

# Comune di Rocca San Felice

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

**P.U.C.**

PROTOCOLLO

VISTI

APPROVAZIONE

ADOZIONE

Progetto urbanistico: arch. Giovanni Maggino  
collaborazione: Ing. Angela Di Leo

Responsabile Unico del Procedimento  
Geom. Vincenzo Camarca

Studio agronomico: dr. agr. Franco Solazzo  
Studio geologico: dr. geol. Rocco Rafaniello  
Zonizzazione acustica: ing. Giovanni Polestra

Il Sindaco  
Ing. Guido Cipriano

Rapporto ambientale: ing. Vito del Buono

aggiornamento elaborazione: Dicembre 2024

Elaborato:

**RELAZIONE STRUTTURALE**

**QP2\_01**

**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	8
3.1 – Dati sulle abitazioni .....	8
3.2 - Disponibilità di alloggi residenziali.....	10
4.0 – STIMA DECENNALE DEL FABBISOGNO ABITATIVO	11
4.1 - Analisi dei dati demografici.....	11
4.1.a - <i>Andamento demografico nel Comune</i> .....	11
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> .....	15
4.2.c – <i>Stima del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio</i> .....	17
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 .....	23
6.2.a - <i>Zona A, A1</i> .....	23
6.2.b - <i>Altre zone urbane prevalentemente residenziali e misto-residenziali</i> .....	24
6.3 - Standard urbanistici e attrezzature .....	26

## 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 già menzionati 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 distrettuale dell'Appennino Meridionale** 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** – Il Programma di Sviluppo Rurale 2014/2020 e successiva estensione biennio 2021-22 e attualmente la nuova programmazione 2023-2027, 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 2023-2027, 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.

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.

Inoltre, la PAC 2023-2027 promuove equità, sostenibilità, anche sociale, sviluppo locale e innovazione. Il PSR deve essere finalizzato a realizzare almeno quattro delle sei priorità del FEASR:

- promuovere il trasferimento di conoscenze e l'innovazione nel settore agricolo e forestale e nelle zone rurali;
- potenziare la redditività e la competitività di tutti i tipi di agricoltura e promuovere tecnologie agricole innovative e la gestione sostenibile delle foreste;
- favorire l'organizzazione della filiera alimentare, il benessere degli animali e la gestione dei rischi nel settore agricolo;
- incoraggiare l'uso efficiente delle risorse e il passaggio a un'economia a basse emissioni di CO<sub>2</sub> e resiliente ai cambiamenti climatici nel settore agroalimentare e forestale;
- preservare, ripristinare e valorizzare gli ecosistemi connessi all'agricoltura e alle foreste;

- promuovere l'inclusione sociale, la riduzione della povertà e lo sviluppo economico nelle zone rurali. I programmi di sviluppo rurale possono anche sostenere l'iniziativa "Piccoli comuni intelligenti", che punta a fornire un insieme di strumenti versatili per consentire, promuovere e rafforzare l'innovazione nelle zone rurali di tutta Europa, affrontando le sfide comuni cui devono far fronte i cittadini che vivono nei territori rurali.

La Regione Campania con decreto dirigenziale n. 33 del 31 gennaio 2023 ha approvato Il Complemento di sviluppo rurale (CSR) Campania 2023-2027 e successivamente rivisto nell'ultima versione approvata dalla Regione con decreto dirigenziale n. 45 del 31 gennaio 2024.

Il CSR Campania 2023-2027, inoltre, per fare fronte comune alle straordinarie difficoltà presenti a livello mondiale, ha come obiettivo quello di agire in sinergia e complementarità con le ulteriori iniziative comunitarie (Dichiarazione FESR, FSE, FEASR) e con il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), nella consapevolezza che lo sviluppo dei territori e delle imprese passa attraverso la tenuta del sistema sociale e produttivo. Un'attenzione particolare è inoltre rivolta dal CSR Campania alla tutela dell'ambiente, alla salvaguardia della biodiversità – animale e vegetale - e alla mitigazione ed adattamento ai cambiamenti climatici per opera dell'agricoltura: ciò lo pone in linea con le principali strategie nazionali e internazionali di salvaguardia del patrimonio naturale. Tutto ciò considerato, in un'ottica di sostanziale continuità con il ciclo di programmazione 2014- 2022 e, in particolare, con il biennio di estensione 2021-2022, si garantisce un intervento sistemico e pragmatico alle esigenze dei settori agricoli e forestali e delle aree rurali. La strategia regionale di sviluppo rurale della Regione Campania per il quinquennio 2023-2027 intende quindi supportare quegli interventi che siano al contempo sostenibili e remunerativi e capaci di premiare le scelte virtuose a tutela dell'ambiente.

Il CSR pone grande attenzione alla riduzione dell'inquinamento dell'acqua, dell'aria e ad una corretta gestione del suolo principalmente attraverso il sostegno all'agricoltura condotta col metodo biologico e integrato che, insieme, contribuiscono in maniera determinante al miglioramento della qualità delle acque, una delle principali criticità evidenziate dall'analisi di contesto regionale.

Per la macroarea *"D2 – Aree caratterizzate da ritardo di sviluppo"*, nella quale il PSR 2014-2020 include il territorio comunale di Rocca San Felice, 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 già menzionati 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”*.

Successivamente 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 Rocca San Felice, questo è inserito dal PTCP Comune di Rocca San Felice, come innanzi detto, è ricompreso nel **Sistema di Città Longobarda**.

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.

