



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DELL'AQUILA



DICEAA
Dipartimento di Ingegneria
Civile, Edile-Architettura
e Ambientale

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DELL'AQUILA

Dipartimento di Ingegneria Civile, Edile-Architettura e Ambientale

**STUDI FINALIZZATI ALLA DEFINIZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO E
PROGETTUALE E DEL RELATIVO
SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE, E
ASSISTENZA TECNICO-SCIENTIFICA ALLE DIVERSE FASI DEL PIANO
URBANISTICO COMUNALE DEL COMUNE DI TERAMO**

Convenzione Comune di Teramo / UNIVAQ-DICEAA

Titolo

**2B.12 RELAZIONE STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE E DIMENSIONAMENTO NEL
NUOVO PUC**

Aggiornamento: Luglio 2025

Gruppo di ricerca UNIVAQ/DICEAA

Prof. Donato Di Ludovico (coord.)
Prof. Alessandro Marucci
Prof. Francesco Zullo
PhD Federico Eugeni
Ing. Benedetta Di Giacobbe
Ing. Camilla Salve

Gruppo di lavoro Comune di Teramo

Arch. Gianni Cimini (Dirigente Area 7)
Arch. Silvia Viviani (Coord. PUC)
Arch. Stefania Di Sabatino (RUP PUC)
Arch. Stefano Bachetti
Geom. Gustavo Giordano

Ass. Ing. Graziano Ciapanna

Fonti

PRG vigente, Istat, Camera di Commercio, Quadro Conoscitivo.

Allegati

All. 1 Tabella verifica dimensionamento PRG Vigente; All. 2 Tabella verifica standard urbanistici PRG vigente su UU.

Elaborazione

Donato Di Ludovico & Silvia Viviani.

Scala

Sommario

1. Stato di Attuazione del PRG vigente.....	3
1.1. Criteri e risultati dell'analisi dello Stato di attuazione del PRG vigente	3
1.2. La verifica del dimensionamento del PRG vigente	4
2. Dimensionamento abitativo del nuovo PUC.....	7
2.1. Calcolo del fabbisogno abitativo.....	7
2.1.1. Fabbisogno abitativo arretrato o pregresso	7
2.1.1.1. Alloggi caratterizzati da condizioni di degrado o prive delle condizioni di agibilità/abitabilità, privi di servizi, privi di illuminazione o di ventilazione diretta alla maggior parte di stanze, da sostituire	7
2.1.1.2. Abitazioni occupate prive di servizi igienici	8
2.1.1.3. Residenti senza tetto o prive di abitazione	8
2.1.1.4. Alloggi sovraffollati	8
2.1.1.5. Alloggi da domanda di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non soddisfatta	10
2.1.2. Fabbisogno abitativo soddisfatto	10
2.1.3. Fabbisogno abitativo aggiuntivo	11
2.1.4. Fabbisogno abitativo derivato dalla programmazione e dalle scelte strategiche	17
2.1.4.1 Edifici interessati da obsolescenza edilizia	17
2.1.5. Fabbisogno abitativo derivato dalla delocalizzazione in zone a rischio	19
2.2 L'analisi del mercato immobiliare di Teramo	19
2.3 L'andamento delle richieste di titoli abilitativi per nuove costruzioni.....	26
2.4 Alloggi derivati da scelte strategiche del nuovo PUC	26
2.5 Sintesi delle componenti del Fabbisogno abitativo	27
3. Dimensionamento degli insediamenti produttivi del nuovo PUC.....	29
3.1 Il fabbisogno insediativo produttivo	29
3.1.1. Fabbisogno futuro	29
3.1.2. Fabbisogno soddisfatto	35
4. La verifica del dimensionamento dei servizi nel PRG vigente	36
4.1 Il fabbisogno di servizi del nuovo PUC	38

1. Stato di Attuazione del PRG vigente

L'analisi dello Stato di attuazione del PRG si basa sulla versione vigente a seguito della modifica per la "Retrocessione di terreni edificabili, ai sensi dell'art. 33 della l.r. n. 18/1983 come modificata dalla l.r. n. 29 del 13/10/2020, e art. 100 comma 2) della nuova l.u.r. n. 58/2023", approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 03/07/2024.

L'obiettivo di tale analisi è quello di definire, in base ai criteri del successivo paragrafo, la **quota di superfici attuate** delle diverse **zone del Piano comunale** e la **quota di superfici non attuate** che in quanto tali rappresentano il cosiddetto **residuo di Piano**.

Si allega alla presente relazione la tabella dettagliata dell'analisi dello stato di attuazione del piano e della verifica del suo dimensionamento.

1.1. Criteri e risultati dell'analisi dello Stato di attuazione del PRG vigente

Per la misura delle **quote di attuazione** e non attuazione delle zone del PRG vigente, sono stati **adottati i seguenti criteri**:

- Le Zone A (centro storico), AE (Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario), B0 (Zone consolidate di valore morfologico in area urbana) e B0F (Zone consolidate di valore morfologico nelle frazioni), sono considerate attuate al 100%.
- Lo stato di attuazione delle Zone B11, B12, B13+B13* (Zone edificate sature in area urbana), B2 (zone parzialmente edificate in area urbana), B3+B*, B3(N) (Zone di completamento e di integrazione urbana in area urbana), B1F+B1F(H) (Zone edificate sature nelle frazioni); B2F+B2F(H) (Zone parzialmente edificate nelle frazioni), B3F-B* (Zone di completamento e di integrazione urbana nelle frazioni), è stato valutato in base alla reale occupazione dei suoli.
- Le zone C1 (Zone di espansione attuate o in corso di attuazione), zone C1a (Zona residenziale di espansione PEEP della frazione di San Nicolò a Tordino) e C1F (Zone di espansione in corso di attuazione nelle frazioni), che in base all'art. VIII.3 delle NTA comprendono le aree oggetto di piani di lottizzazioni e di P.E.E.P. e regolate da convenzioni approvate dal Consiglio Comunale alla data di approvazione del PRG vigente, si considerano attuate al 100% a meno che non siano state oggetto di trasformazione. In questo ultimo caso sono state valutate in base alla reale occupazione dei suoli.
- Le zone C2+C2(H) (Zone di espansione in area urbana), C2a (Zone di espansione urbana estensiva), C2F (Zone di espansione nelle frazioni) che presentano Piani particolareggiati o attuativi in corso di attuazione, sono considerate attuate al 100%. Le stesse zone non interessate da Piani particolareggiati o attuativi, o dagli stessi scaduti al 21.12.2023 (vigenza della LR 58/23), sono stati valutati in base alla reale occupazione dei suoli.
- Per le Zone C3+C3(N) (Zone di espansione di integrazione urbana), e C3F+C3F(H) (Zone di espansione di integrazione urbana nelle frazioni), che hanno Piani Particolareggiati o Attuativi approvati e in corso prima del 21.12.2023, sono considerati attuati al 100%. Il resto è valutato in base alla reale occupazione dei suoli. Inoltre, le seguenti Zone C3(N), che sono normate da Schede di Integrazione Urbana, si considerano attuate al 100% in quanto interessate da pianificazione attuativa: C3(2), C3(4), C3(5), C3(9), C3(10), le restanti Schede sono valutate in base alla reale occupazione dei suoli.
- Le Zone del Nucleo Industriale, essendo regolate dallo specifico e sovraordinato Piano Territoriale di Sviluppo del Nucleo Industriali, sono considerate attuate al 100%.
- Le Zone G7 (Zona di tutela ambientale a verde privato) non sono considerate nello Stato di attuazione in quanto aree a vincolo di Piano e non trasformabili.
- Per tutte le altre Zone non citate in questo elenco, lo stato di attuazione è stato valutato in base alla reale occupazione dei suoli, facendo riferimento alla ortofoto aggiornate e anche alla parcellizzazione catastale (i lotti) effettivamente occupata dagli edifici.

Si riporta di seguito la tabella dello stato di attuazione del PRG vigente aggiornato a dicembre 2024.

Tab. 1a – Stato di attuazione del PRG vigente. Versione sintetica (agg. 2024).

Zona	Superficie Attuata mq	Superficie non attuata (residuo) mq	Superficie totale mq	% di attuazione
A – Centro storico A, AE	496.976,99	0,00	496.976,99	100%
B – Completamento residenziale B0, B11, B12, B13+B13*; B2, B3-B*; B3 (N°), B0F, B1F+B1F(H), B2F+B2F(H), B3F-B*	4.038.678,21	1.923.483,70	5.962.161,91	67,74%
C – Espansione residenziale C1, C1a, C2+C2(H), C2a, C3-C*; C3 (N°), C1F, C2F, C3F-C*+C3F(H)	2.486.371,10	1.121.713,23	3.608.084,33	68,91%
TOTALE A+B+C	7.022.026,30	3.045.196,93	10.067.223,23	69,75%
D – Artigianale / Industriale D1+D1*, D2, D3, D41+D41*+D42+D43+D44+D46+D48, D52+D53, D56 (escluso NI)	816.980,09	486.865,59	1.303.845,68	62,66%
F – Attrezzature generali F11, F12, F15, F16, F17, F31, F32, F33, F34, F35	1.276.727,27	464.210,89	1.740.938,16	73,34%
G – Servizi pubblici G1, G2, G3, G4, G5, G6, G8	497.567,48	1.231.569,60	1.729.137,08	28,78%

In sintesi, il PRG vigente, al mese di dicembre 2024, è caratterizzato da:

- Una **significativa quota di suoli attuati (67,74%, circa 404 ha)** in zone di **Completamento residenziale**.
- Una **significativa quota di suoli attuati (68,91%, circa 249 ha)** in zone di **Espansione residenziale**.
- Una **significativa quota di suoli attuati (62,66%, circa 82 ha)** in zone di **Artigianali-Industriali** (a meno del Nucleo di Sviluppo Industriale) .
- Una **significativa quota di suoli attuati (73,34%, circa 128 ha)** di suoli attuati in zone per **Attrezzature generali**.
- Una **più che significativa quota di suoli non attuati ma previsti dal PRG vigente (71,22%, circa 123 ha)** in zone per **Servizi pubblici** (DI 1444/68).

