



comune di

TEORA

(prov. AVELLINO)

STRUMENTO DI INTERVENTO COMUNALE PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO

S.I.A.D.

"*LEGGE REGIONALE N° 1- 2000 del 7/01/2000*"

TAV. 1

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA DEL S.I.A.D.

archivio :	data :	aggiornamento :	scala :
SIAD/PUC/T	15/07/2005	30/11/2011	

il progettista ASSOCIATO
(ing. **FILIPPO FREDA**)

il progettista incaricato
(dott. ing. **ALFONSO FREDA**)

ADOZIONE REGIONE

DELIBERA
CONSILIARE N°
DEL

*APPROVAZIONE
COMUNE*

DELIBERA
CONSILIARE N°
DEL

*APPROVAZIONE
PROVINCIA*

DELIBERA
CONSILIARE N°
DEL

*APPROVAZIONE
REGIONE*

DELIBERA
CONSILIARE N°
DEL

STRUMENTO DI INTERVENTO PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO COMMERCIALE (SIADC)

(Decreto Legislativo n. 114 del 31.03.1998 e Legge Regione Campania n. 1 del
07.01.2000)

INDICE

A) PREMESSA	pag. 2
B) CONTENUTI DELLA RIFORMA LEGISLATIVA PER IL COMMERCIO	pag. 3
C) CENNI STORICI	pag. 6
D) LA COLLOCAZIONE GEOGRAFICA E LA GRAVITAZIONE AMMINISTRATIVA	pag. 7
D.1) CARATTERI DEL TERRITORIO	
D.2) LE INFRASTRUTTURE	
D.3) L'INSEDIAMENTO	
D.4) LA STRUTTURA URBANA	
D.4.1) LA STRUTTURA URBANA PRE-SISMA	
D.4.2) LA STRUTTURA URBANA POST-SISMA	
D.5) LA POPOLAZIONE	
D.5.1) LA STRUTTURA OCCUPAZIONALE	
D.5.2) LA DINAMICA DEMOGRAFICA	
E) LE PROSPETTIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PRE-ESISTENTE E DEL NUOVO P.U.C.	pag. 17
F) RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE	pag. 24
F.1) RIPARTIZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO	
F.2) RIPARTIZIONE IN ZONE DEL CAPOLUOGO	
F.3) ANALISI DEI PRINCIPALI FATTORI STRETTAMENTE LEGATI AL PROBLEMA DISTRIBUTIVO	
G) IL COMMERCIO	pag. 25
G.1) L'offerta	
G.2) Esercizi a dettaglio fisso	
G.3) Operatori ambulanti	
H) SINTESI DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL SISTEMA COMMERCIALE ESISTENTE	pag. 28
I) CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL S.I.A.D.	pag. 29
I.1) STATO DI FATTO E PREVISIONI DI PIANO PER IL CENTRO URBANO	
I.2) STATO DI FATTO E PREVISIONI DI PIANO PER IL TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO	
L) CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL S.I.A.D	pag. 36

A) - PREMESSA

La presente relazione raccoglie i risultati delle indagini compiute sulla struttura e sulla consistenza attuale della rete di distribuzione commerciale, nelle sue varie articolazioni, del Comune di **TEORA** e pone in evidenza le caratteristiche salienti attuali nonché gli aspetti evolutivi del sistema stesso.

Raccoglie, inoltre, i risultati dell'indagine in rapporto alla popolazione residente, alle variazioni demografiche avvenute negli ultimi anni ed alla distribuzione della popolazione stessa sul territorio comunale.

Un'indagine è stata, altresì, compiuta sul reddito medio della popolazione, sulla struttura dei consumi privati e sulla determinazione dell'equilibrio tra domanda ed offerta.

Contiene, infine, le proposte di pianificazione della rete di vendita al dettaglio a posto fisso, degli esercizi pubblici e del commercio ambulante che consentono di pervenire, entro i limiti di validità del piano, ad un più razionale e moderno assetto dell'intera rete distributiva.

La redazione del presente **PIANO S.I.A.D.** ha implicato l'adozione di criteri progettuali che hanno comportato il susseguirsi di diverse fasi che, essenzialmente, possono ragguagliarsi alle seguenti:

- 1) rilevazione della rete di vendita al dettaglio a posto fisso, degli esercizi pubblici e degli operatori ambulanti;
- 2) *indagine di mercato;*
- 3) *analisi dei risultati;*
- 4) *confronto con le previsioni del P.R.G.*

Tali fasi, poi, hanno comportato, ciascuna per proprio conto, articolazioni diverse, momenti di analisi e di sviluppo per la determinazione dei vari rapporti che hanno consentito l'elaborazione del **PIANO S.I.A.D.** e la formulazione delle **NORME DI ATTUAZIONE** del piano stesso.

B) - CONTENUTI DELLA RIFORMA LEGISLATIVA PER IL COMMERCIO

Uno dei passi più importanti della riforma del commercio, D.Lgs n. 114/98, riguarda la programmazione della rete distributiva, mirante al raggiungimento di tre obiettivi principali:

- o **Aumento dell'efficienza della rete distributiva;**
- o **Semplificazione dell'iter burocratico di accesso all'attività;**
- o **Ricerca di un nuovo equilibrio tra piccoli e grandi esercizi.**

Nella previgente disciplina, legge n. 426/71, la programmazione commerciale era basata sull'approvazione di piani comunali volti a favorire una razionale evoluzione dell'apparato distributivo nel rispetto delle previsioni urbanistiche.

La formula prevista dalla predetta norma non ha raggiunto gli scopi voluti, anzi ha creato una sconnessione tra la programmazione urbanistica e piani commerciali tali da rendere squilibri tra le diverse strutture di vendita.

La nuova normativa della disciplina del commercio, disposta dal D.lgs. 114/98, in attuazione della delega conferita dalla legge n. 59/59, rappresenta un sicuro ed importante progresso in direzione di un quadro normativo della distribuzione commerciale al dettaglio più conforme ai principi di liberalizzazione e di semplificazione amministrativa.

Vanno lette in tal senso le norme concernenti:

- * **l'accorpamento delle tabelle merceologiche in due soli settori, (alimentare e non alimentare);**
- * **il mantenimento dei requisiti professionali degli operatori unicamente per il settore alimentare;**
- * **la soppressione del REGISTRO DEGLI ESERCENTI per il settore alimentare;**
- * **la soppressione del REGISTRO DEGLI ESERCENTI il commercio;**
- * **le disposizioni relative all'abolizione od alla semplificazione del regime autorizzativo previsto negli articoli 7,8 e 9 del D.lgs 114/98.**

Una riforma legislativa nella direzione del riequilibrio e della semplificazione del settore commercio attraverso riforme, da una parte di tipo operativo e dall'altra di tipo programmatico, tendenti al decentramento della gestione programmatoria dell'attività di vendita.

In tale seconda direzione vanno le norme di cui agli articoli. 6 e 10 del D.lgs 114/98 che demandano espressamente alle regioni la definizione degli indirizzi generali di insediamento delle attività commerciali e dei criteri di programmazione urbanistica cui le amministrazioni locali dovranno attenersi nella pianificazione territoriale.

Un apprezzabile sforzo compiuto dal legislatore nella definizione di una legge guida che non prevede l'emanazione di regolamenti di attuazione, se non quelli degli enti locali al fine di realizzare, nel settore del commercio, quattro obiettivi fondamentali:

- **semplificazione** burocratica (rendendo più snelle le procedure per l'esercizio dell'attività);
- **liberalizzazione** delle attività ;
- **delegificazione** (riducendo e abolendo un certo numero di leggi e regolamenti) ;
- **decentramento** di funzioni agli enti locali, in particolare ai Comuni e Regioni (c.d. federalismo amministrativo).

Il decreto legislativo in oggetto apporta notevoli innovazioni alla vigente disciplina relativa allo svolgimento dell'attività commerciale .

In generale il D. Lgs. 114/90 :

- **regolamenta l'esercizio** del commercio in sede fissa e su aree pubbliche;
- **elimina il REC quando il decreto**, ai sensi dell'art. 26, comma 1 sarà entrato definitivamente in vigore (che resta valido solo, per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e per le imprese turistiche;

- **non riguarda la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande**, che continua ad essere disciplinata dalla legge n° 287/91 (e dal regolamento di attuazione);
- **elimina la ripartizione tabellare**, prevedendo due sole tipologie merceologiche, rispettivamente concernenti il settore alimentare e non alimentare (ciò non riguarda però tabaccai, benzinai e farmacisti per i quali continuano a restare valide le loro tabelle speciali);
- **modifica radicalmente i meccanismi per l'accesso** degli operatori all'attività (fatti salvi i requisiti d'ordine morale, la qualificazione professionale è relativa al solo settore alimentare);
- **prevede, entro un anno, il termine** del monopolio attribuito alle rivendite di giornali e riviste dalla legge n° 416/1981 sull'editoria;
- **sopprime il piano della rete distributiva** redatto secondo le regole della legge n° 426/ 1971;
- **modifica radicalmente il meccanismo autorizzativo**, liberalizzandolo fino ad una data soglia dimensionale e per tipo di merceologia;
- **distingue gli esercizi commerciali al dettaglio** su aree private in 3 tipologie:
 1. **di vicinato** (cioè di piccola superficie, attivabili con una semplice comunicazione e con il possesso dei requisiti);
 2. **di media e di grande struttura**, soggetti ad autorizzazione e al possesso dei requisiti;
 3. **di grande struttura**, che vengono vincolati alla decisione di una Conferenza di servizi;
- **regolamenta il regime degli orari di vendita** in modo più adeguato alle esigenze del consumatore con rafforzamento del ruolo dei Comuni attraverso la consultazione delle parti sociali;

- **contiene i principi delle forme speciali di vendita** al dettaglio (spacci interni, vendita per mezzo di apparecchi automatici, per corrispondenza, televisiva ed elettrica, a domicilio, vendite straordinarie) con maggiore tutela del consumatore;
- **regolamenta la vendita sottocosto** e stabilisce le relative sanzioni;
- **prevede la corresponsione di un indennizzo** a chi abbandona l'attività e restituisce il titolo autorizzato;
- **stabilisce che il commercio su aree pubbliche** si può esercitare su posteggi dati in concessione per 10 anni, oppure su qualsiasi area purché in forma itinerante;
- **stabilisce che il commercio all'ingrosso** non è più subordinato all'iscrizione né in albi né in registri;
- **inasprisce le sanzioni amministrative pecuniarie.**

C) - CENNI STORICI

Le origini di TEORA risalgono alle popolazioni sannite.