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 , i punti di forza che qualificerebbero Rocca San Felice 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 Rocca San Felice, 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 concentrazione delle famiglie residenti è nei nuclei abitati di Rocca San Felice (56.23%), mentre nel centro abitato si trova in minore numero di famiglie (43.77%).

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

TIPO TERRITORIO	ABITAZIONI ED EDIFICI PER TIPO DI LOCALITÀ ABITATA			NUM. FAMIGLIE (VALORI ASSOLUTI)
	NUM. DI ABITAZIONI (VALORI ASSOLUTI)	NUM DI EDIFICI (VALORI ASSOLUTI)	NUM DI EDIFICI RESIDENZIALI (VALORI ASSOLUTI)	
<b>CENTRI ABITATI</b>	256	294	240	172
<b>NUCLEI ABITATI</b>	332	372	352	221
<b>CASE SPARSE</b>	-	7	-	-
<b>TOTALE VOCI</b>	<b>588</b>	<b>673</b>	<b>592</b>	<b>393</b>

In seguito ad indagini statistiche e al rilievo diretto delle abitazioni effettuato sul territorio, emerge che la maggior parte degli edifici sono stati realizzati nel decennio compreso tra il 1981 e il 1990 (circa 54%). Questa crescita edilizia considerevole corrisponde al periodo della ricostruzione in seguito agli eventi del sisma verificatosi nel 1980. È da sottolineare inoltre la cospicua presenza di edifici anteriori al 1919, che si concentrano nel nucleo storico del paese.

Di seguito è riportata la tabella esplicativa.

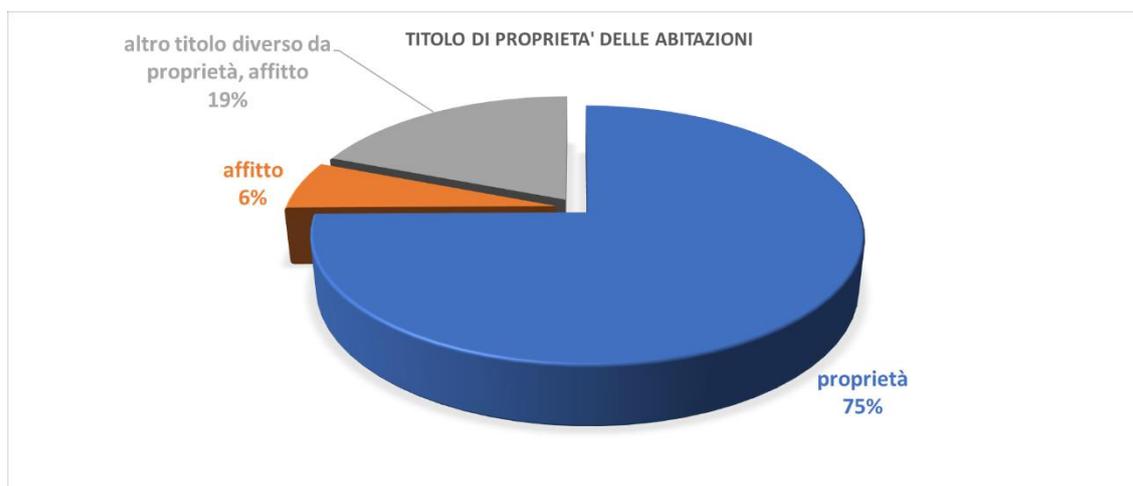
TAB.16 EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE (DATI ISTAT 2011)

EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	EDIFICI RESIDENZIALI	%
PRIMA DEL 1919	-	0
1919-1945	2	0.3
1946-1960	34	6
1961-1970	17	3
1971-1980	150	25
1981-1990	317	54
1991-2000	69	12
2001-2005	3	0.5
2006 E SUCCESSIVI	-	0
TOTALE	592	100

TAB.17 NUMERO DI ALLOGGI IN EDIFICI RESIDENZIALI PER EPOCA DI COSTRUZIONE (DATI ISTAT 2011)

EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO	NUMERO DI ALLOGGI
PRIMA DEL 1919	-
1919-1945	2
1946-1960	34
1961-1970	16
1971-1980	150
1981-1990	313
1991-2000	64
2001-2005	3
2006 E SUCCESSIVI	-
TOTALE	582

Dai dati censuari disponibili sulle abitazioni possiamo trarre informazioni unicamente sul titolo di godimento delle abitazioni e sulle dimensioni abitative. Per quanto riguarda il primo aspetto, i dati del 2011 mostrano come la maggior parte delle famiglie vive in abitazioni di cui è proprietaria (il 75%), mentre solo il 6% delle famiglie residenti paga un affitto; la parte restante (19%) usufruisce dell'abitazione ad altro titolo (si veda figura 7).



**FIGURA 1: TITOLO DI PROPRIETÀ DELLE ABITAZIONI – ELABORAZIONE DATI ISTAT 2011**

Il quadro innanzi riportato (dati ISTAT al 2011), relativo all'epoca di costruzione delle abitazioni in edifici ad uso abitativo, indica che il 50% di esse (54%), per evidenti motivi legati alla ricostruzione post sisma dell'80, risale al periodo 1981-1990.

Un altro 25% circa risale al periodo compreso tra il 1971 ed il 1980, e il 12% nel periodo 1991-2000 mentre solo il 5% risale agli anni '50.

### 3.2 - Disponibilità di alloggi residenziali

Come già ricordato innanzi, il numero di abitazioni occupate secondo le rilevazioni ISTAT '11 è pari a 361. Ai fini della presente stima va inoltre considerato il numero di abitazioni occupate da non residenti (10).