1.2. La verifica del dimensionamento del PRG vigente

Nella relazione relativa al Dimensionamento allegata al PRG vigente (all. 5 alla Variante per Retrocessione del 2024), vengono precisati alcuni aspetti che influenzano la verifica dello stesso. In particolare, in relazione alla tematica residenziale, la relazione della Variante di retrocessione afferma che il piano è dimensionato per **69.746 abitanti convenzionali insediabili**, e stabilisce che per il loro calcolo si assume una **detrazione globale pari al 27% nelle zone B** ed al **10% nelle zone C**, giustificate dalle “mutate e migliorate esigenze abitative in termini quantitativi” rispetto al PRG previgente del 1974. Da una verifica della quota di copertura delle suddette zone in ordine a quelle che si possono oggi ritenere consolidate, **le predette percentuali possono essere assunte** anche per le presenti verifiche.

Per la verifica del dimensionamento del PRG vigente, e pertanto per il **calcolo degli abitanti equivalenti convenzionali**, sono stati **adottati i seguenti criteri**:

- Utilizzo dello standard abitativo pari a 120 mc/ab, come da dimensionamento originale e da art. 18 C. 5 della LR 58/23, riportato a 40 mq/ab.
- Per le Zone A (centro storico), AE (Edifici e/o complessi isolati di interesse storico-artistico e/o documentario), B0 (Zone consolidate di valore morfologico in area urbana) e B0F (Zone consolidate di valore morfologico nelle frazioni), considerate attuate al 100%, la popolazione considerata nell'analisi equivale a quella residente estrapolata dalle zone censuarie ISTAT – censimento 2021 (Zona A) o a quella determinata dalle volumetrie esistenti rilevate con il supporto della Carta Tecnica Regionale 3D.
- Per le zone B, per il calcolo dei volumi edilizi si utilizzano i parametri urbanistici di fabbricabilità definiti dalle NTA; inoltre, alle superfici delle zone attuate e non attuate di applica un detrazione globale pari al 27%, determinata da una verifica della quota di copertura delle zone che si possono allo stato di fatto ritenere consolidate e motivata dalla ipotesi che il 73% si possa considerare la massima saturazione per le zone di completamento nel comune di Teramo.
- Per le zone C, per il calcolo dei volumi edilizi si utilizzano i parametri urbanistici di fabbricabilità definiti dalle NTA; inoltre, alle superfici delle zone attuate e non attuate di applica un detrazione globale pari al 10%, determinata da una verifica della quota di copertura delle zone che si possono allo stato di fatto ritenere consolidate e motivata dalla ipotesi che il 90% si possa considerare la massima saturazione per le zone di espansione nel comune di Teramo.

Si riporta di seguito la tabella del calcolo degli abitanti equivalenti espresso dalla verifica del dimensionamento del PRG vigente, aggiornato a dicembre 2024.

Tab. 1b – Abitanti equivalenti determinato dal PRG vigente. Versione sintetica (agg. 2024).

Zona	Abitanti equivalenti in zone attuate N	Abitanti equivalenti in zone non attuata N	Abitanti reali o derivati da altre fonti N	Abitanti equivalenti totali
A – Centro storico <i>Zone A, AE</i>	--	--	4.402	4.402
B – Completamento residenziale <i>Zone B0, B11, B12, B13+B13*, B2, B3-B*, B3 (N°), B0F, B1F+B1F(H), B2F+B2F(H), B3F-B*</i>	42.825	12.655	--	55.480
C – Espansione residenziale <i>C1, C1a, C2+C2(H), C2a, C3-C*, C3 (N°), C1F, C2F, C3F-C*+C3F(H)</i>	6.742	4.173	--	10.915
TOTALE A+B+C	49.567	16.828	4.402	70.797

Dalla verifica del dimensionamento del PRG vigente in termini di abitanti equivalenti (tab. 1b), emerge che nella configurazione attuale lo stesso può esprimere **70.797 abitanti**, un dato leggermente superiore rispetto ai **69.746 abitanti** calcolati per la Variante per la Retrocessione del 2024. Risulta inoltre una **potenzialità residua di insediamento di 16.828 abitanti**.

In forza del calcolo degli abitanti equivalenti, la verifica dello stato di attuazione del PRG vigente consente di predisporre anche quella degli **Standard Urbanistici** ai sensi del DI 1444/68. Le tabelle successive, basate sui dati riportati nell'allegata tabella dettagliata alla presente relazione, riportano tale verifica:

Tab. 2 - Verifica StD con abitanti TOTALI, comprese del zone C ad attuazione preventiva

	VERIFICA STANDARD URBANISTICI	STD	Abitanti equivalenti	Sup max STD	Sup prevista dal PRG	DELTA	
		mq/ab	N	mq	mq	mq	
G1	Istruzione	4,5	66.396	298.779,76	87.165,20	-211.614,56	
G2+G3	Attrezzature di interesse comune	2,0	66.396	132.791,00	176.960,54	44.169,53	
G4+G5+G8	Verde e sport	9,0	66.396	597.559,51	1.378.739,57	781.180,06	
G6	Parcheggi	2,5	66.396	165.988,75	86.271,78	-79.716,98	
					Tot sup PRG	1.729.137,08	mq
					Terifica Std	26,04	mq/ab

Tab. 3 - Verifica StD con abitanti zone ad attuazione diretta: A+B+C1+C1F

	VERIFICA STANDARD URBANISTICI	STD	Abitanti equivalenti	Sup max STD	Sup prevista dal PRG	DELTA	
		mq/ab	N	mq	mq	mq	
G1	Istruzione	4,5	61.552	276.984,60	87.165,20	-189.819,41	
G2+G3	Attrezzature di interesse comune	2,0	61.552	123.104,27	176.960,54	53.856,27	
G4+G5+G8	Verde e sport	9,0	61.552	553.969,21	1.378.739,57	824.770,36	
G6	Parcheggi	2,5	61.552	153.880,34	86.271,78	-67.608,56	
					tot sup PRG	1.729.137,08	mq
					verifica Std	28,09	mq/ab

Tab. 4 - Superfici delle zone dei piani attuativi approvati e attuati

PIANI ATTUATIVI ATTUATI	C*	B*	D56	F11	F2	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G8
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
C3FH	22.908,44				3.855,01				4.748,91		1.238,09	1.824,10
C3F	152.200,81				33.761,72				29.850,36	14.123,93	9.107,73	
C3	99.395,35				16.611,35		1.435,91		19.405,02	2.147,72	4.474,46	
B3F		375.710,13	1.524,02		24.178,53		5.694,57	1.112,24	75.433,30	25.393,98	8.287,64	11.980,35
B3		13.691,22		1.181,12	6.573,05	3.520,52	726,11		38.597,06		2.700,53	
TOTALE	274.504,60	389.401,35	1.524,02	1.181,12	84.979,66	3.520,52	7.856,59	1.112,24	168.034,65	41.665,63	25.808,45	13.804,45

Tab. 5 - Verifica StD con abitanti zone ad attuazione diretta e indiretta (Tab. 2+Tab. 3)

	VERIFICA STANDARD URBANISTICI	STD	Abitanti equivalenti	Sup max STD	Sup prevista dal PRG	DELTA	
		mq/ab	N	mq	mq	mq	
G1	Istruzione	4,5	66.396	298.779,76	90.685,72	-208.094,04	
G2+G3	Attrezzature di interesse comune	2,0	66.396	132.791,00	185.929,37	53.138,36	
G4+G5+G8	Verde e sport	9,0	66.396	597.559,51	1.602.244,30	1.004.684,79	
G6	Parcheggi	2,5	66.396	165.988,75	112.080,23	-53.908,53	
					tot sup PRG	1.990.939,61	mq
					verifica Std	29,99	mq/ab

Dalle tabelle suddette, relative alla verifica del dimensionamento dei suoli a Standard Urbanistici (Std), emerge che le **Attrezzature di interesse comune le aree a Verde e sport sono decisamente sovradimensionate**, mentre risultano **sottodimensionate le aree per l'Istruzione e quelle a Parcheggi** (segnalate in rosso nelle tabelle). In particolare, facendo riferimento alla Tab. 5, che rappresenta la situazione generale degli Standard Urbanistici, emerge che:

- Le aree per l'**Istruzione** sono pari al **30,3%** di quelle necessarie da DI 1444/68.
- Le aree per **Attrezzature di interesse comune** sono pari al **140,0%** di quelle necessarie da DI 1444/68.
- Le aree per **Verde e sport** sono pari al **268,13%** di quelle necessarie da DI 1444/68.
- Le aree per **Parcheggi** sono pari al **67,52%** di quelle necessarie da DI 1444/68.

Ne deriva la necessità, nella formazione del nuovo PUC, di un riequilibrio dei servizi del DI 1444/68, che **riporti lo standard urbanistico complessivo ad una quota paragonabile a quella di legge**, cioè 18 mq/ab. Infatti, dalle suddette tabelle si evince che la quota attuale di standard è **circa 30 mq/ab, molto superiore** alla predetta quota di legge. Tale riequilibrio non può passare solo attraverso il rispetto delle quantità parziali per servizi previsti dall'art. 3 del DI 1444/68, **ma passa soprattutto e necessariamente attraverso un progetto della città pubblica, e pertanto del sistema dei servizi, e un'analisi delle esigenze di spazi e di attrezzature pubbliche per ogni Unità Urbanistica**. Tali elementi progettuali

rappresentano il campo di sviluppo principale delle azioni strategiche definite nelle relative elaborazioni (elab. 3A), che saranno poi poste a base del vero e proprio quadro progettuale del PUC che sarà definito in una successiva Fase (Fase 4).

