

1 - Le modalità di attuazione del P.U.G.

Nel processo di piano si consolida la necessità di una sostanziale riforma del meccanismo attuativo finalizzata a sostituire quello sperequato basato sugli espropri, con uno perequato basato sulle acquisizioni gratuite compensative dei diritti all'edificazione.

Non già un piano che divida a priori le aree dell'espansione fra destinazioni pubbliche e private ma un piano che preveda che in tutte le aree della trasformazione la divisione fra destinazioni pubbliche e private avvenga a posteriori, naturalmente in base a regole preventive.

Con ciò vengono attribuiti diritti edificatori privati a tutte le aree che il piano trasforma e non soltanto a quelle privilegiate, richiedendo in compensazione la cessione gratuita delle aree per servizi pubblici e per il verde.

Infatti, ogni comparto di attuazione deve cedere gratuitamente aree per i servizi, le attrezzature e il verde necessari; e il Comune dovrà intervenire ad espropriare soltanto una più limitata quota di aree per servizi che i comparti non possono trasferire.

Uno degli obiettivi del PUG è quindi la riduzione degli impegni finalizzati ad espropriare aree per servizi di quartiere e per il verde, con l'incremento delle aree in compensazione gratuita dei comparti.

La perequazione rappresenta una prima forma di equità in quanto non riconosce le diversità previste dal piano fra aree destinate all'edificazione privata ed aree destinate ai servizi pubblici da espropriare. La seconda forma di equità contenuta nel meccanismo perequativo, è l'assegnazione a tutte le proprietà presenti nel singolo comparto di attuazione, la quota di diritti edificatori proporzionale alla dimensione dell'area, indipendentemente dalla localizzazione finale degli edifici; chiedendo in compensazione gratuita la stessa quota di aree da utilizzare per servizi pubblici e verde.

Calando i principi generali nella specifica situazione comunale il modello perequativo proposto si basa essenzialmente sui seguenti elementi:

- la conferma del regime immobiliare espropriativo per la città esistente, dove le eventuali aree necessarie per usi pubblici essenziali dovranno essere di massima espropriate e indennizzate a valore pieno di mercato;
- un regime perequativo per la città da trasformare, cioè per i Contesti di Trasformazione; prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su una parte ridotta degli Comparti di trasformazione e la destinazione a servizi, attrezzature e verde della parte rimanente, che viene acquisita dalla collettività per compensazione, cioè per cessione obbligatoria da parte dei privati.

Con la perequazione si consegue quindi l'attuazione del PUG secondo parametri oggettivi e non discrezionali in uno con l'eliminazione delle disparità di trattamento tra chi attua le trasformazioni previste dal piano.

2 - La sostenibilità del piano

Il principio sul quale si fonda il concetto di sviluppo sostenibile è la capacità che un determinato ecosistema sviluppa per soddisfare i bisogni delle generazioni presenti senza compromettere i diritti delle generazioni future. Questo concetto ha reso necessario, nello studio del territorio e della città, la conoscenza dell'ambiente (ecosistemi, flora, geologia, costruzioni, patrimonio storico, infrastrutture, ecc.), degli aspetti socio economici della popolazione e delle attività produttive, che rappresentano il punto di partenza per guidare e controllare i possibili processi di trasformazione, tracciando traiettorie evolutive che disegnano nel lungo e breve periodo la sostenibilità del territorio.

La sostenibilità è, quindi, un processo dinamico ed evolutivo, nel quale si sviluppano e confrontano equilibratamente diversi sistemi:

economico, sociale e ambientale.

L'impianto metodologico del PUG si fonda, dunque, sui principi dello sviluppo sostenibile e, in tal senso, le indagini di base sono state orientate a rilevare i diversi elementi che concorrono alla valutazione degli effetti ambientali:

- le aree e i beni di rilevanza ambientale;
- i livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate;
- il suolo;
- l'acqua;
- l'aria;
- le condizioni microclimatiche;
- il patrimonio storico e culturale;
- la flora;
- gli insediamenti;
- le attività svolte nel territorio;
- la struttura socioeconomica della popolazione.

Sotto il profilo metodologico il PUG ha diviso il territorio comunale in ambito urbano (che comprende il centro storico, la città consolidata e le aree urbanizzate) e il territorio extraurbano.

Successivamente, attraverso le analisi e gli studi di dettaglio, valutando il grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse e delle relative condizioni d'uso, lo ha ulteriormente articolato in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di trasformazione.

La disciplina urbanistica e ambientale indica, per ognuna di queste zone, norme metodologiche, criteri e parametri ai fini della conservazione ambientale e, nelle parti soggette a trasformazione, alla mitigazione degli effetti ambientali:

a) nell'area extraurbana l'approccio ha seguito un impianto metodologico di carattere ecologico-ambientale, mirato a salvaguardare gli aspetti ecologici, storici e ambientali che il

territorio esprime, ponendo come obiettivo primario quello di evitare processi irreversibili nell'uso delle risorse.

Ogni intervento è mirato a garantire la tutela ambientale e paesaggistica, nonché quelle di difesa dei caratteri autoctoni esistenti nei diversi ambiti;

b) nelle parti edificate consolidate, che coincidono con la zona urbanizzata del territorio, l'approccio alla sostenibilità non è stato attribuito (come per il territorio) alla sola protezione dell'ambiente, ma ha tenuto conto anche degli aspetti sociali, economici e insediativi.

In questo senso la variabile prioritaria che è stata seguita ha riguardato:

- il miglioramento delle condizioni insediative generali nel medio-lungo periodo, attraverso diffusi interventi di riqualificazione urbanistica, quali manutenzione e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente;

- gli interventi legati al completamento edilizio e alla trasformazione relativi a contesti prevalentemente già urbani, sono mirati a incrementare il contributo ambientale ed ecologico.

I nodi territoriali con riferimento alla sostenibilità urbana e ambientale che investono complessivamente problematiche economiche, ambientali e sociali sono quelli relativi alle proposte infrastrutturali, quelle relative all'area urbanizzata, e quelle per territorio extraurbano.

Valutate in termini sovracomunali, le problematiche relative alla sostenibilità potrebbero assumere un profilo decisivo per le politiche di rilancio della città, principalmente con riferimento all'obiettivo del PUG di rafforzare l'armatura urbana e l'offerta di servizi di carattere territoriale per registrare nuove opportunità di sviluppo.

Il sistema urbano è inserito in un contesto delicatissimo sotto il profilo ambientale e paesaggistico: l'unicità del territorio, la ricchezza paesaggistica, la debolezza della logistica per il turismo (strutture, servizi, infrastrutture), in rapporto al

contesto paesaggistico, pongono la necessità di intervenire nei luoghi dove in passato si sono radicate le maggiori contraddizioni tra sviluppo urbano e ambiente.

3 - I caratteri e gli obiettivi generali del PUG

Il piano ai fini del rilancio del territorio interpreta le istanze della transizione verso un'economia caratterizzata dal dinamismo, dalla flessibilità e dall'articolazione funzionale del modello di sviluppo in uno con la riconversione economica la riqualificazione urbana.

Quindi un piano aperto, flessibile e soprattutto sostenibile, in grado di individuare quei settori innovativi capaci di migliorare la base economica e produttiva della città, dal momento che quelle tradizionali sono entrate in crisi.

La strategia urbanistica deve quindi essere sostenuta da precise politiche urbane, che non si esauriscono nel contributo offerto dalla disciplina stessa e dal piano.

Quest'ultimo determina le risorse e i confini entro i quali la definizione delle politiche urbane deve esprimersi, nel rispetto delle compatibilità ambientali e dei caratteri di identità e di cultura della città, attraverso anche la individuazione delle invarianti entro cui operare.

Il Piano è il processo di governo della trasformazione nel rispetto dei seguenti obiettivi:

- la priorità di un sistema ambientale sul quale appoggiare la riqualificazione della città e del territorio;
- un nuovo sistema infrastrutturale efficiente e sostenibile
- la conferma di un assetto urbano policentrico costituito da identità locali da rafforzare, entro il quale riconoscere centri dotati di una loro autonomia e di reciprocità con l'intero sistema urbano.

4 - Per un PUG strutturale e programmatico

Il PUG, nel sancire il superamento dello zoning, ha suddiviso il territorio in Contesti di conservazione, riqualificazione e di trasformazione e, per ognuno di essi, in relazione agli obiettivi di carattere generale, ha definito:

- le destinazioni d'uso prevalenti;
- le capacità edificatorie ammissibili;
- le regole insediative;
- le quantità e la qualità dei servizi, l'organizzazione della sosta e della viabilità principale;
- le modalità d'intervento e il sistema dei vincoli preordinati alla salvaguardia delle testimonianze antropiche e storico-culturali e a garanzia del mantenimento degli aspetti paesaggistici caratterizzanti il territorio.

Il PUG ha distinto gli elementi strutturali da quelli operativi al fine di ottimizzarne la gestione sulla base di una maggiore flessibilità.

Se la flessibilità della componente operativa consentirà al piano di implementare le strategie urbane, la dimensione strutturale è la condizione entro cui deve concretizzarsi la strategia urbanistica.

Il piano deve infatti gestire le occasioni che si pongono e sostenere l'attività degli operatori in modo da creare le condizioni di una prospettiva di sviluppo sostenibile.

5 - Un programma per uno sviluppo sostenibile della città e del territorio

Il nuovo assetto urbanistico del territorio suggerisce, per quanto possibile:

- di assecondare i processi di saturazione e trasformazione della zona urbanizzata nella logica della riqualificazione dei tessuti esistenti, calibrando ogni modalità trasformativa al perseguimento di migliori condizioni urbanistiche e ambientali;
- di garantire la difesa del territorio collinare attraverso interventi diversificati che vanno dalla salvaguardia ambientale delle aree boscate, alla incentivazione delle attività agricole in base alle vocazioni colturali e alle diverse situazioni geomorfologiche, alla istituzione di zone di presidio ambientale;
- di riorganizzare e potenziare il comparto produttivo;
- di qualificare e incrementare la dotazione degli standard pubblici;
- razionalizzare il sistema della mobilità.

Di fronte ad uno scenario di ormai esaurita espansione insediativa e caratterizzato dai problemi connessi alla riqualificazione urbana, il rilancio economico del territorio è affidato alle nuove opportunità, in particolare nel settore dei servizi e della produzione legata alla piccola impresa ed artigianato, al commercio, al settore turistico e della cultura. Il PUG è a sostegno di una dinamica economica variamente articolata, attraverso il recupero e la riqualificazione urbanistica ed edilizia della città.

Tende ad un nuovo e diverso assetto del territorio (non solo funzionale ma anche morfologico) entro il quale ritrovare le occasioni di sviluppo sostenibile volto alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'identità storica, culturale e ambientale dei luoghi.

Gli obiettivi che il PUG persegue sono pertanto:

- 1) rafforzare le strategie di sviluppo qualitativo;
- 2) valorizzare e salvaguardare il territorio, con particolare attenzione alla conservazione dei suoi caratteri ambientali e

naturali, accrescendone la fruizione mediante un sistema di polarità insediative e di servizio (anche turistiche) che si riconnettano al paesaggio circostante e alla città consolidata;

3) recuperare e salvaguardare l'edilizia storica concentrata o sparsa e ogni altra significativa testimonianza della cultura antropica esistente nel territorio, sulla base delle indicazioni del livello puntuale della pianificazione paesistica e degli studi sui tessuti urbani storici;

4) incentivare l'agriturismo e l'immagine storico-culturale della città per attrarre nuovi segmenti della domanda turistica, in particolare quelli rivolti al turismo d'arte e convegnistico, potenziando e qualificando il sistema della ricettività alberghiera e dei servizi complementari ad essa collegati;

5) potenziare le capacità produttive esistenti dotando le aziende dei necessari supporti infrastrutturali e di servizio;

6) incentivare e qualificare la dotazione degli standard urbanistici esistenti con particolare attenzione ai servizi socialmente utili, favorendo quelli connessi alle nuove esigenze collettive e migliorandone e ampliandone la distribuzione;

7) guidare i processi di manutenzione, rinnovo e completamento edilizio in atto, finalizzandoli alla riorganizzazione dei tessuti esistenti;

8) definire nei Contesti di trasformazione le potenzialità e le opportunità della pianificazione flessibile e processuale, finalizzando la trasformazione alla definizione di più elevate condizioni di qualità infrastrutturale insediativa e ambientale attraverso l'applicazione del nuovo meccanismo perequativo e di regole ambientali legate alla dotazione di ampie zone a verde pubbliche e private, al loro equipaggiamento botanico ed alla permeabilità dei suoli;

Proprio per l'importanza che riveste l'identità storica e culturale della città e del territorio, il PUG individua modalità operative estremamente articolate, atte a predeterminare i presupposti necessari per una corretta attuazione degli interventi di progettazione urbana e

ambientale, sia di conservazione che di riqualificazione o di trasformazione.

6 - Migliorare la qualità della vita

Le scelte urbanistiche e le più generali politiche di sviluppo locale, condizionando l'evoluzione economica della città, hanno una ripercussione sul quadro demografico urbano. Il PUG, mirato al rilancio economico e qualitativo della città, contribuisce ad innescare un'inversione di tendenza della dinamica demografica, attualmente caratterizzata da diminuzione, anche se lieve, della popolazione.

La pianificazione e la riqualificazione degli spazi urbani, in presenza un tessuto sociale caratterizzato dall'invecchiamento della popolazione deve promuovere forme di convivenza sociale capaci di favorire l'integrazione fra le generazioni.

In un processo di rigenerazione ambientale, fisica, sociale ed economica del territorio, la comunità locale gioca un ruolo rilevante ed è quindi indispensabile favorirne, attraverso la partecipazione, l'autoidentificazione e l'autodeterminazione.

Il PUG, propone il rafforzamento di un assetto urbano policentrico fatto di identità urbane storicamente riconosciute nel territorio e di fatto contribuisce al consolidamento del senso di appartenenza e di autosostenibilità locale.

Le strategie territoriali avanzate dal PUG nella direzione dell'attenzione alle problematiche dello sviluppo sostenibile, promuovono politiche di rigenerazione ambientali della città e strategie di sviluppo qualitativo che sono strettamente legate al miglioramento della qualità della vita per tutti gli abitanti.

L'attenzione alle generazioni future, implicita nella definizione di sviluppo sostenibile, trova riscontro negli obiettivi del PUG.

Ad essi sono riconducibili, in particolare:

- l'ampliamento degli spazi verdi con la connessione dei grandi parchi ad un nuovo sistema minuto del verde urbano;
- il miglioramento qualitativo e il potenziamento dei servizi a scala di quartiere, in particolare quelli di utilità sociale;

7 - Riqualificare l'ambiente urbano e territoriale

Il progetto di riqualificazione e rigenerazione ambientale del territorio parte dalla città, si basa sulla strategia della sostenibilità e attribuisce priorità al valore degli spazi aperti da riprogettare.

La città è di per sé un habitat ecologico: lo sviluppo trasformazione solitamente riduce la biomassa e la biodiversità edificando i terreni e dislocando le popolazioni animali e vegetali, ma può anche creare nuovi habitat e nuove nicchie ecologiche.

E' dimostrato come la qualità degli "habitat" urbani sia influenzata dal tipo e dalla struttura degli spazi verdi, dal modo in cui sono gestiti, da come sono collegati tra loro, dalle interazioni tra gli edifici, dai livelli di inquinamento acustico, dai modelli di comportamento dell'uomo. La cura degli spazi aperti e della vegetazione non riguarda quindi soltanto l'ambito extraurbano o il paesaggio, ma anche la città, in quanto tale cura è prerequisito della rigenerazione dei tre fattori ambientali principali: aria, acqua, suolo.