TEORA O TIGORA fu una dipendenza dell'antica COMPESA, notevole e potente insediamento degli IRPINI.

In epoca romana TEORA fu campo di battaglia tra Cesare e Celio.

Nel periodo barbarico non si hanno notizie precise, mentre del successivo medioevo resta qualche testimonianza, come la chiesa (1700) e le rovine del castello.

In questa epoca TEORA fu gastaldato e poi feudo degli Arcucci fino alla dinastia dei Mirelli Carafa di Napoli.

Il centro abitato ha conservato, fino al sisma del 23/11/1980, la sua fisionomia, con una struttura del nucleo antico molto compatta, completamente distrutta dall'evento sismico.

La fase di ricostruzione ha, in parte, ricostituito questo nucleo principale, delocalizzando, in aree periferiche, gli insediamenti abitativi di non possibile ricostruzione in sito.

D) - LA COLLOCAZIONE GEOGRAFICA E LA GRAVITAZIONE AMMINISTRATIVA

Il territorio di TEORA si situa nella fascia più interna della regione, comunemente chiamata "**CAMPANIA INTERNA**", quasi al confine con la Basilicata.

Più precisamente, il territorio comunale è sito NELL'ALTA IRPINIA ed impegna un piccolo tratto della valle dell'Ofanto, nella sua parte iniziale, da cui lo stesso si diparte in dolce elevazione lungo il pendio di una collina, per culminare alla sommità dello spartiacque tra la VALLE DEL SELE e la predetta VALLE DELL'OFANTO ed è compreso nella provincia di Avellino.

Il territorio comunale si adagia sulle pendici meridionali del Monte Mutria (1.822 m.l.m.) nel massiccio del Matese, e si estende per **23,08 kmq.**

Il territorio è compreso:

- ◆ nella regione agraria n.4, "Alto Sele e Alto Calore Irpino";
- ◆ nella comunità montana "Alta Irpinia", con sede in Calitri;
- ◆ nel comprensorio di bonifica montana "Alta Irpinia";
- ◆ nel comprensorio turistico del "Terminio".

Dista 65,00 km. dal capoluogo di provincia, 119,00 km. dal capoluogo di regione, 60,00 km circa dai vicini caselli autostradali della Napoli - Bari e 41,00 Km dal casello della Salerno - Reggio Calabria di CONTURSI.

La gravitazione del territorio per i servizi di pubblica amministrazione è la seguente:

- | | |
|------------------------------|--|
| • Capoluogo di provincia | : AVELLINO |
| • Carabinieri - tenenza | : S.ANGELO DEI LOMBARDI |
| • Carabinieri - stazione | : TEORA |
| • Tribunale | : S.ANGELO DEI LOMBARDI |
| • Pretura | : CALABRITTO |
| • Ufficio distrettuale II.DD | : S.ANGELO DEI LOMBARDI |
| • Ufficio del registro | : S.ANGELO DEI LOMBARDI |
| • Stazione FF.SS. | : MORRA DE SANCTIS-TEORA |
| • Distretto militare | : AVELLINO |
| • Diocesi | : ARCHIDIOCESI DI CONZA, S.ANGELO
BISACCIA E LACEDONIA CON SEDE IN
S.ANGELO DEI LOMBARDI |
| • Camera di commercio | : AVELLINO |

D.1) CARATTERI DEL TERRITORIO

Il territorio comunale si estende per **Kmq. 23,08** e confina con quello dei comuni di Morra De Sanctis, Lioni, Caposele e Conza della Campania, rispettivamente a Nord, Ovest, Sud ed Est.

La morfologia è quella caratteristica dell'Irpinia collinare, con tutto un susseguirsi di gobbe e valloni che contribuiscono a rendere il paesaggio molto vario e disuniforme, anche con qualche apprezzabile variazione altimetrica (si va infatti dai 443 m.s.l.m. della valle dell'Ofanto agli 886 m.s.l.m. della Cresta del Gallo).

La vegetazione è quella caratteristica delle zone dell'Alta Irpinia, costituita essenzialmente da seminativi e boschi cedui, con abbondante presenza di castagneti da frutto.

D.2) LE INFRASTRUTTURE

Il territorio è attraversato dalla **SS. n. 7 APPIA**, dal tratto di fondo valle dell'OFANTINA, dal tratto della FONDO VALLE SELE, strade a scorrimento veloce, di collegamento dei comuni della zona con il capoluogo di provincia e con i centri vicini della Basilicata e della Puglia, con l'ultima quale collegamento diretto alla Salerno - Reggio Calabria.

E', altresì, attraversato, a valle, dalla tratta ferroviaria AVELLINO - ROCCHETTA S. ANTONIO, con scalo ferroviario Morra de Sanctis - Teora, a circa 5 km dal Comune, a cui era collegato, in passato, da regolare servizio di autolinea.

E' dotato di una fitta maglia di strade comunali, di collegamento delle varie contrade e, di queste ultime, con il centro urbano.

Gli aeroporti e le stazioni ferroviarie più importanti e più prossime all'area in esame sono quelli di Pontecagnano (SA) e di Foggia che, comunque, smaltiscono un volume di traffico molto limitato per cui l'unico scalo aereo effettivamente a servizio dell'area è quello di Napoli - Capodichino.

Sul piano dell'approvvigionamento idrico ed energetico la situazione del comune si presenta generalmente sufficiente e tale da soddisfare, nel breve periodo, anche l'insorgenza di nuove richieste.

D. 3) L'INSEDIAMENTO

E' prevalentemente sparso con qualche raggruppamento rurale, costituito dalla comunità di diversi gruppi familiari dello stesso ceppo (Fiumicello) o di ceppi diversi, come quello di Serra dei Mortari, ed un solo centro, il capoluogo, in cui risiede circa il 60% della popolazione, mentre il rimanente 40% è distribuito nelle case sparse delle campagne.

La popolazione residente, secondo gli ultimi dati oscilla intorno alle 1.600 unità, con una densità media di circa 69 abitanti/kmq., che tenuto conto del tipo di insediamento, si riduce, una volta escluso il capoluogo, ad una densità media effettiva di circa 50 abitanti/kmq.

D. 4 - LA STRUTTURA URBANA

D. 4. 1) LA STRUTTURA URBANA PRE-SISMA

Il capoluogo presentava, prima del sisma del 23/11/1980, una struttura del nucleo molto compatta e pregevole, che si sviluppava lungo il pendio di una collina prospiciente la valle dell'Ofanto, ai margini della S.S. 7, Appia.

Il nucleo principale, tra l'altro anche il più antico, (in pratica completamente crollato a seguito dell'ultima catastrofe sismica, o demolito per completare l'opera di ricostruzione) era compreso fra la Piazza Castello, Via Monte, Via Roma e la Piazza XX Settembre.

I vicoli, per la maggior parte selciati, i portali in pietra di ottima fattura, la massa della cattedrale, compatta ed armonica, che si ergeva e dominava il nucleo più antico di TEORA e la sottostante vallata, la piazza della Chiesa, dal caldo basalto calcareo, erano tutti elementi che conferivano al vecchio centro una grande dignità ed un notevole interesse ambientale.

D.4.2) LA STRUTTURA URBANA POST-SISMA

Le conseguenze del sisma hanno, ovviamente, comportato una parziale radicale modifica della struttura urbana.

Infatti il nucleo antico del paese, coincidente con il centro storico, è stato in parte distrutto ed in parte demolito, mentre la popolazione ha trovato prima sistemazione in alloggi prefabbricati provvisori, delocalizzati nell'ambito di aree limitrofe al centro abitato, e poi nelle aree di nuovo insediamento definitivo, **P.D.Z.**, anche esse limitrofe al centro urbano ma variamente ubicate, per cui si è avuto **uno smembramento, non solo del tessuto omogeneo urbano, ma anche e soprattutto del tessuto umano.**

La ricostruzione, ultimata, effettuata con grande impegno di risorse economiche ed umane, ha cambiato parzialmente l'aspetto originario, pur nella coraggiosa scelta di ricostruire TEORA, per quanto consentito dalle indagini geologiche, nello stesso luogo dove sorgeva, e - possibilmente - con la stessa tipologia estetico - ambientale.