2. Dimensionamento abitativo del nuovo PUC

Il dimensionamento del nuovo Piano Urbanistico Comunale, si compone prima di tutto del calcolo del **fabbisogno abitativo**, contenuto del PUC ai sensi dell'art. 39 C. 3 lett. h) della LR 58/23. La nuova LR non contiene, tuttavia, indicazioni circa il dimensionamento dei piani, e pertanto per la definizione del metodo di calcolo del fabbisogno abitativo ci si riferisce a criteri consolidati nella letteratura urbanistica, modificati in relazione alla attuale disponibilità di dati reperibili dal Comune di Teramo e dall'ISTAT (censimento permanente, programmi sperimentali).

2.1. Calcolo del fabbisogno abitativo

Le componenti del fabbisogno abitativo complessivo considerate per il dimensionamento del nuovo PUC di Teramo, sono cinque: (1) il **fabbisogno abitativo arretrato o pregresso**, (2) il **fabbisogno abitativo soddisfatto**, (3) il **fabbisogno abitativo futuro o aggiuntivo**, (4) il **fabbisogno abitativo derivato dalla programmazione e dalle scelte strategiche** e (5) il **fabbisogno abitativo derivato dalla delocalizzazione in zone a rischio**. Il primo riguarda tutti gli alloggi che escono fuori dal mercato per motivi di diversa natura o gli alloggi sovraffollati e pertanto non sufficienti ad ospitare chi vi domicilia. Il secondo riguarda gli alloggi esistenti, recuperabili in termini di affitto e di vendita, classificati "non occupati". Il terzo riguarda le previsioni di crescita demografica. Il quarto riguarda il fabbisogno derivabile dalla programmazione in fieri (come ad esempio quella sul social housing) e dalle strategie di sviluppo del nuovo PUC. Infine, il quinto riguarda il fabbisogno derivabile dalla delocalizzazione di famiglie da alloggi ed edifici ubicati in aree di pericolosità idrogeologica e idraulica alta.

2.1.1. Fabbisogno abitativo arretrato o pregresso

Il fabbisogno abitativo arretrato o pregresso, riguarda tutti gli alloggi che escono fuori dal mercato per motivi di diversa natura o gli alloggi sovraffollati e pertanto non sufficienti ad ospitare chi vi domicilia. I dati per la valutazione di questo fabbisogno sono estratti dal censimento permanente ISTAT, e riguardano le seguenti tematiche.

2.1.1.1. Alloggi caratterizzati da condizioni di degrado o prive delle condizioni di agibilità/abitabilità, privi di servizi, privi di illuminazione o di ventilazione diretta alla maggior parte di stanze, da sostituire

Tab. 1 – Alloggi occupati e altri tipi di alloggi

	2021			
	ALLOGGI OCCUPATI	Abitazioni* occupate da almeno una persona residente	Altri tipi di alloggi**	Strutture residenziali collettive
Numero di alloggi	23.145	23.113	15	17

* Si intende quell'alloggio costituito da un locale o un insieme di locali (stanze e vani accessori) in un edificio permanente (o che costituisce essa stessa un edificio), destinato a fini abitativi di una o più persone. Una abitazione deve possedere almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (scale, pianerottoli, terrazze, ecc.) e che perciò non comporti il passaggio degli occupanti attraverso altre abitazioni. Una abitazione deve essere separata dalle altre, cioè presentarsi circondata da pareti e coperta da un tetto.

** Si intende un alloggio che non rientra nella definizione di abitazione (perché mobile, semipermanente o improvvisato), occupato da una o più persone come dimora abituale o temporanea al momento della rilevazione (come, ad esempio, roulotte, tenda, caravan, camper, baracca, capanna, grotta, garage, stalla, ecc).

La tab. 1, mostra che al 2021 nel comune di Teramo erano presenti **15 alloggi** (altri tipi di alloggi), che non presentano le caratteristiche di abitabilità e che quindi rappresentano una **esigenza di nuove abitazioni da soddisfare** in termini di fabbisogno abitativo.

In questa categoria si potrebbero annoverare anche gli edifici classificati nel censimento 2011 come **“Edifici ad uso residenziale con stato di conservazione pessimo”**, che per il comune di Teramo sono pari a **75 edifici residenziali**. Tale dato **non viene però considerato** in questo dimensionamento, in quanto è verosimile supporre che questi edifici saranno oggetto di interventi di riqualificazione nell’ambito della **ricostruzione post-sisma 2016-17**.

15 NUOVI ALLOGGI da soddisfare con Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento

2.1.1.2. Abitazioni occupate prive di servizi igienici

Tab. 2 – Abitazioni occupate da residenti, presenza di servizi

	2011			
	Un gabinetto	Due o più gabinetti	Nessun gabinetto	Totale abitazioni occupate
Numero di abitazioni	9.050	13.034	26	22.110

La tab. 2 riporta dati che risalgono al censimento 2011, censimento successivo alla data di approvazione del PRG vigente di Teramo e ultimo censimento in cui è stata rilevata la presenza di servizi all’interno delle abitazioni. In virtù di queste due presupposti, questi dati vengono considerati accoglibili, e pertanto si rilevano **26 abitazioni** che non hanno servizi igienici, quota che rappresenta una **esigenza di nuove abitazioni da soddisfare** in termini di fabbisogno abitativo.

26 NUOVI ALLOGGI da soddisfare con Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento

2.1.1.3. Residenti senza tetto o prive di abitazione

Il **numero di residenti senza tetto o privi di abitazione**, è stato fornito dall’Ufficio anagrafe del Comune di Teramo, e al 10.03.2025 è pari a **76**. Nella presente valutazione del fabbisogno di ipotizza che tale numero corrisponda ad altrettante famiglie e pertanto alloggi.

76 NUOVI ALLOGGI da soddisfare con Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento

2.1.1.4. Alloggi sovraffollati

Il censimento permanente dell’ISTAT non rileva dati necessari per determinare gli alloggi sovraffollati, e cioè la tabella *numero occupanti / numero di stanze* e la tabella *numero famiglie per numero di componenti / numero di stanze*. Per avere una idea del sovraffollamento è possibile utilizzare i dati del censimento 2011, come riportato nelle successive tabelle 3 e 4.

Tab. 3 – Abitazioni occupate e numero di stanze per abitazione

	2011						
	Numero di stanze per abitazione						
	1	2	3	4	5	6 e più	Totale

Numero di abitazioni	217	1.042	2.871	6.494	7.196	4.289	22.110
Totale stanze**	217	2.084	8.613	25.976	35.980	25.734*	98.514

* dato cautelativo ottenuto considerando la dotazione di 6 stanze

** Si intende un locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. Sono stanze, ad esempio, le camere ed il soggiorno, se rispondono alle caratteristiche enunciate. Le cucine, i cucinini, i vani accessori e i bagni non vanno contati tra le stanze, anche se possono averne le caratteristiche. Le stanze senza almeno una finestra non devono essere contate a meno che non abbiano funzioni domestiche, come ad esempio una camera da letto.

Dalla tab. 3 si evince che a fronte di 22.110 abitazioni occupate vi sono almeno 98.514 stanze e pertanto una media **4,5 stanze per ogni abitazione**. Inoltre, dai dati ISTAT del censimento 2011 si evince che il **numero medio di occupanti per stanza** del comune di Teramo è pari a **0,52**. Tale rapporto si può presupporre che non sia cambiato in maniera sostanziale, poiché Teramo nel 2011 contava 54.210 abitanti e nel 2023 contava 51.630 abitanti. Al limite, si può supporre che sia diminuito in linea con la diminuzione della popolazione. Inoltre, dal sito web 8mila census di Istat (<https://ottomilacensus.istat.it/>), si evincono i seguenti dati, sempre relativi al censimento 2011, utili a comprendere l'affollamento delle abitazioni:

Tab. 4 – Indicatori per la valutazione dell'affollamento

Indicatori		2011		
		Teramo	Abruzzo	Italia
Mq per occupante nelle abitazioni occupate*	mq	44,4	41,1	40,7
Indice di sottoutilizzo delle abitazioni**	%	40,2	34,1	31,3
Indice di affollamento***	%	0,2	0,4	0,6

* Rapporto tra la superficie complessiva delle abitazioni occupate (mq) e il numero totale degli occupanti delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la superficie media di spazio (misurata in mq) in un'abitazione occupata a disposizione di ciascun occupante della abitazione.

** Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con più di 80 mq e 1 occupante o con più di 100 mq e meno di 3 occupanti o con più di 120 mq e meno di 4 occupanti e il totale delle abitazioni occupate. L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sopra di una certa dimensione (per classi di mq e a partire da oltre 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (da 1 a 3) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di sottoutilizzo delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

*** Rapporto percentuale tra le abitazioni occupate con meno di 40 mq e oltre 4 occupanti o con 40-59 mq e oltre 5 occupanti o con 60-79 mq e oltre 6 occupanti e il totale delle abitazioni occupate.

L'indicatore rappresenta la quota percentuale di abitazioni al di sotto di una certa dimensione (per classi di mq e non superiori a 80 mq) e con un determinato numero di occupanti (per raggruppamento e a partire da oltre 4) rispetto al totale delle abitazioni occupate. Misura il grado di affollamento delle abitazioni occupate ponderate per dimensione (in mq) e numero di occupanti.