Gli obiettivi del PUG, in quanto piano sostenibile per qualificare l'ambiente urbano e territoriale, sono:

- il risparmio di suolo;
- la compatibilità ambientale delle infrastrutture (mitigazione e riduzione degli impatti, interazione con le trasformazioni urbanistiche);

- l'ampliamento degli spazi verdi, pubblici e privati (rete verde intesa come infrastruttura ecologica);
- la rigenerazione della risorsa acqua (permeabilità dei suoli urbani, attenzione alla vulnerabilità degli acquiferi);
- la rigenerazione della risorsa aria (limitazioni carichi urbanistici, compatibilità funzionali e localizzative);
- la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti (prevenzione, riuso, riciclaggio);
- il controllo dell'inquinamento acustico (zonizzazione acustica, barriere artificiali e naturali, isolamenti).

Più in generale il PUG si concretizza fundamentalmente in tre aspetti principali:

- la esclusione di nuove forme di espansione urbana;
- la compatibilità ambientale ed ecologica del sistema infrastrutturale;
- l'applicazione dei principi della rigenerazione ambientale a tutte le nuove trasformazioni urbanistiche e la definizione di specifiche regole di compatibilità ridestinando tutte le aree già proposte ad insediamenti e servizi dal piano precedente;
- la formazione di un sistema della mobilità che fluidifica il traffico automobilistico utilizzando i parcheggi intermodali esterni alla città e quelli di attestamento prossimi al centro storico (parcheggio di via Martina). Il nuovo sistema della mobilità viene inoltre progettato non solo in funzione della migliore efficienza e fattibilità, ma anche della sua compatibilità ambientale.

Grande importanza viene assegnata alle misure di permeabilizzazione del suolo urbano e al ruolo assegnato alla diffusione massiccia del verde privato e delle infrastrutture ecologiche.

E' soprattutto con i nuovi interventi relativi agli insediamenti e ai servizi, caratterizzati da elevate quote di superfici permeabili che si configura una sostanziale crescita della permeabilità urbana, essenziale per l'equilibrio ecologico della città, per la rigenerazione delle risorse ambientali e, di

conseguenza, per garantire migliori condizioni di salute dei cittadini in termini di qualità dell'aria e di clima.

8 - Riqualificare la città storica e la città consolidata

Un contributo fondamentale alla riqualificazione urbanistica e ambientale del sistema urbano e territoriale, è dato dal modo con cui il PUG programma la trasformazione da un lato e pone, dall'altro, la riqualificazione della città consolidata (storica e di recente formazione).

La città esistente ancora marginalizzata, è spesso soggetta a pesanti trasformazioni, interessata da elevati indici di fabbricabilità e da valori posizionali in quanto non lontana dal centro e comunque più centrale delle nuove periferie.

Va avvertito ancora il valore d'insieme della città esistente, i cui tessuti, oltre la Città Storica, sono cresciuti compatti e densi, però ancora disposti lungo una rete viaria, con un sistema di funzioni e di forme continue, certo meno ricchi di valori della città storica, ma sempre pregiati e vitali.

L'attenzione con cui pianificare la città esistente deve essere quella già usata per la Città Storica e tale da guidare la conservazione e l'evoluzione dei tessuti esistenti nella direzione di una continua riqualificazione di quello che è il più vasto patrimonio insediativo della città.

Con l'obiettivo di accrescere per quanto è possibile la quota di residenza ospitata nella Città Storica, senza trascurare l'articolata valorizzazione delle funzioni rappresentative, culturali e commerciali specializzate.

Il PUG tende a favorire l'incremento dei residenti considerando tale la presenza il principale strumento di salvaguardia della Città Storica.

E quindi la metodologia di attenzione, di conservazione e valorizzazione già adottata per la Città Storica, deve interessare tutta la Città Consolidata, con l'esplicito

obiettivo di non manometterla, ma certamente anche di non irrigidirla, anzi di stimolare ogni possibile processo vitale di adeguamento, nel preciso rispetto di pochi, ma ben evidenti valori morfologici e funzionali.

Questi valori, analoghi a quelli da anni utilizzati per la Città Storica, non fanno riferimento come per quella alle singole "unità edilizie", ma hanno come parametro ambiti edilizi e tessuti urbanistici. Questi rappresentano insieme una differenza di scala, ma anche una diversità di forme e di contenuti da tutelare.

La morfologia urbanistica di questi tessuti storici deve essere oggetto di complessiva conservazione, ma anche in alcuni casi di necessaria qualificazione richiesta da nuovi contenuti, preservando ovunque sia possibile la presenza di negozi lungo le strade, magari attrezzando i marciapiedi per la sosta e il passeggio. Sempre, comunque, favorendo la flessibilità delle volumetrie, quando ciò permetta di risolvere il problema abitativo, senza che ciò provochi una politica di densificazione e congestione costruttiva, favorendo, ad esempio, l'eventuale suddivisione degli alloggi di grande dimensione, in linea con un mercato che risponda meglio alla drastica riduzione dei componenti dei nuclei familiari.

Per quanto concerne il complesso e articolato sistema insediativo della città consolidata recente i criteri di intervento devono essere diretti verso diffuse operazioni di riqualificazione edilizia, ma anche di modificazione e di integrazione al fine di conseguire l'ammodernamento tipologico degli edifici.

L'obiettivo è la riqualificazione di gran parte del patrimonio immobiliare, oggi in condizione di sottoutilizzo o di disagiata appetibilità; questo processo è già da adesso favorito dal sistema di agevolazioni e di incentivi che leggi e regolamenti stanno producendo per il rinnovo dell'edilizia.

9 - Pianificare la città della trasformazione

L'esclusione di nuove forme di espansione urbana privilegia gli interventi di trasformazione nella città attraverso operazioni di trasformazione finalizzate alla riorganizzazione ambientale e urbanistica sia delle aree libere che di quelle sottoutilizzate. La prima regola della selezione dei contesti di trasformazione è stata compiuta con criteri il più possibile oggettivi, applicati a partire dalle condizioni di stato di fatto e di diritto in cui tali aree si trovano. La definizione di regole generalizzate per le aree di trasformazione riguarda così un'attribuzione egualitaria di potenzialità edificatorie a tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni urbanistiche, di fatto e di diritto, in rapporto cioè alla disciplina urbanistica vigente. La seconda regola riguarda la concentrazione delle nuove quote di edificabilità all'interno dei Comparti perequativi in modo indifferente rispetto alla struttura fondiaria; quindi in base ad una valutazione urbanistica e ambientale qualitativa. I proprietari parteciperanno "pro quota" ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalla soluzione urbanistica (area edificabile o attrezzatura pubblica indicata nel piano).

La terza regola riguarda la scelta degli indici territoriali che definiscono le quote di edificabilità degli ambiti di trasformazione; tali indici sono identici per tutte le aree appartenenti alla stessa tipologia; gli indici territoriali sono inferiori rispetto alla pratica corrente per garantire la massima qualità urbanistica ed ambientale della trasformazione. Le modalità attuative dei Comparti comportano, di norma, un unico strumento esecutivo, integrato da una convenzione che regolerà la partecipazione "pro-quota" di tutti i proprietari alle volumetrie consentite, ma anche agli impegni relativi alle aree da cedere (utilizzando quindi prevalentemente una modalità compensativa nell'acquisizione delle aree pubbliche) e agli oneri da sostenere.

Il ricorso all'esproprio sarà quindi del tutto marginale e la sua utilizzazione è ipotizzabile solo in caso di inadempienza da parte dei proprietari, nei casi in cui il Comune ritenesse necessaria la immediata utilizzazione di un'area.

L'applicazione dell'esproprio per pubblica utilità relativo alle aree necessarie per i nuovi servizi pubblici non rappresenta quindi più il fondamento dell'attuazione del piano, mentre la regola sarà quella, come detto, della cessione predeterminata di questa aree, nell'ambito dei comparti di trasformazione urbanistica disciplinate dal piano.

Per garantire qualità ecologica e morfologica ai nuovi insediamenti, questi dovranno essere concentrati in una parte delle aree edificabili, in modo da garantire la presenza di verde permeabile, pubblico e privato, sulla parte restante.

I singoli proprietari delle aree comprese nei comparti, la cui attuazione sarà regolata da un unico strumento attuativo, parteciperanno proporzionalmente alle proprietà possedute, all'edificabilità complessiva del comparto. Lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di concessione e alle cessioni di aree per uso pubblico.

10 - Potenziare il sistema del verde urbano e territoriale

Il PUG integra nella disciplina urbanistica le nuove esigenze di rispetto dell'ambiente.

L'obiettivo è di produrre con il piano nuovi interventi soddisfacenti sotto l'aspetto della qualità ambientale, ma più ancora di produrre interventi tesi a riqualificare il sistema urbano e territoriale nel suo insieme.

In tal senso il PUG non solo garantisce la qualità ecologica degli interventi pubblici, ma anche attribuisce agli operatori privati, protagonisti nell'attuazione del piano, la realizzazione degli obiettivi ambientali del piano stesso.

Il PUG si è dato un impegno programmatico per il complesso del sistema ambientale, con l'introduzione di una metodologia nei processi di piano che tende ad usare la gestione urbanistica come terreno di convergenza di delle politiche ambientali, offrendosi quale ambito di riferimento e coordinamento di tali politiche.

L'analisi condotta ha riguardato le modalità di qualificazione delle risorse esistenti che sarà necessario gestire unitariamente in modo sistemico, individuando:

- il sistema del verde esistente nei parchi, nei servizi, lungo le strade, negli insediamenti; il sistema ecologico, dai biotopi ai boschi,;
- il sistema storico-archeologico, presente al di fuori del centro urbano.
- la qualità ambientale dei nuovi interventi previsti, con una visione d'insieme per l'aspetto ambientale dei tre sistemi, infrastrutturale, insediativo e ambientale vero e proprio.
- le reti per la fruizione ambientale date dai corridoi spaziali di relazione fra tessuti urbani ed aree extraurbane.
- Le situazioni critiche da riqualificare, quali le aree esondabili e a forte vulnerabilità degli acquiferi.

L'analisi del Sistema ambientale conduce alla sintesi dell'intersezione disciplinare fra urbanistica ed ecologia.

Il PUG offre, così, un quadro d'insieme dei necessari comportamenti di governo per la città e per il territorio ed affida alla pratica di governo la capacità di produrre un contributo significativo alla gestione ambientalista del territorio.

11 - L'urbanistica per uno sviluppo sostenibile

L'offerta che il mercato edilizio si attende per le abitazioni nei prossimi anni è costituita da alloggi restaurati e risanati nella Città Storica, adeguamenti edilizi diffusi nella città consolidata di più recente formazione e nuovi edifici di non grande dimensione, con molto verde privato a disposizione; magari, nei comparti più ampi, con piccole attrezzature sportive e ricreative private condominiali.

Il PUG è stato costruito per rispondere alla domanda prevalente, ma organizzandola in modo da far coincidere le istanze del mercato con i principali obiettivi del piano e cioè con la riqualificazione urbana e i valori ambientali.

La riqualificazione urbana è altresì demandata alle trasformazioni urbanistiche di tutte quelle aree interne alla città esistente, per le quali si prevede un sistema complesso di interventi capaci di innovare l'assetto fisico e funzionale dell'ambiente urbano.

La nuova immagine della città si fonderà sulle risorse locali, valorizzate all'interno di un diverso modello di sviluppo, composito, con più vocazioni e con più opzioni mutate dalle specificità dei luoghi.

12 - Le priorità per un riordino ambientale

Sono date da:

la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio e il riordino ambientale ecologico delle situazioni a più elevato degrado.

Il primo aspetto riguarda la protezione del territorio extraurbano, i suoi principi insediativi, la realizzazione di un sistema dei parchi e di verde integrato e fruibile.

La salvaguardia si consegue contrastando la diffusione casuale di insediamenti che si è determinata fino ad oggi riconoscendo il preminente valore ambientale e paesaggistico di alcune zone e

riqualificando la presenza insediativa laddove costituisce presidio delle condizioni di stabilità ecologica e ambientale del territorio.

In particolare stimolando programmi produttivi sostenibili e attività agrituristiche.

Il PUG potenzia la dotazione urbana di verde nell'ambito delle principali trasformazioni e identifica il grande sistema dei parchi ambientali, veri e propri serbatoi di naturalità ai quali connettere tutta la rete del verde, attraverso cui strutturare la riqualificazione e la trasformazione ambientale della città e del territorio.

Alla grande rete ambientale corrisponde un nuovo sistema minuto del verde urbano basato essenzialmente sulle attuali dotazioni di parchi e giardini, connessi e integrati con le aree a verde pubblico e privato ricavati dai Contesti di trasformazione, con nuovi corridoi ecologici, con viali e piazze alberate, giardini.

13 - I servizi urbani e di quartiere

A fronte di una sostanziale inefficacia delle politiche di reperimento "quantitativo", attraverso l'acquisizione pubblica e dell'inadeguatezza di una strategia vincolistica Il PUG, infatti, propone nei contesti di trasformazione l'assunzione della modalità compensativa e quindi del meccanismo attuativo perequativo, come regola prevalente per l'acquisizione di aree per servizi pubblici.

Il PUG opera una attenta selezione delle previsioni a servizi del PRG vigente non attuate in modo tale da ricondurne al meccanismo perequativo il maggior numero.

Le maggiori necessità di intervento riguardano l'integrazione di alcuni specifici servizi di quartiere: nuove aree verdi, piazze, parcheggi, centri di vita collettiva.

Per le aree a verde esistenti si prevede una sistematica integrazione con collegamenti pedonali e percorsi ciclabili

che dovranno interessare in particolare quei corridoi ambientalmente rilevanti ma oggi poco o per nulla fruibili, in modo tale da restituirli alla città attraverso una adeguata riqualificazione (per esempio la previsione del parco urbano in valle d'Itria).

In generale le politiche per i servizi hanno puntato alla qualità complessiva del paesaggio urbano, alla qualificazione, all'integrazione e alla connessione attraverso interventi sia di riqualificazione dell'esistente, che nuovi interventi.

Per i servizi il PUG definisce una strategia realistica di intervento a partire dalla situazione accertata nelle singole unità territoriali urbane.

Le modeste risorse pubbliche da impiegare per l'acquisizione delle aree destinate a standard pubblici impone l'applicazione del meccanismo perequativo che consentirà di diffondere e riqualificare l'offerta dei servizi senza oneri per il Comune. I criteri che il PUG ha individuato per la programmazione del sistema dei servizi urbani e di quartiere sono i seguenti:

- conferma e rafforzamento delle aree pubbliche attualmente destinate a servizi in quanto ritenute compatibili con l'attuale struttura insediativa;
- la reiterazione mirata e selettiva delle aree già vincolate dal precedente PRG motivate sia da ragioni di opportunità urbanistica e ambientale e sia perché collegate ad una reale domanda sociale;
- supplire alle carenze delle zone più densamente edificate, nelle quali non è possibile reperire aree libere, con aree in località agevolmente raggiungibili;
- per quanto riguarda le aree per attrezzature scolastiche, ritenendo l'attuale distribuzione e configurazione dei plessi scolastici adeguata, implementare gli spazi didattici e le superfici di pertinenza dei singoli plessi;
- per il verde pubblico devono essere reperite almeno le quantità minime previste per legge. In questo caso lo standard, in relazione alla situazione dei luoghi, deve essere utilizzato

per risolvere per riqualificare le preesistenze di valore culturale ed in genere per migliorare la qualità degli insediamenti e dell'ambiente urbano;

- per i parcheggi la dotazione è strutturata in funzione della capillare distribuzione nel territorio.