L'insediamento abitativo del centro urbano è stato definito, attualmente, dalle opere di ricostruzione dei fabbricati distrutti dal sisma del 23/11/1980, per cui il capoluogo, che presentava una struttura del nucleo compatta, sviluppantesi a quota 660 m.s.l.m. lungo il pendio di una collina prospiciente la valle dell'Ofanto ai margini della SS. 7 Appia, attualmente, conserva - in parte - una parziale struttura compatta centrale, ma considera, ai margini, nuove aree abitative - di sedime di fabbricati ricostruiti in luoghi diversi da quello originario - essenzialmente per motivi di carattere geologico.

La ricostruzione del centro abitato è stata improntata :

- **alla riproposizione edilizia del Corso Plebiscito** (arteria storica centrale);
- **alla proposizione di un nuovo concetto edilizio** per la parte a valle della Piazza XX settembre, con fabbricati a sviluppo ortogonale alle naturali accentuate curve di livello, a fronte di una più gradevole tipologia di adattamento delle aree di sedime alle stesse curve di livello;

- alla **proposizione di coperture a terrazza**, in luogo di quelle a falde, più idonee e confacenti alle situazioni meteorologiche locali;
- alla **riproposizione edilizia della Piazza Castello** (*stuprata dalla tipologia costruttiva moderna che nulla ha conservato dei segni pregressi*);
- alla **riproposizione edilizia** della via Roma;
- alla **riproposizione edilizia** della via Vecchia Teora;
- alla **proposizione di isolati allungati**, ottenuti per affiancamento di due o più corpi di fabbrica;

a fronte di una pre-esistente struttura urbana ad isolati, quasi tutti di forma irregolare, composti da fabbricati di altezza variabile da uno a tre piani, piano terra compreso, con copertura a falde.

Le stradine del centro storico, per la maggior parte selciate, i portali in pietra di ottima fattura, i piazzali che aprivano squarci sui valloni sottostanti, tutti elementi che conferiscono al vecchio centro una grande dignità ed un notevole interesse ambientale, all'attualità sono in parte riprodotte e ripristinate, mentre il passare del tempo, e l'attuale anzianità degli edificati, cercano di riproporre il vecchio senso di dignità e civiltà rurale in un contesto di popolazione che vede la continua diminuzione delle unità residenti.

D.5 - LA POPOLAZIONE

D.5.1) LA STRUTTURA OCCUPAZIONALE

La struttura occupazionale era caratterizzata - in passato - da una netta prevalenza del settore agricolo, con abbondante produzione di grano, orzo ed altri cereali, affiancato, fin dai tempi più remoti dall'esercizio della pastorizia e dell'allevamento del bestiame, favorito dalla abbondanza di pascoli.

La suddetta realtà si è trasformata, nei decenni scorsi, prima in proprietà/ex-colonie pluri-latifondiste con l'acquisizione, da parte dei coltivatori, dei fondi precedentemente condotti a mezzadria, successivamente totalmente annullata, con gli eventi

catastrofici del terremoto, con l'insediamento industriale, con il successivo depauperamento della popolazione lavorativa ed in ultimo con il ritorno all'emigrazione.

Dopo il 1900, in effetti, l'economia agricola locale cominciò a denunciare qualche battuta d'arresto, con conseguente inizio dell'emigrazione e successiva trasformazione del settore agricolo, fondato sul rapporto proprietario-colono, in agricolo/industriale a conduzione diretta, per acquisizione, da parte dei coltivatori, dei fondi precedentemente coltivati a mezzadria.

Gli addetti, tra coltivatori e braccianti, rappresentavano - un tempo - circa l'80% della popolazione attiva ed oggi essi ne rappresentano solo il 20-30%.

La notevole parcellizzazione della proprietà terriera, aggravata da una naturale ridotta estensione delle superfici coltivate e coltivabili, in aggiunta alla scarsa produttività dei terreni ed alla configurazione morfologica ed oro-genetica del territorio, che non ha offerto, ed ancora non offre la possibilità di una meccanizzazione spinta, consentono appena di soddisfare le esigenze familiari dei lavoratori agricoli, con mancanza assoluta di imprenditoria o di adeguate forme di associazioni cooperativistiche.

Da ciò ne segue una produzione di reddito molto modesto che non conforta l'accrescimento percentuale degli addetti.

Il reddito, infatti, consente di soddisfare appena le esigenze familiari, con qualche raro episodio di imprenditoria agricola in assoluta mancanza di associazioni cooperativistiche.

Il settore agricolo è affiancato, in misura molto esigua, dall'esercizio della pastorizia e dell'allevamento di bestiame, inteso come mandrie in movimento, fatte salve alcune realtà pastorizie che transumano, a pascoli privati, le mandrie.

L'attività edilizia, pur se modesta, ha trovato un suo spazio nell'economia locale, a seguito, soprattutto, dei tragici eventi sismici dell'80-81, rispondendo ad una tenace volontà di ripresa e di sviluppo.

Ciò ha comportato la presenza di un cospicuo numero di imprese edili, per lo più a carattere pseudo-familiare, che negli ultimi cinque lustri hanno trovato facile e continua possibilità di lavoro.

Tale possibilità, però, è ormai in forte declino a causa della cessata esigenza, da parte dei privati, di nuove edificazioni.

Il decremento delle possibilità lavorative, di carattere generale, ha comportato il ritiro delle imprese edili forestiere, per cui è ipotizzabile, per l'immediato futuro, un parziale recupero delle imprese locali, generato dalle esigenze di sola manutenzione degli immobili.

Oggi, poi, l'avvento delle terminologie "**AMBIENTE**" - "**NATURALE**" - "**BIOLOGICO**", e delle conseguenze operative consente di far intravedere un ritorno dell'attenzione alla "**TERRA**" ed all'agricoltura intesa anche come fonte principale di reddito

Una parte della popolazione, più giovane, sostanzialmente di provenienza contadina, ha trovato momentanea sistemazione lavorativa presso alcune industrie insediate nei territori comunali attigui ed adiacenti, recuperando un introito mensile da integrare con i proventi della coltivazione dei terreni.

La parte residua dei giovani, diplomati e similari, ben difficilmente ha trovato sistemazione professionale.

L'artigianato è presente in misura appena sufficiente rispetto alle necessità della comunità, ancorchè piccola, assolvendo - a mala pena - alle richieste di fabbri, elettricisti, idraulici, etc..

E' praticamente scomparso l'artigianato della lavorazione della pietra, che andrebbe interamente recuperato per rinnovare una tradizione antica.

Nel settore artigianale, comunque, si intravede qualche barlume di iniziativa produttiva, con ripresa di qualche attività ormai desueta, come ad esempio quella del calzolaio.

L'attività edilizia, pur modesta, ha trovato un suo spazio nell'economia locale, soprattutto dopo i tragici eventi sismici

dell'80-81, rispondendo ad una volontà di ripresa e di sviluppo, ma attualmente soffre della mancanza di commesse.

Le imprese locali, a conduzione prevalentemente familiare, a seguito della riduzione a zero di imprese esterne presenti nel tessuto territoriale, possono trovare - nell'immediato futuro - fonti di lavoro solo nella necessaria MANUTENZIONE ORDINARIA degli immobili ricostruiti.

L'attività commerciale è limitata, e rivolta, essenzialmente alla vendita di generi considerati generi di largo e generale consumo, effettuata - per le necessità più impellenti ed eccettuato il mercato settimanale - esclusivamente in punti di vendita al dettaglio a posto fisso, che mantengono la forma tradizionale degli esercizi commerciali a carattere familiare a fronte dei massivi approvvigionamenti degli stessi prodotti - settimanalmente - presso i viciniori CENTRI COMMERCIALI, localizzati nel comune di LIONI.

D.5.2) LA DINAMICA DEMOGRAFICA

La dinamica demografica del comune di TEORA riflette la più generale condizione di depauperamento delle forze lavorative e produttive dell'intera provincia, viepiù rafforzato in passato dalle particolari condizioni di basso reddito, particolarmente nei periodi post-bellici e nei periodi congiunturali e favorito dalla facilità con cui si ottenevano contratti di lavoro per l'estero, in particolare per la Svizzera, ed aggravate dagli eventi sismici del novembre 1980 e da quelli dell'inizio 1981, e dalla lontananza dei grandi centri urbani.

La popolazione del comune, infatti, che aveva raggiunto il culmine di circa 5.000 unità subito dopo la proclamazione dell'unità d'Italia, con sviluppo intensivo dell'edificazione, ai primi del secolo, e particolarmente nel primo e secondo dopoguerra ha subito un sensibile decremento, scendendo a circa 3.000 abitanti nel 1951.

Tale decremento è da ascrivere essenzialmente all'emigrazione, che, dagli anni 50 in poi, ha portato all'estero

le forze giovani e produttive. Non a caso il decremento demografico comincia a verificarsi proprio da quell'anno.

Infatti, l'analisi dell'andamento demografico della popolazione, nell'arco di tempo successivo 1951-2011, evidenzia una punta massima di decremento nel periodo 1968-1971 con inversione di tendenza nel periodo 1972-1978 e successiva ripresa decrementale, con variazione della densità abitativa da **145 ab./kmq.** nel 1951 ai **68,24 ab./kmq.** all'attualità.

A seguito del sisma del 1980, pur nella generale difficoltà di reperire alloggi, il fenomeno descritto ha avuto qualche rallentamento, anzi un'inversione di tendenza, dovuta alla circostanza che le forze lavorative emigrate, potendo trovare impiego in patria nella fase di ricostruzione, hanno affrontato coraggiosamente il rientro, impiantando nuove attività produttive ed imprenditoriali, in qualche caso anche a livello piccolo-industriale.

