

COMUNE DI CONTRADA

(Prov. di Avellino)



PUC (PIANO URBANISTICO COMUNALE)

(L.R. 16/2004 e ss. mm. ii. – Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011 in attuazione della L. R. 16/2004 e ss. mm. ii. – Manuale operativo del Regolamento 2012)

PIANO OPERATIVO - POC

(art. 9 commi 6 e 7 del Regolamento di Attuazione per il Governo del Territorio n. 5/2011)

P0C.01_v_3 Relazione Generale

Sindaco

Avv. Pasquale De Santis

Resp. Ufficio di Piano

arch. Domenico Marmorino

Resp.le Ufficio VAS

geom. Gerardo Gaeta

Progettista PUC e VAS:

Ing. Anna Gimigliano

Studi tematici:

studio acustico Arch. Domenico Marmorino

studio geologico GeoProve s.a.s.

studio agronomico Dr. Mario Spagnuolo

Sommario

1.	Premessa	3
2.	Inquadramento del POC all'interno del quadro sovraordinato pianificatorio e programmatico.....	5
2.1	Piano programmatico ed atti di programmazione degli interventi: natura e contenuti	5
2.2	Sintesi delle linee strutturali a livello sovracomunale e comunale	7
3.	Analisi demografica e del patrimonio abitativo disponibile	8
3.1	Andamento demografico nel comune di Contrada	8
3.2	Disagio abitativo per condizioni di sovra-affollamento.....	13
3.3	Disagio abitativo in alloggi impropri	14
3.4	Fabbisogno aggiuntivo	14
4.	Dimensionamento del Piano Operativo Comunale	15
4.1	Analisi dei dati demografici.....	15
4.2	Stima finale del fabbisogno residenziale	16
5.	Dal piano strutturale al piano operativo.....	16
5.1	Valorizzazione del centro storico. Zto A	17
5.2	Zone territoriali omogenee B e C.....	17
5.3	Zone territoriali omogenee D, H e T	18
5.4	Zone territoriali omogenee agricole	18
5.5	Attrezzature e servizi, zone territoriali omogenee F	19
5.6	Indici fondiari e territoriali.....	19
5.7	Standard urbanistici.....	20

1. Premessa

Con deliberazione della Giunta Comunale n° 129 del 22/12/2009 e successiva convenzione dell'08/02/2011, l'ing. Mario Gimigliano riceveva dal Comune di Contrada l'incarico di per la redazione del PUC (Piano Urbanistico Comunale), del RUEC (Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale) e degli elaborati occorrenti alla procedura della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) relativa al PUC.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il professionista:

- in data 02/04/2013 trasmetteva il Preliminare di PUC completo della relativa Valutazione Ambientale Strategica che la giunta approvava con deliberazione n. 8 del 21/01/2014. Gli elaborati del preliminare di PUC sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune all'indirizzo <http://www.comune.contrada.av.it/index.php?action=index&p=1287> dove è possibile reperire anche le informazioni relative alle consultazioni dei soggetti con competenza ambientale;
- in data 05.10.2017 l'Ing. Mario Gimigliano ha trasmesso il definitivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC) composto dai seguenti elaborati tecnici:

Elenco Elaborati Piano Strutturale

PSC.01	Relazione generale
PSC.02	Inquadramento territoriale
PSC.03	Individuazione di standard, servizi e piani particolareggiati vigenti nello stato di fatto – Sc. 1:5.000
PSC.04	Individuazione del centro abitato – Sc. 1:5.000
PSC.05	Consistenza immobiliare – Sc. 1:2.000
PSC.06	Inquadramento del territorio comunale rispetto alla rete ecologica provinciale
PSC.07	Inquadramento del territorio comunale rispetto alle unità di paesaggio provinciali
PSC.08	Inquadramento del territorio comunale rispetto al sistema di città provinciale
PSC.09	Inquadramento del territorio comunale rispetto al sistema provinciale dei beni culturali e degli itinerari di interesse strategico
PSC.10	Inquadramento del territorio comunale rispetto al quadro d'insieme provinciale dello schema strategico, dei progetti strategici e dei campi
PSC.11	Individuazione del centro storico – Sc. 1:5.000
PSC.12	Suddivisione del territorio comunale secondo il grado di naturalità – Sc. 1:10.000
PSC.13	Inquadramento geolitologico del territorio comunale – Sc. 1:10.00
PSC.14	Classificazione sismica del territorio comunale
PSC.15	Classificazione del territorio comunale in base alla pericolosità sismica
PSC.16	Individuazione delle aree a potenziale rischio frana così come definite nel PTCP su indicazione dell'Autorità di Bacino

PSC.17	Individuazione delle aree a potenziale pericolosità frana così come definite nel PTCP su indicazione dell'Autorità di Bacino
PSC.18	Posizionamento del comune di Contrada nella rete provinciale delle interconnessioni e nell'area vasta
PSC.19	Schema rete gas - metano – Sc. 1:5.000
PSC.20	Schema rete idrica – Sc. 1:5.000
PSC.21	Schema rete fognaria – Sc. 1:5.000
PSC.22	Carta dei vincoli e delle aree di tutela e vulnerabilità – Sc. 1:5.000
PSC.23	Ambiti insediativi – Sc. 1:5.000

Elenco Elaborati Piano Operativo Comunale

POC_01	Relazione generale
POC_02	Zonizzazione del territorio comunale – Sc. 1:5.000
POC_03	Zonizzazione del territorio comunale – Sc. 1:2.000
POC_04	Tabella dei colori selezionati
POC_05	Norme tecniche di attuazione