I dati riportati nella tab. 4 ci indicano che, già nel 2011 il comune di Teramo essenzialmente **non presentava particolari condizioni di affollamento** delle abitazioni. Infatti, i 44 mq/ab sono superiori ai 40 mq/ab dello standard abitativo assunto in questa relazione per il dimensionamento del piano; l'indice di affollamento delle abitazioni occupate, pari a 0,2, è molto più basso di quello regionale (è la metà) e nazionale (è 1/3). Inoltre, in virtù di una significativa diminuzione di popolazione tra il 2011 e il 2023 (2.580 abitanti), si può tranquillamente supporre un incremento dei mq per occupante e una ulteriore diminuzione dell'indice di affollamento. In ogni caso, si potrebbe ipotizzare di **soddisfare l'esigenza di nuove abitazioni provenienti dalla quota affollata** di abitazioni occupate (0,2%) determinata in **45 abitazioni**.

2.1.1.5. Alloggi da domanda di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) non soddisfatta

Il numero di alloggi da domanda di **Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)** non soddisfatta deriva da due bandi emessi dal Comune di Teramo (area 4.3 – Politiche abitative – ERP) attraverso i quali sono pervenute le seguenti richieste:

- n. 184 domande al Bando di concorso generale per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica approvato con Determina Dirigenziale n. 744 del 14/04/2023;
- n. 59 domande al Bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica riservati alle situazioni di emergenza abitativa approvato con Determina Dirigenziale n. 2856 del 17/12/2024.

In totale si tratta di **n. 243 domande di ERP**, che determina il fabbisogno di altrettanti alloggi.

In ordine all'**Edilizia Residenziale Sociale (ERS)**, ovvero l'Housing Sociale, il Comune **non possiede un'analisi dei disagi abitativi** che producono domanda di casa. Questa domanda non può essere soddisfatta dall'ERP e al contempo non riesce ad accedere al libero mercato a causa di diversi fattori. Nel diritto all'abitare convergono domande diverse riferite a: condizioni di emergenza abitativa e di assistenza per servizi di base; condizioni di fragilità tali da comportare difficoltà durevoli e continuative di accesso alla casa; propensioni per la casa in affitto per mancanza di risorse per la proprietà o per mobilità di studio o di lavoro; aspettative per il possesso di prima casa che possono essere soddisfatte grazie ad agevolazioni; esigenze modulate nel variare delle condizioni di stato e di età e dei progetti di vita. Nel primo caso la risposta arriva con quote di alloggi per l'emergenza, sia con il recupero di edifici esistenti sia con la costruzione di moduli abitativi innovativi per la residenzialità temporanea. Nel secondo caso si tratta di rispondere con l'edilizia residenziale pubblica, soprattutto tramite l'efficientamento degli alloggi esistenti e la loro maggiore flessibilità d'uso ma anche in alcuni casi con nuove abitazioni da ricavare prevalentemente in ambiti della rigenerazione urbana con recuperi, sostituzioni e inserti di nuova edificazione. **Nel terzo, nel quarto e nel quinto caso la risposta si trova nella produzione di edilizia residenziale sociale**, anch'essa da ricavare prioritariamente tramite **interventi integrati di rigenerazione urbana**, patrimonializzando e migliorando le esperienze maturate fino a oggi.

243 NUOVI ALLOGGI da soddisfare con Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento

2.1.2. Fabbisogno abitativo soddisfatto

Il fabbisogno abitativo soddisfatto riguarda la valutazione delle abitazioni recuperabili alla residenza ed oggi classificati non occupati. Si tratta pertanto del **patrimonio insediativo esistente**, relativo alle abitazioni classificati "non occupate" dall'ISTAT e recuperabili al mercato dei fitti o delle vendite.

Tab. 5 – Abitazioni occupate e non occupate

	2021		
	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate*	TOTALE abitazioni
Numero di abitazioni	23.113	5.186	28.299

* Abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente

Tab. 6 – Abitazioni occupate per titolo

	2019

	Proprietà	Affitto	Altro titolo diverso da proprietà e affitto	Totale abitazioni occupate
Numero di abitazioni	18.641	3.220	1.480	23.341

La tab. 5 riporta che a Teramo al 2021 vi erano 5.186 abitazioni non occupate (18,3% delle abitazioni totali), cioè vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente. La tab. 6 riporta che nel 2019 vi erano 3.220 abitazioni in affitto, pari al 13,8% delle abitazioni occupate. Dal 3° Rapporto Federproprietà-Censis¹, emerge che il 27,2% delle abitazioni in Italia “è attualmente non occupata; quindi, pur non utilizzata dai proprietari non viene immessa nei mercati della locazione”. Lo stesso rapporto afferma inoltre che “quel che è certo è che attualmente i proprietari di case che non sono occupate non sentono l’attrattività del mercato della locazione tradizionale, mentre è possibile che nel tempo la forza d’attrazione del mercato delle locazioni turistiche, molto redditizio e più sicuro in termini di pieno controllo della propria proprietà, potrebbe affermarsi portando ulteriori quote del patrimonio abitativo lontano da quella domanda di case in locazione di tipo più tradizionale che oggi stenta a trovare risposte appropriate”. Studi condotti dal Cresme² negli anni passati, hanno definito che è verosimile pensare che l’80-85% dello stock immobiliare non occupato sia comunque indisponibile per diverse ragioni. Considerate le predette considerazioni, assumendo un approccio cautelativo, nel presente calcolo del fabbisogno si considera **una quota di abitazioni non occupate “recuperabili” al mercato dell’affitto e della vendita** non superiore al 2-3% e pertanto circa **160 abitazioni**.

160 ALLOGGI RECUPERABILI al mercato dell’affitto e della vendita

2.1.3. Fabbisogno abitativo aggiuntivo

In fabbisogno futuro o aggiuntivo riguarda la previsione della popolazione proiettata all’orizzonte temporale di validità del piano. L’art. 39 C. 2 della LR 58/23 dispone che le previsioni del PUC hanno efficacia a tempo indeterminato. Pertanto, si assume come orizzonte temporale di attuazione del nuovo PUC 10 anni a partire dal 2025. Ne deriva che le previsioni della popolazione devono tener conto di **scenari di proiezione demografica** relativi sia alla componente naturale che alla componente migratoria, con riferimento all’anno 2035.

Tab. 7 – Dinamica popolazione e famiglie (fonte tuttitalia.it)

Anno	Popolazione residente	Variazioni assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	50.969	-	-	-	-
2002	51.025	56	0,11%	-	-
2003	52.696	1.671	3,27%	19.206	2,74
2004	52.695	-1	0,00%	19.432	2,69
2005	52.785	90	0,17%	19.502	2,68
2006	53.263	478	0,91%	19.632	2,69
2007	54.763	1.500	2,82%	22.359	2,45

¹ 3° Rapporto Federproprietà-Censis. Agenda 2024-2030 la transizione abitativa: la casa possibile. Censi, Federproprietà. In:

<https://www.censis.it/sites/default/files/downloads/3%C2%B0%20RAPPORTO%20FEDERPROPRIET%C3%80-CENSIS.pdf>

² <https://www.cresme.it/>

2008	55.015	252	0,46%	22.614	2,43
2009	55.004	-11	-0,02%	22.802	2,41
2010	54.957	-47	-0,09%	23.087	2,37
2011	54.210	-747	-1,36%	23.063	2,34
2012	54.377	167	0,31%	23.265	2,33
2013	54.716	339	0,62%	23.346	2,34
2014	54.993	277	0,51%	23.555	2,33
2015	54.892	-101	-0,18%	23.657	2,31
2016	54.775	-117	-0,21%	23.741	2,3
2017	54.338	-437	-0,80%	23.729	2,28
2018*	54.443	105	0,19%	23.677	2,29
2019*	53.998	-445	-0,82%	23.776,51	2,26
2020*	52.476	-1.522	-2,82%	23.622	2,21
2021*	51.849	-627	-1,19%	23.470	2,2
2022*	51.650	-199	-0,38%	23.637	2,18
2023*	51.630	-20	-0,04%	23.870	2,16

* popolazione post-censimento

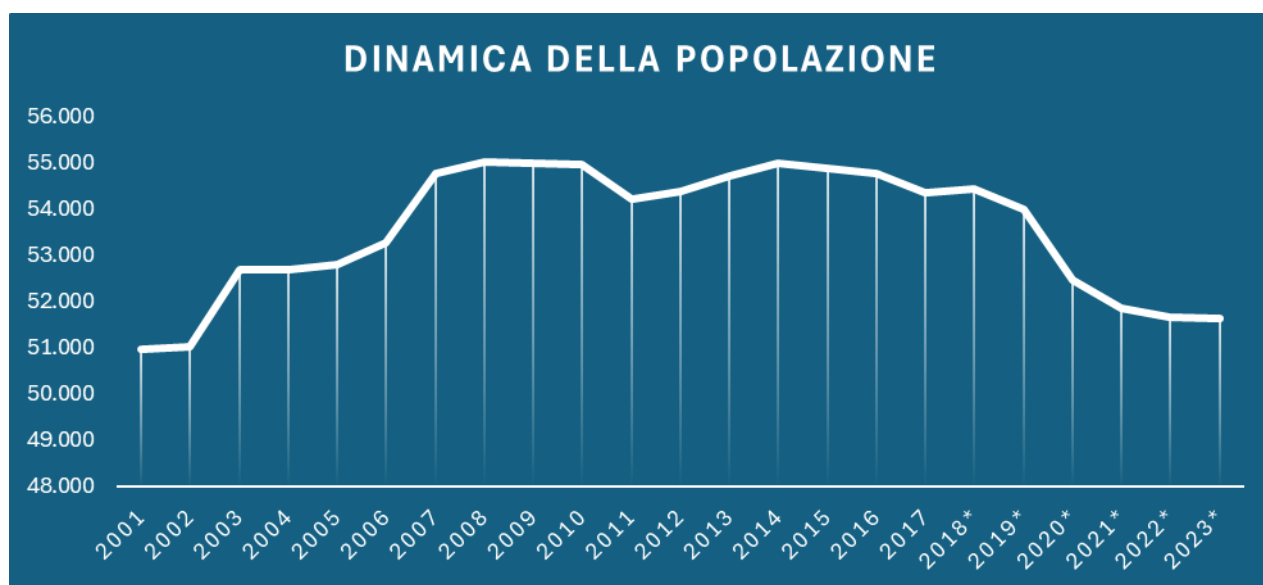


Fig. 1 – Dinamica della popolazione

Tab. 8 – Bilancio demografico - Saldo naturale (fonte tuttitalia.it)