14 - La città che si rinnova: i Contesti di trasformazione

I Contesti urbani di trasformazione comprendono, aree di relativa grandezza che giocano però un ruolo strategico per la riqualificazione dei tessuti circostanti, per l'articolazione del disegno urbano della città, per la sua infrastrutturazione e per la localizzazione di funzioni strategiche. Aree in cui i caratteri di ristrutturazione e di riqualificazione urbanistica si configurano come operazioni complesse e fondative della qualità urbana

15 - Il livello puntuale della pianificazione paesistica

Il livello puntuale della pianificazione paesistica ha rappresentato l'elemento fondativo per individuare la struttura morfologica dell'organismo urbano e del suo territorio attraverso la seguente griglia:

a) una lettura storico-interpretativa del territorio come riferimento progettuale, volta a comprendere la stratificazione storica della realtà territoriale al fine di comprenderne le radici dei processi di trasformazione avvenuti nel tempo al fine di disciplinare e orientare le trasformazioni in atto e quelle potenziali;

b) la necessità di una individuazione delle specificità locali nei termini di una lettura tipologica del territorio, al fine di disciplinarne i modi d'uso in coerenza e valorizzazione con le

peculiarità paesistico-territoriali ivi riconosciute sia dal punto di vista strettamente insediativo, che da quello geomorfologico e vegetazionale;

c) l'interpretazione della forma del territorio come risultato dell'attività dell'uomo che implica una lettura organica delle forme del paesaggio, in quanto determinate, oltreché dall'opera dell'uomo, dalle altre vocazioni d'uso di origine naturale dell'ambiente stesso nonché dai modi storici d'uso del territorio;

d) una concezione organica del paesaggio, per cui ogni singolo elemento è inteso come parte di un sistema di scala più ampia, la cui conoscenza consente di comprendere le relazioni che legano le diverse componenti tra loro ed il ruolo che esse rivestono all'interno del processo evolutivo del territorio.

Gli studi del PUG hanno fatto propria la metodologia relativa alla lettura del territorio dal punto di vista del "paesistico", articolandola e interpretandola nel seguente modo:

- l'organismo territoriale corrisponde alla individuazione dell'insediamento nelle sue relazioni strutturali (storico-territoriali) con il sistema territoriale circostante;
- l'organismo territoriale elementare definisce e codifica gli elementi costitutivi degli insediamenti locali, all'interno del territorio comunale, evidenziando le specifiche identità locali delle singole parti del territorio e le regole dominanti per selezionare i modi di intervento su di esse;
- l'unità insediativa, che corrisponde al riconoscimento di singole parti del territorio antropizzato con proprie caratteristiche di organicità che derivano dalla connessione fra un determinato uso del suolo e un determinato insediamento, connessione sinteticamente rappresentata nelle forme riconoscibili del paesaggio;

- il livello dei tessuti edilizi corrisponde a un'analisi delle parti costitutive dell'insediamento con l'approfondimento dei rapporti tra i lotti edificati e gli elementi strutturali dell'insediamento stesso e le diverse relazioni intercorrenti fra gli elementi che compongono l'edificato (edifici, lotti di pertinenza).

Facendo riferimento a questa griglia, il territorio comunale è stato suddiviso in territorio urbano e territorio extraurbano, identificando quindi due ambiti distinti di indagine e di approfondimento degli aspetti morfo-tipologici.

16 - Il sistema paesaggistico-ambientale e il territorio extraurbano

Il PUG ha identificato e classificato i caratteri rappresentativi del territorio.

Gli elementi di valutazione paesaggistica e agronomica hanno costituito il riferimento principale per l'individuazione dei Contesti rurali cui riferire le specifiche discipline urbanistiche e ambientali.

Lo studio geologico ha fornito indirizzi per garantire in tali Contesti la migliore protezione del suolo, suggerendo i criteri per meglio garantire il presidio delle aree a rischio.

L'analisi paesistica ha evidenziato le caratteristiche dello sviluppo contemporaneo del territorio e della città sotto il profilo paesistico, ha individuato le componenti che devono essere salvaguardate e valorizzate attraverso un sistema coordinato di interventi di conservazione e riqualificazione. Le risultanze delle indagini geologiche, dell'uso del suolo e paesaggistiche offrono un quadro generale della situazione del territorio del Comune riconducibile ai seguenti punti fondamentali:

- una presenza diffusa di agricoltura despecializzata, non competitiva sul mercato, indirizzata verso l'autoconsumo,

che svolge però un ruolo decisamente efficace sul mantenimento dell'assetto ambientale e sulla caratterizzazione paesaggistica, di valenza sociale determinante sotto il profilo ecologico;

- una presenza insediativa consistente a prevalente carattere residenziale, omogeneamente distribuita sul territorio. Tale stato di fatto interviene direttamente sulle trasformazioni paesaggistiche in atto nel territorio extraurbano;

In tale situazione gli obiettivi del PUG si articolano essenzialmente in:

- 1) favorire la presenza agricola sul territorio extraurbano. La caratterizzazione paesaggistica può essere garantita da un'agricoltura a basso impatto ambientale;
- 2) contenere la nuova edificazione residenziale; è dimostrato che la residenzialità non garantisce da sola l'innescio di un processo di valorizzazione territoriale; per questi motivi di fondo il PUG tende ad un deciso contenimento delle nuove edificazioni residenziali. Questo non significa che non si potranno costruire abitazioni nell'ambito extraurbano, ma che i nuovi insediamenti programmati sul territorio sono vincolati esclusivamente a zone definite nelle quali le trasformazioni sono indirizzate al suo miglioramento e preservazione sulla base delle attribuzioni date ai diversi territori dallo stesso PUG;
- 3) migliorare le condizioni degli attuali insediamenti diffusi nel territorio. Uno dei contrappesi al contenimento della nuova edificazione è sicuramente rappresentato dalla ampia gamma di possibilità che sono offerte per il miglioramento delle condizioni degli insediamenti, con modalità di "intervento edilizio" in grado di consentire una riqualificazione consistente e tipo logicamente orientata del notevole patrimonio edilizio esistente.

Viene inoltre favorita, in quelle parti di territorio extraurbano più densamente insediate (nuclei abitati), la formazione di servizi sia privati (attività commerciali e artigianali dimensionalmente e tipologicamente compatibili con il contesto) che pubblici (viabilità, sosta, verde ecc.) con l'obiettivo di migliorare le condizioni degli insediamenti concentrati;

4) favorire le attività coerenti sul territorio con interventi strutturali ed infrastrutturali a basso o nullo impatto paesaggistico ed ambientale (strade poderali ed interpoderali, manufatti tecnici, ecc.);

5) produrre iniziative ed attività compatibili.

Oltre ai servizi privati e pubblici in precedenza richiamati, il PUG non sottovaluta le potenzialità offerte da nuove attività connesse al tempo libero con le quali individuare le possibilità di una rigenerazione ecologica attraverso attività agrituristiche, il turismo verde, attività sportive e ricreative nel verde, attività culturali in spazi aperti;

6) concretizzare la oculata fruizione del territorio. In uno con le finalità sopra ricordate il PUG intende favorire e promuovere tutte quelle iniziative, pubbliche e private, finalizzate ad una migliore fruizione del territorio; la creazione di percorsi attrezzati, la opportuna dislocazione di aree di sosta ecc. rappresentano possibili esempi di intervento.

17 - L'assetto vegetazionale

L'assetto vegetazionale è composto dai seguenti biotopi:

1) i boschi che rappresentano un ecosistema caratterizzato da ricche e articolate comunità viventi (biocentesi), influenzate e regolate da fattori ecologici naturali e indotti (biotopo). Il bosco è generalmente descritto come "luogo degli alberi" in quanto per dimensione esso sovrasta ogni altra componente biotica presente e rappresenta una parte paesistica rilevante in

quanto testimonia l'attività dell'uomo sul suolo e la capacità rigeneratrice del ciclo naturale. Il bosco autoctono è quello di fragno, leccio.

Risulta assai più frequente in consociazione ad altre piante forestali e agrarie, segno che il territorio ha subito nutrite modificazioni.

Una buona parte dei boschi è rappresentata da conifere, (piante non autoctone introdotte dall'uomo).

2) la macchia è rappresentata da formazioni vegetali a boscaglia sempreverde, fitte fino a diventare inestricabili, nelle quali predominano arbusti e piccoli alberi, in una associazione più o meno duratura;

18 - L'ecosistema del territorio extraurbano

Partendo dalla carta relativa all'uso del suolo e dell'assetto vegetazionale, è stato eseguito un attento lavoro di indagine sul territorio extraurbano del Comune.

Con estremo realismo si deve ribadire che l'agricoltura, nel territorio comunale, è una delle tante attività praticate, importante ma non esclusiva. La vera importanza dell'attività "agricola" non deve essere pertanto ricercata nella capacità di "creare reddito", quanto nella funzione di mantenimento sotto il profilo paesaggistico e idrogeologico. In effetti la diffusione di tale "attività" risulta essere l'unica in grado di contribuire ad un'equilibrata evoluzione del territorio.

Per queste considerazioni l'indagine condotta è di tipo strutturale ossia considera il territorio nel suo più ampio significato, contraddistinto da caratteristiche biologiche e morfologiche proprie, quale sistema complesso identificabile con il termine ecosistema.

In un territorio ad elevata concentrazione di attività antropiche la pianificazione deve tenere conto di esigenze tra

loro diverse che, in termini biologici tendono alla contemporanea presenza di ecosistemi poco stabili ma assai produttivi, e di ecosistemi poco produttivi ma generalmente più stabili.

Ne deriva che il vero problema della pianificazione è rappresentato dall'individuare il più corretto rapporto territoriale tra i due estremi di prestazione ecosistemica.

19 - Gli insediamenti agricoli

L'analisi dei biotopi ha individuato differenti tipi di tessuto agricolo, attraverso i quali si evidenzia il legame tra uso del suolo e forme insediative che creano la trama delle conformazioni dei fondi agricoli o delle coltivazioni in genere, passando da forme occasionali con l'adattamento al terreno delle colture o delle superfici boscate, a forme più regolari e complesse, contribuendo a determinare le individualità dei siti nel territorio.

I tipi di tessuto agricolo individuati sono:

1) aree coltivate nelle quali è stata riscontrata una attività agricola permanente e continuativa. Le principali forme di coltivazione sono l'oliveto, il frutteto, il seminativo arborato;

2) aree incolte delle quali fanno parte terreni abbandonati da coltivazione o dove risulta impossibile l'esercizio dell'agricoltura per motivi orografici (eccessiva pendenza);

3) aree periurbane dove aumenta di consistenza il segno della presenza e della attività antropica e che rappresentano l'anello di congiunzione tra il biotopo delle aree coltivate e l'area urbana.

Gli insediamenti storici e recenti

Gli insediamenti si distinguono in:

1) insediamenti "storici" a loro volta costituiti da:

a) edifici isolati. Sono gli edifici e le aree che caratterizzano il paesaggio e l'identità storica e culturale territorio comunale. Sono identificati in:

- edifici e/o complessi monumentali, di valore storico e architettonico con destinazione d'uso non residenziale; edifici (anche residenziali, masserie e complessi di trulli);
- edifici e/o complessi di valore storico e documentario, quali, trulli, masserie, ecc.;
- Rustici e case coloniche, dipendenti alla conduzione del fondo e al suo mantenimento.
- aree di valore naturalistico-ambientale. Si tratta di aree di pregio naturalistico-ambientale o per la loro configurazione morfo-geologica (es. le aree carsiche, con doline e risorgive, le grotte etc.), o per il loro assetto vegetazionale;

b) nuclei storici nel territorio:

- aggregati di corti. Insediamenti rurali formati da corti agricole stratificate;
- insediamenti complessi. Sono gli abitati più sviluppati dimensionalmente, rappresentati dai nuclei abitati nel territorio;

c) tessuti storici. Comprendono i tessuti di impianto storico

2) insediamenti di sviluppo recente a loro volta costituiti da:

a) tessuti recenti omogenei o disomogenei, formati da sistemi di edifici assimilabili alle espansioni periferiche, non pianificati, cresciuti dall'accostamento casuale dei lotti edificabili.

b) tessuti pianificati recenti formati dai Piani di Zona o assimilati;

c) insediamenti sparsi con tipologie edilizie di carattere urbano nel territorio dove vi è una diffusa edificazione con tipologia a villino con piccoli lotti di pertinenza. Questo tipo di edificazione diffonde nel territorio il modo urbano o periurbano dell'insediamento con perdita dell'identità del contesto.

20 - Tessuti ed ambiti urbani

Gli ambiti urbani sono intesi come parti di città articolate lungo un percorso e costituiti prevalentemente da edilizia moderna, caratterizzata da specificità di rapporti tra assetto morfologico e assetto tipologico ambientale non riconducibili a quelle storiche di tessuto:

- l'assetto morfologico esprime le modalità più o meno riferite a un ordine riconoscibile del rapporto insediativo tra spazio pubblico e spazio privato, tra strada, piazza, edificio, spazio pertinenziale aperto;

- l'assetto tipologico ambientale interpreta le relazioni tra forme dello spazio edificato e dello spazio aperto, leggendo i differenti livelli di organizzazione morfo-tipologica delle "architetture" urbane e la composizione più o meno omogenea delle tipologie edilizie che affacciano sul percorso di riferimento.

La necessità di interpretare il grado di organizzazione delle forme insediative periferiche in termini distinti rispetto a quelli dei tessuti storici deriva altresì dalla stretta eterogeneità strutturale e specializzazione tipologica dell'area periferica, riferendoci con ciò sia alle modalità di impianto insediativo, sia alla descrizione morfo-tipologica delle componenti edilizie, condizionate da una più frammentaria distribuzione delle funzioni.

L'identità strutturale di impianto dell'insediamento espressa dall'/assetto-morfologico è

stata ricondotta a quattro differenti gradi di organizzazione urbana così definiti:

1) pianificato: codifica la presenza di un disegno progettuale unitario in grado di specializzare uno spazio urbano introducendo forme e geometrie insediative autonome rispetto al contesto (interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, piani di lottizzazione, piani di zona ecc.);

2) ordinato: individua parti della città diffusa riconoscibili per una modalità insediativa caratterizzata dalla organizzazione spontanea (in assenza, cioè, di un disegno urbanistico unitario) di elementi in forma ripetitiva (insediamenti periferici a villino cadenzati con regolarità di rapporto tra edificio, spazio aperto e strada, successione di edificazione moderna aperta a costituire un fronte stradale unitario, ecc.);

3) di tamponamento: isola le parti edificate che non presentano affaccio diretto sull'ambito stradale e che tendono al completamento e all'intasamento di spazi, spesso corrispondente a modalità edificatorie disorganizzate e di tipo sparso (frange residenziali marginali, aree comprese tra insediamenti a funzioni non residenziali, ecc.);

4) occasionale: circoscrive ambiti caratterizzati da casualità insediativa, spesso corrispondente a modalità edificatorie disorganizzate e di tipo sparso.

