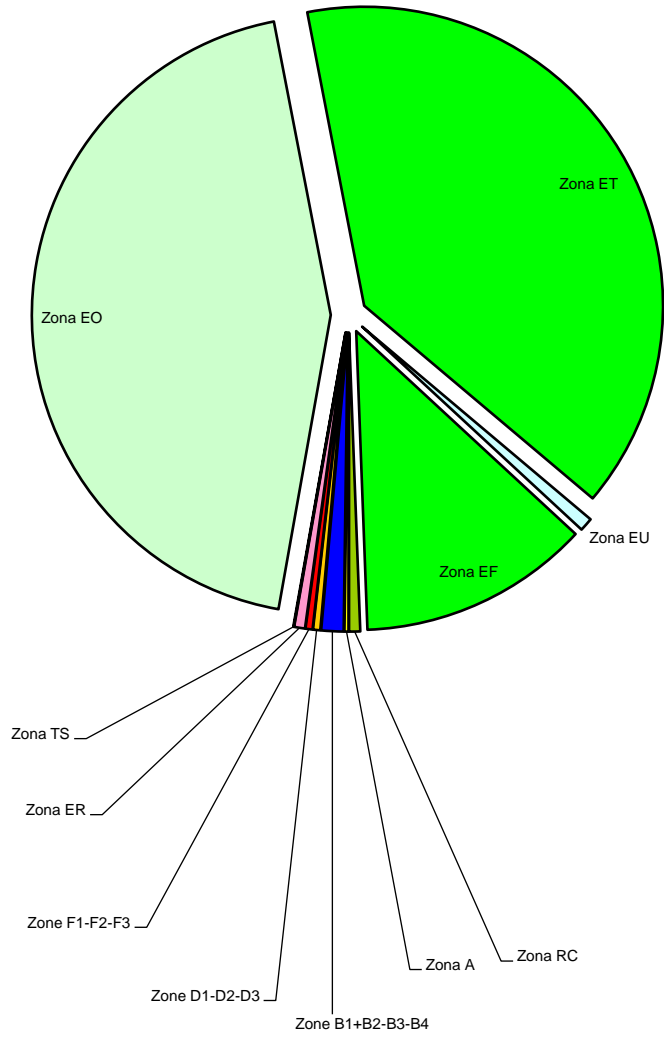
	Superficie territoriale	% territorio comunale
Zona A	50.702 mq	0,22%
Zona B1	149.492 mq	0,65%
Zona B2	68.770 mq	0,30%
Zona B3	12.961 mq	0,06%
Zona B4	43.890 mq	0,19%
Zona D1	29.718 mq	0,13%
Zona D2	41.781 mq	0,18%
Zona D3	16.577 mq	0,07%
Zona F1	60.581 mq	0,26%
Zona F2	22.653 mq	0,10%
Zona F3	6.277 mq	0,03%
Zona ER	133.680 mq	0,58%
Zona EO*	10.173.293 mq	44,15%
Zona EU	168.875 mq	0,73%
Zona ET	9.033.010 mq	39,20%
Zona EF	2.885.474 mq	12,52%
Zona RC	138.718 mq	0,60%
Zona TS	5.598 mq	0,03%

\* dato comprensivo della superficie per viabilità ricadente anche in altre zone

In particolare, circa il **44%** del territorio comunale è classificato in Zona “EO”, circa il **39%** in Zona “ET”, il **12,5%** in Zona “EF”, l’ **1%** in Zona “EU”.

Nel complesso, quindi, le zone destinate prevalentemente ad usi agricoli e a tutela naturalistico-ambientale assommano al **97% circa del territorio comunale per destinazioni a impatto territoriale basso o nullo**.

Il resto del territorio comunale (pari circa al **3%** del tutto) è interessato da previsioni urbanistiche che sono finalizzate per lo più al riutilizzo, al recupero e alla riqualificazione urbanistica e funzionale dell’esistente, oppure al completamento multifunzionale di aree interne o contigue al tessuto urbano preesistente ed urbanizzato, nonché ai servizi comunali e territoriali oppure a funzioni prevalentemente produttive.