Anno	Nascite	Variazione	Decessi	Variazione	Saldo Naturale
2002	421	-	529	-	-108
2003	470	49	557	28	-87
2004	472	2	527	-30	-55
2005	469	-3	555	28	-86
2006	437	-32	512	-43	-75
2007	469	32	506	-6	-37

2008	456	-13	521	15	-65
2009	453	-3	533	12	-80
2010	453	0	572	39	-119
2011	406	-47	596	24	-190
2012	425	19	578	-18	-153
2013	454	29	594	16	-140
2014	464	10	559	-35	-95
2015	433	-31	653	94	-220
2016	399	-34	607	-46	-208
2017	385	-14	660	53	-275
2018*	362	-23	534	-126	-172
2019*	322	-40	618	84	-296
2020*	277	-45	620	2	-343
2021*	306	29	674	54	-368
2022*	309	3	673	-1	-364
2023*	306	-3	622	-51	-316

* popolazione post-censimento

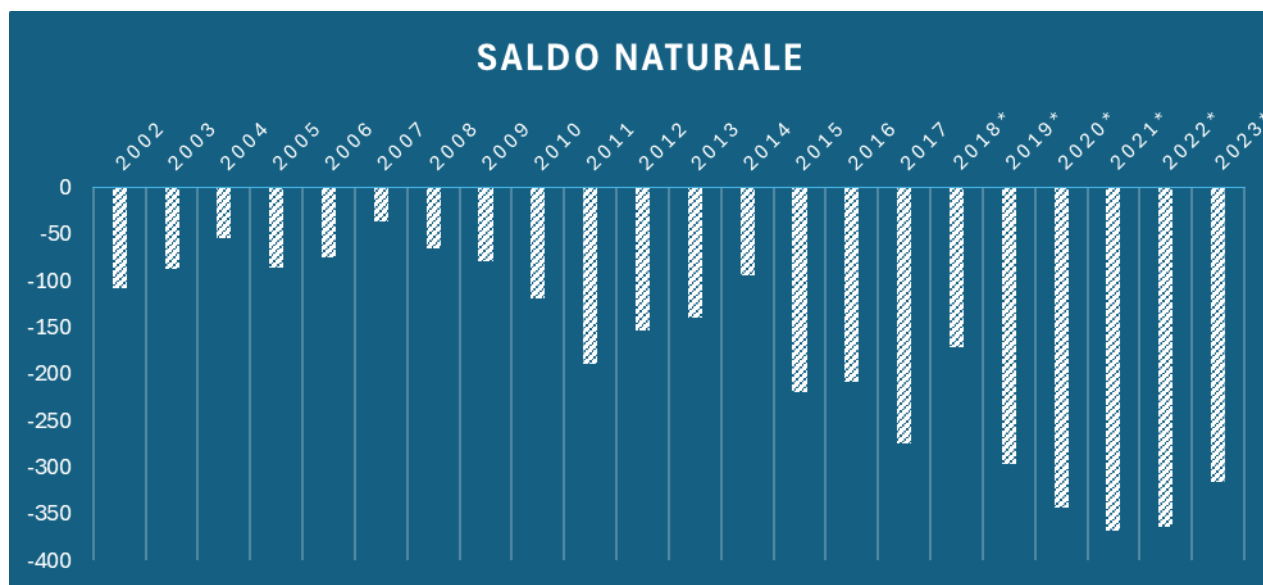


Fig. 2 – Saldo naturale

Tab. 9 – Bilancio demografico - Saldo migratorio (fonte tuttitalia.it)

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo migrat. con altri comuni	Saldo migrat. con l'estero	Saldo migrat. altri	Saldo migrat. totale
	DA	DA	altri iscritti	PER	PER	altri cancell.				
	altri comuni	estero		altri comuni	estero					
2002	800	139	0	731	39	5	69,00	100	-5,00	164
2003	738	308	1.511	721	76	2	17,00	232	1509,00	1.758

2004	807	262	9	901	54	69	-94,00	208	-60,00	54
2005	757	205	4	718	18	54	39,00	187	-50,00	176
2006	827	203	407	807	74	3	20,00	129	404,00	553
2007	751	461	1.247	865	54	3	-114,00	407	1244,00	1.537
2008	788	423	6	840	35	25	-52,00	388	-19,00	317
2009	714	326	19	883	61	46	-169,00	265	-27,00	69
2010	723	290	13	867	58	29	-144,00	232	-16,00	72
2011	796	257	27	878	57	126	-82,00	200	-99,00	19
2012	1.057	202	260	1.025	85	89	32,00	117	171,00	320
2013	901	216	782	884	92	444	17,00	124	338,00	479
2014	984	253	166	852	112	67	132,00	141	99,00	372
2015	885	251	61	935	95	48	-50,00	156	13,00	119
2016	929	280	72	1.004	135	51	-75,00	145	21,00	91
2017	749	290	75	1.050	114	112	-301,00	176	-37,00	-162
2018*	846	367	80	936	114	66	-90,00	253	14,00	177
2019*	863	287	32	1.119	102	132	-256,00	185	-100,00	-171
2020*	734	195	21	905	102	34	-171,00	93	-13,00	-91
2021*	763	223	38	1.006	72	164	-243,00	151	-126,00	-218
2022*	892	272	-	990	77	-	-98,00	195	-	97
2023*	1.005	342	-	997	91	-	8,00	251	-	259

* popolazione post-censimento

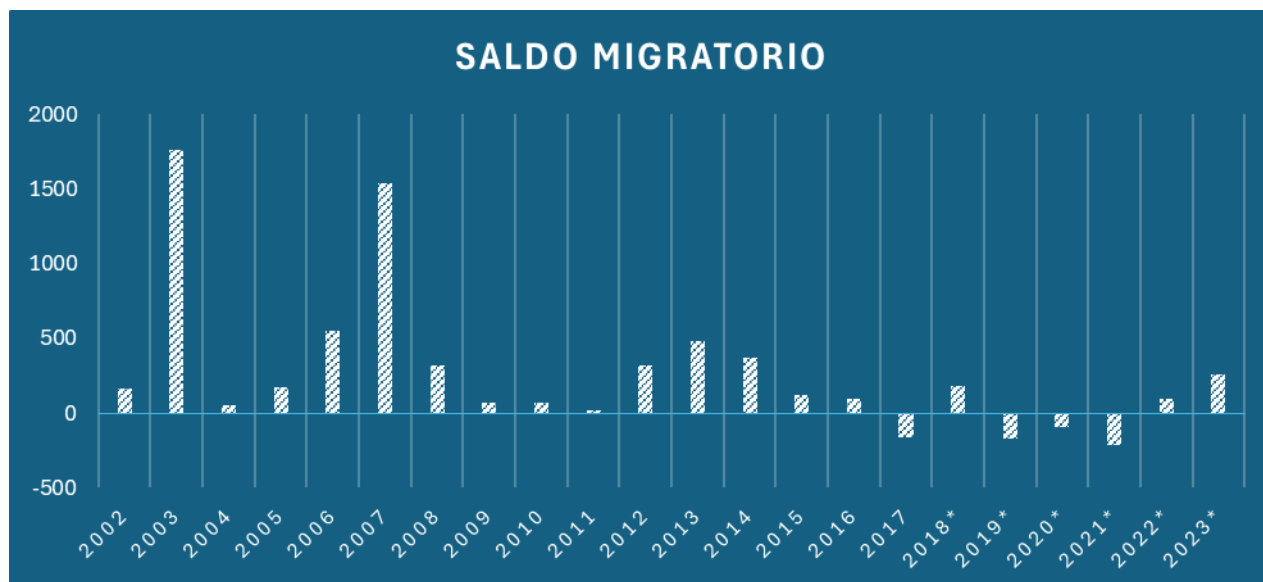


Fig. 3 – Saldo migratorio

La tab. 7 e la fig. 1 rappresentano la dinamica della popolazione e delle famiglie di Teramo dal 2001 al 2023, su dati ISTAT. Si evince che vi sia stato un picco di popolazione nel 2010 (54.957 abitanti) e nel 2014 (54.993 abitanti) e dal 2014 un calo costante che sembra arrestarsi nel 2022. Le tab. 8 e 9 e le fig. 2 e 3, rappresentano rispettivamente il saldo naturale e il saldo migratorio. Dal saldo naturale emerge una dinamica costantemente negativa, sicuramente in linea con i dati provinciali e regionali, che tende

ad incrementare costantemente dal 2015 in poi. Anche in questo caso si nota una inversione di tendenza dal 2022. Dal saldo migratorio emerge invece una dinamica altalenante, in particolare negli ultimi anni in cui dati positivi si alternano a dati negativi.