- RAPPORTO AMBIENTALE
- R.U.E.C.
- con Deliberazione di Giunta Municipale n. 1 del 04.01.2019, veniva adottato il PUC composto dagli elaborati di cui sopra e con Deliberazione di Giunta Municipale n. 5 del 21.01.2020, veniva revocata l'adozione del solo Piano Operativo Comunale composto dagli elaborati di cui sopra;
- Con Deliberazione di Giunta Municipale n. 6 del 21.01.2020, venivano deliberati nuovi indirizzi programmatici che integravano quelli già prodotti nel passato a cui attenersi per la rivisitazione del Piano Operativo Comunale;
- In data 05.09.2019 l'ing. Mario Gimigliano veniva a mancare e, ai sensi della Deliberazione di Giunta Municipale n. 7 del 21.01.2020, gli subentrava l'ing. Anna Gimigliano che aveva strettamente collaborato con il progettista partecipando agli incontri pubblici ed a quelli con i rappresentanti dell'amministrazione nonché redigendo e firmando in qualità di collaboratrice gli elaborati del PUC adottato;
- nella presente revisione del PUC la progettista subentrante ha aggiornato gli elaborati del POC ai nuovi indirizzi programmatici;
- in analogia a quanto fatto con la revisione del PSC, le tavole aggiornate sono contrassegnate come versione 3.

2. Inquadramento del POC all'interno del quadro sovraordinato pianificatorio e programmatico

Il Piano Operativo Comunale è stato redatto in continuità e conformità al Preliminare di Piano ed al Piano Strutturale Comunale nel quale sono chiariti gli aspetti di inquadramento del PUC all'interno del PTCP della provincia di Avellino

2.1 Piano programmatico ed atti di programmazione degli interventi: natura e contenuti

Il Piano Urbanistico Comunale di cui all'art. 23 della LR 16/2004 e s.m.i. è lo strumento urbanistico generale del Comune. Ai sensi dell'art. 3, comma 3 esso si articola in:

- a) **disposizioni strutturali**, con validità a tempo indeterminato, tese ad 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;
 - a. il “regolamento di attuazione per il governo del territorio” n.5 del 04/05/2011, pubblicato sul BURC n. 53 dell'8/08/2011 all'art. 9 stabilisce i contenuti del Piano Strutturale del PUC basandoli sui seguenti elementi:
 - i. assetto idrogeologico e difesa del suolo;
 - ii. centri storici così come definiti ed individuati dagli artt. 2 e 4 della L.R. n. 26 del 18/10/2002;
 - iii. perimetrazione indicativa delle aree di trasformabilità urbana;
 - iv. perimetrazione delle aree produttive e destinate al terziario e quelle relative alla media e grande distribuzione commerciale;
 - v. individuazione aree a vocazione agricola nonché ambiti agricoli e forestali di interesse strategico;
 - vi. ricognizione ed individuazione delle aree vincolate;
 - vii. ricognizione delle infrastrutture puntuali ed a rete esistenti
- b) **disposizioni programmatiche o operative**, 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;
 - a. il “regolamento di attuazione per il governo del territorio” n.5 del 04/05/2011, pubblicato sul BURC n. 53 dell'8/08/2011 prevede che il Piano Operativo Comunale specifichi gli elementi già trattati dal Piano Strutturale aggiungendo le seguenti informazioni:
 - i. destinazioni d'uso;
 - ii. indici fondiari e territoriali;
 - iii. parametri edilizi ed urbanistici;
 - iv. standard urbanistici;
 - v. attrezzature e servizi.

c) **atti di programmazione degli interventi (API)** di cui all'art. 25 della LR 16/2004. Questo strumento disciplina gli interventi previsti dal PUC da realizzare nell'arco temporale di tre anni. In particolare, in riferimento agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione. Ai sensi dell'art. 25 LR 16/2004, gli API hanno valore ed effetti del programma pluriennale di attuazione disciplinato dalla L. 28/01/1977 n. 10, art. 13 e dalla LR 28/11/2001 n. 19, art. 5, si coordinano con il bilancio comunale pluriennale e prevedono:

- a. la destinazione 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 API comporta la dichiarazione di pubblica utilità, di indifferibilità e urgenza dei lavori previsti negli stessi, nel rispetto degli strumenti di partecipazione procedimentale stabiliti dalla normativa vigente.

Il Piano Strutturale del PUC trasmesso in uno al piano operativo recepisce appieno le indicazioni del PTCP e distingue due quadri contenutistici principali:

- il **quadro conoscitivo** di natura sostanzialmente ricognitiva, che afferisce all'analisi di:
 - o Vicende storiche significative, condizioni geolitologiche, idrauliche e climatiche, qualità dell'aria, inquinamento elettromagnetico e luminoso, uso del suolo, attività estrattive, discarica in disuso e vincoli ambientali (elaborato PSC.01);
 - o Inquadramento territoriale (tavola PSC.02)
 - o Individuazione di standard, servizi e piani particolareggiati vigenti nello stato di fatto (tavola PSC.03)
 - o Individuazione del centro abitato, (tavola PSC.04);
 - o Consistenza immobiliare (tavola PSC.05);
 - o Inquadramento del territorio comunale rispetto alla rete ecologica provinciale (tavola PSC.06);
 - o Inquadramento del territorio comunale rispetto alle unità di paesaggio provinciali (tavola PSC.07);
 - o Inquadramento del territorio comunale rispetto al sistema di città provinciale (tavola PSC.08)
 - o Inquadramento del territorio comunale rispetto al sistema provinciale dei beni culturali e degli itinerari di interesse strategico (tavola PSC.09);
 - o Inquadramento del territorio comunale rispetto al quadro d'insieme provinciale dello schema strategico, dei progetti strategici e dei campi (tavola PSC.10);
 - o Individuazione del centro storico (tavola PSC.11);
 - o Suddivisione del territorio comunale secondo il grado di naturalità (tavola PSC.12);
 - o Inquadramento geolitologico del territorio comunale (tavola PSC.13);

- Classificazione sismica del territorio comunale (tavola PSC.14);
 - Classificazione del territorio comunale in base alla pericolosità sismica (tavola PSC.15);
 - Individuazione delle aree a potenziale rischio frana così come definite dall'Autorità di Bacino (tavola PSC.16);
 - Individuazione delle aree a potenziale pericolosità frana così come definite dall'Autorità di Bacino (tavola PSC.17);
 - Posizionamento del comune di Contrada nella rete provinciale delle interconnessioni e nell'area vasta (tavola PSC.18)
- il **quadro progettuale** di natura sostanzialmente previsionale, che afferisce alle linee fondamentali della trasformazione a lungo termine del territorio tradotto in:
- Carta dei vincoli e delle aree di tutela e vulnerabilità (tavola PSC.19);
 - Ambiti insediativi (tavola PSC.20).