Con riferimento, poi, al dato ISTAT '11 delle abitazioni non occupate (361), si può dedurre, ipotizzando una percentuale di disponibilità al libero mercato della residenza stabile pari al 20%, che circa 60 (5% di 361) di esse siano disponibili per vendita o per affitto.

- Abitazioni occupate da residenti	361
- Abitazioni occupate da non residenti	10
<u>- Abitazioni non occupate disponibili</u>	<u>60 (20% di 361)</u>
- Totale abitazioni disponibili ISTAT 2011	431

Infine, va tenuto conto dell'attività edilizia successiva al Censimento 2011, che restituisce, esaminata nel suo complesso sulla base dei titoli abilitativi rilasciati in tale periodo, un numero stimato in circa **15** 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 2011	431
<u>- Abitazioni realizzate dopo il Censimento e disponibili</u>	<u>15</u>
<b>- Totale abitazioni disponibili</b>	<b>446</b>

## 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.

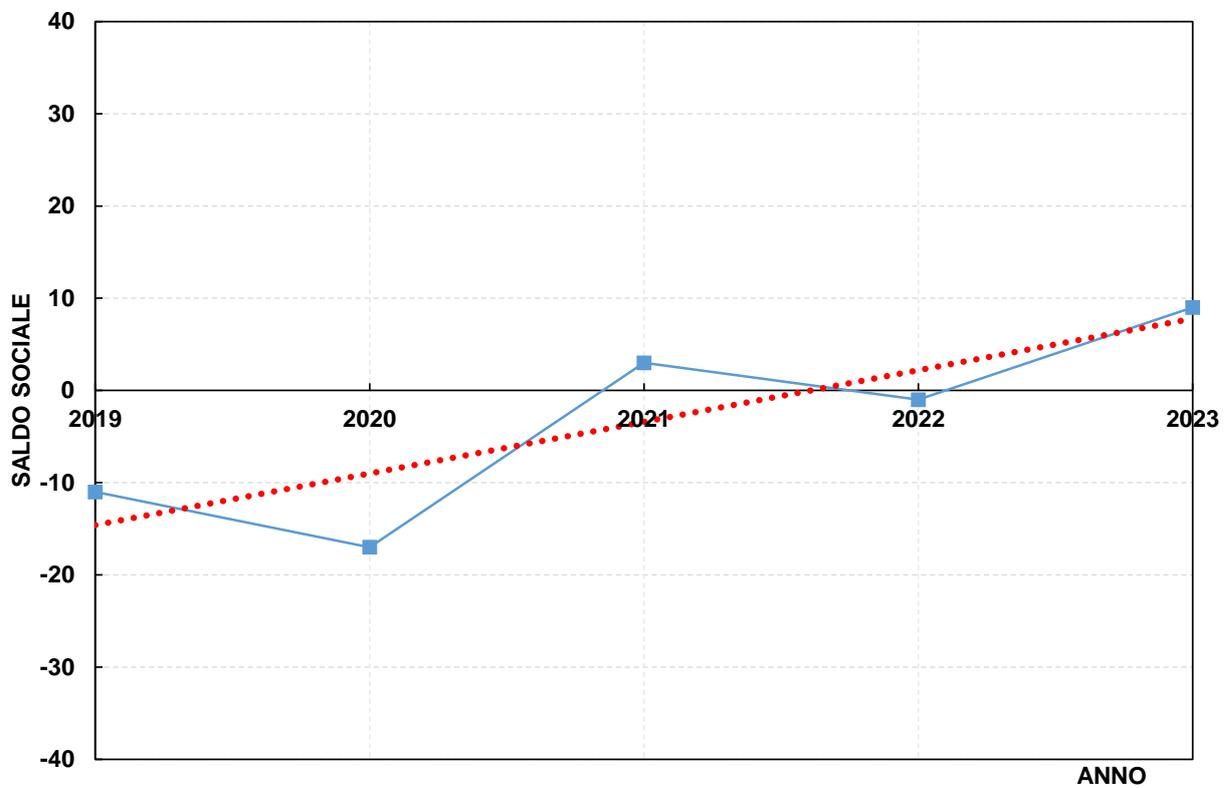
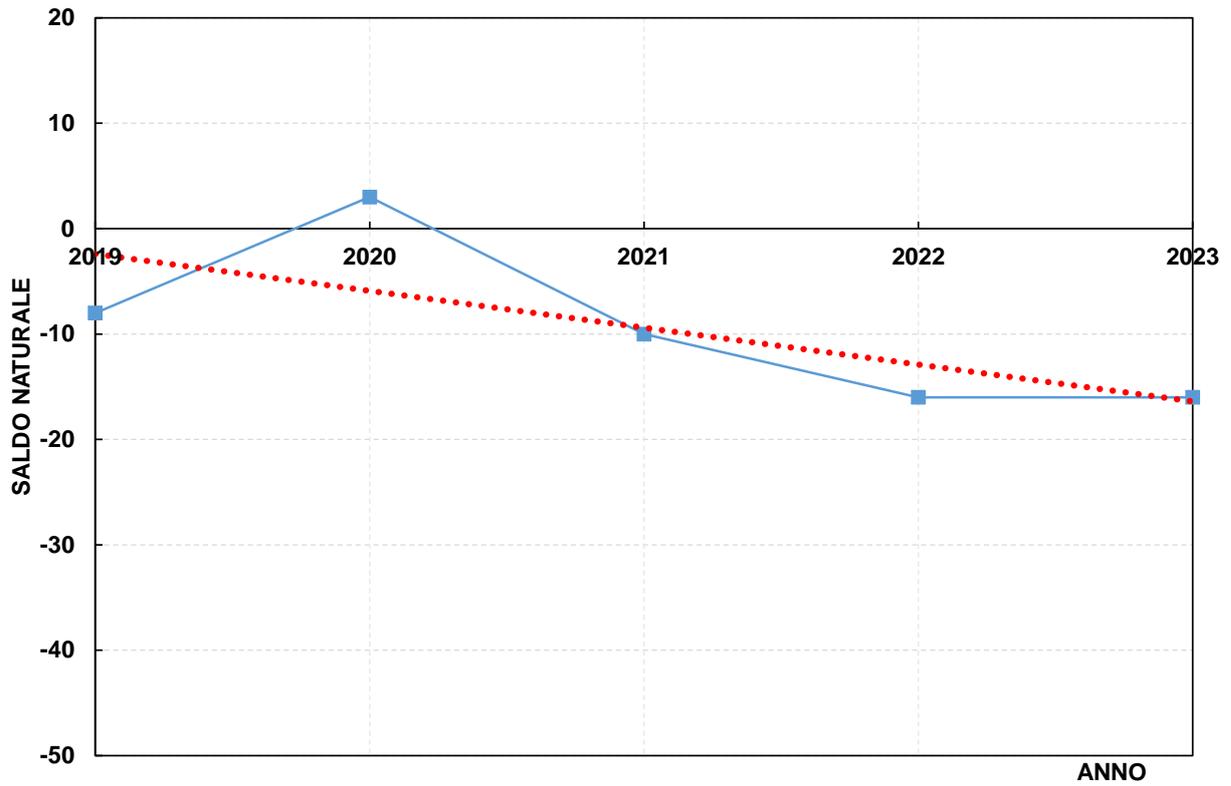
Di seguito si riporta, pertanto, una analisi dei dati comunali aggiornati allo stato attuale della loro disponibilità fornita dall'Istat anno per anno (servizio "demo Istat"), nonché le relative proiezioni per il prossimo decennio.