L'assetto tipologico-ambientale interpreta i differenti livelli di omogeneità architettonica interni all'ambito, contribuendo a definirne il grado di organizzazione:

1) omogeneo: per la presenza di costanti tipo-morfologiche e funzionali che determinano un'immagine ordinata dello spazio urbano, articolata per singolarità ripetute di organismi architettonici. In questi ambiti è stata operata una ulteriore distinzione di specificità architettonica ed edilizia volta a evidenziarne la tipicità e il raggiunto grado di compiutezza anche in termini di linguaggio. Tale identificazione ha attribuito a ciascuno di essi una categoria di tipologia architettonica articolata in:

a) tessuti ed episodi di edilizia residenziale pianificata, distinguendo i primi dai secondi per il grado di organizzazione insediativa (pluralità di edifici analoghi tra loro coordinati, con presenza di polarità interne destinate a servizi).

b) edilizia storica a villino e edilizia moderna a villino diversificati sotto il profilo del linguaggio architettonico ma non dell' assetto morfo-tipologico;

c) edilizia moderna a condominio, individua i casi di edilizia pianificata omogenea in prevalenza privata, caratterizzata da tipi architettonici moderni a blocco isolato in cui i volumi si dispongono all'interno di uno spazio privato chiaramente individuato;

5) disomogeneo: per le diversificazioni tipo-morfologiche degli organismi edilizi in presenza di destinazioni d'uso differenti ma compatibili con la residenza (sezioni stradali non proporzionate con le altezze degli edifici, volumi artigianali e/o commerciali frammisti alla residenza, presenza di edifici fuori scala con tipologie non omogenee rispetto al contesto);

6) eterogeneo: per la presenza di diversità tipologiche, architettoniche e funzionali sia interne all'ambito che rispetto al contesto (edifici residenziali ed industriali con densità eterogenee).

21 - Tipi edilizi

L'ipotesi di un inferiore "livello di tipicità" dell'edificato storico della periferia urbana, ha trovato un comune riscontro negli esiti della lettura della tipologia edilizia. Al costante riproporsi di una incertezza insediativa originata dalla sovrapposizione alla preesistente maglia di matrice rurale di interventi ristrutturanti di epoca moderna rimasti incompiuti, fa riscontro, a livello edilizio, un'analogia indeterminazione dell' identità tipologica dei manufatti rispetto a quelli del nucleo urbano centrale

Le alterazioni dei tipi caratteristici delle aree centrali si esprimono sia nella relazione morfologica tra edificio, percorso e lotto pertinenziale (rapporto edificio-tessuto), sia negli stessi caratteri architettonici e distributivi dei singoli manufatti. Alcune delle tipologie edilizie seriali tradizionalmente riscontrabili nel nucleo urbano centrale compaiono, peraltro, nelle parti della periferia storica nella loro inalterata configurazione, prevalentemente all'interno dei tessuti lineari chiusi lungo le dorsali, mentre tendono complessivamente a perdere il loro grado di identificabilità o a riproporsi in forme moderne diversificate via via che i tessuti di impianto tendono ad allontanarsi da esse per sfrangiarsi nei percorsi minori di lottizzazione o nelle fasce periferiche. Nel passaggio dai tessuti di tipo continuo-chiuso a quelli di tipo discreto-aperto sta il principale elemento di differenziazione delle tipologie edilizie del centro consolidato da quelle specifiche della periferia.

MORFOTIPOLOGIA EDILIZIA

Nell'analisi della tipologia edilizia, la necessità di conseguire dati omogeneamente determinati in tempi relativamente brevi ha imposto una modalità di procedimento, che ha considerato le sole caratteristiche morfologiche rilevabili o intuibili dagli spazi liberamente accessibili o dalla cartografia aerofotogrammetria. Per questo motivo, pur utilizzando la definizione "tipologia architettonica", si ritiene più corretta l'accezione di lettura "morfo-tipologica", sviluppata sul territorio urbano. Gli elementi morfologici presi in considerazione per la determinazione delle classi tipologiche sono:

- modalità di edificazione del lotto; rapporti tra edificato, aree scoperte e percorsi;
- modalità di aggregazione e distribuzione degli spazi interni, dedotte attraverso la lettura dei prospetti architettonici;

- modalità di aggregazione in tessuti edilizi del sistema edificio-area di pertinenza con quelli adiacenti.

Tali modalità insediative, riscontrabili in forma consolidata nel nucleo urbano centrale, non presentano caratteri di regolarità tipologica nell'organizzazione urbana periferica, dove si riscontrano frequenti eccezioni e alterazioni nel rapporto edificio - lotto ed edificio - strada oltre ad eterogeneità di linguaggio architettonico. Questa riduzione della tipicità dei manufatti edilizi della periferia è da ascrivere alla rarefazione dei rapporti gerarchici e di continuità insediativa, caratterizzanti il "centro storico", nella formazione dei tessuti, nonché ad un crescente grado di eterogeneità e marginalità delle funzioni insediate (commistione di attività produttive e residenza, ecc.)

CORTE: sono gli edifici di originaria matrice rurale ancora riconoscibili all'interno del tessuto urbano. Il rapporto con il percorso non è mai diretto, ma mediato attraverso l'area scoperta, principale sede delle attività agricole lavorative.

L'organismo edilizio è costituito da un edificio principale ad uno o due piani a corpo semplice di forma rettangolare e profondità monocellulare a fronte cieco sul confine, mentre gli affacci si aprono sullo spazio interno. La trasformazione di questi edifici in organismi edilizi residenziali ha prodotto notevoli modificazioni del tipo originario (quali l'apertura di affacci diretti su spazi esterni o l'acquisizione di servitù di veduta sulle corti contigue) facendone perdere l'originaria caratteristica di recinto chiuso.

SCHIERA: questa categoria contiene gli edifici a fronte monocellulare (4-6 m.) e due soli affacci, uno diretto su strada e l'altro su uno spazio scoperto retrostante di pertinenza, in uso esclusivo della casa; i muri laterali -ciechi- individuano il confine con gli edifici adiacenti e costituiscono appoggio comune per gli orizzontamenti. Caratteristica propria del tipo è

la coincidenza con un'unica unità abitativa, organizzata su più livelli: il piano terra assolve a funzioni mercantili e di piccolo artigianato e gravita direttamente sul percorso; i piani superiori sono destinati ai locali di abitazione, a cui si accede da una scala interna.

PSEUDOSCHIERA: questa categoria contiene gli edifici tipologicamente assimilabili alla casa a schiera, ma con elementi di alterazione rispetto alle caratteristiche architettoniche o d'uso, precedentemente descritte. In particolare ciò può verificarsi sotto forma di variazione dimensionale in profondità ed altezza dell'edificio e aumento del numero di unità abitative.

PSEUDOLINEA: questa categoria contiene gli edifici appartenenti alla stessa matrice della casa in linea, ma con elementi di alterazione rispetto alle caratteristiche architettoniche o d'uso: un corpo scala in posizione decentrata, che distribuisce un solo appartamento per piano. Analogamente alla tipologia di pseudoschiera, a questa categorie sono ascrivibili anche i manufatti edilizi ad essa assimilabili per caratteri distributivi ed architettonici ma con una modalità insediativa caratteristica ad esempio del tipo a villino.

LINEA: questa categoria contiene edifici di profondità bicellulare (corpo doppio) caratterizzati da un corpo scala, in posizione baricentrica, che distribuisce due o più appartamenti per piano; questi risultano costituiti da una serie di cellule disposte "in linea". La profondità a corpo doppio indica la normale attitudine del tipo ad affacciarsi sui lati lunghi e ad aggregarsi sui due fianchi ciechi.

L'edificio si colloca generalmente in rapporto diretto con la via o la piazza sulla quale attesta il prospetto pubblico specializzando il piano terra ad uso commerciale; il retro affaccia su uno spazio privato di pertinenza. I fianchi sono

normalmente privi di affaccio; qualora non risultino aggregati, possono eventualmente presentare finestre di vani di servizio, ad esempio bagni sulla testata dei corridoi centrali.

Nelle aree periferiche il tipo, che nel centro storico costituisce un fronte edilizio continuo su percorso, può presentarsi in forma isolata o in posizione arretrata all'interno dello spazio di pertinenza a costituire un rapporto tra edificio - lotto - percorso assimilabile alle modalità insediative delle moderne tipologie a palazzina e a villino.

BLOCCO CHIUSO: in questa categoria sono stati raggruppati i fabbricati che presentano profondità del corpo edilizio di tre o più cellule; normalmente, questi si sviluppano attorno ad un vano centrale -coperto ed illuminato dall'alto- in cui è situata la scala condominiale; negli organismi più articolati lo spazio centrale si trasforma in una o più chiostrine con lo scopo di dare aria e luce ai vani interni. Il rapporto col percorso è sempre diretto, almeno per quanto riguarda il lato di accesso. Questa tipologia edilizia può essere aggregata ad edifici adiacenti per uno dei suoi lati; ovvero tramite un corpo basso di collegamento -a destinazione per lo più commerciale od artigianale- che ricostituisce la continuità della parete edilizia lungo il fronte stradale, al piano terra; ovvero per l'intera altezza del fronte, ma tramite una sola cellula in profondità sul fronte strada.

BLOCCO APERTO

Questa categoria contiene quegli edifici plurialloggio "a blocco" che presentano un'articolazione più complessa dei corpi di fabbrica, non chiudente spazi interni a carattere privato e senza una chiara distinzione tra facciate di rappresentanza ed affacci secondari; gli edifici, pertanto, si sviluppano sempre con una serie di fronti indistinte, necessariamente in numero superiore a quattro.

A questa tipologia sono assimilabili gli edifici plurifamiliari moderni ad alta densità abitativa caratterizzati da una disposizione planivolumetrica sviluppantesi all'interno del lotto di pertinenza e svincolata dalla maglia viaria, spesso arbitrariamente rispetto alla gerarchia degli allineamenti stradali.

PALAZZO: questa categoria contiene gli edifici appartenuti ad un'unica famiglia nobile di cui porta generalmente il nome. La costruzione si sviluppa con una serie di piani gerarchizzati in rapporto alle loro funzioni di rappresentanza. La gerarchia dei piani si riflette nel trattamento architettonico dei prospetti.

Il palazzo occupa le posizioni divenute nodali nel processo di sviluppo del tessuto urbano derivando dalla rifusione di tipologie seriali preesistenti o dalla rifusione dei loro lotti e sostituzione delle strutture architettoniche.

MASSERIA: in origine, è una vera e propria tenuta agricola che possiede, nel territorio di proprietà, una serie di costruzioni accessorie. Si presenta generalmente come vera e propria emergenza paesaggistica in virtù della sua localizzazione, baricentrica rispetto all'organizzazione podereale che ad essa fa capo.

VILLINO: In questa categoria si collocano tutti quegli edifici monofamiliari appartenenti alle prime espansioni. Il lotto di pertinenza, di limitata estensione, è generalmente quadrangolare e dotato di recinzione; l'edificio si colloca al centro di questo, alla minima distanza dai confini consentita dai regolamenti edilizi e senza diretto rapporto col percorso; sul lato visibile dalla strada presenta un piccolo giardino mentre il resto dell'area può essere organizzato ad orto o ad altri spazi di servizio della casa. La forma dell'edificio è

generalmente quadrata, ad un solo piano. Solitamente, su uno degli angoli, la facciata arretra a formare un piccolo portico, sul quale si apre l'accesso principale.

Le forme più complesse si sviluppano a due piani, spesso accompagnate dalla presenza di un ulteriore nucleo familiare, generalmente parentale. Nei casi di frazionamento proprietario viene aumentata la promiscuità delle funzioni dell'area di pertinenza, che può sviluppare ingressi distinti e scale esterne. Questa tipologia segna un punto di passaggio verso la palazzina plurifamiliare vera e propria.

PALAZZINA: a questa categoria appartengono gli edifici plurialloggio, originariamente situati in collocazioni periurbane, in condizioni di indeterminatezza del tessuto edilizio. La struttura della costruzione deriva dalla casa in linea, in quanto edificio multipiano con un corpo scala che distribuisce due o tre appartamenti per piano, ma il tipo di rapporto con lo spazio pubblico è piuttosto mutuato dal villino, cioè tendente a costituire uno spazio privato ed indipendente rispetto al contesto in cui si colloca. L'edificio occupa una posizione centrale all'interno del lotto, spesso indifferente ad allineamenti ed orientamenti dell'edificato circostante; l'area esterna è organizzata per consentirne un uso promiscuo: parcheggio riservato ai soli condomini, aree verdi collettive o pertinenziali degli appartamenti situati al piano terra tra cui si snodano camminamenti di accesso agli alloggi dotati di ingresso indipendente.

Con il villino, la palazzina costituisce il tipo edilizio più ricorrente dell'espansione periferica. Dal punto di vista morfologico i caratteri sono pressoché invariati, ma dal punto di vista distributivo, planivolumetrico e architettonico, esso presenta il maggior livello di diversificazione ed eterogeneità rispetto all'edificato del tessuto circostante. Questo tipo di insediamento, quindi, non presenta attitudine a costituire il

tessuto edilizio tradizionale precedentemente descritto.

SPECIALE NODALE: in questa categoria ricadono gli edifici a destinazione speciale il cui organismo architettonico è composto da uno spazio centrale unitario, nettamente prevalente rispetto ad altri vani subordinati; ad esempio: chiese, cinema e teatri, costruzioni per manifestazioni sportive, etc. In genere occupano una posizione polare all'interno del tessuto urbano ed organizzano il proprio lotto di pertinenza per un uso pubblico, integrandosi appieno nel tessuto edilizio circostante. Nelle aree periferiche, la caratteristica prevalente di alterazione del tipo deriva da un rapporto spesso frammentario ed episodico con il tessuto circostante e da un rapporto spesso irrisolto tra spazi pubblici e spazi privati.

SERIALE POLARE: in questa categoria ricadono gli edifici a destinazione speciale il cui organismo architettonico è composto da ambienti di importanza paritetica aggregati serialmente; ad esempio: scuole, conventi, edifici per uffici pubblici e privati, ospedali, etc. Il termine polare si riferisce alla loro attitudine a costituire polarità urbana.

PIANIFICATO: codifica la presenza di un disegno progettuale unitario in grado di specializzare uno spazio urbano introducendo, nella maggior parte dei casi, forme e geometrie insediative autonome rispetto al contesto: interventi di edilizia residenziale pubblica e privata, piani di lottizzazione, piani di zona ecc.

ORDINATO: individua parti della città diffusa riconoscibili per una modalità insediativa caratterizzata dalla organizzazione "spontanea" (in assenza, cioè, di uno strumento urbanistico di dettaglio unitario) di elementi in forma ripetitiva: insediamenti periferici a villino cadenzati con regolarità di rapporto tra edificio, spazio aperto e strada,

successione di edificazione moderna aperta a costituire un fronte stradale unitario, ecc.

OMOGENEO: presenza di costanti tipo-morfologiche e funzionali che determinano un'immagine ordinata dello spazio urbano, articolata per singolarità ripetute di organismi architettonici.

DISOMOGENEO: diversificazioni morfologiche degli organismi edilizi in presenza di destinazioni d'uso differenti ma compatibili con la residenza: sezioni stradali non proporzionate con le altezze degli edifici, volumi artigianali e/o commerciali frammisti alla residenza, presenza di edifici fuori scala con tipologie non omogenee rispetto al contesto.

ETEROGENEO: presenza di diversità tipologiche, architettoniche e funzionali sia interne all'ambito che rispetto al contesto: coesistenza di edifici residenziali ed industriali con densità eterogenee, vuoti urbani, ecc.