Sulla scorta delle predette indicazioni strutturali, il Piano Operativo del PUC definisce la zonizzazione del territorio comunale con i relativi indici e parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammissibili, le destinazioni di aree per standard urbanistici, attrezzature e servizi.

2.2 Sintesi delle linee strutturali a livello sovracomunale e comunale

Il Piano strutturale del PUC ha definito il quadro strategico di riferimento per la pianificazione comunale avendo a base innanzitutto la pianificazione sovraordinata definita dal PTCP coordinata con le strategie e le azioni di sviluppo del territorio proposte dalla programmazione regionale e comunitario per il sistema dei piccoli comuni sostenuti da incentivi comunitari nella misura in cui tali programmi sottendono una serie di orientamenti volti alla valorizzazione ed alla modernizzazione del tessuto produttivo nelle aree rurali e periurbane, evidentemente da supportare mediante idonee forme e modalità di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Alla scala del Piano Strutturale, il sistema insediativo del territorio comunale è stato distinto in:

- attrezzature;
- sistema della mobilità (che ricomprende le strade esistenti, quelle esistenti da riqualificare, le strade di progetto e quelle ipotetiche di progetto insieme al corridoio ecologico) e
- macro-ambiti insediativi a loro volta divisi in ambiti insediativi. I macro-ambiti e gli ambiti utilizzati sono:
 - territorio urbano consolidato (macro-ambito in cui sono stati evidenziati anche gli edifici di interesse storico - artistico)
 - ambito storico
 - ambito urbano
 - territorio urbano marginale (macro-ambito)
 - ambito PIP - produttivo da riqualificare o integrare

- territorio periurbano (macro-ambito)
 - ambito produttivo – artigianale da integrare
 - ambiti turistico ricettivo esistente e da integrare
 - ambito di nuova urbanizzazione residenziale
 - ambito nuova urbanizzazione terziaria - produttiva
- territorio aperto (macro-ambito)
 - ambito agricolo parzialmente urbanizzato da riqualificare
 - ambito attività estrattive
 - ambito agricolo tradizionale
 - ambito agricolo da valorizzare come parco agricolo

Il territorio urbano consolidato comprende il tessuto insediativo strutturato, a prevalente destinazione residenziale con anche attività e servizi complementari alla residenza.

Il territorio urbano marginale comprende il tessuto del terziario – produttivo PIP

Il territorio periurbano comprende quelle parti del territorio comunale già parzialmente strutturate e trasformate suscettibili di una migliore caratterizzazione della struttura insediativa residenziale o terziario – produttiva che sia.

Il territorio aperto comprende ambiti a carattere agricolo, inclusi quelli a carattere residuale e finalizzati a conservare gli equilibri eco-ambientali e l'ambito dell'ex cava dismessa.

3. Analisi demografica e del patrimonio abitativo disponibile

Di seguito sono riportati i dati relativi al patrimonio edilizio, con particolare riferimento a quello residenziale, in parte già presenti nella relazione allegata al Piano Strutturale del PUC. I riferimenti sono sempre il censimento del 2011 in qualità di dato più recente disponibili e quelli del censimento 2001 a cui fa riferimento il PTCP, strumento che è stato preso come linea guida in tutti i casi possibili.

3.1 Andamento demografico nel comune di Contrada

Il periodo di riferimento per la proiezione dei dati sull'incremento demografico è assunto pari a 5 anni per la componente operativa del POC, pertanto l'anno di riferimento per le seguenti analisi è il 2026, mentre il periodo di riferimento per la componente strutturale è stato posto pari a 15 anni.

La tabella che segue mostra l'incremento demografico che si è avuto nel comune di Contrada dal 2001 al 2018, ossia nel periodo che intercorre tra la data presa a riferimento dal PTCP (2001) all'ultimo dato ISTAT oggi disponibile (2018) e ci racconta che la popolazione era pari a 2.796 abitanti nel 2001, è cresciuta del 7.58% nel decennio intercensuario raggiungendo le 3.008 unità nel 2011 e continua ad aumentare essendo oggi pari a 3.063 unità.

Comune	N. abitanti censimento ISTAT 2001	N. abitanti censimento ISTAT 2011	N. abitanti 2018 fonte ISTAT
Contrada	2.796	3.008	3.063

Tabella 1: Andamento demografico nel comune di Contrada dal 2001 al 2018

Se, come è ragionevole supporre, il tasso di crescita del 7,58% verificatosi nel periodo 2001 – 2011 dovesse confermarsi anche nel decennio 2011-2021 nei prossimi quindici anni il paese dovrebbe raggiungere i 3.481 abitanti.

La tabella che segue mostra la distribuzione della popolazione per nuclei familiari con riferimento allo stesso periodo esaminato in precedenza

Comune	N. famiglie - censimento ISTAT 2001	N. famiglie - censimento ISTAT 2011
Contrada	926	845

Tabella 2: Composizione dei nuclei familiari nel comune di Contrada nel 2001 e nel 2011

Incrociando i dati riportati nelle tabelle 1 e 2 appare come:

- la famiglia media nel 2001 avesse 3 componenti, pari a 2.796 abitanti / 926 famiglie;
- la famiglia media nel 2011 avesse 3,6 componenti, pari a 3.053 abitanti / 845 famiglie;

e quindi, tra il 2001 ed il 2011, contemporaneamente all'aumento del numero dei residenti, c'è stato anche un aumento del numero di componenti della famiglia media.