#### 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:

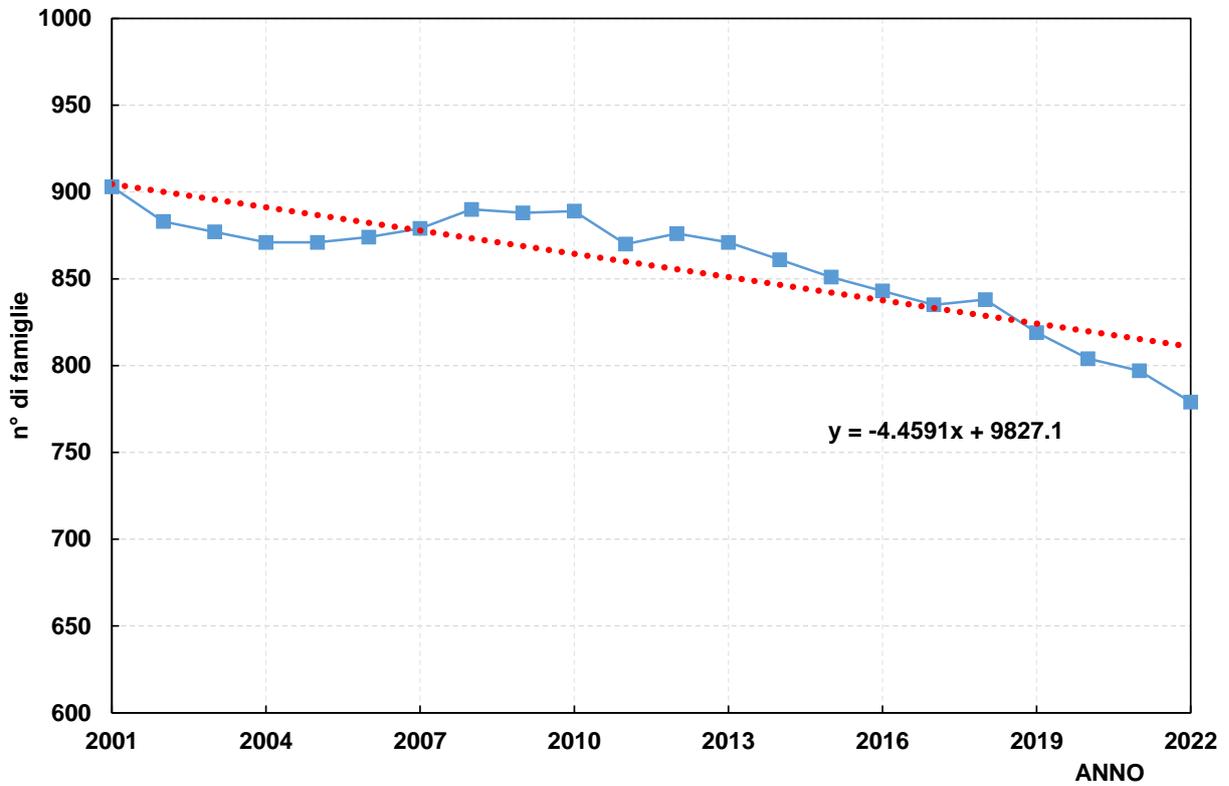
**TAB.1 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO – BILANCIO DEMOGRAFICO (Dati: Demo ISTAT)**

	movimento naturale			trasferimento residenza			saldo totale N-M+I-C	residenti al 31 dicembre	
	nati vivi	morti	saldo naturale	iscritti	cancellati	saldo sociale		abitanti	famiglie
<b>2019</b>	7	15	-8	8	19	-11	-19	819	381.5
<b>2020</b>	7	4	3	10	27	-17	-14	804	383
<b>2021</b>	5	15	-10	16	13	3	-7	797	383
<b>2022</b>	2	18	-16	7	8	-1	-17	779	368
<b>2023</b>	2	18	-16	18	9	9	-7	771	-