Il fenomeno, invece, di cui bisogna necessariamente tener conto è quello, peraltro di interesse nazionale, dello incremento della popolazione anziana (*numericamente accresciuta dal rientro in patria dei lavoratori emigrati che, alla fine della loro attività lavorativa all'estero, ritornano al paese d'origine e sopravvivono giusto la disponibilità economica derivante dalla pensione maturata senza - peraltro - dare luogo ad iniziative di reddito*) dovuto in parte, anche, all'emigrazione dei giovani (ripresa) ed in massima parte anche al calo fisiologico delle nascite.

Occorre, però, sottolineare che, almeno fino agli anni 1990-1995, si era potuto constatare un sensibile rallentamento del calo di popolazione, in coincidenza con la realizzazione di opere di interesse pubblico di notevole rilievo, con l'insorgere in zona, e più in generale nel Mezzogiorno, di insediamenti industriali, grazie agli effetti prodotti da strumenti legislativi che incoraggiavano l'imprenditoria giovanile, nonché con le rinate prospettive turistiche, ambientali e culturali, offerte dalla collocazione geografica del territorio, che dona spazi di notevole bellezza.

Successivamente, però, con la fine del lavoro edile, detto calo è ripreso in maniera vertiginosa, raggiungendo l'apice negli ultimi cinque anni, con una media annuale del saldo demografico pari a circa -40/50 unità/anno, complici anche le malattie di grave entità e di origine metabolica da diminuito esercizio lavorativo fisico.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO POPOLAZIONE		
1951	3.336,00	
1961	3.018,00	
1971	2.744,00	
1974	2.706,00	
1978	2.794,00	
1979	N.D.	
1980	N.D.	SISMA
1981	2.568,00	
1991	2.242,00	
1992	2.210,00	
1993	2.195,00	
1994	2.173,00	
1995	2.173,00	
1999	2.500,00	
2000	N.D.	
2001	1570,00	CANCELLAZIONE AIRE
2002	1.572,00	
2003	1.574,00	
2004	1.577,00	
2005	1.576,00	
2006	N.D.	
2007	1570,00	
2008	N.D.	
2009	1576,00	
2010	1579,00	
2011	1570,00	

Il decremento, come si evidenzia, è riferito a fasi ben definite :

- **pre-sisma** - dovuto all'emigrazione, interessante prevalentemente le classi più giovani;
- **sisma** - dovuto alla materiale scomparsa di circa **200 unità**, caratterizzato, dal rientro in patria degli emigrati, con realizzazioni in loco di attività produttive ed imprenditoriali, anche piccolo industriale, di reddito medio - alto, con tendenza alla lievitazione del reddito stesso, favorito, peraltro, dell'insorgere in zone di fonti di lavoro nuovo, in coincidenza con la realizzazione, di ben più modesta entità nei decenni immediatamente precedenti all'attuale, di opere di grosso respiro e di interesse pubblico;
- **post-sisma nel periodo 1981/2001** - dovuto, in primis, **ALLA CANCELLAZIONE DALLA LISTA DEI RESIDENTI DEGLI EMIGRATI AVENTI LA DOPPIA RESIDENZA**, avvenuta nell'anno 2001, per cui sono scomparse circa **400,00** unità;
- **post-sisma nel periodo 2001/2010** - caratterizzato, nonostante la presenza di alcuni insediamenti industriali, ed in conseguenza di un mancato sviluppo turistico dell'intera area intercomunale, dalla cessazione delle fonti di guadagno e dall'emigrazione, ripresa con ancora più vigore, anche in vista del conseguimento - altrove - di condizioni di vita, quantomeno economicamente più tollerabili, pur nell'attuale congiuntura europea/mondiale.

E) - LE PROSPETTIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE PRE-ESISTENTE E DEL NUOVO P.U.C.

Il **PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.)**, attualmente in vigore, si poneva, quale riferimento fondamentale su cui basare lo sviluppo della comunità ed al di là delle considerazioni meramente edilizie, l'obiettivo di :

1. **potenziare la struttura viaria del territorio**, sistemando la viabilità interna del centro urbano, atta a valorizzare ed a porre in risalto le caratteristiche dello stesso;
2. **incrementare la viabilità esterna**, regolarizzandone il tracciato ed allargando le sedi delle principali vie di comunicazione;
3. **prevedere nuove strade di Piano**, nelle direttrici di sviluppo residenziale, turistico e produttivo.

Tra le opere previste vi era quella dell'adeguamento della strada Provinciale TEORA-MORRA, di collegamento con la strada OFANTINA, di grossa comunicazione e di collegamento, nell'immediato futuro, della valle dell'Ofanto con quella del Sele, e con la relative reti viarie nazionali ed autostradali già esistenti.

Lo sviluppo residenziale previsto era localizzato nell'ambito del territorio occupato dal **CENTRO URBANO**, per quanto riguarda l'insediamento di edifici di completamento della ricostruzione, e nelle aree definite dal **PIANO DI ZONA**, localizzate, queste, a monte ed a valle dello stesso Centro, con caratteri abitativi specifici e distinti, ovvero semi-urbano per le due aree poste ad ovest, più propriamente urbano per le restanti due aree limitrofe all'insediamento centrale esistente.

Il **P.R.G.**, inoltre, per l'insediamento di attrezzature turistiche, sia pure di modeste dimensioni, individuava due aree di cui :

♦ una in **contrada CIVITA**;

♦ l'altra nelle immediate vicinanze del centro storico;

in quanto esse presentano favorevoli aspetti paesistici ed una buona infrastrutturazione viabile.

Il **P.R.G.** prevedeva, infine, un insediamento per le attività produttive (**P.I.P.**) artigianali e piccolo-industriali, site a valle del paese, in località FIUMICELLO, ad immediato contatto con la strada OFANTINA, di grosso scorrimento.

Alcune iniziative, peraltro, sono già state realizzate.

Ma all'attualità, **LE PREVISIONI DI P.R.G.**, risalente ad oltre 25 anni addietro e riferito a condizioni particolari di

insediamento ricostruttivo della popolazione, con eventuali possibili deroghe alla normativa, a **ricostruzione ultimata**, **NON SONO PIU' VALIDE E CONSIDERABILI**, per cui l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad iniziare le procedure per l'aggiornamento dello stesso secondo le normative vigenti a carattere nazionale ed a carattere regionale, con particolare rispetto alle norme ambientali, ad un forte e ripetuto richiamo al rispetto ed alla tutela, nonché alla ripresa ed alla valorizzazione:

- ◆ dell'ambiente e della natura;
- ◆ del territorio comunale e del paesaggio;
- ◆ delle caratteristiche naturali del territorio;
- ◆ delle attività agricolo - pastorali;
- ◆ delle infrastrutture rurali (sorgenti, tratturi, pascoli , boschi , etc.);
- ◆ delle attività turistico - paesaggistiche (turismo rurale - agriturismo);
- ◆ delle attività turistico - paesaggistiche flash da ripetere settimanalmente e/o di passaggio (bed and breakfast);

Lo strumento urbanistico, denominato **P.U.C.**, considera che «Il Comune dotandosi quasi subito di un Piano Regolatore Generale, ha fatto sì che la pianificazione del centro urbano e dell'intero territorio, ma soprattutto l'espansione del centro urbano, avvenisse nel rispetto delle regole costruttive e volumetriche presenti fino ad allora, il Piano Regolatore Generale del 1983, è stato attento alle effettive morfologie urbane che al 1980 appartenevano ancora ad una cultura rurale, e che quindi, il successivo passaggio ad un ambiente con caratteristiche più urbane ha salvaguardato Teora da grossi scempi urbanistici. E' stato un piano dal carattere di coordinamento e completamento di scelte già fatte ed operanti e che ha risposto principalmente alle esigenze di ricostruzione e alla messa in sicurezza degli edifici. Un piano, quindi, che ha permesso innanzitutto di completare le opere di ricostruzione in un quadro infrastrutturale chiaro e funzionale agli interventi attuati nella prima fase della ricostruzione e che allo stesso tempo, ha orientato in modo corretto sia l'iniziativa privata che quella pubblica., ritenendo che "...sicuramente quando il processo di ricostruzione sarà compiuto, il paese non sarà più lo stesso: saranno modificati uomini

e cose. Solo allora sarà possibile fare un bilancio e porsi obiettivi realistici a lunga scadenza...".>>.

E questa è l'ottica del **P.U.C.** <<in cui bisogna rivedere e comprendere le questioni in modo critico, riprendere un discorso che sia strutturale per la nuova conformazione urbanistica del territorio, ma che soprattutto possa avviare un percorso, che partendo dai punti di debolezza, a volte detrattori di qualità urbana costruisca un Piano Urbanistico di orientamento per la nuova riqualificazione urbanistico ambientale del territorio. Le volumetrie dell'emergenza, nate per fronteggiare velocemente il problema dell'abitazione, che come vediamo dopo hanno conformato l'attuale skyline del paesaggio di Teora, oggi per noi diventano le volumetrie di un nuovo pensare, di un nuovo credo - **IL TURISMO VERDE** -.