Il grafico e la tabella seguenti illustrano il dato della popolazione residente al 2018 espresso in termini di classi di età e mostrano come una buona porzione della popolazione residente sia in età fertile ad ulteriore conferma che è ragionevole ritenere che il tasso di crescita dell'ultimo intervallo intercensuario sia confermato nel periodo di validità del PUC.

Popolazione residente nel 2018 divisa per coorti di età (fonte dato ISTAT)

- fino a 10 anni
- da 11 a 20 anni
- da 21 a 30 anni
- da 31 a 40 anni
- da 41 a 50 anni
- da 51 a 60 anni
- da 61 a 70 anni
- da 71 a 80 anni
- da 81 a 90 anni
- oltre 91 anni

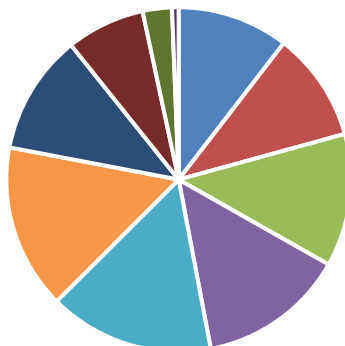


Grafico 1: Popolazione residente nel Comune di Contrada al 2018 suddivisa per classi di età.

Età	Totale Maschi	Totale Femmine	Totale Maschi + femmine
0	12	20	32
1	15	16	31
2	13	17	30
3	10	10	20
4	19	16	35
5	19	11	30
6	17	10	27
7	12	21	33
8	15	14	29
9	15	10	25
10	14	14	28
11	15	13	28
12	11	11	22
13	17	15	32
14	15	15	30
15	17	12	29
16	18	15	33
17	12	16	28

18	16	17	33
19	34	10	44
20	22	14	36
21	29	20	49
22	20	12	32
23	19	11	30
24	22	21	43
25	25	16	41
26	18	16	34
27	15	15	30
28	15	28	43
29	21	14	35
30	24	21	45
31	19	14	33
32	31	22	53
33	33	22	55
34	11	16	27
35	20	24	44
36	25	20	45
37	19	16	35
38	20	15	35
39	27	21	48
40	27	21	48
41	18	25	43
42	28	16	44
43	19	25	44
44	21	23	44
45	26	24	50
46	30	25	55
47	27	22	49
48	35	20	55
49	17	31	48
50	20	23	43
51	22	30	52
52	26	24	50
53	23	22	45
54	25	20	45
55	18	24	42
56	31	29	60
57	23	25	48
58	18	26	44

59	26	18	44
60	16	28	44
61	17	18	35
62	21	16	37
63	19	17	36
64	26	18	44
65	15	16	31
66	14	16	30
67	15	22	37
68	16	13	29
69	22	16	38
70	15	13	28
71	14	11	25
72	17	13	30
73	13	12	25
74	12	20	32
75	14	10	24
76	9	7	16
77	15	13	28
78	7	6	13
79	4	9	13
80	12	8	20
81	3	4	7
82	5	10	15
83	4	7	11
84	4	2	6
85	7	4	11
86	3	8	11
87	3	6	9
88	3	5	8
89	1	3	4
90	0	2	2
91	1	3	4
92	0	4	4
93	1	3	4
94	0	2	2
95	1	0	1
96	1	0	1
97	0	1	1
98	0	1	1
99	0	0	0

100 e più	0	1	1
TOTALE	1.581	1.482	3.063

Tabella 3: Popolazione residente nel Comune di Contrada al 2018 suddivisa per coorti di età.

3.2 Disagio abitativo per condizioni di sovra-affollamento

Entrambi i piani sovra-ordinati, ossia il PTR ed il PTCP, nell'analisi del patrimonio residenziale, fanno riferimento al parametro del sovra-affollamento inteso come quella condizione per la quale un nucleo familiare si trova a vivere in un alloggio di una sola stanza o che non garantisce la presenza di almeno un vano per componente del nucleo familiare. La tabella 4, detta matrice di affollamento, è un dato fornito dall'ISTAT, su richiesta del progettista, è relativa ai dati del censimento 2011 e mostra la distribuzione dei nuclei familiari per pezzatura delle abitazioni

Componenti Famiglia	Numero di Stanze						Totale complessivo
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 o più stanze	
1 persona	33	60	48	28	8	7	184
2 persone	12	66	82	72	17	11	260
3 persone	8	42	77	78	27	16	248
4 persone	5	45	74	67	19	18	228
5 persone	2	18	24	24	10	11	89
6 persone e più	-	2	10	7	4	5	28
Totale complessivo	60	233	315	276	85	68	1.037

Tabella 4: Matrice di affollamento nel Comune di Contrada (dati ISTAT, censimento 2011).

La tabella 5, mostra come dalla matrice di affollamento si ricava il dato del disagio abitativo per condizioni di sovraffollamento, che nel caso di Contrada è pari ad un totale di 270 alloggi. Ovvero servono:

- 60 alloggi per eliminare il disagio abitativo delle 60 famiglie che vivono in alloggi di una sola stanza;
- 107 alloggi per eliminare il disagio abitativo delle famiglie composte da 3 o più persone che vivono in alloggi di due stanze;
- 108 alloggi per eliminare il disagio abitativo delle famiglie composte da 4 o più persone che vivono in alloggi di tre stanze;
- 31 alloggi per eliminare il disagio abitativo delle famiglie composte da 5 o più persone che vivono in alloggi di quattro stanze;
- 4 alloggi per eliminare il disagio abitativo delle famiglie composte da 6 o più persone che vivono in alloggi di cinque stanze

Componenti Famiglia	Numero di Stanze						Totale complessivo
	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 o più stanze	
2 persone	12						12
3 persone	8	42					50
4 persone	5	45	74				124
5 persone	2	18	24	24			68
6 persone e più	-	2	10	7	4		23
Totale complessivo	60	107	108	31	4	-	310

Tabella 5: calcolo del disagio da sovra-affollamento nel Comune di Contrada (dati ISTAT, censimento 2011).