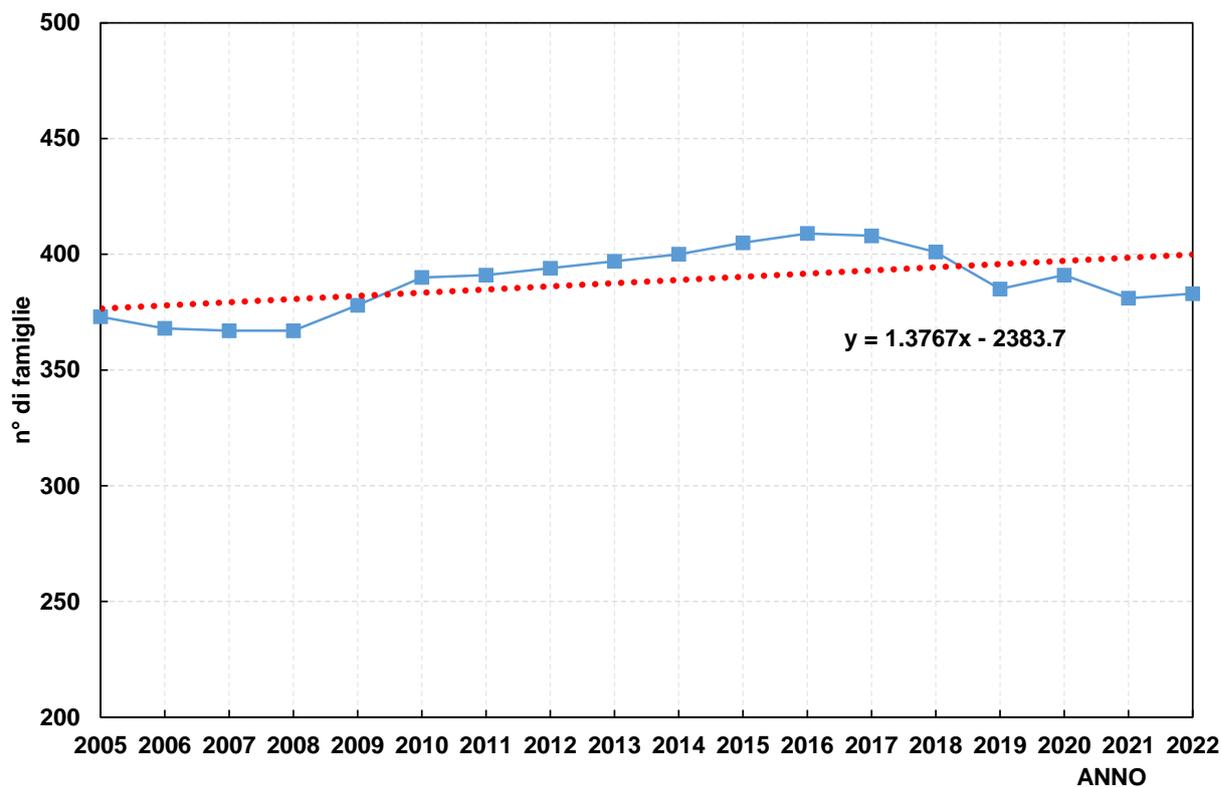


In particolare, vista la precedente tabella, si può osservare che il saldo naturale è stato sempre negativo con punte

intorno alle 15 persone in meno, mentre a riequilibrare il dato complessivo è stato il saldo sociale che, a parte il 2019 e 2020, ha una tendenza positiva con un picco di +9 nel 2023.



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 Rocca San Felice 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