Tab. 10 – Previsione dinamica popolazione (ISTAT), scenario mediano

Anno	Popolaz. inizio anno	Nati	Morti	Iscritti dall'estero	Iscritti da comuni di altre regioni	Iscritti da comuni della stessa regione	Cancel. per l'estero	Cancellati per comuni di altre regioni	Cancellati per comuni della stessa regione	Popolaz. fine anno
2023	51650	294	635	349	242	581	95	368	633	51386
2024	51386	292	641	339	241	575	95	365	625	51108
2025	51108	291	646	329	240	570	94	362	618	50818
2026	50818	289	650	319	239	565	93	359	611	50516
2027	50516	287	654	309	239	560	92	357	605	50203
2028	50203	285	658	299	238	556	92	355	598	49879
2029	49879	284	657	289	237	551	91	353	592	49548
2030	49548	283	656	279	237	547	90	351	586	49210
2031	49210	282	656	274	236	543	90	349	580	48871
2032	48871	282	655	268	235	539	89	347	575	48529
2033	48529	282	655	263	235	535	89	345	569	48187
2034	48187	282	655	262	234	532	88	343	564	47847
2035	47847	283	656	262	233	528	87	341	558	47510
2036	47510	284	657	261	232	525	87	339	553	47175
2037	47175	285	659	261	231	521	86	337	548	46841
2038	46841	285	662	261	229	517	86	335	543	46508
2039	46508	284	665	260	228	514	85	333	538	46173
2040	46173	282	669	260	227	510	85	330	533	45835
2041	45835	280	673	259	225	506	85	327	527	45493
2042	45493	278	677	259	223	502	84	324	522	45147

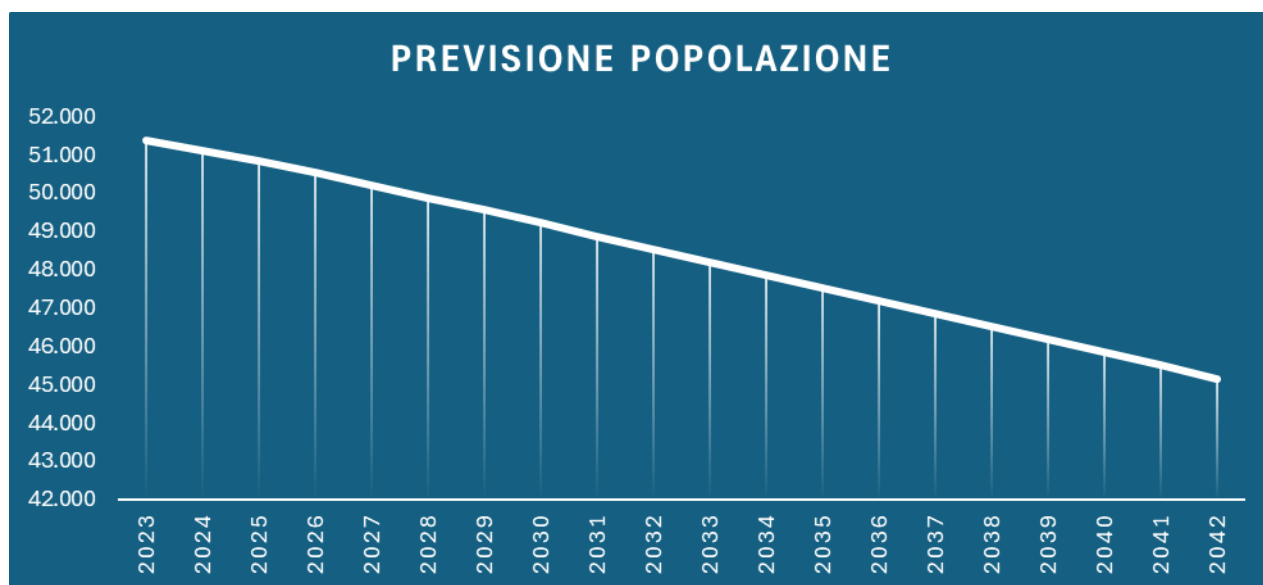


Fig. 4 – Previsione della popolazione

La tab. 10 e la fig. 4 derivano da uno studio dell'ISTAT³ del 2023 che riguarda la statistica sperimentale delle **previsioni demografiche comunali**. Si tratta di previsioni relative allo **scenario mediano**, per le quali è stato applicato il “*modello per componenti (cohort component model)*, secondo il quale la popolazione, tenuto conto del naturale processo di avanzamento dell'età, si modifica da un anno al successivo sulla base del saldo naturale (differenza tra nascite e decessi) e del saldo migratorio (differenza tra movimenti migratori in entrata e movimenti migratori in uscita)”⁴. Come si può evincere dalla tabella e dal grafico, considerato l'orizzonte temporale di validità del piano al 2035 (10 anni), per Teramo si rileva una costante dinamica negativa della popolazione, che da 50.818 abitanti nel 2025, di passa a 47.510 abitanti nel 2035, con una significativa **diminuzione di popolazione pari a 3.308 abitanti in 10 anni**. Tenuto però conto che la **dinamica negativa della popolazione dal 2023 sembra arrestarsi (vedi fig. 1)**, per il dimensionamento del nuovo PUC non si terrà conto della suddetta diminuzione prevista dell'ISTAT, favorendo una interpretazione di **stabilizzazione della popolazione attuale**.

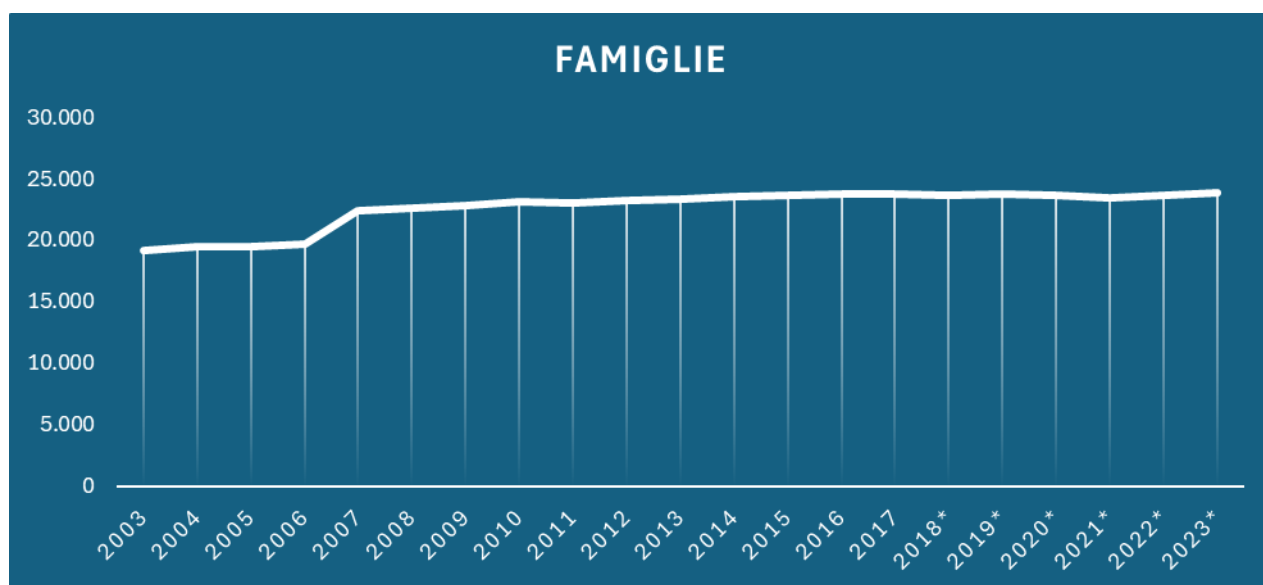


Fig. 5 – Dinamica delle famiglie

La Tab. 7 e la fig. 5 riguardano la dinamica delle famiglie. Da esse emerge anzitutto che **il numero medio dei componenti per famiglia diminuisce costantemente**, passando dal 2,74 nel 2003 a 2,16 nel 2023. Tale diminuzione è dovuta principalmente all'incremento delle famiglie unipersonali. Emerge inoltre che **il numero delle famiglie aumenta costantemente** anno per anno, con una **media annua di incremento pari al 0,39% annuo** (periodo 2007-2023). Ipotizzando che tale incremento continui a verificarsi anche nel periodo 2025-2035, e applicando linearmente tale percentuale, risulta che nel 2035 vi saranno circa **900 nuove famiglie**, che corrisponderanno ad una **esigenza di 900 nuovi alloggi**.

900 NUOVI ALLOGGI da soddisfare con **Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento**

³ <https://www.istat.it/statistica-sperimentale/previsioni-demografiche-comunali-statistica-sperimentale/>

⁴ Previsioni demografiche comunali 1° gennaio 2023-2043 – Nota metodologica. Istat. In:

https://www.istat.it/wp-content/uploads/2023/10/StatSper_Previsionicomunali_Notametodologica_2024.pdf