L'attuale conformazione urbana del centro abitato, è stata determinata dal **PIANO PER L'INSEDIAMENTO PROVVISORIO**, redatto per far fronte, in maniera forte e decisa, all'emergenza casa del dopo terremoto, con la previsione di sistemazione nel centro abitato di circa 1000 persone, di due asili, una scuola elementare, una scuola media, un istituto tecnico, due centri sociali, una chiesa parrocchiale, oltre alla sistemazione di circa 30 esercizi commerciali e laboratori artigianali.

Il **PIANO URBANISTICO COMUNALE** parte da un'analisi critica dell'attuale P.R.G., che ha definito un nuovo impianto urbano, di piccole case prefabbricate, che - per molti anni - sono state l'unico luogo di vita della popolazione di Teora.

Le case asismiche, sono state distribuite lungo la statale 7, la Via Mantense, considerate quali assi portanti di tutta la ricostruzione urbanistica idonee a limitare qualunque incremento della viabilità automobilistica.

L'insieme delle aree di re-insediamento della popolazione risulta composto di otto parti o raggruppamenti abitativi di circa trenta abitazioni ognuna, a loro volta raggruppabili a due o tre per volta, in riferimento alla collocazione orografica, al rapporto con la viabilità principale e con l'area delle attività pubbliche e collettive.

Ogni area è attraversata da una trama di strade gradinate e

viali pedonali, che prolungandosi da un'area all'altra, creano un'unica trama di percorsi pedonali regolari che si sovrappone alla alla configurazione accidentata del terreno.

Il **PIANO URBANISTICO COMUNALE** tiene conto dell'andamento demografico dell'intero comprensorio dell'Alta Irpinia, ma soprattutto dell'intera Provincia di Avellino, mantenendo inalterato il carico urbanistico previsto dall'attuale P.R.G., del tutto o quasi attuato, e nelle zone in cui è presente l'attività edilizia dei privati non vi è alcuna esigenza di nuovi standard urbanistici.

Il **PIANO URBANISTICO COMUNALE** proposto è rivolto al recupero della qualità urbana e alla tutela dell'ambiente, che ne costituisce la premessa per il superamento delle profonde discrasie che esistono tra territorio e centro abitato.

In definitiva, il P.U.C. opera sulla base delle certezze determinate dal P.R.G. del 1983, nelle sue varie componenti di settore, provvedendo a normare la nuova situazione urbanistica attraverso una ZONIZZAZIONE accurata sia del CENTRO URBANO che delle residuali zone comprese nel contesto territoriale comunale.

Nello stesso tempo, ai fini della sussistenza delle fonti di reddito classiche, e dell'attività commerciale, richiama le disposizioni di leggi nazionali e regionali esistenti, demandando al S.I.A.D., quale PIANO DI SETTORE, l'articolazione e la regolamentazione delle attività commerciali, comunque nel rispetto integrale delle **NORME DI ATTUAZIONE** del P.U.C.

E le **NORME DI ATTUAZIONE** del P.U.C., infatti, prevedono :

• **ART. 3 - APPLICAZIONI DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo casi di ricostruzione appositamente previsti, e ciò indipendentemente da ogni frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie minima d'intervento, come sopra definita, comporta che il rilascio del permesso a costruire sia subordinato alla stipula, tra i proprietari interessati, di un'apposita convenzione che verrà poi trascritta nei registri immobiliari unitamente al relativo atto di asservimento da trasciversi anch'esso nei registri immobiliari. Qualora un'area a destinazione d'uso omogenea, sia frazionata per ottenere nuovi lotti edificatori, il rapporto fra le costruzioni e la parte di area che a queste rimane asservita dovrà rispettare gli indici zonali.

• **ART. 4 – DESTINAZIONI D'USO**

4.1 La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto come in quelli d'intervento urbanistico preventivo. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato all'autorizzazione della variante al PUC da parte del Comune, nel rispetto delle leggi vigenti.

Gli usi del territorio comunale sono raggruppati nelle seguenti categorie:

A) funzioni abitative e servizi strettamente connessi;

B) funzioni direzionali, finanziarie, assicurative; **funzioni commerciali, ivi compresi gli esercizi pubblici, l'artigianato di servizio, mostre ed esposizioni, le attività produttive di tipo manifatturiero-artigianale solamente se laboratoriali; funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie pubbliche e private, studi professionali, impianti e servizi di interesse generale:**

b1) funzioni di servizio di tipo diffusivo, ivi compresi mostre ed esposizioni, sedi di attività culturali, ricreative, sportive, spettacolo, politiche e sociali, sanitarie, ambientali, religiose, servizi pubblici ed impianti di interesse generale; sono comunque esclusi i nuovi teatri di valenza sovra-comunale, i nuovi palazzetti dello sport e le nuove piscine coperte per attività agonistiche.

b2) funzioni direzionali, finanziarie, bancarie, assicurative, studi professionali e simili;

b3) **attività commerciali al dettaglio ed esercizi pubblici;**

b4) **artigianato di servizio, attività produttive di tipo manifatturiero - artigianale solamente se laboratoriale, commercio all'ingrosso, centri polivalenti come da art. 17 della Legge Regionale n. 01/2000;**

C) funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle di cui al precedente punto b4, ivi compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e frigoriferi relativi alle suddette attività produttive;

D) **funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale e interaziendale, ivi comprese quelle abitative per gli operatori agricoli a titolo principale, attività connesse all'agriturismo, al turismo rurale, alle attrezzature ricettive rurali in genere e alla sentieristica naturalistica;**

E) **funzioni alberghiere ivi compreso il soggiorno temporaneo.**

4.2 **Costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche, il passaggio da una ad un'altra delle categorie contraddistinte al comma 4.1 con le lettere A), B), C), D), E).**

Non costituisce intervento di cambio di destinazione d'uso il passaggio da una ad un'altra delle funzioni all'interno di una stessa categoria A), C), D), E) o all'interno di una stessa sottocategoria b1), b2), b3), b4) qualora non comporti incremento di carico urbanistico.

Si ha sempre incremento di carico urbanistico nel caso di:

◆ **aumento di Sul;**

- ♦ *aumento della superficie utile abitabile (Su) anche con trasformazione di superficie accessoria (Sa) e/o superficie non residenziale (snr) in Su – con riferimento alle definizioni di Su, Sa e Snr di cui al D.M. 10 maggio 1977;*

4.3 Le funzioni di cui al presente articolo sono ammesse nelle singole zone ad eccezione di quelle escluse dalle specifiche norme di zona. Per le zone agricole sono ammesse le funzioni della categoria D, fatte salve le specifiche previsioni per particolari categorie di costruzioni o per particolari zone, come previste dal Piano Commerciale Comunale.

4.4 La destinazione d'uso commerciale consentita nelle varie zone omogenee è ammessa in conformità al Piano Commerciale Comunale.

Art. 9 - ZONIZZAZIONE

Gli elaborati del PUC, contengono le indicazioni fondamentali di piano circa destinazione, articolazione spaziale degli interventi e responsabilità gestionali nelle varie parti del territorio comunale.

Gli elaborati che disciplinano l'uso del territorio "zonizzazione", indicano la suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone anche ai fini dell'articolazione delle presenti norme. Il territorio del comune Teora è suddiviso, ai sensi del D.L. n.1444 del 2 aprile 1968, secondo le seguenti zone omogenee, **Z.T.O. (ZONE TERRITORIALI OMOGENEE):**

Z.T.O (A) CENTRO STORICO

Z.T.O. (B) DI EDIFICAZIONE RECENTE DA RIQUALIFICARE

- B.1 aree edificabili private urbanizzate consolidate;
- B.2 aree edificabili private urbanizzate di integrazione;
- B.3 aree oggetto di programma integrato d'intervento L.179/92, L.R. 3/96

Z.T.O (C) PIANI DI LOTTIZZAZIONE IN CORSO DI COMPLETAMENTO

- C.1 lottizzazione sud-est, località Mantenese;
- C.2 lottizzazione nord, località Pianelle;

1 Z.T.O (D) AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

- D.1 P.I.P esistente;
- D.2 P.I.P di completamento;
- D.3 coltivazione di cave;
- D.4 parco eolico;

2 Z.T.O. (E) AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA

- E.1 aree a seminativo, seminativo erborato, prato e pascolo cespugliato;
- E.2 aree a boschi e copertura arbustiva, biotopo ad alta valenza ambientale;
- E.3 terreni con pendenza superiore al 35%;

3 Z.T.O. (F) ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE TERRITORIALE

- F.1 aree a destinazione turistica di interesse territoriale;

- F.1.1 attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere ad iniziativa pubblica;
- F.1.2 attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere, alberghiere ed all'aria aperta ad iniziativa privata;
- F.1.3 sentieri naturalistici;
- F.1.4 giardino naturalistico;
- F.1.5 parco fluviale Fiumicello;
- F.1.6 attrezzature per attività ricettive – turistiche di tipo alberghiero;
- F.1.7 Parco Sibilica;
- F.1.8 Cantiere Scuola;

4 Z.T.O. (G) ATTREZZATURE PUBBLICHE DI LIVELLO LOCALE

- G.1 attrezzature scolastiche e aree al servizio delle attrezzature scolastiche
- G.2 attrezzature di interesse comune – es. farmacia, carabinieri, guardia medica, biblioteca, museo, ufficio postale, edificio canonica, centri polivalenti, centri anziani, ecc.
- G.3 attrezzature a verde attrezzato, parco giochi di quartiere e/o impianti sportivi;
- G.4 attrezzature religiose
- G.5 parcheggi pubblici

5 Z.T.O. (H) AREE STRATEGICHE DI INTERESSE INTERCOMUNALE

- H.1 stazione ferroviaria, Morra-Lioni nel Comune di Morra de Sanctis;
- H.2 impianto di frantumazione inerti nel Comune di Conza della Campania;
- H.3 ex-cava nel Comune di Caposele;

6 - Z.T.O. (T.S.) TUTELA E SALVAGUARDIA

rispetto ferroviario, rispetto cimiteriale, rispetto stradale, rispetto corsi d'acqua, rispetto dalle sorgenti e fontane, aree verdi di rispetto ambientale pubbliche, aree verdi di rispetto ambientale private, giardini e area archeologica.