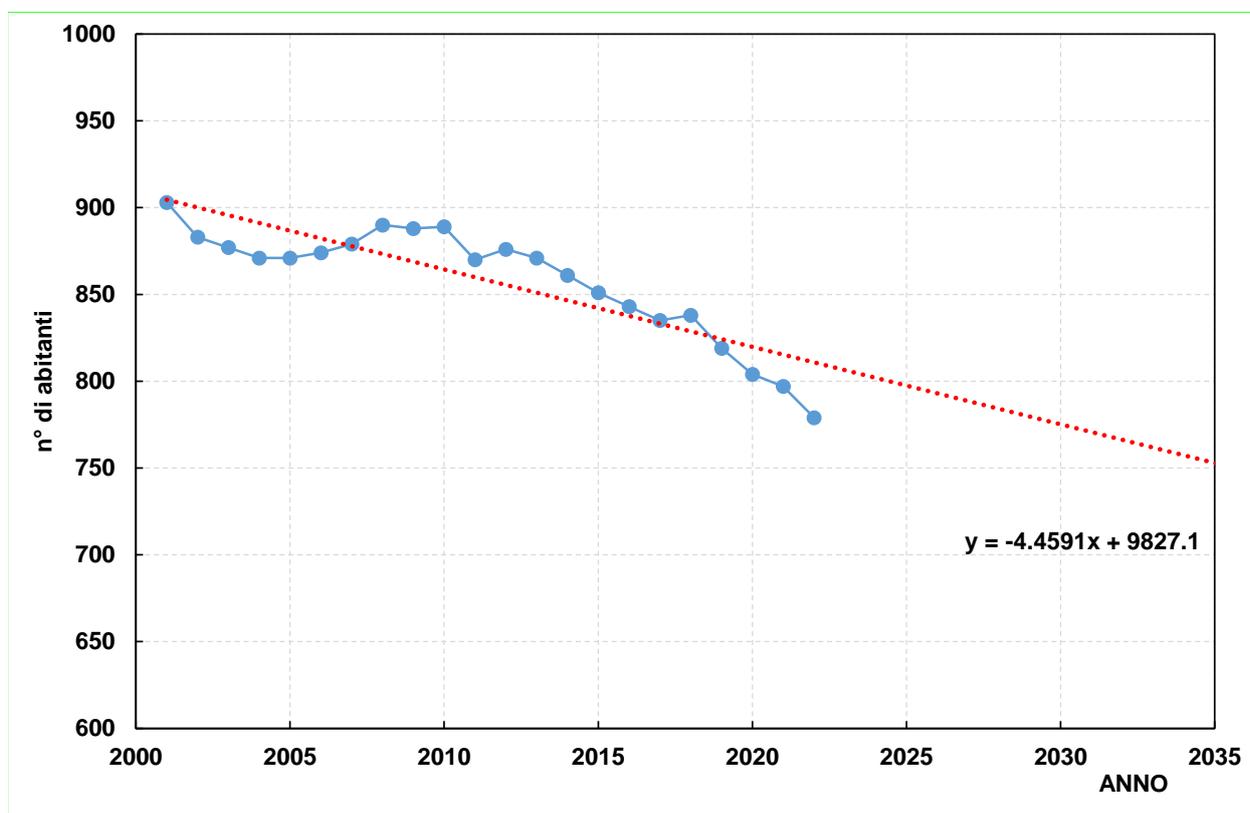
trasformazione urbana.

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 31.12.2032 è:

$$POP_{2032} = (-4.4591)X + 9827.1 = 766$$

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

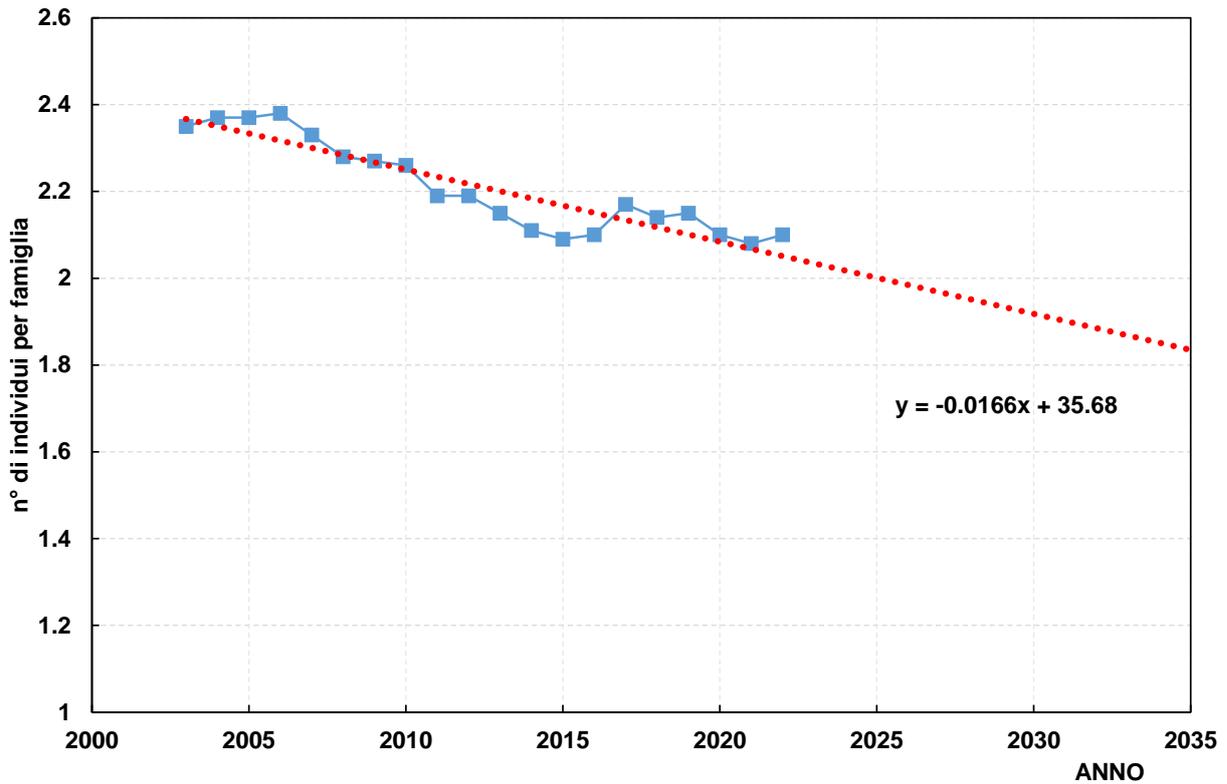
Il dato previsionale relativo alla popolazione, innanzi calcolato, è di seguito convertito in "numero previsto di famiglie"

sulla base della proiezione decennale del numero medio di componenti per famiglia.