3.3 Disagio abitativo in alloggi impropri

I dati del censimento 2011 mostrano che nell'ultimo decennio intercensuario il numero di alloggi privi di gabinetto si è ridotto ad 1.

La domanda per ridurre il disagio da coabitazione appare trascurabile essendo presenti in paese 1.037 alloggi per 845 famiglie.

In analogia a quanto già fatto con il PTCP, il PUC si prefigge l'obiettivo di ridurre il disagio da sovraffollamento al 45% del valore attuale, quindi di prevedere la realizzazione di $n. 310 * 0.55 = 170$ nuovi alloggi al questo scopo

Dunque, il fabbisogno pregresso si ottiene dalla somma del fabbisogno per sovraffollamento pari a 170 alloggi più il fabbisogno per coabitazione ed abitazioni inadeguate pari ad 1 alloggio. Quindi il fabbisogno pregresso stimato è pari a **171** alloggi come riassunto nella tabella 6.

Disagio abitativo per sovra-affollamento (alloggi)	Disagio abitativo per alloggi impropri (alloggi)	Disagio abitativo per coabitazione (alloggi)	TOTALE (alloggi)
170	1	0	171

Tabella 6: Fabbisogno regresso di abitazioni nel Comune di Contrada

3.4 Fabbisogno aggiuntivo

Il grafico 2 mostra l'andamento della popolazione residente nel comune dal 2001 ad oggi e conferma la costante tendenza alla crescita dei residenti con una popolazione attesa nel 2026 pari a 3.359 unità contro le 3.063 del 2018. Questo significa

che, nel periodo di validità della componente operativa del PUC vi sarà la necessità di alloggiare in paese $3.359 - 3.063 = 296$ nuovi abitanti.

Considerando che la famiglia media è oscillata tra i 3 componenti rilevati durante il censimento del 2001 ed i 3,6 componenti rilevati durante il censimento del 2011 si assume che nel prossimo decennio la famiglia media di Contrada abbia 3,3 componenti. Questo significa che serviranno $296/3,3 = 90$ **nuovi alloggi per il fabbisogno aggiuntivo**

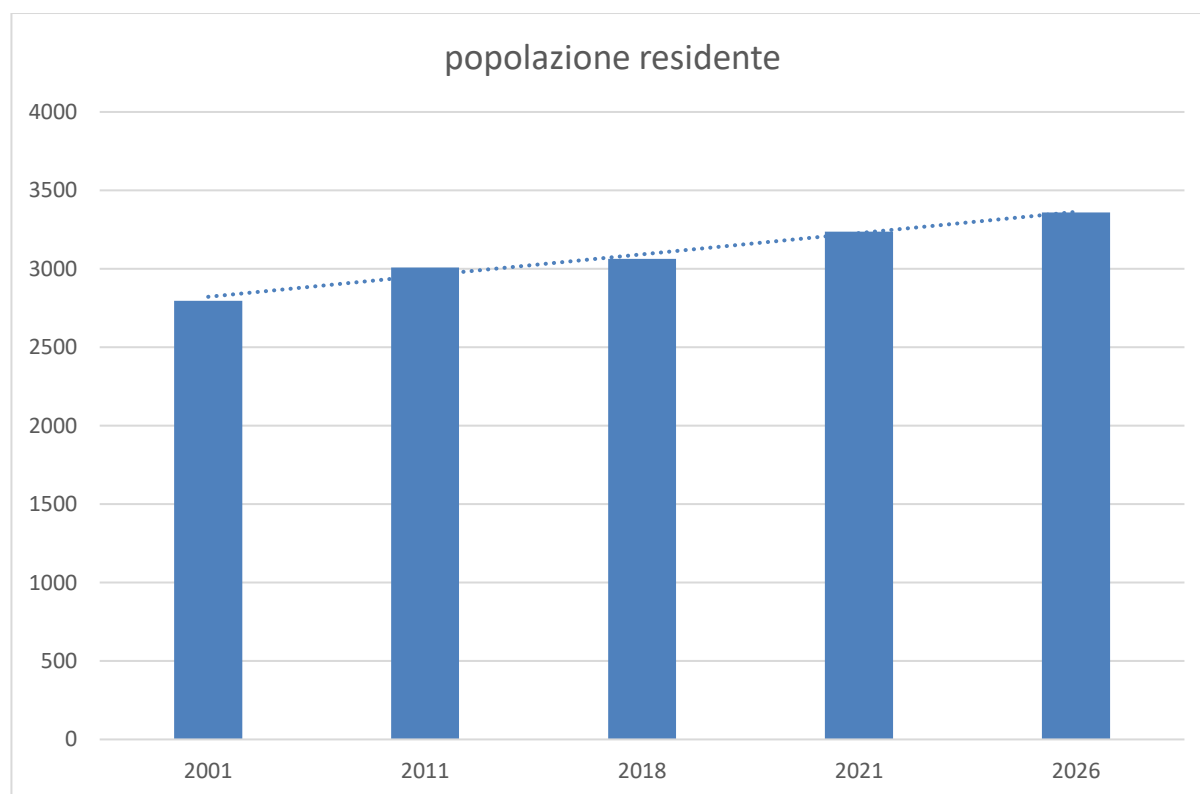


Grafico 2: Andamento della popolazione residente nel Comune di Contrada dal 2001 al 2026.

4. Dimensionamento del Piano Operativo Comunale

4.1 Analisi dei dati demografici

I dati demografici riportati nei paragrafi precedenti mostrano come nel Comune di Contrada la popolazione residente sia in costante aumento e come esiste la necessità di ridurre il disagio da alloggi sovra-affollati.

Il dato sulla composizione della famiglia media oscilla tra i 3 ed i 3,6 abitanti nell'ultimo decennio intercensuario.