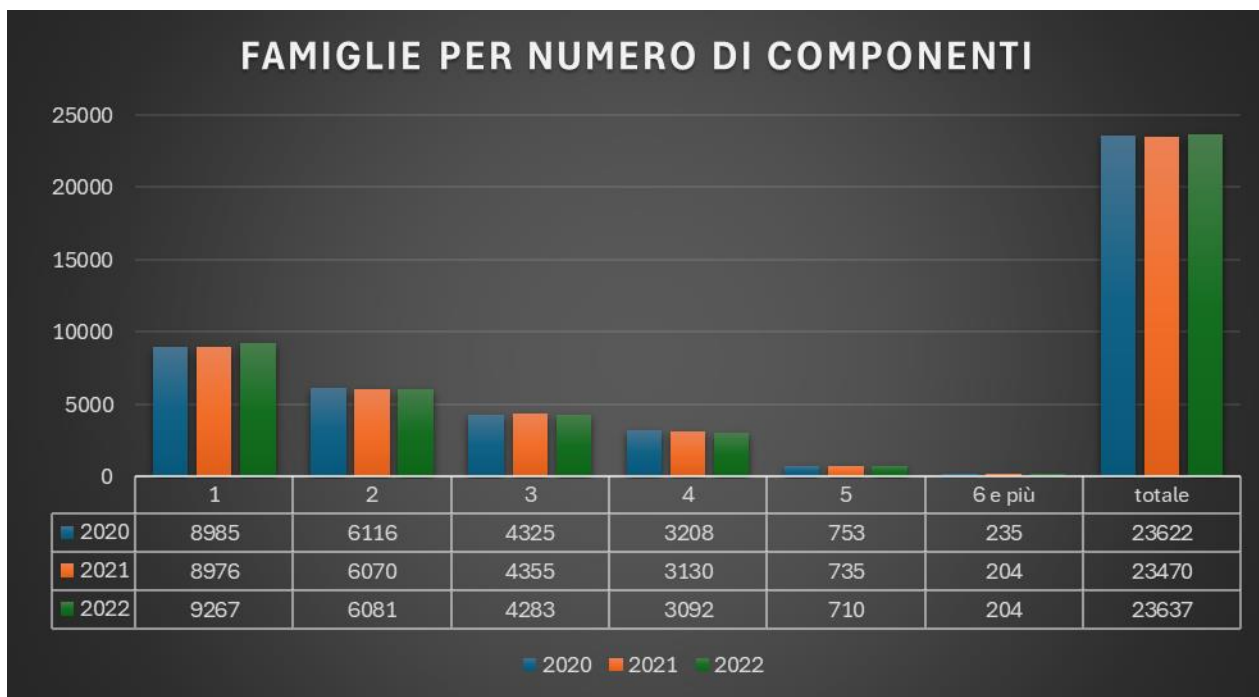


Fig. 6 – Famiglie per numero di componenti nel 2020, 2021 e 2022

La fig. 6 descrive il **numero famiglie per numero di componenti** nel triennio 2020, 2021 e 2022. A parità di una dinamica costante del totale delle famiglie nei tre anni, emerge l'incremento significativo delle famiglie unipersonali, che dal 2020 al 2022 incrementano del 3%. Questo comportamento è in linea con le dinamiche regionali e nazionali, e sottintende che i nuovi alloggi che il nuovo PUC dovrà introdurre dovranno essere, in termini dimensionali, graduati rispetto a tale fenomeno, prevedendo pertanto una quota superiore di alloggi con due stanze.

In relazione alla distribuzione dei componenti per famiglie descritte nella fig. 5, si può utilizzare la seguente distribuzione degli alloggi:

• 39,21% degli alloggi	1 componente	2 stanze	60 mq
• 25,73% degli alloggi	2 componenti	2 stanze	80 mq
• 18,12% degli alloggi	3 componenti	3 stanze	100 mq
• 13,08% degli alloggi	4 componenti	3 stanze	120 mq
• 3,00% degli alloggi	5 componenti	4 stanze	150 mq
• 0,86% degli alloggi	6+ componenti	5 stanze	180 mq

2.1.4. Fabbisogno abitativo derivato dalla programmazione e dalle scelte strategiche

2.1.4.1 Edifici interessati da obsolescenza edilizia

Con obsoleto si intende la quota di edifici che a causa di una serie di fattori concomitanti, tra i quali:

- *il processo di invecchiamento del patrimonio edilizio che, con il passare del tempo, determina interventi di necessità per mantenere gli standard funzionali dei beni*
- *il modificarsi degli standard qualitativi dell'abitare*
- *i consistenti cambi di proprietà che accelerano gli interventi*
- *i processi di innovazione tecnologica e normativi⁵*

entra nel **mercato della sostituzione edilizia**.

⁵ Il valore dell'abitare. La sfida della riqualificazione energetica del patrimonio edilizio italiano. Cresme, Symbola, ANCE, ECF, Isbn: 9788899265946.

Tab. 11 – Numero di edifici* residenziali per epoca di costruzione

	2011									
	1918 e precedenti	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006 e succes.	Totale
Numero di edifici	837	600	900	1.273	1.657	1.353	722	126	19	7.487

* edificio progettato, costruito ed utilizzato solo a fini abitativi: case unifamiliari, ville, villette, case a schiera, palazzine in complessi residenziali, etc.; edificio progettato, costruito ed utilizzato principalmente a fini abitativi: condomini o palazzine con negozi (o sedi di attività economiche in genere) a piano strada, etc.; edificio che, pur se progettato e costruito non a fini abitativi, nel corso del tempo ha subito una variazione d'uso diventandolo; edificio che, progettato e costruito a fini abitativi, nel corso del tempo ha subito una variazione d'uso e attualmente non lo è più, ad esempio un edificio per abitazione diventato sede di uffici di liberi professionisti.

Tab. 12 – Numero di edifici residenziali per materiale di costruzione

	2011			
	Muratura portante	Calcestruzzo armato	Diverso da muratura portante, calcestruzzo armato	Totale
Numero di edifici	2.992	3.947	548	7.487

Definire la quota di edifici residenziali che andrebbe in sostituzione per ragioni di obsolescenza è piuttosto complesso, soprattutto perché non ci sono studi specifici in merito. I dati statistici riportati nelle tab. 11 e 12 ci consentono di affermare che **circa il 48%** degli edifici di Teramo è stato realizzato nel periodo anteriore alla legislazione antisismica, e cioè alla L. n. 64 del 2 febbraio 1974 “*Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*”, che ha sostituito la L. 1684 del 25 novembre 1962 e la L. 1086 del legge 5 novembre 1971 “*Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica*”. Ci si riferisce a tutti gli **edifici realizzati prima del 1970 pari a 3.610**. Di tale quota andrebbero individuati gli edifici che presentano **particolari condizioni critiche di vulnerabilità**, tali da determinarne la sostituzione. Ma, come già affermato, allo stato attuale questa informazione non è disponibile e dovrebbe essere supportata da studi scientifici mirati.

Si deve però tener conto che Teramo è stato pesantemente colpito dal **sisma dell'Italia centrale del 2016 e 2017**. Il Rapporto “Flash Rep. Sisma Centro Italia”⁶ aggiornato al 31.12.2019, riporta che per il comune di Teramo sono state redatte 2.011 schede Aedes (tab. 13), per la verifica dell'agibilità degli edifici, con le seguenti distinzioni:

Tab. 13 – Sisma Centro Italia – Esiti verifiche di agibilità

	2019			
	Agibili	Danni lievi (esito B, C, BF, CF)	Danni gravi – inagibile (esito E, EF)	Totale
Numero di unità edilizie	625	746	640	2.011

Vi sono pertanto **640 unità edilizie inagibili**, per la maggior parte abitative, che certamente riguardano il patrimonio edilizio che **prima del sisma** versava in condizioni di **degrado edilizio ma soprattutto strutturale**. Per tali unità è verosimile ipotizzare che siano previsti interventi di recupero funzionale o di sostituzione edilizia in situ, interventi che essenzialmente **riducono sensibilmente, o al limite azzerano, la quota di edifici interessati da obsolescenza edilizia**. Pertanto essa non è considerata nel presente dimensionamento del fabbisogno.

⁶ <https://sisma2016data.it/report-page/>

2.1.5. Fabbisogno abitativo derivato dalla delocalizzazione in zone a rischio

Una componente del fabbisogno abitativo, in ordine alla strategia della sicurezza urbana, riguarda gli **edifici residenziali ubicati in aree ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica**. In particolare, nella presente valutazione, si considerano da sostituire tutti gli edifici residenziali che si trovano in **zone al alta pericolosità P3** secondo la classificazione del **Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)** e del **Piano di Assetto idrogeologico (PAI)** redatti dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale⁷.

Tab. 13 – Edifici residenziali in aree al alta pericolosità

	2024			
	N° Edifici residenziali in area urbana	Volume Edifici residenziali in area urbana (mc)	N° Edifici residenziali in area agricola	Volume Edifici residenziali in area agricola (mc)
Pericolosità Idraulica (alluvioni) P1 - bassa	11	16.120,16	17	12.561,38
Pericolosità Idraulica (alluvioni) P2 - media	5	9.249,48	7	4.721,42
Pericolosità Idraulica (alluvioni) P3 - elevata	25	19.848,01	20	7.618,73
Pericolosità Idrogeologica (frane) P1 - bassa	175	326.526,88	68	33.001,39
Pericolosità Idrogeologica (frane) P2 - media	248	285.689,72	330	218.085,37
Pericolosità Idrogeologica (frane) P3 - elevata	25	55.990,8	4	2.613,73

* I dati sono desunti dal Quadro Conoscitivo del nuovo PUC.

Dalla tab. 13 si evince che in area di **pericolosità alluvionale elevata P3** sono ubicati n. **25 edifici** residenziali, e in area di **pericolosità idrogeologica elevata P3** ne sono ubicati altrettanti **25**, per un totale di 50 edifici residenziali e 75.838,81 mc. Si tratta di edifici residenziali in area urbana di vari tipi edilizi, con una preponderanza del tipo “palazzina” di 3-4 piani. Sono stati selezionati anche gli edifici che sono interessati solo in parte dalle suddette aree di pericolosità.

Considerato una dimensione media degli alloggi pari a 100 mq/famiglia, e considerato che generalmente il piano terra è dedicato a rimesse e garage, si può calcolare che a 75.838,71 mc di edifici residenziali da trasferire corrispondono a circa **130 alloggi**.

130 ALLOGGI DA TRASFERIRE, in aree di **Nuovo impianto / Rigenerazione Urbana / Addensamento**

2.2 L'analisi del mercato immobiliare di Teramo

La pubblicazione “Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale”⁸ (ed. 2023) prodotta dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la Regione Abruzzo, analizza in dettaglio la dinamica del mercato immobiliare. Le sottostanti tabelle, riprese dalla pubblicazione, riportano i principali dati del settore residenziale regionale: i **volumi di abitazioni compravendute (NTN)** e l'**indicatore di intensità del mercato IMI** (quota dello stock di abitazioni compravenduto) con le relative **variazioni annue**, nel dettaglio delle province e dei comuni capoluogo.