DI TAMPONAMENTO : isola le parti edificate che non presentano affaccio diretto sull'ambito stradale e che tendono al completamento e all'intasamento di spazi interclusi.

OCCASIONALE: ambiti caratterizzati da casualità insediativa, spesso con modalità edificatorie disorganizzate e di tipo sparso: frange residenziali marginali, aree comprese tra insediamenti a funzioni non residenziali, vuoti urbani, ecc.

Nelle strategie di sviluppo previste dal PUG il turismo è collocato tra le componenti significative di crescita e di trasformazione sociale, economica e culturale del territorio comunale.

Il processo di trasformazione è iniziato recentemente ed è inquadrato in uno scenario che prefigura una graduale transizione da una realtà legata alle attività agricole ad una più articolata, nella quale il tessuto produttivo tende a differenziarsi, per rispondere alle nuove esigenze richieste dal mercato.

Le potenzialità di sviluppo del settore turistico sono attribuite ad alcune caratteristiche del territorio comunale, come la qualità del paesaggio e dell'ambiente ed a fattori legati ad una crescita generalizzata del turismo ed al progressivo orientamento della domanda verso nicchie di mercato che il territorio comunale ha la possibilità di sviluppare. Devono perciò essere attivate azioni e iniziative di promozione in grado di far emergere compiutamente le potenzialità ancora inesprese, alle quali dovrà corrispondere una capacità ricettiva adeguata.

E' comunque necessario usare cautela nel prevedere per il settore turistico un consistente sviluppo, poiché, se appaiono reali le potenzialità di una crescita significativa, queste dipendono da variabili incerte e non sempre prevedibili né controllabili, sia interne alla realtà locale (capacità del settore di riqualificarsi e di promuoversi, proseguimento del processo di riqualificazione urbana e ambientale della città, dotazione di infrastrutture e servizi in grado di accrescere la capacità di attrazione e le occasioni di intrattenimento), sia esterne (come l'andamento del mercato globale di settore, della congiuntura economica più in generale, dell'evoluzione delle tipologie di domanda corrispondenti all'offerta locale).

Il fattore turismo, si caratterizza come un sistema complesso, articolato in molteplici aspetti che investono sia la valorizzazione delle risorse, sia la dotazione strettamente ricettiva, sia ancora le attrezzature di supporto ai circuiti di fruizione e di ricreazione.

Vanno pertanto individuate strategie comuni tra gli operatori del settore, pubblici e privati, in grado di affrontare i problemi in modo sistematico e di organizzare le risorse nel modo più appropriato.

Uno strumento operativo potrebbe essere individuato in un piano di coordinamento turistico per individuare indirizzi e strategie di settore.

I contenuti di tale piano dovrebbero in sintesi essere i seguenti:

- Monitorare il sistema per affrontare in modo coordinato e continuo i problemi strutturali del settore turistico locale;
- Attivare i processi di riqualificazione delle strutture ricettive;
- Individuare le tipologie di turismo possibili verso cui indirizzare offerte mirate;
- Costruire un sistema informativo strutturato a diversi livelli di accesso, di supporto ad enti, operatori ed utenti finali.

Il dimensionamento della ricettività turistica s'inserisce in questo quadro come primo atto di regolamentazione della capacità ricettiva alberghiera e all'aria aperta che, sulla base di considerazioni socioeconomiche e urbanistiche e delle iniziative progettuali più mature, dimensiona la capacità prevedibile.

Si prevede la possibilità di incrementare sensibilmente i posti letto rispetto alla dimensione attuale, ritenendo opportuno mantenere margini più ampi rispetto a quanto suggerito dalle dinamiche esaminate, in ragione delle effettive potenzialità di sviluppo del settore che attualmente non sono espresse pienamente.

Il Comune si trova strutturalmente situato all'interno di un territorio dotato di importanti risorse attrattive da un punto di vista turistico.

In considerazione del forte sviluppo del settore, della ricchezza monetaria ed occupazionale che è in grado di generare sembra di poter concludere nel senso di dover potenziare la funzione della città come elemento strutturante un sistema locale turistico, dotato di prodotti notevolmente differenziati tra loro, ma con una visibilità unitaria ed una identità forte verso l'esterno.

In tal modo, il Comune diventa meta di tipologie di turisti diversi per domanda ed esigenze, ma comunque in grado di assicurare una positiva ricaduta sull'intero territorio e non solo per quanto riguarda direttamente le strutture ricettive, ma anche altre attività quali quelle commerciali, artigianali ecc. La città dovrà essere parte fondamentale del sistema turistico, con la valorizzazione delle sue caratteristiche principali e avendo cura di effettuare ogni scelta nell'ottica della costruzione di una città sostenibile.

La dinamica di sviluppo porta ad individuare nei seguenti i punti di forza su cui costruire una immagine turistica:

Turismo culturale e città sostenibile, seguendo quella che è la tendenza a valorizzare le risorse architettoniche della città.

L'obiettivo è quello di creare una città sostenibile, ossia adottare quegli strumenti possono costituire una modalità per una maggiore e più efficace valorizzazione turistica.

Una città sostenibile è infatti l'applicazione di un turismo responsabile, che mostri una città aperta a tutti, sicura, accessibile anche a turisti con bisogni speciali, quali anziani e bambini, che quindi dia una immagine di tutela dell'ospite, informandolo in modo chiaro, accogliendolo adeguatamente (con standard certificati), con una rete di servizi organizzata (trasporti, parcheggi).

Si tratta di costruire una città ospitale considerando che quando queste caratteristiche vengono riconosciute e confermate anche all'esterno possono essere trasformate in unicità, elementi positivi che connotano luoghi e modi di lavorare dando un valore aggiunto al sistema ospitale.

Turismo congressuale, costituisce un importante segmento del settore turistico.

Gli elementi rilevanti del turismo congressuale sono l'attrazione di località turistiche e piccoli centri, piuttosto che di grandi centri urbani, la crescita degli incontri organizzati da associazioni scientifiche religiose e politiche. Il turismo congressuale è quindi strettamente legato alle strutture che vengono fornite e all'ambiente in cui è calato che deve possedere una forte attrattività.

In un tale scenario si può inserire il territorio con offerte specifiche verso i settori del turismo congressuale e quello d'affari che già oggi registrano incrementi significativi. E' ipotizzabile dunque un'azione specifica tesa a valorizzare e rafforzare questo settore attraverso la riorganizzazione e l'ampliamento dell'offerta di spazi esistenti.

E' un settore questo che necessita di particolare attenzione e professionalità e che riveste una grande importanza proprio perché fra le sue caratteristiche principali comprende una componente importante, quale la destagionalizzazione dei flussi turistici.

Turismo verde - naturalistico

Una grande vitalità è rappresentata oggi dai turismi cosiddetti alternativi, costituiti da tanti segmenti in forte crescita, dall'agriturismo al turismo sportivo ed a quello ambientale. Riguardo all'agriturismo, la segmentazione del settore andrà sempre più particolareggiandosi, in modo da favorire sia uno

sfruttamento più intenso di quelle che sono le risorse del territorio, sia per un periodo più lungo, destagionalizzando la domanda turistica, o meglio, allineando diverse tipologie di domanda nell'arco temporale dell'anno.

Zone che prima non entravano negli itinerari più battuti turisticamente ora possono accedervi mediante la valorizzazione di tali risorse, con positivi influssi anche per le componenti paesaggistiche, culturali, artistiche, e, viceversa, zone già frequentate per altre componenti di attrattiva possono aumentare gli afflussi turistici valorizzando anche le componenti gastronomiche e le tradizioni locali, tarando la propria offerta turistica su target specifici di turisti consumatori. Si tratta in sostanza di interpretare la tendenza attuale e futura di valorizzazione da un lato delle risorse locali, e dall'altro di diffuso desiderio di concepire l'esperienza turistica come momento autentico di vita, attiva ed alternativa.

In questo ambito devono inserirsi alcune osservazioni relative al territorio.

La sua posizione in effetti può costituire un importante fattore di richiamo per quei turisti la cui domanda è fortemente caratterizzata da componenti ambientali o comunque proprie di un turismo alternativo.

Ad un tale tipo di Turismo si può associare una ricettività di tipo agriturismo, bed & breakfast, o anche, con riferimento ad un turismo scolastico e giovanile in genere, le varie forme di ospitalità anche in campeggi ed altre forme di ospitalità all'aperto.

Da non trascurare le influenze anche in una ricettività di tipo alberghiero; si tratta di turisti per lo più stranieri, con elevato reddito pro-capite a cui la struttura urbana cittadina potrebbe fornire un insieme di servizi qualitativamente elevati. L'obiettivo deve essere la valorizzazione del territorio attorno alla città come luogo a sé e come punto di passaggio verso località limitrofe.

Complessivamente la valorizzazione dell'ambiente, delle risorse naturalistiche e paesaggistiche costituisce momento di grande rilevanza per lo sviluppo turistico in generale sempre più attento a questi valori e ad apprezzare politiche e iniziative rivolte al rispetto dell'ambiente e del territorio specie se di grande pregio e qualità come quello del territorio di Cisternino.

24 - I tipi di ricettività: considerazioni sullo sviluppo del settore

L'analisi considera le tipologie che per potenzialità di sviluppo e per dotazioni naturali sono significative per la caratterizzazione dell'offerta locale. Questo approccio consente di effettuare alcune considerazioni sulle caratteristiche e le esigenze specifiche di ogni tipo di offerta:

- Il turismo congressuale, necessita di infrastrutture adeguate, collegamenti efficaci e preferisce località di interesse culturale e ambientale; il territorio comunale esprime in tal senso notevoli potenzialità, ma necessita di dotazioni infrastrutturali specifiche.
- Il turismo verde e naturalistico registra previsioni di sensibile incremento e si rivolge alla fruizione di ambienti dalla qualità ambientale e paesaggistica elevata. Interessa un'ospitalità di tipo diffuso e "alternativo" a quella tradizionale (le categorie extralberghiere, come bed & breakfast, agriturismo, e all'aria aperta) ma con attenzione a forme di accoglienza caratterizzate e qualificate. Nel territorio questo turismo è già presente e dà segni di dinamismo, testimoniati anche dall'apertura di alcuni agriturismi;

- Anche il turismo culturale, è un settore in crescita, sia nelle caratterizzazioni classiche rivolte ai centri principali, sia nelle nuove, legate alle manifestazioni e alle località minori o tipiche. Il Comune di Cisternino si caratterizza per essere inserito di frequente in un più ampio itinerario turistico culturale, del quale costituisce uno dei capisaldi. La domanda di ricettività legata al settore è sia di tipo alberghiero, di qualità media, sia rivolta al settore extralberghiero e all'aria aperta, con affinità con il settore del turismo verde. Inoltre, la riqualificazione urbana in atto propone la città in una nuova veste, come ambiente piacevole per sviluppare la socialità e per il tempo libero con servizi e numerosi luoghi di interesse culturale.

Punti di forza:

- buona dotazione generale di infrastrutture e collegamenti regionali e nazionali;
- qualità del paesaggio e dell'ambiente nel territorio del Comune sia nelle aree confinanti;
- Miglioramento della qualità urbana e arricchimento dell'offerta culturale nel territorio, in particolare di tipo ecomuseale.

Punti di debolezza:

- è ancora debole la caratterizzazione dell'offerta ricettiva e del sistema turistico in rapporto alle necessità di promozione dell'area.

Rimangono comunque aperte incognite sulla risposta del mercato nel caso della realizzazione di un numero consistente di nuovi posti letto, al quale dovrebbe corrispondere un sensibile incremento delle presenze.

Punti di forza:

- la vivacità imprenditoriale, in una fase di transizione economica come l'attuale è da considerare come un segnale positivo. La manifestata propensione a nuovi investimenti ed iniziative imprenditoriali possono attivare dinamiche di concorrenza interna al mercato turistico, altrimenti poco competitivo e propositivo.

Punti di debolezza:

- le variabili che determinano il successo delle iniziative proposte sono numerose e non prevedibili e pertanto sono numerosi i segni di incertezza a riguardo di una adeguata risposta del mercato anche di fronte ad iniziative imprenditoriali efficaci.

Tra i segnali interessanti del mercato turistico è da evidenziare la tendenza alla ridistribuzione di brevi periodi di vacanza lungo il corso dell'anno, che può portare ad una progressiva destagionalizzazione.

Questo turismo da "vacanza breve", che interessa un bacino d'utenza di qualche centinaio di chilometri, appare come una delle potenzialità suscettibili di maggiore sviluppo.

Punti di forza:

- potenzialità locali non sfruttate in pieno rispetto a realtà con caratteristiche analoghe;
- interesse crescente anche da parte degli stranieri;
- valore riconosciuto delle qualità ambientali, paesaggistiche;
- crescita del fenomeno della vacanza breve distribuita lungo il corso dell'anno e potenzialità di sviluppo locale in questo senso anche grazie alla favorevole collocazione.

Punti di debolezza:

- il settore turistico ricettivo è sotto dimensionato rispetto a realtà analoghe;
- la concentrazione stagionale delle presenze è rilevante;

- è necessario il miglioramento del sistema di informazioni e di servizi dedicati al turismo, in particolare un insieme di opportunità in grado di consentire una fruizione più completa del territorio e un soggiorno prolungato nel tempo.

25 - La costruzione del quadro demografico

La costruzione di un quadro demografico attendibile è uno dei presupposti basilari per fondare le future scelte di programmazione territoriale. Esso si configura non soltanto come elemento attraverso il quale dimensionare gli interventi urbanistici, ma, specie nella componente migratoria, diventa una variabile dipendente dell'evoluzione economica, la quale, a sua volta, è condizionata dalle generali politiche di sviluppo locale di cui fanno parte anche le scelte urbanistiche.

Oggi, attraverso lo studio demografico si tende a fornire elementi non solo in termini di tendenza di sviluppo (o di regressione) ma, in particolare, per quantificare deficienze per tipologia dei servizi e delle abitazioni e, di conseguenza, per formulare delle ipotesi di progetto della città basate su necessità reali, non solo in termini quantitativi, ma di qualità (dei servizi, dell'ambiente, della condizione abitativa, della mobilità).

L'arresto demografico del Comune è da attribuirsi per il momento all'insufficiente ricambio naturale.