Il dato sulla composizione della popolazione residente suddivisa per classi di età illustrato nel grafico 1 e nella tabella 3. conferma la presenza di un'ampia fascia di popolazione in età fertile a supporto della previsione dell'aumento demografico. La presenza di circa un 25% di popolazione in età anziana evidenzia anche la possibilità che siano necessari alloggi aggiuntivi

per persone deputate all'assistenza domestica. Questa ipotesi trova conforto nel dato del censimento ISTAT 2011 che ha registrato una pezzatura media degli alloggi pari a circa 110 mq

4.2 Stima finale del fabbisogno residenziale

Per quanto detto ai punti precedenti è ragionevole basare il dimensionamento del Piano Operativo Comunale su due proiezioni statistiche del dato demografico:

- la popolazione di riferimento è pari a 3.359 abitanti;
- il nucleo familiare medio è composto da 3,3 persone mediando i dati disponibili negli ultimi due censimenti.

In coerenza con quanto fatto dal PTCP, il fabbisogno residenziale complessivo è dato dalla somma del:

- fabbisogno per ridurre il sovraffollamento ed il disagio abitativo pari a 171 alloggi (si vedano i paragrafi 3.2 e 3.3 per un dettaglio del calcolo);
- fabbisogno aggiuntivo pari a 90 alloggi (si veda paragrafo 3.4 per un dettaglio del calcolo).

Per un totale di 261 alloggi.

Inoltre è altrettanto ragionevole prevedere che la pezzatura media dei nuovi alloggi sia pari all'esistente e dunque a 110 mq. Ne scaturisce che, nel prossimo decennio il PUC debba accomodare la realizzazione di $261 \times 110 = 26.730$ mq di nuovi alloggi.

Tipo di fabbisogno	N. alloggi necessari	Mq necessari per alloggi
Riduzione del sovraffollamento e disagio abitativo	171	$171 \times 110 = 18.810$
Fabbisogno aggiuntivo	90	$90 \times 110 = 9.900$
TOTALE	261	$261 \times 110 = 28.710$

Tabella 7: Stima del fabbisogno residenziale a Contrada nel 2026

Come meglio illustrato nel seguito, questi alloggi sono stati distribuiti nelle aree libere a vocazione residenziale utilizzando sia le aree di completamento che quelle di nuova edificazione.

5. Dal piano strutturale al piano operativo

Come previsto dalla L.R. 16/2004 e dal relativo regolamento di attuazione, col Piano Operativo si sono dettagliate le disposizioni attuative per la realizzazione della trasformazione urbana nel breve e medio periodo.

5.1 Valorizzazione del centro storico. Zto A

La zona territoriale omogenea A - centro storico di Contrada ha dimensioni piuttosto limitate (circa 4,6 ha per quanto riguarda il centro di Contrada e circa 1,90 ha per la frazione di Ospedale), comprende l'insediamento urbano più antico del paese, conserva per lo più l'impianto originario e si presenta sostanzialmente in un discreto stato di conservazione. Pertanto non sono stati previsti grossi interventi di trasformazione, ma la sua riqualificazione passa per una serie di dettagliate disposizioni sul trattamento degli elementi costruttivi disciplinate dalle NTA e da prescrizioni vincolanti circa l'uso del colore per gli elementi di facciata disciplinati dal vigente Piano del Colore ex L.R 26/2002.

Ulteriori misure volte alla tutela e valorizzazione del borgo potranno essere messe in atto dall'Amministrazione Comunale coordinando le azioni di recupero del patrimonio edilizio in quest'area incentivate dal bonus facciate, dal decreto rilancio e dagli incentivi comunitari e regionali. Siccome una delle maggiori difficoltà ad intervenire nei centri storici è rappresentata dalla presenza di aggregati strutturali che rendono difficile intervenire efficacemente sulle strutture delle singole proprietà potrebbe essere utile che l'Amministrazione Comunale si attivasse per:

1. individuare gli aggregati strutturali censandone le localizzazioni planimetriche e le principali caratteristiche tipologiche;
2. fornire ai proprietari un quadro sintetico delle azioni possibili per il miglioramento e/o adeguamento sismico in funzione delle diverse tipologie di aggregato presenti;
3. completare l'elencazione delle possibili azioni per il miglioramento/adeguamento strutturale dell'edificio con una valutazione qualitativa degli elementi edilizi maggiormente disperdenti in ogni singolo aggregato che indirizzi i proprietari verso efficaci azioni di efficientamento energetico;
4. aggiornare tecnici e proprietari circa gli incentivi disponibili per la riqualificazione degli immobili.

Rispetto alla precedente stesura del PUC ed in ottemperanza agli indirizzi programmatici integrativi di cui alla D.G.C. n. 6 del 21/01/2020, l'area ricadente nel centro storico è stata incrementata per includere una porzione di paese territorialmente omogenea con il restante centro storico. La tavola POC_04_V_3 mostra, attraverso un accurato rilievo fotografico, le principali caratteristiche tipologiche che caratterizzano i due borghi storici di Contrada (paese ed Ospedale) e nelle quali si riconosce anche il piccolo ampliamento voluto dall'Amministrazione con D.G.C. 6/2020

5.2 Zone territoriali omogenee B e C

Passando dalla scala del Piano Strutturale a quella del Piano Operativo si è proceduto a dettagliare le disposizioni attuative nei vari ambiti già individuati per la vocazione residenziale. In particolare, con riferimento alla trasformazione ad uso residenziale:

- Le porzioni di territorio che erano già state definite come "urbano consolidato" ed "urbano marginale" rappresentano lo spazio edificato, destinato a residenza che possiede le caratteristiche di cui alla lettera B dell'art. 2 del Decreto Interministeriale 1444/1968;

- La porzione di territorio che era già stata definita come “periurbano” rappresenta il luogo della naturale espansione riservata alla nuova edificazione residenziale ed è classificata come C, in cui realizzare sia l’edilizia libera che gli interventi di edilizia convenzionata incluso l’housing sociale per venire incontro alle esigenze delle fasce deboli di popolazione anche prendendo atto della mancata attuazione del Piano per l’Edilizia Economica e Popolare. La dotazione di aree consente il raggiungimento del requisito previsto dalla D.G.R. n. 572/2010.