Zona A	Zone B1+B2-B3-B4	Zone D1-D2-D3	Zone F1-F2-F3
Zona ER	Zona TS	Zona EO	Zona ET
Zona EU	Zona EF	Zona RC	



## 6.2 - Dimensionamento abitativo

### 6.2.a - Zona A

L'ambito destinato al recupero ed alla riqualificazione del Centro Storico è la **Zona "A – Zona storica di salvaguardia e tutela"** con una superficie territoriale complessiva di circa 5 ettari, comprendente le aree prevalentemente edificate frutto di una stratificazione insediativa sul tessuto di antico impianto, includendo pertanto anche edifici di recente costruzione realizzati all'interno di un ambito insediativo storico, nonché edifici monumentali storici isolati.

In tale Zona omogenea alcuni edifici, ed in particolare quelli religiosi, presentano caratteri meritevoli di essere conservati con particolare attenzione, soprattutto se si considera la possibilità di operare interventi di recupero delle facciate nell'ambito del Piano del Colore ex L.R. 26/02. Partendo da questi presupposti, appare evidente che le diverse azioni attuative dovranno essere regolamentate da una fase di attenta analisi, che dovrà indicare e proporre le modalità di intervento e di uso compatibili con i luoghi anche con valore di recupero e comunque finalizzate ad esaltare le valenze della Zona.

Il PUC si attua nel rispetto del vigente Piano di Recupero approvato ai sensi della legge nazionale 219/81 e del Piano del Colore.

### 6.2.b - Altre zone urbane prevalentemente residenziali e misto-residenziali

Di seguito si porge l'illustrazione dell'offerta abitativa per la residenza stabile prevista dal Piano Programmatico del PUC. In particolare, si illustra in che maniera il fabbisogno di nuovi alloggi residenziali allo stato prevedibile all'orizzonte temporale di riferimento può essere soddisfatto mediante la potenzialità insediativa disciplinata per le zone omogenee a destinazione residenziale e misto-residenziale.

Il completamento o l'integrazione del tessuto edilizio esistente comprenderanno nuova volumetria a destinazione sia residenziale che extraresidenziale, in modo da integrare la presenza di quest'ultima tipologia di destinazione d'uso.

Ai fini del dimensionamento, il Piano Programmatico fissa per ciascuna delle predette zone il carico insediativo di riferimento, con l'indicazione delle aliquote di nuova edificazione per le diverse destinazioni d'uso ammesse in zona (residenziali ed extraresidenziali).

### ZONA B1

Superficie territoriale complessiva:	149.492 mq.
Superficie fondiaria residua stimata:	5.600 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria:	2,3 mc/mq
Volumetria complessiva ex-novo:	12.880 mc.
<i>di cui residenziale:</i>	75% = 9.660 mc.
<i>di cui extraresidenziale:</i>	25% = 3.220 mc.
Indice capitaro residenziale:	100 mc/vano
Numero di vani residenziali ex novo:	97
Numero di vani residenziali ricavati da interventi di recupero, rifunzionalizzazione, ecc... (+20% circa)	19

Numero totale di nuovi vani residenziali: 116  
 Dimensione media dei nuovi alloggi: 4,6 stanze per alloggio  
*(vedi paragr. 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti)*

**Numero di nuovi alloggi ritraibili (116 : 4,6): 25 nuovi alloggi per residenza stabile**

### **ZONA B2**

Superficie territoriale complessiva: 68.770 mq.  
 Superficie fondiaria residua stimata: 6.100 mq.  
 Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,0 mc/mq  
 Volumetria complessiva ex-novo: 12.200 mc.  
*di cui residenziale: 75% = 9.150 mc.*  
*di cui extraresidenziale: 25% = 3.050 mc.*

Indice capitaro residenziale: 100 mc/vano  
 Numero di vani residenziali ex novo: 92