LE SCHEDE COMPARTI DI PEREQUAZIONE

CISTERNINO CENTRO

COMPARTI	RESIDENZIALE o D.2.2	ATTREZZATURE	TOTALE
COMPARTO "A" (D.2.2)	mq. 12.196,19	mq. 1.851,10 mq. 1.019,64 mq. 4.269,29	(viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto v.p.)
	----- mq. 12.196,19	----- mq. 7.500,03	----- mq. 19.696,22
COMPARTO "B"	mq. 7.809,15	mq. 3.800,90	(attrezzature)
	----- mq. 7.809,15	----- mq. 3.800,90	----- mq. 11.610,05
COMPARTO "C"	mq. 12.349,43	mq. 1.851,10 mq. 1.321,93 mq. 699,27 mq. 3.751,96	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 12.349,43	----- mq. 7.624,26	----- mq. 19.973,69
COMPARTO "D"	mq. 4.744,20	mq. 1.515,63 mq. 904,16	(attrezzature) (viabilità)
	----- mq. 4.744,20	----- mq. 2.419,79	----- mq. 7.163,99
COMPARTO "E"	mq. 15.027,20	mq. 3.157,14 mq. 2.573,08 mq. 375,78 mq. 4.623,16	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 15.027,20	----- mq. 10.729,16	----- mq. 25.756,36
COMPARTO "F"	mq. 11.602,45	mq. 4.231,36 mq. 2.656,84	(attrezzature) (viabilità)
	----- mq. 11.602,45	----- mq. 6.888,20	----- mq. 18.490,65
COMPARTO "G"	mq. 22.301,33	mq. 5.794,44 mq. 7.295,69 mq. 708,59 mq. 2.552,37	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 22.301,33	----- mq. 16.351,09	----- mq. 38.652,42

COMPARTO "H"	mq. 16.711,23	mq. 6.208,63 mq. 855,53 mq. 4.799,48	(attrezzature) (viabilità) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 16.711,23	----- mq. 11.863,64	----- mq. 28.574,87
COMPARTO "I"	mq. 14.752,46	mq. 3.241,74 mq. 3.873,63 mq. 443,08 mq. 2.531,27	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 14.752,46	----- mq. 10.089,72	----- mq. 24.842,18
COMPARTO "L"	mq. 5.747,22	mq. 738,34 mq. 1.042,61 mq. 399,09 mq. 702,33	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 5.747,22	----- mq. 2.882,37	----- mq. 8.629,59
COMPARTO "M"	mq. 7.223,54	mq. 1.430,02 mq. 2.096,65 mq. 917,33 mq. 2.058,69	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 7.223,54	----- mq. 6.502,69	----- mq. 13.726,23
COMPARTO "N"	mq. 22.965,15	mq. 13.720,35 mq. 4.699,57 mq. 483,61	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	----- mq. 22.965,15	----- mq. 18.903,53	----- mq. 41.868,68
COMPARTO "O" (D.2.2)	mq. 16.936,61	mq. 8.615,35 mq. 2.492,23	(attrezzature) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 16.936,61	----- mq. 11.107,58	----- mq. 28.044,19
EX CANTINA SOC. (D.2.2)	mq. 17.616,54	mq. 994,59 mq. 1.965,43	(viabilità) (fascia rispetto – v.p.)
	----- mq. 17.616,54	----- mq. 2.960,02	----- mq. 20.576,56

FRAZIONE DI CASALINI

COMPARTO "A"	mq. 8.522,93	mq. 3.744,40 mq. 3.868,55 mq. 1.183,18 mq. 552,31	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi) (fascia di rispetto)
	----- mq. 8.555,4	----- mq. 9.348,44	----- mq. 17.871,37
COMPARTO "B"	mq. 5.178,76	mq. 5.407,46	(attrezzature)
-	----- mq. 5.178,76	----- mq. 5.407,46	----- mq. 10.586,22
COMPARTO "C"	mq. 4.392,52	mq. 3.022,96 mq. 1.179,67 mq. 224,66	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	----- mq. 4.392,52	----- mq. 4.427,29	----- mq. 8.119,81
COMPARTO "D"	mq. 6.618,94	mq. 3.745,44 mq. 610,08	(attrezzature) (viabilità)
-	----- mq. 6.618,94	----- mq. 4.355,52	----- mq. 10.974,46

CONTRADA DI CARANNA

COMPARTO "A"	mq. 12.675,26	mq. 6.210,85 mq. 5.998,73 mq. 1.675,73	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	----- mq. 12.675,26	----- mq. 13.885,31	----- mq. 26.560,31
COMPARTO "B"	mq. 5.952,70	mq. 3.896,41 mq. 2.189,35	(attrezzature) (viabilità)
	----- mq. 5.952,70	----- mq. 6.085,76	----- mq. 12.038,46
COMPARTO "C"	mq. 5.961,43	mq. 1.591,39 mq. 1.078,40 mq. 244,13	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	----- mq. 5.961,43	----- mq. 2.913,92	----- mq. 8.875,35
COMPARTO "D"	mq. 4.872,10	mq. 3.442,74	50% (attrezzature) 50% (parcheggi)
	----- mq. 4.872,01	----- mq. 3.442,74	----- mq. 8.314,75
COMPARTO "E"	mq. 4.218,01	mq. 3.271,81	(attrezzature)
	----- mq. 4.218,01	----- mq. 3.171,81	----- mq. 7.389,82
COMPARTO "F"	mq. 3.563,68	mq. 2.284,10 mq. 1.177,29	(fascia rispetto – v.p.) (viabilità)
	----- mq. 3.563,68	----- mq. 4.001,39	----- mq. 7.565,67
COMPARTO "G"	mq. 7.087,51	mq. 5.357,05	(attrezzature)
	----- mq. 7.087,51	----- mq. 5.357,05	----- mq. 12.444,56

CONTRADA DI FIGAZZANO

COMPARTO "A"	mq. 8.915,35	mq. 3.980,75 mq. 1.084,70	(attrezzature) (viabilità)
	-----	-----	-----
	mq. 8.915,35	mq. 5.065,45	mq. 13.980,80
<hr/>			
COMPARTO "B"	mq. 9.079,55	mq. 6.115,20 mq. 1.727,48 mq. 292,28	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	-----	-----	-----
	mq. 9.079,55	mq. 8.134,88	mq. 17.214,43
<hr/>			

CONTRADA DI MARINELLI

COMPARTO "A"	mq. 6.396,66	mq. 3.212,63 mq. 654,23 mq. 262,97	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	-----	-----	-----
	mq. 6.396,66	mq. 4.129,83	mq. 10.526,49
<hr/>			
COMPARTO "B"	mq. 5.362,02	mq. 2.273,73 mq. 1.725,40 mq. 1.221,50	(attrezzature) (viabilità) (fascia rispetto – v.p.)
	-----	-----	-----
	mq. 5.362,02	mq. 5.220,63	mq. 10.582,65
<hr/>			

CONTRADA DI SISTO

COMPARTO "A"	mq. 12.760,35	mq. 4.586,77 mq. 2.131,64 mq. 349,14	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	-----	-----	-----
	mq. 12.760,35	mq. 7.067,55	mq. 19.827,90
<hr/>			
COMPARTO "B"	mq. 10.978,55	mq. 5.021,51	(attrezzature)
	-----	-----	-----
	mq. 10.978,55	mq. 5.021,51	mq. 16.000,06
<hr/>			
COMPARTO "C"	mq. 4.559,08	mq. 1.221,32 mq. 333,26 mq. 235,82	(attrezzature) (viabilità) (parcheggi)
	-----	-----	-----
	mq. 4.559,08	mq. 1.790,40	mq. 6.349,48
<hr/>			

COMPARTO "D"	mq. 7.841,62	mq. 1.827,46	(attrezzature)
		mq. 4.710,56	(viabilità)
		mq. 346,45	(parcheggi)
	-----	-----	-----
mq. 7.841,62	mq. 6.884,97	mq. 14.726,59	

DIMENSIONAMENTO DEL PUG - CISTERNINO CENTRO

Comparto B				
Residenziale	mq.	7.809,15 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	10.308,78
Comparto C				
Residenziale	mq.	12.349,43 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	16.301,25
Viabilità e				
parcheggi	mq.	1.544,12 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.038,24
Fascia di rispetto	mq.	3.751,96 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	112,56

Totale			mc	18.452,05
Comparto D				
Residenziale	mq.	4.744,20 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	6.262,34
Viabilità e				
parcheggi	mq.	452,08 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	596,74

Totale			mc	6.859,08
Comparto E				
Residenziale	mq.	15.027,20 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	19.835,90
Viabilità e				
parcheggi	mq.	1.274,38 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	1.682,18
Fascia di rispetto	mq.	4.623,16 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	138,69

Totale			mc	21.656,77
Comparto F				
Residenziale	mq.	11.602,45 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	15.315,19
Viabilità e				
parcheggi	mq.	1.712,08 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.259,95

Totale			mc	17.575,14
Comparto G				
Residenziale	mq.	22.301,33 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	29.437,76
Viabilità e				
parcheggi	mq.	4.865,24 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	6.422,12
Fascia di rispetto	mq.	2.552,37 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	76,57

Totale			mc	35.936,45
Comparto H				
Residenziale	mq.	16.711,23 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	22.058,82
Viabilità e				
parcheggi	mq.	855,53 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	1.129,30
Fascia di rispetto	mq.	4.799,48 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	143,98

Totale			mc	23.332,10
Comparto I				
Residenziale	mq.	14.752,46 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	19.473,25
Viabilità e				
parcheggi	mq.	2.531,27 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	3.341,28

Totale			mc	22.814,53
Comparto L				
Residenziale	mq.	5.747,22 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	7.586,33
Viabilità e				
parcheggi	mq.	1.131,30 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	1.493,32

Fascia di rispetto	mq.	702,33 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	21,07

Totale			mc	9.100,72

Comparto M				
Residenziale	mq.	7.223,54 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	9.535,07
Viabilità e				
parcheggi	mq.	2.259,91 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.983,08
Fascia di rispetto	mq.	2.058,69 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	61,76

Totale			mc	12.579,91

Comparto N				
Residenziale	mq.	22.965,15 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	30.314,00
Viabilità e				
parcheggi	mq.	2.267,49 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.993,09

Totale			mc	33.307,09

Complessivi mc 211.922,62
A detrarre il 10% per terziarizzazione:
mc 211.922,62 - mc 21.192,26 = mc 190.730,36

COMPARTI A DESTINAZIONE MISTA

Comparto A				
Residenziale	mq.	12.196,19 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	7.317,71
Viabilità e				
parcheggi	mq.	821,39 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	492,83
Fascia di rispetto	mq.	3.955,11 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	118,65

Totale			mc	7.929,19

Comparto ex cantina sociale				
Residenziale	mq.	17.616,54 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	10.569,92
Viabilità e				
parcheggi	mq.	994,59 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	596,75
Fascia di rispetto	mq.	1.965,43 x 0,03 mc/mq (ift) x 40 =	mc	23,58

Totale			mc	11.190,25

Comparto O				
Residenziale	mq.	16.936,61 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	10.161,97
Viabilità e				
parcheggi	mq.	1.086,57 x 0,60 mc/mq (ift) =	mc	615,94
Fascia di rispetto	mq.	2.492,23 x 0,03 mc/mq (ift) x 40%=	mc	29,90

Totale			mc	10.807,81

Complessivi mc 29.927,25

Totale volume a destinazione residenziale per Cisternino centro urbano:
mc 190.730,36 + mc 29.927,25 = mc 220.657,61

Interventi edilizi eseguiti e in corso di esecuzione nelle zone C1 e D.2.2
dalla approvazione del P.R.G.

mq	11.719,32 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	15.482,70
mq	2.532,36 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.814,71
mq	6.893,10 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	9.098,89
mq	2.463,09 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	3.251,28

mq	1.817,87 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	2.398,93
mq	4.267,23 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	5.632,78
mq	3.019,06 x 1,32 mc/mq (ift) =	mc	3.985,16
mq	8.312,60 x 1,75 mc/mq (ift) x 50% =	mc	7.273,52

Totale		mc	49.937,97

DIMENSIONAMENTO DEL PUG

FRAZIONE DI CASALINI

Comparto A				
Residenziale	mq.	8.522,93 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	6.221,74
Viabilità e				
parcheggi	mq.	2.076,24 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	1.515,65
Fascia di rispetto	mq.	552,31 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	16,57
Totale			mc	7.753,96
Comparto B				
Residenziale	mq.	5.178,76 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	3.780,50
Comparto C				
Residenziale	mq.	4.392,52 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	3.206,54
Viabilità e				
parcheggi	mq.	460,98 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	336,51
Totale			mc	3.543,05
Comparto D				
Residenziale	mq.	6.168,94 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	4.503,33
Viabilità e				
parcheggi	mq.	610,08 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	445,36
Totale			mc	4.948,69
Complessivi mc 20.026,20				

CONTRADA DI CARANNA

Comparto A				
Residenziale	mq.	12.675,26 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	9.252,94
Viabilità e				
parcheggi	mq.	3.120,79 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	2.278,18
Totale			mc	11.531,12
Comparto B				
Residenziale	mq.	5.952,70 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	4.345,47
Viabilità e				
parcheggi	mq.	207,66 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	151,59
Totale			mc	4.497,06
Comparto C				
Residenziale	mq.	5.961,43 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	4.351,84
Viabilità e				
parcheggi	mq.	938,40 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	685,03
Totale			mc	5.036,87
Comparto D				
Residenziale	mq.	4.872,10 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	3.556,63
Comparto F				
Residenziale	mq.	3.563,68 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	2.601,49
Viabilità e				
parcheggi	mq.	594,33 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	433,86

Fascia di rispetto	mq.	2.824,10 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	87,72

Totale			mc	3.123,07

Comparto G Residenziale	mq.	7.087,51 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	5.173,88
----------------------------	-----	-------------------------------	----	----------

Complessivi mc 32.918,63

CONTRADA DI FIGAZZANO

Comparto A Residenziale	mq.	8.915,35 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	6.508,20
Viabilità e parcheggi	mq.	1.084,60 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	791,83

Totale			mc	7.300,03

Comparto B Residenziale	mq.	9.079,55 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	6.628,07
Viabilità e parcheggi	mq.	1.446,00 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	1.055,58

Totale			mc	7.683,65

Complessivi mc 14.983,68

CONTRADA DI MARINELLI

Comparto A Residenziale	mq.	6.396,66 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	4.669,56
Viabilità e parcheggi	mq.	917,20 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	669,56

Totale			mc	5.339,12

Comparto B Residenziale	mq.	5.362,02 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	3.914,27
Viabilità e parcheggi	mq.	845,96 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	617,55
Verde privato	mq.	1.221,50 x 0,03 mc/mq (ift) =	mc	36,64

Totale			mc	4.568,46

Complessivi mc 9.648,67

CONTRADA DI SISTO

Comparto A Residenziale	mq.	12.760,35 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	9.315,05
Viabilità e parcheggi	mq.	1.379,84 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	1.007,28

Totale			mc	10.322,33

Comparto B Residenziale	mq.	10.978,55 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	8.014,34
----------------------------	-----	--------------------------------	----	----------

Comparto C Residenziale	mq.	4.559,08 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	3.328,13
----------------------------	-----	-------------------------------	----	----------

Viabilità e parcheggi	mq.	402,45 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	293,79

Totale			mc	3.621,92
Comparto D Residenziale	mq.	7.841,62 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	5.274,38
Viabilità e parcheggi	mq.	1.281,64 x 0,73 mc/mq (ift) =	mc	935,60

Totale			mc	6.209,98

Complessivi mc 28.110,17

Totale volume a destinazione residenziale per Cisternino frazione di
Casalini e contrade di Caranna, Figazzano, Marinelli e Sisto:
mc 20.026,20 + mc 32.918,63 + mc 14.983,68 + mc 9.907,56 + mc 28.168,57 = mc
106.004,64

CISTERNINO - STANDARDS URBANISTICI ESISTENTI

(Per ogni attrezzatura sono indicati il nome e la località dell'attrezzatura, la superficie reale, il coefficiente di omologazione e la superficie omologata)

Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.