Ai fini dell'elaborazione del presente **STRUMENTO DI INTERVENTO COMUNALE PER L'APPARATO DISTRIBUTIVO** particolare interesse destano le **ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (A) - (D) - (E) - (F)**, che rappresentano le aree di precipuo interesse in relazione alle attività commerciali/produttive già esistenti e di possibile nuova iniziativa, nell'ottica dei criteri del P.U.C.

F) - RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE

F.1) RIPARTIZIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO

In sede di rilevamento dell'attuale rete distributiva si è reso necessario, procedere ad una suddivisione in zone del **TERRITORIO**

COMUNALE EXTRAURBANO, in base ad aree di gravitazione della popolazione su punti commerciali, per una migliore distribuzione territoriale delle iniziative produttivoi/commerciali, in modo da non prediligere particolari ambiti e sfavorirne altri, **pur nella salvaguardia della libera discrezionalità logistica dell'iniziativa privata e/o dell'iniziativa pubblica.**

F.2) RIPARTIZIONE IN ZONE DEL CAPOLUOGO

Per il capoluogo, invece, la ripartizione in zone del capoluogo non è stata considerata in quanto, pur nell'allungamento della superficie comunale logisticamente urbanizzata, la gravitazione e dipendenza della popolazione del centro urbano dalle, e sulle, unità commerciali esistenti è da ritenersi generalizzata e non concentrata per micro-aree di influenza, pur essendo possibile considerare addensamenti del nucleo urbano in tre zone, denominate: "CENTRO STORICO", "TARANTINO MANTANESE" e "DELMONTE", delimitanti vari raggruppamenti rionali del capoluogo, con inclusione in essi delle zone di espansione, in cui - spontaneamente ed in funzione della disponibile logistica - si sono insediati attività commerciali - essenzialmente di vicinato e nel settore della distribuzione di generi alimentari - che di fatto risultano a servizio dei rioni su nominati.

Altrettanto - di fatto - però la centralizzazione di tali punti vendita non ha escluso il ricorso generalizzato ad ognuno di essi da parte della popolazione.

Si è supposto, inoltre che le contrade esterne, collocate a Sud, Nord, Est ed Ovest del centro abitato, dipendano commercialmente, per le necessità quotidiane e per i generi di largo e generale consumo, solo dal CENTRO ABITATO, nella sua intera estensione, e quindi dal complesso delle unità commerciali citate.

F.3) ANALISI DEI PRINCIPALI FATTORI STRETTAMENTE

LEGATI AL PROBLEMA DISTRIBUTIVO

Dall'analisi dell'attuale rete distributiva è risultata per il comune di TEORA una superficie totale di vendita al minuto

di 500 mq., per un totale di 22 negozi e per complessivi 73 generi trattati (o esercizi commerciali) nell'ambito delle 43 specializzazioni merceologiche previste dalle vecchie tabelle, in relazione ad una popolazione attuale complessiva di 1.600,00 abitanti.

G) - IL COMMERCIO

G.1) L'offerta

La struttura della rete distributiva locale, censita sulla base degli elementi delle autorizzazioni del comune, forniti dall'addetto preposto, si compendia nelle seguenti cifre :

- ◆ n° 15 Esercizi al dettaglio a localizzazione fissa - DI VICINATO;
- ◆ n° 0 Esercizi commerciali media distribuzione inferiore a localizzazione fissa;
- ◆ n° 29 Esercizi commerciali ambulanti;
- ◆ n° 1 Farmacia
- ◆ n° 6 Esercizi pubblici (bar - pizzeria - ritrovi)

G.2) Esercizi a dettaglio fisso

Gli esercizi a dettaglio fisso operanti alla data di elaborazione del presente PIANO S.I.A.D. sono distribuiti per settore merceologico prevalente in questo modo:

G.3) Operatori ambulanti

Per quanto concerne l'offerta tra il settore alimentare e quello non alimentare.

Gli ambulanti ripartiti in n. 4 locali ed in n. 25 provenienti dai comuni della provincia, partecipano al mercato del sabato occupando posti assegnati loro sulla base di disposizioni del Consiglio Comunale, riassunti in n° 33 "POSTE", pressoché costantemente occupate e n° 3 poste disponibili, a fronte di una presenza media di ambulanti riassumentesi in n° 29 unità.

La superficie complessiva disponibile, come da apposita determina comunale, è pari a mq. 1.276,78.

INDIVIDUAZIONE POSTE E SUPERFICI ATTUALI

NUMERO POSTA	LARGHEZZA	LUNGHEZZA	SUPERFICIE
	<i>m.</i>	<i>m.</i>	<i>mq.</i>
1	5,00	6,00	30,00
01BIS	5,00	6,00	30,00
2	3,50	4,00	14,00
3	4,00	7,00	28,00
4	6,00	6,00	36,00
5	6,00	9,00	54,00
6	5,00	9,00	45,00
7	5,00	6,00	30,00
8	4,00	5,00	20,00
9	4,00	8,00	32,00
10	4,00	6,00	24,00
11	4,00	10,00	40,00
12	5,50	10,00	55,00
13	5,00	10,00	50,00
14	5,50	5,40	29,70
15	4,50	6,00	27,00
16	6,00	7,50	45,00
17	3,50	5,00	17,50
18	5,50	5,00	27,50
19	5,50	6,00	33,00
20	5,50	6,00	33,00
21	5,50	5,00	27,50
22	5,50	5,00	27,50
23	5,50	8,00	44,00
24	5,50	7,00	38,50
25	5,50	5,00	27,50
26	5,50	8,00	44,00
27	5,50	8,00	44,00
28	5,50	8,00	44,00
29	5,00	6,00	30,00
30	5,00	6,00	30,00
31	6,75	15,70	105,98
32	4,00	6,25	25,00
33	5,50	16,00	88,00
SOMMANO			1.276,68

"POSTE" DISPONIBILI

A	5,00	5,00	25,00
B	5,00	5,00	25,00
C	5,00	5,00	25,00
SOMMANO			75,00

TOTALE SUPERFICI			1.351,68
-------------------------	--	--	-----------------

G.4) Esercizi pubblici

Gli esercizi pubblici presenti nel comune di TEORA sono complessivamente N. 6 con 12 addetti.

La superficie occupata complessiva è di circa 250,00 mq.

H) - SINTESI DELLE CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL SISTEMA COMMERCIALE ESISTENTE

Il comune di TEORA presenta una struttura commerciale, così come evidenziato in precedenza, tipica di quei centri minori dell'entroterra irpino fortemente caratterizzati dall'assenza di settori economici di base con caratteristiche di particolari produttività e reddito, di poli d'attrazione.

Tra i diversi elementi strutturali, del tessuto sociale ed economico, che hanno ed incidono tuttora sulla tipologia commerciale sono da evidenziare :

- *la residua economia agricola del luogo;*
- *la carenza delle infrastrutture stradali;*
- *il grado di pendolarismo dei cittadini ;*
- *le distanze con in centri ove vi è presenza di attività mercantili medio - grandi;*
- *l'andamento dell'indice demografico;*
- *la posizione del Comune nell'ambito provinciale ed interprovinciale;*
- *l'auto produzione e relativo consumo di prodotti primari;*
- *il grado di motorizzazione autonoma;*
- *il grado di convenienza ad acquisti fuori paese.*

Gli esercizi commerciali esistenti nell'ambito del comune di TEORA SVOLGONO UN SERVIZIO CHE È ESSENZIALMENTE DI VICINATO e sono strutturati secondo il criterio del dettaglio tradizionale.

La tecnica di vendita usata prevalentemente è quella tradizionale al banco.

La maggior parte degli esercizi ha una gestione a conduzione familiare.

Nella quasi totalità dei casi il titolo di possesso riscontrato è la proprietà.

Sebbene un numero rilevante di esercizi tratti prevalentemente generi alimentari, in generale la classificazione più appropriata è quella cosiddetta **MISTA** in cui il ricorso all'abbinamento è piuttosto frequente.

La parte prevalente degli esercizi commerciali è ubicata nel centro abitato a macchia di leopardo, in funzione della dislocazione abitativa.

I) - CRITERI ADOTTATI NELLA REDAZIONE DEL S.I.A.D.

Ai fini della redazione del **S.I.A.D./P.U.C.** e della definizione delle **NORME DI ATTUAZIONE/REGOLAMENTO** è stato ritenuto opportuno considerare l'intero territorio comunale suddiviso in **ZONE COMMERCIALI OMOGENEE**, come indicato nelle TAVOLE GRAFICHE allegata alla presente relazione che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento.