5.3 Zone territoriali omogenee D, H e T

Analogamente a quanto fatto nelle aree a vocazione residenziale, anche per quelle a vocazione terziaria e produttiva passando dalla scala del Piano Strutturale a quella del Piano Operativo si è proceduto a dettagliare le disposizioni attuative nei vari ambiti già individuati. In particolare:

- All’interno della porzione di territorio che era già stata definita come “urbano marginale a vocazione terziaria e produttiva” è stata estrapolata l’area PIP esistente per la quale si sono confermate le norme tecniche di attuazione per il Piano per gli Insediamenti Produttivi ed è stata individuata come D1;
- All’interno della porzione di territorio che era già stata definita come “urbano di nuova urbanizzazione a vocazione terziaria e produttiva” è stata definita un’area parzialmente già destinata ad attività produttive artigianali, denominata D2 e per la quale le NTA dettagliano le modalità della trasformazione;
- All’interno della medesima porzione di territorio è stata individuata un’area denominata H1 a vocazione commerciale, un’altra denominata T a vocazione turistico-ricettiva.

5.4 Zone territoriali omogenee agricole

Con riferimento al “territorio aperto”, il Piano Strutturale individuava tre ambiti, quello estrattivo, quello agricolo tradizionale e quello agricolo parzialmente urbanizzato da riqualificare. Il Piano Operativo norma quindi il recupero delle preesistenze e della nuova edificazione con un articolo specificamente dedicato all’inserimento ambientale ed un altro dedicato agli impianti serricoli.

Una cura particolare è stata posta alle zone denominate RQ1 e RQ2 che appartengono all’ambito agricolo, ma in cui è presente già una certa edificazione che versa in condizioni di degrado. In questo caso le NTA dettagliano una serie di prescrizioni e si prevede la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo per omogeneizzare ed armonizzare gli interventi di riqualificazione.

Con riferimento all’ambito estrattivo, esso ricade nelle competenze del Piano Regionale per le Attività Estrattive ed il PUC non può fare altro che segnalare come sia inopportuno continuare la coltivazione di questa cava e come invece andrebbe incoraggiata una ricomposizione ambientale del sito anche data la sua prossimità al corridoio ecologico di progetto.

5.5 Attrezzature e servizi, zone territoriali omogenee F

Il Piano Strutturale Comunale ha individuato una porzione di territorio da destinare genericamente ad attrezzature e servizi. Il Piano Operativo differenzia i tipi di servizi e provvede al dimensionamento delle aree in funzione dei requisiti di norma aggiungendo una funzione non tassativamente imposte dalla norma, ma ritenuta adeguata a trasformare la tradizione agricola del paese in un volano di sviluppo locale, ossia il parco agricolo.

Come meglio dettagliato nelle NTA, il parco agricolo è localizzato in un'area collinare connotata dalla presenza di attività agricole che rivestono carattere testimoniale del paesaggio agrario e ben si presta alla fruizione degli spazi aperti per attività aperte al pubblico del tipo ricreativo, sportivo e didattico nei limiti della ridottissima edificabilità associata alla sua vocazione agricola.

Per consentire al PUC di adattarsi facilmente alle mutevoli esigenze della collettività, la localizzazione qui operata del tipo di standard da allocare in ciascuna area è solo indicativa e, nel rispetto delle dotazioni minime di norma, è facoltà dell'Amministrazione Comunale modificare il tipo di attrezzatura o servizio previsto in una specifica area.

5.6 Indici fondiari e territoriali

La definizione degli indici fondiari e territoriali si basa sui seguenti principi:

- Nel periodo di validità della componente operativa del PUC serviranno circa 261 nuovi alloggi come dettagliatamente illustrato nel capitolo 4;
- Il numero di alloggi da allocare nella zona, denominata C, di nuova edificazione è tale da garantire che la densità territoriale sia contemporaneamente maggiore di 150 ab/ha (per ridurre il consumo di suolo) e tale da trovare spazio in tipologie edilizie simili a quelle presenti nel resto del paese;
- La realizzazione della zona C comporterà la possibilità per l'Amministrazione Comunale di acquisire in maniera perequativa, le aree necessarie a completare la dotazione comunale di edilizia scolastica prevista dalla norma insieme agli altri standard necessari per il buon funzionamento dell'area di espansione. Pertanto la quota di cessione in questa porzione di territorio è stata posta pari al 50%;
- Gli alloggi necessari, che non trovano spazio nella zona di espansione, sono stati localizzati nella zona di completamento, denominata B;
- La pezzatura media dell'alloggio è pari a 110 mq come fotografata dall'ISTAT nel censimento del 2011;
- La famiglia media è composta da 3,3 persone che è una media tra i dati forniti dall'ISTAT nel 2001 e nel 2011;
- Le aree disponibili in zona di completamento sono poste pari a circa il 30% del totale e sono state stimate sia tenendo conto del requisito previsto dalla norma per considerare saturata un'area edificata che della reale possibilità di edificare nelle porzioni ancora libere.

L'applicazione di questi principi porta in modo abbastanza consequenziale a definire la quantità di alloggi e la relativa pezzatura che saranno allocati nella zona di espansione e, per differenza quelli che andranno allocati nella zona di completamento.

Infatti, atteso che l'area di espansione ha una superficie pari a circa 6,80 ettari e che il 50% di questa superficie va perequato per realizzare gli standard che mancano nel Comune, la superficie a disposizione del nuovo insediamento è pari a circa 3,4 ettari. Su questa superficie il PUC consente di realizzare circa 160 alloggi della pezzatura media rilevata dall'ISTAT in paese utilizzando la tipologia ad uno o due piani maggiormente diffusa in paese nelle aree di nuova edificazione. Di questi, 104 saranno destinati all'edilizia sociale ed i restanti 56 ad edilizia libera in modo da ottemperare all'obbligo normativo di riservare all'edilizia convenzionata il 40% dei nuovi alloggi.