Scuola materna "Giannettino"	mq. 3.013,16 (2)	mq. 6.026,31
Scuola elementare "Don Bosco"	mq. 5.780,93 (2)	mq. 11.561,86
Asilo nido, scuola materna e scuola elementare di via Gentile Pietro	mq. 8.506,20 (2)	mq. 17.012,40
Scuola materna P.E.E.P "S. Leonardo"	mq. 2.276,54 (2)	mq. 5.553,08
Scuola elementare Fraz. "Casalini"	mq. 1.611,79 (2)	mq. 3.223,80
Scuola media di via Monte la Croce	mq. 7.611,31 (1)	mq. 7.611,31
TOTALE	mq. 28.799,93	mq. 51.078,54

Aree per attrezzature di interesse comune Religiose:

Chiesa Matrice e Chiesa del Purgatorio	mq. 899,66 (2)	mq. 1.799,32
Chiesa Nuova	mq. 281,39 (2)	mq. 562,78
Chiesa S. Cataldo	mq. 216,94 (2)	mq. 433,88
Chiesa S. Lucia	mq. 52,56 (2)	mq. 105,12
Chiesa S. Quirico	mq. 391,83 (2)	mq. 783,66
Chiesa Vecchia	mq. 453,47 (1)	mq. 453,47
Chiesa di via Cavour - Fraz. Casalini	mq. 1.388,93 (2)	mq. 2.777,86
Chiesa S. Cuore - Fraz. Casalini	mq. 265,07 (2)	mq. 530,14
Chiesa S. M. Addolorata - C.da Caranna	mq. 59,46 (2)	mq. 118,92
Chiesa S. Medici - C.da Marinelli	mq. 240,45 (2)	mq. 480,90
Chiesa M. di Fatima - C.da Sisto	mq. 121,87 (2)	mq. 243,74
Chiesa S. M. della Stella - C.da Figazzano	mq. 1.438,65 (1)	mq. 1.438,65
Santuario M. d'Ibernia	mq. 3.101,80 (1)	mq. 3.101,80
TOTALE	mq. 8.912,18	mq. 12.830,24

Sociali, per pubblici servizi ed altre :

Torre Normanna	mq. 133,26 (2)	mq. 266,52
Ex caserma C.C.	mq. 164,66 (2)	mq. 329,32
Ex caserma C.C. di via C. Battisti	mq. 500,00 (2)	mq. 1.000,00

Torre dell'Orologio
(2)

Municipio	mq. 1.257,68 (2)	mq. 2.515,36
Ufficio P.T.	mq. 1.024,96 (2)	mq. 2.049,92
Attr. Pubblica (centro anziani) di via Fiume	mq. 886,14 (2)	mq. 1.772,28
Attr. Pubblica (C.R.E.I.A.) di via Cappuccini	mq. 553,96 (2)	mq. 1.107,92
Attr. Pubblica (biblioteca) di via Mongolfier	mq. 260,66 (2)	mq. 521,32
P.E.E.P. S. Leonardo Attr. pubbl. 1	mq. 994,09 (2)	mq. 1.988,18
P.E.E.P. S. Leonardo Attr. pubbl. 2	mq. 185,04 (2)	mq. 370,08
Caserma C.C.	mq. 3.081,43 (1)	mq. 3.081,43
Ufficio P.T. - Fraz. Casalini	mq. 467,81 (2)	mq. 935,62
Scuola rurale ctr. Marinelli (dismessa da destinare ad attrezzatura pubblica)	mq. 588,60 (2)	mq. 1.177,20
Scuola rurale ctr. Caranna (dismessa da destinare ad attrezzatura pubblica)	mq. 1.229,19 (1)	mq. 1.229,19
Scuola media fraz. Casalini (dismessa da destinare ad attrezzatura pubblica)	mq. 2.047,78 (1)	mq. 2.047,78
TOTALE	mq. 13.375,26	mq. 20.392,12
COMPLESSIVI	mq. 22.287,44	mq. 33.222,36

**Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,
effettivamente utilizzabili per impianti con esclusione di fasce verdi lungo
le strade:**

Pineta di via S. Quirico	mq. 4.493,84 (2)	mq. 8.987,68
Aiuola di via S. Quirico	mq. 131,45 (2)	mq. 262,90
Belvedere largo Amati	mq. 227,58 (2)	mq. 455,16
Villa Comunale P.za Garibaldi	mq. 1.813,30 (2)	mq. 3.626,60
Belvedere P.za Marconi	mq. 407,58 (2)	mq. 815,16
P.za San Giovanni Bosco	mq. 872,35 (2)	mq. 1.744,70
Giardino pubblico via Papini	mq. 300,00 (2)	mq. 600,00
P.za Aldo Moro	mq. 995,83 (2)	mq. 1.991,66
P.za Lagravinese	mq. 1.066,94 (2)	mq. 2.133,88
Aiuola tra v. Cirillo e v. R. Margherita	mq. 620,07 (2)	mq. 1.240,14

Verde pubblico tra v. N. Sauro e v. Caboto	mq.	1.402,28 (2)	mq.	2.804,56
Verde pubblico 1 P.E.E.P. San Leonardo	mq.	1.894,17 (2)	mq.	3.788,34
Verde pubblico 2 P.E.E.P. San Leonardo	mq.	1.181,35 (2)	mq.	2.632,70
Verde pubblico 3 P.E.E.P. San Leonardo	mq.	325,02 (2)	mq.	650,04
Verde pubblico 4 P.E.E.P. San Leonardo	mq.	1.000,00 (2)	mq.	2.000,00
Verde pubblico 1 su via Monte la Croce	mq.	682,89 (1)	mq.	682,89
Verde pubblico 2 su via Monte la Croce	mq.	1.630,61 (1)	mq.	1.630,61
Palazzetto dello Sport v. Monte la Croce	mq.	3.164,38 (1)	mq.	3.164,38
Palestrone P.za dei Navigatori	mq.	13.869,97 (1)	mq.	13.869,97
Verde pubblico Fraz. Casalini	mq.	286,99 (2)	mq.	573,98
Verde pubblico attrezzato C.da Marinelli	mq.	978,63 (2)	mq.	1.957,26
Verde attrezzato C.da Sisto	mq.	705,86 (2)	mq.	1.411,72
TOTALE	mq.	38.051,09	mq.	57.024,95

Parcheggi Pubblici:

Parcheggio di largo Amati	mq.	178,94 (2)	mq.	357,88
Parcheggio di piazza Marconi	mq.	193,96 (2)	mq.	387,92
Parcheggio di piazza Municipio	mq.	229,97 (2)	mq.	459,94
Parcheggio di piazza Berlinguer	mq.	400,00 (2)	mq.	800,00
Parcheggio di largo Fedele	mq.	558,07 (2)	mq.	1.116,14
Parcheggi P.E.E.P. S. Leonardo	mq.	1.495,68 (2)	mq.	2.991,36
Parcheggio di via Calavilonna	mq.	1.496,34 (1)	mq.	1.496,34
Parcheggio di via F. Clarizia	mq.	4.878,33 (1)	mq.	4.878,33
TOTALE	mq.	9.431,29	mq.	12.487,91

CISTERNINO CENTRO URBANO
STANDARDS URBANISTICI DI PREVISIONE

1	- attrezzatura da comparto B:	mq.	3.800,90 (verde pubblico attrezzato)
2	- attrezzatura da comparti		
C ed E:		mq.	4.731,78 (attrezz. interesse pubbl.)
3	- attrezzatura da comparto E:	mq.	551,71 (verde pubblico attrezzato)
4	- attrezzatura da comparto D:	mq.	1.515,63 (verde pubblico attrezzato)
5	- attrezzatura da comparto F:	mq.	2.895,78 (verde pubblico attrezzato)
6	- attrezzatura da comparto F:	mq.	1.333,58 (scuola dell'obbligo)
7	- attrezzatura da comparto G:	mq.	4.028,34 (scuola dell'obbligo)
8	- attrezzatura da comparto G:	mq.	1.310,35 (verde pubblico attrezzato)
9	- attrezzatura da comparto H:	mq.	6.208,63 (scuola materna)
10	- attrezzatura da comparto I:	mq.	2.222,97 (attrezz. interesse pubbl.)
11	- attrezzatura da comparto I:	mq.	1.757,12 (verde pubblico attrezzato)
12	- attrezzatura da comparto L:	mq.	738,34 (verde pubblico attrezzato)
13	- attrezzatura da comparto M:	mq.	1.430,02 (verde pubblico attrezzato)
14	- attrezzatura da comparto N:	mq.	11.770,23 (verde pubblico attrezzato)
15	- attrezzatura da comparto N:	mq.	1.950,12 (attrezz. interesse pubbl.)
16	- attrezzatura da comparto O:	mq.	8.615,35 (attrezzatura sportiva)
17	- attrezzatura adiacente il Palestrone:	mq.	7.333,43 (scuola dell'obbligo)
18	- attrezzatura adiacente zona turistico alberghiera:	mq.	5.873,19 (attrezzatura sanitaria)
19	- attrezzatura lungo via Martina franca:	mq.	1.958,68
20	- attrezzatura via San Quirico:	mq.	2.829,10
21	- parco urbano in Valle d'Itria:	mq.	12.991,24 (zona F)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- parcheggio pubblico	mq.	1.019,64
p2	- parcheggio pubblico	mq.	216,42
p3	- parcheggio pubblico	mq.	375,78
p4	- parcheggio pubblico	mq.	705,97
p5	- parcheggio pubblico	mq.	249,11
p6	- parcheggio pubblico	mq.	193,97
p7	- parcheggio pubblico	mq.	162,38
p8	- parcheggio pubblico	mq.	451,08
p9	- parcheggio pubblico	mq.	465,57
p10	- parcheggio pubblico	mq.	483,61
p11	- parcheggio pubblico	mq.	10.789,14

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto B: mc 10.308,78 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	171,81
- da comparto C: mc 18.452,05 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	307,53
- da comparto D: mc 6.859,08 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	114,32
- da comparto E: mc 21.656,77 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	360,95
- da comparto F: mc 17.575,14 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	292,91
- da comparto G: mc 35.955,52 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	599,26
- da comparto H: mc 22.202,80 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	370,05
- da comparto I: mc 22.814,53 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	380,24
- da comparto L: mc 9.100,72 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	151,68
- da comparto M: mc 12.579,91 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	209,66
- da comparto N: mc 34.770,94 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq.	579,51

Da comparti a destinazione mista:

- da comparto A

residenziale:

mc 7.317,71 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq. 121,96

commerciale - direzionale:

mq (12.196,19 + 821,39) x 0,3 (Ut) x 40% = mq. 1.562,11

- da ex cantina sociale

residenziale:

mc 11.318,40 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq. 188,63

commerciale - direzionale:

mq (17.616,54 + 1.247,46) x 0,3 (Ut) x 40% = mq. 2.263,68

- da comparto O

residenziale:

mc 10.852,68 : 150 mc/ab x mq 2,5 = mq. 180,88

commerciale - direzionale:

mq (16.936,61 + 1.086,57) x 0,3 (Ut) x 40% = mq. 2.162,78

ZONA P.I.R.P.

Distretto perequativo 1

1 - parco urbano tematico	mq.	31.573,60
2 - area per attrezzature pubbliche	mq.	4.878,83
3 - parcheggio coperto di via F. Clarizia	mq.	4.878,83

Distretto perequativo 2

1 - area per attrezzature pubbliche	mq.	5.820,60
2 - area per attrezzature pubbliche	mq.	8.082,60
3 - parco urbano tematico	mq.	21.398,86
4 - parcheggio pubblico	mq.	1.310,46
5 - verde pubblico attrezzato	mq.	10.676,42
6 - parco urbano tematico	mq.	4.032,97

Art. 51 - P.E.E.P. - Aree a standards:

1) aree per l'istruzione ed attrezzature di interesse comune:	mq.	1.680
2) verde pubblico attrezzato:	mq.	2.527
3) parcheggi pubblici:	mq.	1.006

Zona D.2.2 del P.R.G. - via Fasano

1) area a standard di cessione con destinazione a parcheggio pubblico:	mq.	6.327
---	-----	-------

FRAZIONE E CONTRADE - STANDARDS URBANISTICI DI PREVISIONE

FRAZIONE DI CASALINI

1	- attrezzatura da comparto A:	mq.	3.744,40	(verde pubblico attrezzato)
2	- attrezzatura da comparto B:	mq.	3.093,44	(attrezz. interesse pubbl.)
3	- attrezzatura da comparto B:	mq.	2.314,02	(attrezz. interesse pubblico)
4	- attrezzatura lungo la strada Provinciale per Cisternino :	mq.	3.253,75	(50% verde pubblico attrezzato e 50% parcheggio pubblico)
5	- attrezzatura da comparto C:	mq.	3.022,96	(attrezz. interesse pubbl.)
6	- attrezzatura di piazza Pertini:	mq.	1.142,43	(verde pubblico attrezzato)
7	- attrezzatura adiacente il rondò sulla strada provinciale per Ostuni:	mq.	3.840,53	(50% verde pubblico attrezzato e 50% parcheggio pubblico)
8	- attrezzatura da comparto D:	mq.	1.539,72	(da aggregare al Palasport)
9	- attrezzatura da comparto D:	mq.	2.218,96	(verde pubblico attrezzato)
10	- attrezzatura adiacente il rondò Sulla circonvallazione:	mq.	713,46	(verde pubblico attrezzato)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- da comparto A	mq.	704,79
p2	- da comparto A	mq.	475,06
p3	- da comparto C	mq.	224,66

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto A:	mc 7.753,96 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	129,24
- da comparto B:	mc 3.870,50 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	64,50
- da comparto C:	mc 3.543,05 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	59,05
- da comparto D:	mc 5.368,43 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	89,49

CONTRADA DI CARANNA

1	- attrezzatura da comparto A:	mq.	6.210,85	(attrezz. interesse pubbl.)
2	- attrezzatura da comparto B:	mq.	3.896,41	(verde pubblico attrezzato)
3	- attrezzatura da comparto C:	mq.	1.591,39	(attrezz. interesse pubbl.)
4	- attrezzatura da comparto D:	mq.	1.654,81	(50% verde pubblico attrezzato e 50% parcheggio pubblico)
5	- attrezzatura da comparto D:	mq.	1.787,93	(50% verde pubblico attrezzato e 50% parcheggio pubblico)
6	- attrezzatura da comparto E:	mq.	3.271,81	(verde pubblico attrezzato)
7	- attrezzatura da comparto G:	mq.	5.357,05	(verde pubblico attrezzato)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- da comparto A	mq.	1.675,73
p2	- da comparto C	mq.	244,13

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto A:	mc	11.531,12	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	192,18
- da comparto B:	mc	4.497,06	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	74,95
- da comparto C:	mc	5.036,87	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	83,95
- da comparto D:	mc	3.556,63	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	59,28
- da comparto F:	mc	3.123,07	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	52,05
- da comparto G:	mc	5.173,88	: 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	86,23

CONTRADA DI FIGAZZANO

1	- attrezzatura da comparto A:	mq.	2.900,29	(attrezz. interesse pubbl.)
2	- attrezzatura da comparto A:	mq.	1.080,46	(verde pubblico attrezzato)
3	- attrezzatura da comparto B:	mq.	2.222,25	(attrezz. interesse pubbl.)
4	- attrezzatura da comparto B:	mq.	3.892,95	(verde pubblico attrezzato)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- da comparto B	mq.	292,28
----	-----------------	-----	--------

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto A:	mc 7.300,03 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	121,67
- da comparto B:	mc 4.497,06 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	128,06

CONTRADA DI MARINELLI

1	- attrezzatura da comparto A:	mq.	3.212,63	(attrezz. interesse pubbl.)
2	- attrezzatura da comparto B:	mq.	2.273,73	(verde pubblico attrezzato)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- da comparto A	mq.	262,97
----	-----------------	-----	--------

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto A:	mc 5.339,12 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	88,98
- da comparto B:	mc 4.568,46 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	76,14