Numero di vani residenziali ricavati da  
 interventi di recupero, rifunzionalizzazione,  
 ecc... (+20% circa) 18

Numero totale di nuovi vani residenziali: 110  
 Dimensione media dei nuovi alloggi: 4,6 stanze per alloggio  
*(vedi paragr. 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti)*

**Numero di nuovi alloggi ritraibili (110 : 4,6): 24 nuovi alloggi per residenza stabile**

### **ZONA B3**

Vedi lottizzazioni in corso di attuazione: **18 nuovi alloggi per residenza stabile**

**Totale nuovi alloggi per residenza stabile: 67**  
*(vedi paragr. 4.2.d – Numero di alloggi di nuova realizzazione)*

### **6.3 - Standard urbanistici e attrezzature**

La struttura urbana di **Teora** è attualmente dotata di attrezzature e servizi, (scuole, attrezzature pubbliche, verde, parcheggi, ecc.) in maniera sufficiente, rispetto all'attuale numero di residenti, dal punto di vista quantitativo complessivo.

Per altro verso la vita associata e lo "spazio urbano delle relazioni" si sviluppano non solo all'interno dell'ambito urbano, ma anche in ambiti periurbani, e di fatto il progetto di Piano Urbanistico Comunale ha tenuto conto di detta circostanza anche per la localizzazione delle aree a standard.

In ogni caso le aree per attrezzature e servizi pubblici sono state dimensionate nel rispetto degli *standards* minimi previsti dal D.l. 02/04/1968 n. 1444 art.3.

Le aree per attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico sono state previste nella misura di **65.581** mq ed indicate come "F1", comprensive delle aree per attrezzature religiose di cui alla legge regionale n. 9 del 05.03.1990; si ricorda che tali aree, ai sensi della predetta L.R., afferiscono quelle di cui all'art.3, lett. b) del DM 1444/68.

Inoltre, la Zona “F2 - Parco Villa Sibilìa”, estesa 22.653 mq., concorre alla dotazione di aree a standards per “spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” di cui all’art.3, comma 2, lettera c), del DM 1444/68.

Peraltro, è da considerate che altre piccole estensioni di aree a standards (non considerate nella tabella che segue, data la loro limitata entità) saranno reperite nella Zona “B3 - Zona urbana a programmazione unitaria” nell’ambito delle lottizzazioni convenzionate in corso di attuazione.

La distinzione degli spazi destinati ad attrezzature pubbliche è meglio individuata negli elaborati grafici di progetto afferenti agli *standard urbanistici*.

RAPPORTO TRA POPOLAZIONE ED AREE DI SERVIZIO A LIVELLO RESIDENZIALE  
D.M. 2/4/68 N. 1444 ART. 3 – ZONA F1 ZONA F2

	Dotazione minima di standard ex lege (mq/ab)	Standard Esistenti (mq)	Dotazione pro capite al 30/11/2017 (mq/ab) ab. 1.494	Di nuova previsione (mq)	Totali (mq)	Dotazione pro capite al 31/12/2027 (mq/ab) ab. 1.418
a) Aree per l’istruzione ***	4,5	8.556,92	6.822,00	0	8.556,92	6.651,00
b) Aree per attrezzature di interesse comune *	2,0	2.310,29	3.032,00	13.749,07	16.059,36	2.956,00
c) Aree per spazi pubblici attrezzati **	9,0	56.549,88	13.644,00	4.559,86	61.109,74	13.302,00
d) Aree per parcheggi pubblici	2,5	4.307,85	3.790,00	0	4.307,85	3.695,00
<b>TOTALI</b>	<b>18,0</b>	<b>71.724,94</b>	<b>27.288,00</b>	<b>18.308,93</b>	<b>90.033,87</b>	<b>26.604,00</b>

\* comprese le aree per attrezzature religiose

\*\* comprese le aree destinate a parco Villa Sibilìa (Zona F2)

\*\*\* computate in misura doppia di quelle effettive, in base