ANNO	ABITANTI	FAMIGLIE	Numero medio componenti per famiglia
2001	903	-	-
2002	883	-	-
2003	877	373	2.35
2004	871	368	2.37
2005	871	367	2.37
2006	874	367	2.38
2007	879	378	2.33
2008	890	390	2.28
2009	888	391	2.27
2010	889	394	2.26
2011	870	397	2.19
2012	876	400	2.19
2013	871	405	2.15
2014	861	409	2.11
2015	851	408	2.09
2016	843	401	2.1
2017	835	385	2.17
2018	838	391	2.14
2019	819	381	2.15
2020	804	383	2.1
2021	797	383	2.08
2022	779	368	2.1

Dal **2018** i dati tengono conto dei risultati del **censimento permanente della popolazione**, rilevati con cadenza annuale e non più decennale. A differenza del censimento tradizionale, che effettuava una rilevazione di tutti gli individui e tutte le famiglie ad una data stabilita, il nuovo metodo censuario si basa sulla combinazione di rilevazioni campionarie e dati provenienti da fonte amministrativa.

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



$$NMF_{2024} = (-0,0166)X + 35.68 = \underline{1,95}$$

A mezzo di tale rapporto futuro, dal numero di abitanti risultante dalla proiezione dei dati demografici storici (766 ab.) si ricava un numero previsto di **393 famiglie al 31.12.2032**.

#### 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	n° di componenti (abitanti) per	n° di stanze per ciascuna	n° vani resid.	Utilizzazione =	Sovraffollamento	Sottoutilizzo
------------------	---------------------------------	---------------------------	----------------	-----------------	------------------	---------------

(pezzatura di alloggio)	ciascuna pezzatura di alloggio	pezzatura di alloggio	statisticam. equivalenti	VANI meno componenti		
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

*Fabbisogno totale di alloggi al 31.12.2028*

**892**

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.

## 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 (Zona 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 (Zona 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 perfluviale, 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.

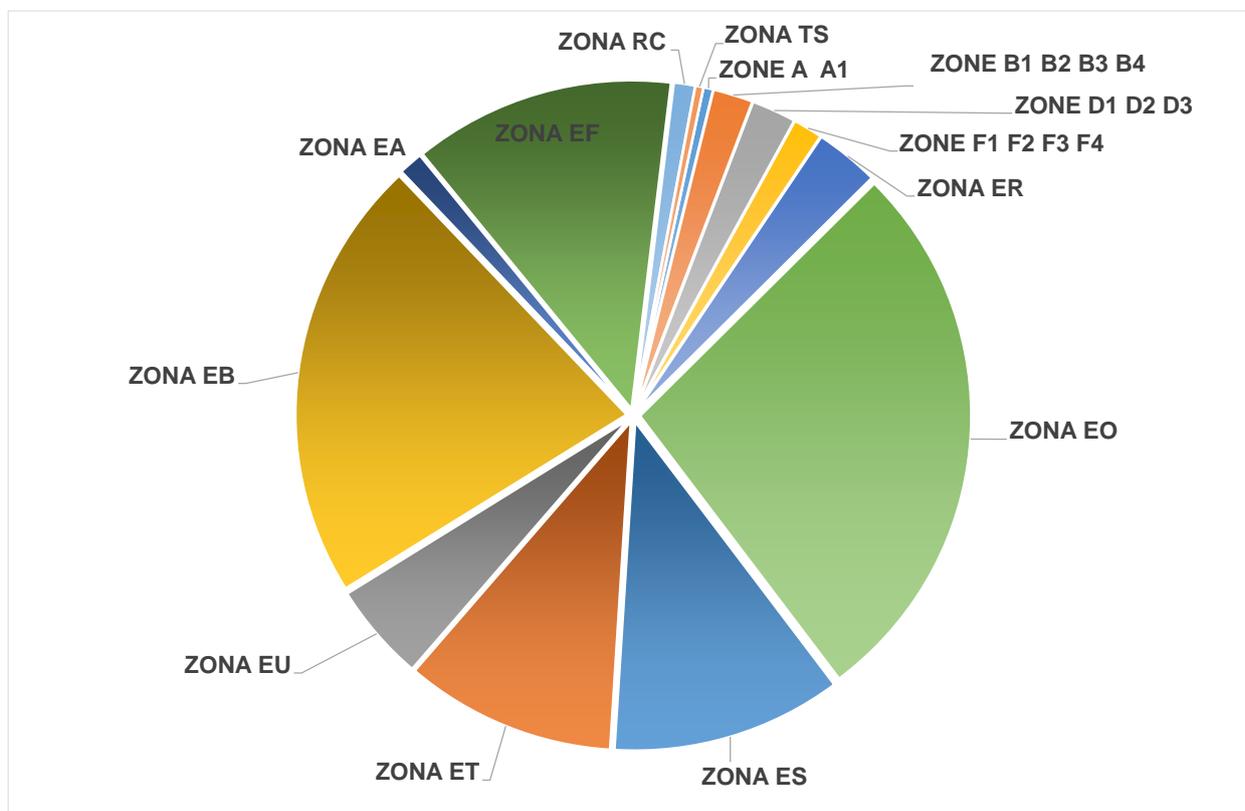
	<b>Superficie territoriale [mq]</b>	<b>% territorio comunale</b>
<b>ZONA A</b>	36776	0.26
<b>ZONA A1</b>	29999	0.21
<b>ZONA B1</b>	17715	0.12
<b>ZONA B2</b>	204828	1.43
<b>ZONA B3</b>	42122	0.30
<b>ZONA B4</b>	13531	0.09
<b>Zona D1</b>	110179	0.77
<b>Zona D2</b>	194086	1.36
<b>Zona D3</b>	6014	0.04
<b>ZONA F1</b>	120267	0.84
<b>ZONA F2</b>	63982	0.45
<b>ZONA F3</b>	12694	0.09
<b>ZONA F4</b>	8275	0.06
<b>ZONA ER</b>	448847	3.14
<b>ZONA EO</b>	3886867	27.23
<b>ZONA ES</b>	1607509	11.26
<b>ZONA ET</b>	1472174	10.31
<b>ZONA EU</b>	687695	4.82
<b>ZONA EB</b>	3113818	21.81
<b>ZONA EA</b>	169688	1.19
<b>ZONA EF</b>	1823081	12.77