Più particolarmente, il territorio comunale è stato considerato come articolato in DUE TIPOLOGIE RESIDENZIALI logisticamente diverse e diversificate, così articolate :

CENTRO URBANO, considerato come una sola macroarea;

TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO, suddiviso in 4 ambiti, denominati :

1. A.C.1 - AMBITO COMUNALE n° 1
2. A.C.2 - AMBITO COMUNALE n° 2
3. A.C.3 - AMBITO COMUNALE n° 3
4. A.C.4 - AMBITO COMUNALE n° 4

I.1) STATO DI FATTO EPREVISIONI DI PIANO PER IL CENTRO URBANO

CENTRO URBANO

Il **CENTRO URBANO** costituisce l'ambito principale, CENTRALE, intorno al quale gravitano tutti gli ambiti precedentemente

considerati, ed è delimitato dal perimetro urbano, così come delimitato nel P.U.C. in adozione.

Le attività produttive rilevate sono tutte quelle indicate e riportate nelle tavole grafiche di seguito indicate :

- **TAV. n° 3 - STATO DI FATTO DELLA RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE NEL CENTRO URBANO - scala 1:1.000**, che riporta la distribuzione degli esercizi di vicinato, delle attività artigianali, professionali, dei pubblici esercizi, etc., così come all'attualità;;
- **TAV. n° 4 - ZONIZZAZIONE DEL CENTRO URBANO DEL P.U.C.- scala 1:1.000**, che, invece riporta la ZONIZZAZIONE del centro urbano, così come prevista dal P.U.C.;
- **TAV. n° 6 - PREVISIONI DI PIANO S.I.A.D. E TIPOLOGIA DELLA RETE DISTRIBUTIVA ESISTENTE E DI PREVISIONE NEL CENTRO URBANO - scala 1:1.000**, che costituisce la tavola riepilogativa e riassuntiva degli insediamenti possibili nel CENTRO URBANO;
- **TAV. n° 7 - PREVISIONI DI PIANO S.I.A.D.C. DEFINIZIONE DELLA LOCALIZZAZIONE DELLE SUPERFICI DELLE "POSTE" PER IL COMMERCIO AMBULANTE - scala 1:1.000**, che costituisce la tavola riepilogativa e riassuntiva degli insediamenti possibili nel CENTRO URBANO.

In particolare, con riferimento alla zonizzazione del P.U.C., si considerano, all'interno di esso le seguenti aree che si indicano con il nome:

- ◆ **ZONA COMMERCIALE** **QUALSIASI ZONA COMPATIBILE CON L'INSEDIAMENTO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA, SECONDO LA ZONIZZAZIONE DEL P.U.C.,**
- ◆ **AREA MERCANTALE** : **TUTTA LA ZONA, in TAV. 7 colorata in ocra, DOVE, UNA VOLTA RIMOSI I PREFABBRICATI PESANTI ANCORA INSISTENTI SULL'AREA, SARANNO UBICATE LE VARIE "POSTE" E SI SVOLGERÀ IL MERCATO SETTIMANALE.**

In conseguenza di quanto sopra considerato, nel contesto urbano le **PREVISIONI DI PIANO** consentono (**cf. TAV. 6**) :

1. la realizzazione di nuove iniziative commerciali a carattere vicinale sull'intero sviluppo superficiale urbano;
2. la realizzazione di aree di servizio pubblico/locale per l'insediamento di attività ed attrezzature pubbliche di livello locale (**AREA ATTREZZATA PER SOSTA TEMPORANEA CAMPER**), localizzata in mano destra dell'inizio della salita Dell'ex-via Mantenese, ora via E. FERRARA, sull'area di precedente sedime di partee dei prefabbricati del BORGO MONACO, già dotata delle infrastrutture civili e di un piccolo locale da destinare, eventualmente, ad ufficio segreteria del campo. Restano da realizzare solo i servizi igienici di servizio all'area;
3. nelle aree del CENTRO URBANO classificate come ZONA COMMERCIALE - AREE DI INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVO - COMMERCIALE è stato considerato l'insediamento di attività commerciali/artigianali di **MEDIA GRANDEZZA INFERIORE (M1 E)**, con superficie di produzione/vendita compresa tra il limite inferiore di 150,00 mq. ed il limite superiore di 900,00 mq.; Esse risultano localizzabili :
 - a) lungo la via Nazionale, in corrispondenza dell'incrocio con via Gallo, laddove insistono ancora i prefabbricati di una vecchia falegnameria, attualmente ancora in esercizio - settore artigianato del legno e/o qualsiasi altra tipologia conseguente a variazione, nei limiti dell'**IINTEGRALE RISPETTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE**;
 - b) alle spalle della CASERMA CARABINIERI, in ampliamento dell'attuale insediamento commerciale/produttivo nel settore abbigliamento "LA META' DEL CIELO" - settore artigianato del tessuto e/o qualsiasi altra tipologia conseguente a variazione, nei limiti dell'**INTEGRALE RISPETTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE**;

- c) **alla 1a traversa via De Gasperi**, laddove già insiste un'attività commerciale operante nel settore della vendita di mobili ed elettrodomestici, già ricadente - per superficie attuale di vendita - nell'ambito delle **MEDIE STRUTTURE INFERIORI**, ravvedendo la possibilità dell'incremento della superficie di vendita;
- d) **nelle aree appositamente considerate nel P.U.C.** come destinate alle attività commerciali ricadenti nei lotti previsti nell'**ex-AREA BORGO MONACO**, anche previo accorpamento di più lotti, *qualsiasi tipologia artigianale - commerciale, nei limiti dell'INTEGRALE RISPETTO DEL PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE*;
- e) **particolare** insediamento, a carattere pubblico locale è possibile nell'area del **PARCO SIBILIA**, qualora definitivamente pervenuto in proprietà dell'**AMM.NE COMUNALE**.

I.2) STATO DI FATTO E PREVISIONI DI PIANO PER IL TERRITORIO COMUNALE EXTRA- URBANO

Il **TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO** costituisce l'ambito superficialmente più rilevante, ma secondario per la densità abitativa e per la rarefazione, attuale e futura, di un insediamento commerciale.

Gli ambiti considerati, infatti gravitano sul centro urbano visto - comunque - come luogo aggregante.

Le attività produttive rilevate, e di previsione, sono tutte quelle indicate e riportate nelle tavole grafiche di seguito indicate :

- **TAV. n° 2a - STATO DI FATTO - COROGRAFIA DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI PIU' CONSISTENTI DEL TERRITORIO COMUNALE CON UBICAZIONE DELLE ATTIVITA' DI VICINATO E PRODUTTIVE-ARTIGIANALI-COMMERCIALI SUL TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO (scala 1:5.000)**, che, riporta la loro localizzazione e distribuzione nell'ambito del territorio comunale extra-urbano;

- TAV. n° 2b - STATO DI FATTO - SCHEMA PLANIMETRICO DEGLI INSEDIAMENTI ABITATIVI PIU' CONSISTENTI DEL TERRITORIO COMUNALE CON UBICAZIONE DELLE ATTIVITA' DI VICINATO E PRODUTTIVE-ARTIGIANALI-COMMERCIALI SUL TERRITORIO COMUNALE EXTRA-URBANO (scala 1:5.000), che, riporta la loro localizzazione e distribuzione nell'ambito del territorio comunale extra-urbano;
- TAV. n° 5a - COROGRAFIA DELLE PREVISIONI DI PIANO S.I.A.D. DI DISTRIBUZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - ARTIGIANALI - COMMERCIALI SUL TERRITORIO COMUNALE (scala 1:5.000), che, riporta la loro localizzazione e distribuzione nell'ambito del territorio comunale extra-urbano;
- TAV. n° 5b - SCHEMA PLANIMETRICO RAPPRESENTATIVO DELLE PREVISIONI DI PIANO S.I.A.D. DI DISTRIBUZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - ARTIGIANALI - COMMERCIALI SUL TERRITORIO COMUNALE (scala 1:5.000), che, riporta la loro localizzazione e distribuzione nell'ambito del territorio comunale extra-urbano.

AMBITO COMUNALE N° 1 - A.C. 1

L'ambito è delimitato:

- dal confine territoriale con il comune di LIONI;
- dal tratto di S.S. n° 7 - APPIA che collega il centro urbano con la frazione CIVITA SUPERIORE;
- dal tratto di provinciale che collega il centro urbano con il comune di MORRA.

In detto ambito, ricadono :

- lo svincolo stradale S.S. 7 - Fondo Valle Sele, che adduce alla Salerno - Reggio Calabria;
- un'attività artigianale di lavorazione del ferro;
- l'area produttiva P.I.P., che ospita :
 - a) un'attività di lavorazione industriale del legno;
 - b) un insediamento industriale per la lavorazione di sovvalli e produzione di COMPOST;

- un'attività agro-turistica;
- una pre-esistente attività di commercio (esercizio pubblico) di vicinato, sostituita da un'attività di commercio (*mobili*);
- un'attività artigianale di riparazione auto.

AMBITO COMUNALE N° 2 - A.C. 2

L'ambito è delimitato:

- dal confine territoriale con il comune di CONZA della CAMPANIA e MORRA;
- dal tratto della S.S. 7 - APPIA che collega il centro urbano con lo spartiacque VALLE dell'OFANTO/VALLE del SELE e la provincia di SALERNO e POTENZA;
- dalla provinciale che collega il centro urbano con il territorio di MORRA de SANCTIS.

In detto ambito, ricade:

- nessuna attività di carattere commerciale;
- nessuna attività di carattere artigianale;
- nessuna attività di carattere industriale.