Il PUC prevede di realizzare i rimanenti 121 alloggi saturando la zona di completamento sempre utilizzando la tipologia ad uno o due piani maggiormente diffusa in paese nelle aree di nuova edificazione. L'area su cui sarà realizzata questa quota di edificazione residenziale è quella attualmente libera e non gravata da precedenti asservimenti che è pari a circa 8,7 ettari suddivisi in lotti di pezzatura media e piccola presenti in maniera diffusa nella zona classificata come B.

Per quanto detto l'indice di utilizzazione territoriale residenziale in zona di espansione, esso è dato dal rapporto tra la superficie residenziale realizzabile e le aree disponibili, ossia $(160 \times 110) / 34.000 = 0,51$ mq/mq. In questo indice sono comprese sia la quota per l'edilizia sociale che quella per l'edilizia libera essendo la prima pari al 65% del totale e la seconda pari al restante 35% del totale. L'indice di utilizzazione fondiaria sarà il doppio del territoriale per consentire la perequazione del 50% delle superfici.

Nella zona di espansione, trattandosi di nuovi insediamenti, si ritiene opportuno prevedere anche una quota per servizi alla residenza stimata in coerenza con quanto stabilito dall'art. 3 del DM 1444/68 in 5 mq/abitante. Quindi, siccome l'alloggio medio di progetto ospita 3,3 persone si prevede di insediare anche $160 \times 3,3 \times 5 = 2.640$ mq per destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.). Tradotto in termini di indice territoriale questo significa che il PUC prevede la realizzazione di ulteriori $2.640/34.000 = 0,08$ mq/mq per servizi alla residenza in zona di espansione in aggiunta alla quota residenziale prima determinata.

L'indice di utilizzazione territoriale in zona di completamento è dato dal rapporto tra la superficie residenziale realizzabile e le aree disponibili, ossia $(121 \times 110) / 87.000 = 0,13$ mq/mq. Anche in questo caso si è ritenuto opportuno prevedere un'ulteriore dotazione di servizi alla residenza nella misura di 5 mq per abitante insediato, ossia $101 \times 3,3 \times 5 = 2.986$ mq che distribuiti sull'area disponibile producono un indice di utilizzazione territoriale per servizi alla residenza pari a $1.666/87.000 = 0,02$ in aggiunta alla quota residenziale prima determinata.

5.7 Standard urbanistici

Gli standard urbanistici individuati dal PUC sono:

- **F1** Aree per l'istruzione esistenti
- **F2** Aree per l'istruzione di progetto dimensionate in misura tale che la somma di F1 ed F2 non sia inferiore a 5 mq/ab. ai sensi dell'art. 1.4, lett. a) della Legge Regionale 14/1982;
- **F3** Aree a verde attrezzato esistenti e di proprietà pubblica;

- **F4** Aree a verde attrezzato di progetto dimensionate in misura tale che la somma di F3, F4 ed F5 non sia inferiore a 5 mq/ab. ai sensi dell'art. 1.4, lett. c) della Legge Regionale 14/1982;
- **F5** Aree a verde attrezzato esistenti e di proprietà privata in cui il PUC incoraggia l'uso pubblico;
- **F6** Aree per attrezzature di interesse comune esistenti;
- **F7** Aree per attrezzature di interesse comune di progetto dimensionate in misura tale che la somma di F6 e F7 non sia inferiore a 2,5 mq/ab. ai sensi dell'art. 1.4, lett. b) della Legge Regionale 14/1982;
- **F8** Aree per parcheggio esistenti
- **F9** Aree per parcheggio di progetto dimensionate in misura tale che la somma di F8 ed F9 non sia inferiore a 2,5 mq/ab. ai sensi dell'art. 1.4, lett. d) della Legge Regionale 14/1982;
- **F10** Aree per attrezzature religiose esistenti;
- **F11** Aree per attrezzature religiose di progetto dimensionate in misura tale che la somma di F10 ed F11 non sia inferiore a 5.000 mq ai sensi della Legge Regionale 9/1990;
- **F12** Fascia di rispetto cimiteriale ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie.

Le superfici associate agli standard sopra elencati sono state dimensionate come illustrato nella seguente tabella

Tipo di attrezzatura	Dotazione esistente (mq)	Standard normativo	N. abitanti di riferimento (2026)	Dotazione necessaria (mq)	Dotazione di progetto (mq)
Aree per l'istruzione	13.080	5 mq/ab	3.359	16.795	3.716
Attrezzature di interesse comune	12.591	2.5 mq/ab	3.359	8.398	4.852 ¹
Attrezzature religiose	1.260			5.000 ²	
Verde pubblico attrezzato e sport	16.536	10 mq/ab	3.359	33.590	74.521 ³

¹ La dotazione totale per attrezzature di interesse comune ed attrezzature religiose risente della dotazione minima di attrezzature religiose di cui alla seguente nota

² Per le attrezzature religiose la L. R. 9 del 05/03/1990 prevede una dotazione minima di 5.000 mq

³ La dotazione di verde pubblico attrezzato risente della scelta di realizzare il parco agricolo che da solo sviluppa una superficie di circa 57.700 mq

Parcheggi	9.431	2.5 mq/ab	3.359	8.398	19.051 ⁴
		20 mq/ab	3.359		

Tabella 12: Dotazione di standard esistente e di progetto

La Progettista per la revisione di PUC e VAS:

(Ing. Anna Gimigliano)

⁴ La dotazione di parcheggi è stata tenuta più alta del minimo normativo in considerazione del fatto che il servizio di trasporto pubblico locale risulta ancora carente in questa porzione di territorio comunale. All'attuarsi delle previsioni del PTCP in materia di rafforzamento del trasporto collettivo, queste aree potranno essere riconvertite secondo le mutate esigenze.