ZONA RC	147912	1.04
ZONA TS	55882	0.39

In particolare, circa il **27%** del territorio comunale è classificato in Zona “EO”, circa il **22%** in Zona “EB”, il **12,7%** in Zona “EF”, l'**11%** in zona “ES”, il **10%** in zona “ET” il **5%** in Zona “EU”.

Nel complesso, quindi, le zone destinate prevalentemente ad usi agricoli e a tutela naturalistico-ambientale assommano al **90% circa del territorio comunale per destinazioni a impatto territoriale basso o nullo**.

Il resto del territorio comunale (pari circa al **10%** 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.



## 6.2 - Dimensionamento abitativo

### 6.2.a - Zona A, A1

L'ambito destinato al recupero ed alla riqualificazione del Centro Storico è la **Zona “A – Zona storica di salvaguardia e tutela”** e la **zona “A1 – Zona storica medievale”** con una superficie territoriale complessiva di circa 6.5 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 e storici, 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.

### **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:	17715 mq.
Superficie fondiaria residua stimata:	4.000 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria:	2,3 mc/mq
Volumetria complessiva ex-novo:	9.200 mc.
<i>di cui residenziale:</i>	75% = 6.900 mc.
<i>di cui extraresidenziale:</i>	25% = 2.300 mc.
Indice capitario residenziale:	100 mc/vano
Numero di vani residenziali ex novo:	69
Numero di vani residenziali ricavati da interventi di recupero, rifunzionalizzazione, ecc... (+20% circa)	13
Numero totale di nuovi vani residenziali:	82
Dimensione media dei nuovi alloggi: <i>(vedi paragr. 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti)</i>	4,6 stanze per alloggio

**Numero di nuovi alloggi ritraibili (82 : 4,6): 18 nuovi alloggi per residenza stabile**

**ZONA B2**

Superficie territoriale complessiva:	204828 mq.
Superficie fondiaria residua stimata:	5.000 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria:	2,0 mc/mq
Volumetria complessiva ex-novo:	10.000 mc.
<i>di cui residenziale:</i>	75% = 7.500 mc.
<i>di cui extraresidenziale:</i>	25% = 2.500 mc.
Indice capitario residenziale:	100 mc/vano
Numero di vani residenziali ex novo:	75
Numero di vani residenziali ricavati da interventi di recupero, rifunzionalizzazione, ecc... (+20% circa)	15
Numero totale di nuovi vani residenziali:	90
Dimensione media dei nuovi alloggi: <i>(vedi paragr. 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti)</i>	4,6 stanze per alloggio

**Numero di nuovi alloggi ritraibili (90 : 4,6): 20 nuovi alloggi per residenza stabile**

**ZONA B3**

Superficie territoriale complessiva:	42122 mq.
Superficie fondiaria residua stimata:	6.000 mq.
Indice di fabbricabilità fondiaria:	2,5 mc/mq
Volumetria complessiva ex-novo:	15.000 mc.
<i>di cui residenziale:</i>	75% = 11.250 mc.
<i>di cui extraresidenziale:</i>	25% = 3.750mc.
Indice capitario residenziale:	100 mc/vano
Numero di vani residenziali ex novo:	112
Numero di vani residenziali ricavati da interventi di recupero, rifunzionalizzazione, ecc... (+20% circa)	22
Numero totale di nuovi vani residenziali:	136
Dimensione media dei nuovi alloggi: <i>(vedi paragr. 3.4 – Utilizzo delle abitazioni occupate da residenti)</i>	4,6 stanze per alloggio

**Numero di nuovi alloggi ritraibili (136 : 4,6): 29 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 **Rocca San Felice** 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 **120.267** 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 – verde urbano", estesa **63.982** 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 considerare che altre piccole estensioni di aree a standards (non considerate nella tabella che segue, data la loro limitata entità) saranno reperite nella Zona "B4- Zona urbana a programmazione unitaria".

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 31/12/2022 (mq/ab) ab. 779	Di nuova previsione (mq)	Totali (mq)	Dotazione pro capite al 31/12/2027 (mq/ab) ab. 766
a) Aree per l'istruzione ***	4,5	4466	3505.5	0	4466	3447
b) Aree per attrezzature di interesse comune *	2,0	5763	1558	65538	71301	1532
c) Aree per spazi pubblici attrezzati **	9,0	14557	7011	7880	22437	6894
d) Aree per parcheggi pubblici	2,5	13848	1947.5	8410	22258	1915
<b>TOTALI</b>	<b>18,0</b>	<b>38634</b>	<b>14022</b>	<b>81828</b>	<b>120462</b>	<b>13788</b>

\* comprese le aree per attrezzature religiose e le previsioni delle aree da valorizzare

\*\* comprese le aree destinate allo sport