CONTRADA DI SISTO

1	- attrezzatura da comparto A:	mq.	4.586,77	(attrezz. interesse pubbl.)
2	- attrezzatura da comparto B:	mq.	5.021,51	(attrezz. interesse pubbl.)
3	- attrezzatura da comparto C:	mq.	1.221,32	(verde pubblico attrezzato)
4	- attrezzatura da comparto D:	mq.	1.827,46	(verde pubblico attrezzato)

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE:

p1	- da comparto A	mq.	349,14
p2	- da comparto A	mq.	211,78
p3	- da comparto C	mq.	235,82
p4	- da comparto D	mq.	196,46
p5	- da comparto D	mq.	150,00
p6	- da comparto D	mq.	200,00

PARCHEGGI PUBBLICI DI PREVISIONE DA S.U.E.:

- da comparto A:	mc 10.322,33 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	172,03
- da comparto B:	mc 8.014,34 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	133,57
- da comparto C:	mc 3.621,92 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	60,36
- da comparto D:	mc 6.209,98 : 150 mc/ab x mq 2,5 =	mq.	103,50

Tabella
 STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA ESISTENTI AL 2009
 POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2009: ab. 11.894

INDICATORI	spazi pubblici per parchi, gioco e sport	istruzione dell'obbligo	attrezzature di interesse comune	parcheggi pubblici	totale
A) Standards esistenti	mq.57.024,95	mq. 48.781,74	mq. 35.519,16	mq.12.487,91	mq.153.813,76
B) Standards esistenti pro-capite	mq. 4,79	mq. 4,10	mq. 2,99	mq. 1,05	mq. 12,93
C) Standards pro-capite di cui al D.M. n. 1444/68	mq. 9,00	mq. 4,50	mq. 2,00	mq. 2,50	mq. 18,00
D) Deficit pro-capite	-mq. 4,21	-mq. 0,40	mq. 0,00	-mq. 1,45	-mq. 6,06
E) Deficit di cui al D.M. n. 1444/68	-mq. 50.073,74	-mq. 4.757,60	mq. 0,00	-mq. 17.247,09	-mq. 72.078,43

Tabella

STANDARDS URBANISTICI PER LA RESIDENZA ESISTENTI AL 2009 E PREVISTI AL 2026
POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2009: ab. 11.894

INDICATORI	spazi pubblici per parchi, gioco e sport	istruzione dell'obbligo	attrezzature di interesse comune	parcheggi pubblici	totale
A) Standards esistenti	mq. 57.024,95	mq. 46.484,94	mq. 35.519,16	mq. 12.487,91	mq. 151.516,96
B) Standards previsti	mq. 93.745,65	mq. 18.903,98	mq. 56.617,80	mq. 22.935,94	mq. 192.203,37
C) Totale	mq.150.770,60	mq. 65.388,92	mq. 92.136,96	mq.35.423,85	mq.343.720,33
D) Standards pro-capite di cui al D.M. n. 1444/68	mq. 9,00	mq. 4,50	mq. 2,00	mq. 2,50	mq. 18,00
E) Numero massimo degli abitanti che possono essere serviti in rapporto allo standard pro-capite	ab. 16.752	ab. 14.530	ab. 46.068	ab. 14.169	
E) Deficit di cui al D.M. n. 1444/68	-----	-----	-----	-----	-----

Dal computo dei parcheggi pubblici sono stati esclusi:

- il parcheggio lungo via Martina Franca (mq. 10.789,14);
- i parcheggi relativi alla quota commerciale-direzionale dei comparti "A", "O" ed ex cantina sociale (Cisternino centro per complessivi mq. 5.988,57);
- il parcheggio relativo alla zona D.2.2 lungo via Fasano.

Tabella

SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI AL 2009
 POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2009: ab. 11.894

INDICATORI	Scuole superiori	Attrezzature sanitarie	Parco Urbano	Parco territoriale	Totale
A) Standards esistenti	mq. 24.384,88	mq. 4.703,11	mq. 132.107,18		mq. 161.195,17
B) Standards esistenti pro-capite	mq. 2,05	mq. 0,39	mq. 11,10		mq. 29.087,99
C) Standards pro-capite di cui al D.M. n. 1444/68	mq. 1,50	mq. 1,00	mq. 15,00		mq. 2,41
D) Deficit pro-capite	mq. 0,00	-mq. 0,61	-mq. 3,90		-mq. 4,51
E) Deficit di cui al D.M. n. 1444/68	mq. 0,00	-mq. 7.190,89	-mq. 46.302,82		-mq. 53.493,71

Tabella

SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI AL 2009 E PREVISTI AL 2026

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 2009: ab. 11.894

INDICATORI	Scuole superiori	Attrezzature sanitarie	Parco Urbano	Parco territoriale	Totale
A) Standards esistenti	mq. 24.384,88	mq. 4.703,11	mq. 132.107,18		mq. 161.195,17
B) Standards previsti	-----	mq. 5.873,19	mq. 72.825,77		mq. 78.698,96
C) Totale	mq. 24.384,88	mq. 10.576,63	mq. 204.932,95		mq. 239.894,46
D) Deficit pro-capite	-----	-mq. 0,11	-----		-mq. 0,11
E) Deficit di cui al D.M. n. 1444/68	-----	-mq. 1.317,37	-----		-mq. 1.317,37
F) Numero massimo di abitanti che possono essere serviti in rapporto allo standard pro-capite	ab. 16.256	ab. 10.576	ab. 13.662		

Il deficit relativo al sottodimensionamento (-mq. 1.317,37) delle attrezzature sanitarie può essere agevolmente colmato destinando a tale standard una quota delle aree destinate ad "attrezzature di interesse comune", in eccedenza rispetto al fabbisogno di cui al D.M. n. 1444/68

CISTERNINO - Calcolo del Fabbisogno di edilizia residenziale al 2026

Popolazione residente al:

1991	ab. 11.951	fam. 4.206
1994	ab. 12.070	fam. 4.307
2001	ab. 12.078	fam. 4.552
2009	ab. 11.894	fam. 4.845

Tabella n. 6 della Delibera G.R. n: 6320/89
Proiezioni

Media annua 1991 - 2001 (dalla Tab. 1)	= + 0,001057625
Media annua 1994 - 2009 (dalla Tab. 3)	= - 0,000978687
Media annua 2001 - 2009	= - 0,001917103

Media delle medie = - 0,00061272173

Quindi:

$$P_{(20AB+15)} = P_{AB} / (1,0061272173)^{17} = 11.894 / (1,0061272173)^{17} = 10.721 \text{ ab.}$$

Tabella n. 12

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE - 1°
PROCEDIMENTO

Popolazione residente prevista all'anno 2026 = 10.721 ab.
Indice di affollamento al 2001 = 0,60 ab./stanza
Indice di affollamento previsto al 2026 = 0,60 ab./stanza

Dotazione di stanze necessaria al 2026:	st. 17.868
Stanze censite al 2001 (totale)	st. 28.538

Stanze occupate al 2001	= 20.037
Stanze non occupate al 2001	= 8.501
Stanze costruite dal 2001 al 2009	= 523

Totale	st. 29.061

STANZE OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

- Epoca ignota e prima del 1919	= 3.648
- dal 1919 al 1945	= 1.968
- dal 1946 al 1960	= 2.161
- dal 1961 al 1971	= 4.554

Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di Recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche) valutate in funzione dell'età delle costruzioni, da detrarre:

50% prima del 1919	
0,50 x 1,09 x 3.648 =	1.988

25% 1919 - 1945
 $0,25 \times 1,09 \times 1.968 =$ 536
 10% 1946 - 1971
 $0,10 \times 1,09 \times 6.715 =$ 732

Stanze fisiologicamente
 non occupate:

$0,215 \times 28.538 =$ 6.136

Totale st. 9.392

 Stanze idonee al 2009 (29.061 - 9.392) st. 19.669

Fabbisogno al 2026 (17.868 - 19.669) -st. 1.801

Tabella n. 13

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE - 2°
 PROCEDIMENTO

Tabella n. 6 della Delibera G.R. n: 6320/89

Proiezioni famiglie residenti

Media annua 1991 - 2001 = 1,00793679

Media annua 1994 - 2009 = 1,00787712

Media annua 2001 - 2009 = 1,00786557

Media delle medie = 1,00789316

Quindi:

$F_{(20AB+15)} = F_{AB} (1,00789316)^{17} = 4.845 (1,00521165)^{17} = 5.538$ Fam.

Totale abitazioni censite al 2001 = 6.818

Abitazioni occupate al 2001 = 4.782

Abitazioni non occupate al 2001 = 2.036

Abitazioni costruite dal 2001 al 2009 = 125

Totale ab. 6.943

Abitazioni inidonee (oppure perse negli interventi di
 recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche)
 valutate in funzione del numero delle stanze
 (censimento 1991), da detrarre:

- 75% di quelle costituite da 1 stanza =
 $0,75 \times 1,09 \times 100 =$ 82

il 25% restante con media di 4,00 st./abitaz.

- 55% di quelle costituite da 2 stanze =
 $0,55 \times 1,09 \times 264 =$ 158

il 45% restante con media di 4,38 st./abitaz.

- 30% di quelle costituite da 3 stanze =		
0,30 x 1,09 x 701 =		229
il 70% restante con media di 4,28 st./abitaz.		
Abitazioni fisiologicamente non occupate		
0,25 x 6.818 =		1.704

TOTALE	ab.	2.173

Totale abitazioni idonee e disponibili al 2001	ab.	4.770
Fabbisogno al 2026 (5.538 - 4.770)		ab. 768
Fabbisogno per secondarizzazione e terziarizzazione 10%		ab. 77

TOTALE		ab. 845
Numero medio di stanze per abitazione (censimento 2001) confermato al 2026: 4,19		
Fabbisogno complessivo di stanze al 2026: ab. 845 x 4,19 = st. 3.540		

I risultati ottenuti con i due procedimenti di calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale non sono congruenti. Infatti con il primo si ha una sovradotazione al 2026 di 1.801 stanze per effetto di una diminuzione della popolazione dall'11.894 residenti al 2009 a 10.721 residenti al 2026. Con il secondo si ha un fabbisogno complessivo al 2026 di 3.527 stanze, in conseguenza dell'incremento costante del numero delle famiglie da 4.825 del 2009 a 5.535 famiglie al 2026. Va precisato che dal 1991 al 2001 la popolazione ha avuto un incremento moderato (da 11.951 a 12.078 residenti) mentre dal 2001 al 2009 si è avuta una diminuzione un po' più consistente, (da 12.078 a 11.894 residenti). Il numero delle famiglie ha avuto negli anni un incremento costante (da 4.206 al 1991 a 4.552 al 2001) ed ancora di più dal 2001 al 2009 (da 4.552 a 4.845). Per questi motivi i due procedimenti di calcolo, poiché strutturati, il primo su dati di crescita discontinua ed il secondo su dati di crescita continua, portano a risultati non coerenti e di difficile confronto. E' inoltre singolare che ad una diminuzione della popolazione residente corrisponda un incremento del numero delle famiglie. Teoricamente a quella diminuzione, se dovuta ad un processo di invecchiamento della popolazione, dovrebbe corrispondere anche una diminuzione del numero delle famiglie o al limite alla conservazione dello stesso numero, nel di trasformazione della famiglia da più componenti a componente unico.

Si ha al contrario la costituzione di nuove famiglie che certamente a breve porteranno ad una inversione del ciclo con un nuovo incremento del numero dei residenti.

Il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale effettuato in occasione della redazione del Documento Programmatico Preliminare, che si allega, con riferimento all'arco temporale 2001 - 2018 ha dato i seguenti risultati:

- fabbisogno di stanze da procedimento di calcolo secondo la tabella 12: st. 3.693
- fabbisogno di stanze da procedimento di calcolo secondo la tabella 13: st. 3.484
- media tra i valori: 3.588

Il calcolo del fabbisogno di edilizia residenziale effettuato in occasione della redazione del P.R.G. con riferimento all'arco temporale 1999 - 2016 ha dato i seguenti risultati:

- fabbisogno di stanze da procedimento di calcolo secondo la tabella 12: st. 3.012
- fabbisogno di stanze da procedimento di calcolo secondo la tabella 13: st. 2.603
- media tra i valori: 2.807

Le discordanze di valori registrate non consentono in questa sede di formulare attendibili ipotesi di fabbisogno.

Si ritiene pertanto di non acquisire per certi i dati calcolati nel PUG.

Nella formulazione delle tabelle di previsione degli standards urbanistici e delle zone F si è indicato il numero massimo di abitanti che possono essere serviti pro capite per ogni tipo di standard.

valutate in funzione dell'età delle costruzioni,
da detrarre:

50% prima del 1919	
0,50 x 1,09 x 3.648 =	1.988
25% 1919 - 1945	
0,25 x 1,09 x 1.968 =	536
10% 1946 - 1971	
0,10 x 1,09 x 6.715 =	732

Stanze fisiologicamente
non occupate:

0,215 x 24.733 =	5.317

Totale		st. 8.573

Stanze idonee al 2001 (24.733 - 8.573)		st. 16.160
---	--	------------

Fabbisogno al 2018 (19.371 - 16.160)		st. 3.211
--------------------------------------	--	-----------

Fabbisogno per secondarizzazione e terziarizzazione 15%		st. 482

TOTALE		st. 3.693
--------	--	-----------

Tabella n. 13

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE - 2°
PROCEDIMENTO

Tabella n. 6 della Delibera G.R. n: 6320/89
Proiezioni famiglie residenti

Media annua 1981 - 1991	= 1,01038908
Media annua 1986 - 2001	= 1,00413403
Media annua 1991 - 2001	= 1,00111187
Media delle medie	= 1,00521165

Quindi:

$F_{(20AB+15)} = F_{AB} (1,00521165)^{17} = 4.253 (1,00521165)^{17} = 4.646 \text{ Fam.}$

Totale abitazioni censite al 1991 = 5.523

Abitazioni occupate al 1991	= 4.184
Abitazioni non occupate al 1991	= 1.339
Abitazioni costruite dal 1991 al 2000	= 304

Totale		ab. 5.827
--------	--	-----------

Abitazioni inidonee (oppure perse negli interventi di
recupero per esigenze tipologiche e tecnologiche)
valutate in funzione del numero delle stanze
(censimento 1991), da detrarre:

- 75% di quelle costituite da 1 stanza =	
$0,75 \times 1,09 \times 100 =$	75
il 25% restante con media di 4,00 st./abitaz.	
- 55% di quelle costituite da 2 stanze =	
$0,55 \times 1,09 \times 264 =$	158
il 45% restante con media di 4,38 st./abitaz.	
- 30% di quelle costituite da 3 stanze =	
$0,30 \times 1,09 \times 701 =$	229
il 70% restante con media di 4,28 st./abitaz.	
Abitazioni fisiologicamente non occupate	
$0,24 \times 5.827 =$	1.398

TOTALE	ab. 1.867

--	
Totale abitazioni idonee e disponibili al 2001	ab. 3.960
Fabbisogno al 2018 (4.646 - 3.960)	ab. 686
Fabbisogno per secondarizzazione e terziarizzazione 15%	ab. 103

TOTALE	ab. 799

Numero medio di stanze per abitazione (censimento 1991) confermato al 2018: 4,36

Fabbisogno complessivo di stanze al 2018:
 $ab. 799 \times 4,36 = st. 3.484$

La media tra i valori risultanti dal 1° e dal 2° procedimento è data da
 $(st. 3.693 + st. 3.484) : 2 = st. 3.588$