AMBITO COMUNALE N° 3 - A.C. 3

L'ambito è delimitato:

- dal confine territoriale con il comune di CAPOSELE;
- dal tratto di strada S.S. 7 - APPIA che collega il centro urbano con la frazione CIVITA SUPERIORE ed il comune di LIONI;
- dal tratto di strada provinciale che collega il centro urbano con il comune di CAPOSELE.

In esso ricadono:

- la zona più verde del territorio comunale di TEORA, ovvero il BOSCO di TEORA;
- la zona a quota altimetrica più elevata del territorio comunale;
- insediamenti abitativi rurali ancora di una accentuata consistenza.

In detto ambito, ricade:

- un'attività estrattiva, normata dalla Regione;
- nessuna attività di carattere commerciale;
- nessuna attività di carattere artigianale;
- nessuna attività di carattere industriale.

Non risultano presenti, come evidenziato, insediamenti artigiano - turistico - commerciali, pur se l'AMBITO ben si presta a supportare - con insediamenti tipo **BAD AND BRAKFAST** - un flusso turistico rilevante, benché momentaneo/stagionale, motivato da considerazioni ambientali e religiose che trovano destinazione ultima al santuario di **S. GERARDO MAIELLA**, nella frazione **MATERDOMINI** del comune di Caposele.

AMBITO COMUNALE N° 4 - A.C. 4

L'ambito risulta delimitato:

- dal confine territoriale con il Comune di CONZA della CAMPANIA e di LAVIANO;
- dal tratto di strada S.S. 7 - APPIA di collegamento del centro urbano con lo spartiacque VALLE dell'OFANTO/VALLE del SELE e con le province di SALERNO e di POTENZA;
- dal tratto di strada provinciale di collegamento del centro urbano di TEORA con il vicino santuario di MATERDOMINI;

In esso ricade:

- nessuna attività di carattere commerciale;
- nessuna attività di carattere artigianale;
- nessuna attività di carattere industriale

In tale ambito non ricade nessun insediamento produttivo, artigianale, commerciale, turistico, anche se la contrada GALLO, per motivi di altimetria, con un panorama sui monti PICENTINI e sulla Valle del Sele, ben si presterebbe ad insediamenti turistici ed al turismo rurale.

Le previsioni del P.U.C. localizzano in tale ambito un **CAMPO EOLICO** per il recupero energetico da fattori naturali.

All'interno delle perimetrazioni degli **AMBITI COMUNALI A.C.1 /A.C.2 A.C.3 / A.C.4** è stato considerato possibile l'insediamento :

- a) di tutte le attività commerciali DI VICINATO con superfici di vendita compresa nel limite superiore della superficie di vendita di 150,00 mq.;
- b) dell'attività di **BAD AND BRAKFAST**, in immobili già esistenti, adeguabili a tale attività secondo le normative urbanistiche esistenti e secondo le disposizioni del P.U.C;
- c) nell'ambito n° 3, ai margini della strada **FONDO VALLE SELE**, la realizzazione di un'iniziativa a carattere turistico, consistente nella realizzazione di :
 - a1 - una struttura edilizia ricettiva avente la tipologia del **MOTEL** con annessa somministrazione di cibi cotti e bevande;
 - a2 - un'area di servizio per gli automobilisti in transito per la somministrazione di carburanti liquidi / gassosi / elettrici - anche di produzione da fonti alternative - e la fornitura dei servizi tipici di tali aree;
 - a3 - la possibilità di trasferire, in tale area, l'impianto di carburante attualmente logisticamente collocato nel pieno centro urbano di **TEORA**, come previsto nell'allegato **PIANO CARBURANTI**, parte integrante del presente **STRUMENTO**.

L) - RIEPILOGO DELLE PREVISIONI DI PIANO

Sulla scorta delle indicazioni e delle previsioni sopra evidenziate è possibile riassumere l'articolazione del **PIANO SIAD** nella seguente tabella :

TABELLA "A" - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI (ai sensi delle previsioni del PUC.

P.U.C. vigente	V	M1	M2	G
	Sv = max 150 mq.	Sv = 151/900 mq.	Sv = 901/1500 mq	Sv >1.500 mq.
Z.T.O - centro storico (A)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - edificazione recente (B)				
B1	SI	SI	NO	NO
B2	SI	SI	NO	NO
B3	SI	SI	NO	NO
Z.T.O - lottizzazione in corso(C)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - aree a destinazione produttiva (D)				
D1 -PIP esistente	SI	SI	NO	NO
D2 -PIP di completamento	SI	SI	NO	NO
D3-coltivazione cave	SI	SI	SI	SI
D4-parco eolico	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - area a destinazione agricola (E)				
aree a seminativo, seminativo erborato, prato e pascolo cespugliato - (E1)	NO	NO	NO	NO
aree a boschi e copertura arbustiva, biotopo ad alta valenza ambientale; (E2)	NO	NO	NO	NO
terreni con pendenza superiore al 35% (E3)	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - attrezzature collettive pubbliche e private di interesse territoriale (F)				
aree a destinazione turistica (F1)				
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere ad iniziativa pubblica - (F 1,1)	SI	NO	NO	NO
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere, alberghiere ed all'aria aperta ad iniziativa privata; (F.1.2)	SI	NO	NO	NO
sentieri naturalistici - (F.1.3)	NO	NO	NO	NO
giardino naturalistico;	NO	NO	NO	NO
parco fluviale Fiumicello- (F 1,4)	NO	NO	NO	NO
attrezzature per attività ricettive - turistiche di tipo alberghiero - (F 1,5)	SI	SI	NO	NO
Parco Sibilla;	SI	SI	NO	NO
Cantiere Scuola - (F 1,6)	NO	NO	NO	NO

(dott. ing. A. FREDA

TABELLA "A" - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI (ai sensi delle previsioni del PUC.

P.U.C. vigente	V	M1	M2	G
	Sv = max 150 mq.	Sv = 151/900 mq.	Sv = 901/1500 mq	Sv >1.500 mq.
Z.T.O - centro storico (A)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - edificazione recente (B)				
B1	SI	SI	NO	NO
B2	SI	SI	NO	NO
B3	SI	SI	NO	NO
Z.T.O - lottizzazione in corso(C)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - aree a destinazione produttiva (D)				
D1 -PIP esistente	SI	SI	NO	NO
D2 -PIP di completamento	SI	SI	NO	NO
D3-coltivazione cave	SI	SI	SI	SI
D4-parco eolico	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - area a destinazione agricola (E)				
aree a seminativo, seminativo erborato, prato e pascolo cespugliato - (E1)	NO	NO	NO	NO
aree a boschi e copertura arbustiva, biotopo ad alta valenza ambientale; (E2)	NO	NO	NO	NO
terreni con pendenza superiore al 35% (E3)	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - attrezzature collettive pubbliche e private di interesse territoriale (F)				
aree a destinazione turistica (F1)				
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere ad iniziativa pubblica - (F 1,1)	SI	NO	NO	NO
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere, alberghiere ed all'aria aperta ad iniziativa privata; (F.1.2)	SI	NO	NO	NO
sentieri naturalistici - (F.1.3)	NO	NO	NO	NO
giardino naturalistico;	NO	NO	NO	NO
parco fluviale Fiumicello- (F 1,4)	NO	NO	NO	NO
attrezzature per attività ricettive - turistiche di tipo alberghiero - (F 1,5)	SI	SI	NO	NO
Parco Sibilia;	SI	SI	NO	NO
Cantiere Scuola - (F 1,6)	NO	NO	NO	NO

(dott. ing. A. FREDA

TABELLA "A" - LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI (ai sensi delle previsioni del PUC.

P.U.C. vigente	V	M1	M2	G
	Sv = max 150 mq.	Sv = 151/900 mq.	Sv = 901/1500 mq	Sv >1.500 mq.
Z.T.O - centro storico (A)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - edificazione recente (B)				
B1	SI	SI	NO	NO
B2	SI	SI	NO	NO
B3	SI	SI	NO	NO
Z.T.O - lottizzazione in corso(C)				
	SI	NO	NO	NO
Z.T.O - aree a destinazione produttiva (D)				
D1 -PIP esistente	SI	SI	NO	NO
D2 -PIP di completamento	SI	SI	NO	NO
D3-coltivazione cave	SI	SI	SI	SI
D4-parco eolico	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - area a destinazione agricola (E)				
aree a seminativo, seminativo erborato, prato e pascolo cespugliato - (E1)	NO	NO	NO	NO
aree a boschi e copertura arbustiva, biotopo ad alta valenza ambientale; (E2)	NO	NO	NO	NO
terreni con pendenza superiore al 35% (E3)	NO	NO	NO	NO
Z.T.O - attrezzature collettive pubbliche e private di interesse territoriale (F)				
aree a destinazione turistica (F1)				
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere ad iniziativa pubblica - (F 1,1)	SI	NO	NO	NO
attività di bed and breakfast e strutture ricettive extralberghiere, alberghiere ed all'aria aperta ad iniziativa privata; (F.1.2)	SI	NO	NO	NO
sentieri naturalistici - (F.1.3)	NO	NO	NO	NO
giardino naturalistico;	NO	NO	NO	NO
parco fluviale Fiumicello- (F 1,4)	NO	NO	NO	NO
attrezzature per attività ricettive – turistiche di tipo alberghiero - (F 1,5)	SI	SI	NO	NO
Parco Sibilia;	SI	SI	NO	NO
Cantiere Scuola - (F 1,6)	NO	NO	NO	NO