⁷ <https://aubac.it/>

⁸ <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/statistiche-regionali>

Le compravendite

Tabella 1: NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
CHIETI	4.020	-7,0%	1,60%	-0,13	26,8%
L'AQUILA	4.047	-5,8%	1,46%	-0,09	26,9%
PESCARA	3.395	-7,5%	1,89%	-0,16	22,6%
TERAMO	3.565	-13,8%	1,80%	-0,30	23,7%
ABRUZZO	15.027	-8,5%	1,66%	-0,16	100,0%

Tabella 2: NTN, IMI e variazione annua per capoluogo

Capoluogo	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per provincia
CHIETI	591	7,7%	2,08%	0,14	18,4%
L'AQUILA	749	-6,8%	1,33%	-0,10	23,3%
PESCARA	1.471	-9,0%	2,21%	-0,22	45,7%
TERAMO	405	-20,9%	1,41%	-0,37	12,6%
ABRUZZO	3.217	-7,6%	1,79%	-0,15	100,0%

Fig. 7 – Dinamica del mercato delle compravendite (Fonte: OMI)

Dalle suddette tabelle si riscontra una diminuzione del numero di transazioni, rispetto al 2022, pari al -8,5 % su dato provinciale, -7,6% sui dati riferiti ai soli capoluoghi e **-20,9% su Teramo, una flessione negativa particolarmente importante delle compravendite.**

Le dimensioni

Tabella 3: STN media e differenza annua per intera provincia e solo capoluogo

Provincia	Intera provincia		Capoluogo	
	STN media m2 2023	STN media Differenza m2 2023/22	STN media m2 2023	STN media Differenza m2 2023/22
CHIETI	108,3	1,3	108,4	1,6
L'AQUILA	98,1	2,0	113,4	2,7
PESCARA	110,5	-3,4	109,7	-2,3
TERAMO	102,6	0,8	122,3	2,2
ABRUZZO	104,7	0,3	111,9	-0,2

Tabella 5: NTN 2023 per classi dimensionali delle abitazioni per capoluogo

Capoluogo	fino a 50m ²	da 50m ² fino a 85m ²	da 85m ² fino a 115m ²	da 115m ² fino a 145m ²	oltre 145m ²	Totale
CHIETI	27	166	187	127	84	591
L'AQUILA	54	158	204	188	145	749
PESCARA	56	366	487	354	209	1.471
TERAMO	19	76	107	104	99	405
ABRUZZO	156	766	985	773	537	3.217

Fig. 8 – Superficie media della abitazioni compravenduta (tab. in alto) e Volume delle compravendite per classi dimensionali nei comuni capoluogo (tab. in basso) (Fonte: OMI)

La tabella in alto della fig. 8 riporta i dati della **superficie media delle abitazioni compravendute (STN)** e la relativa variazione annua, nelle province e nei capoluoghi della regione. Si nota che per il **Comune di Teramo**, la **superficie media è pari a 122,3 mq**. La tabella in basso riporta le compravendite in base alla classe dimensionale, per i comuni capoluogo. In tal caso si nota che per il **Comune di Teramo il 52% del volume totale di vendita** (211 su 405 abitazioni) riguarda abitazioni di superficie **compresa tra gli 85 e i 145 mq**.

Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Var % 2023/22
L'AQUILA	878	4,9%	849	0,5%
CHIETI	895	-0,3%	769	-0,4%
PESCARA	1.511	0,6%	848	1,2%
TERAMO	1.000	2,3%	955	1,9%
ABRUZZO	1.134	1,7%	849	0,7%

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Fig. 9 – Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto della provincia (Fonte: OMI)

La tabella riportata nella fig. 9, riporta le **quotazioni medie e la loro variazione annua** sia a livello provinciale che per i comuni capoluogo. Il **Comune di Teramo** presenta una **quotazione media nel 2023 pari a 1.000 €/mq, in aumento rispetto al 2022**. Tale aumento si ritrova anche nella provincia di Teramo, che però presenta una quotazione media più bassa, pari a 955 €/mq.

Infine, la tabella della fig. 11 descrive i **Volumi di abitazioni compravendute (NTN), indicatore di intensità del mercato IMI e quotazione media** per alcune zone **OMI di Teramo** (fig. 10). Da una prima analisi di questi descrittori nella varie zone in ambito urbano, tralasciano le frazioni meno dinamiche e le zone rurali, emerge che:

- La zona con **valori immobiliari maggiori è il centro storico**, e in particolare quella relativa a p.zza Dante, Corso San Giorgio e Corso De Michetti (zona B4) e quella relativa a via Savini, circonvallazione Spalato, circonvallazione Ragusa, via Capuani, corso Porta Romana (zona B5). Le zone presentano **volumi compravenduti con un calo superiore al 30%** rispetto al 2022.
- La **zona C5** relativa a **viale Crispi, via Po, largo Madonna delle Grazie e Via Longo** presenta un **incremento di volume compravenduto (+19.6%)**, con un valore immobiliare compravenduto inferiore del 35% rispetto a quelli del primo punto di questo elenco.
- La **zona D14** relativa a **Villa Pavone e Colleatterrato** presenta una delle **quotazioni medie più basse del centro urbano**, pari al 45% di quella del primo punto in questo elenco, e un **calo del volume compravenduto che sfiora il 40%** rispetto al 2022.
- La **zona E16** relativa alla **frazione Villa Vomano** è quella con maggiore **incremento del volume compravenduto (+200%)**, sebbene il valore immobiliare sia praticamente la metà delle due zone del punto precedente con uno dei **volumi compravenduti più bassi**.

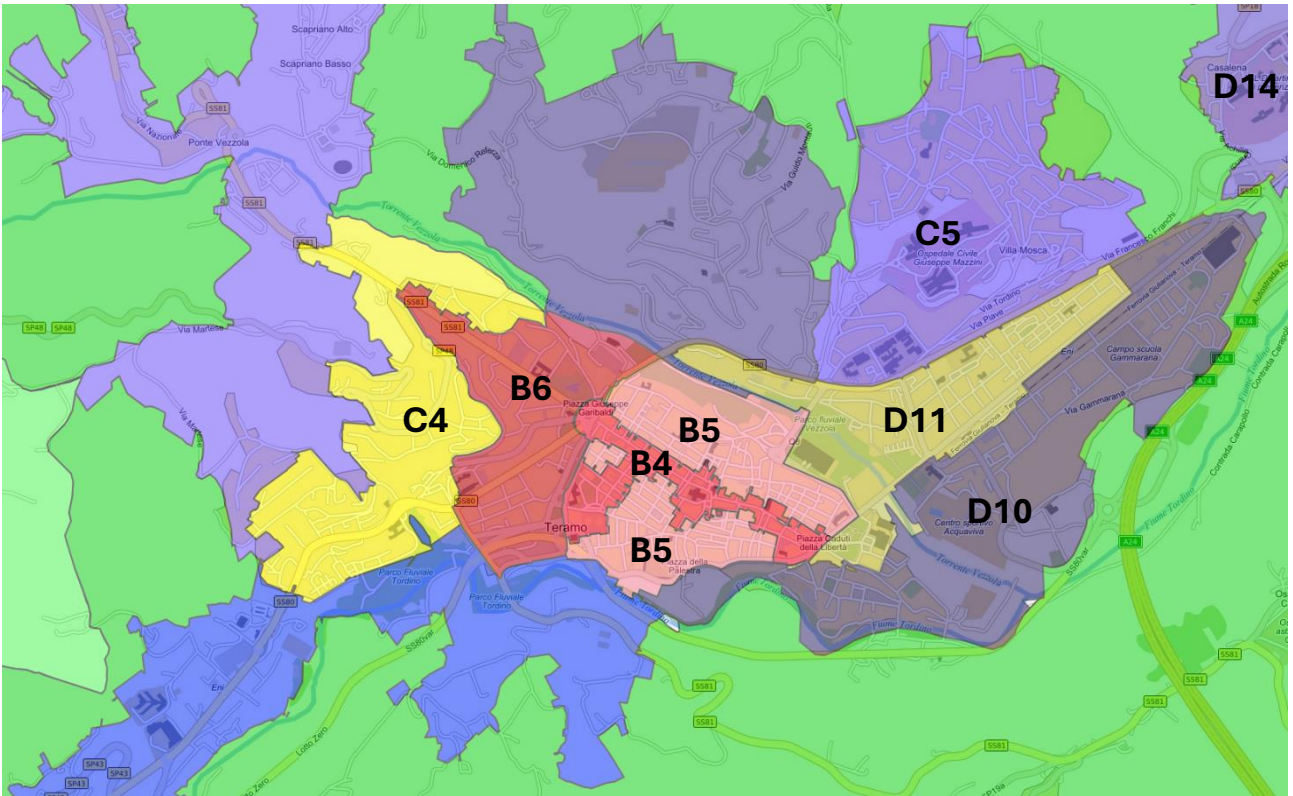


Fig. 10 – Zone OMI di Teramo (Fonte: OMI)

Tabella 20: NTN, IMI e quotazione media – Dettaglio Zone

Zona OMI	Denominazione	NTN 2023	NTN Var % 2023/22	IMI 2023	Quotazione media €/m ² 2023	Quotazione media Variazione % 2023/22
B4	ZONA CENTRALISSIMA: CORSO SAN GIORGIO, PIAZZA MARTIRI, CORSO CERULLI, CORSO DE MICHETTI, VIA CARDUCCI, VIA VENETO, PIAZZA DANTE	7	-30,0%	1,52%	1.544	0,9%
B5	VIA N. SAURO, VIA SAVINI, CIRC. SPALATO, CIRC. RAGUSA, VIA CAPUANI, VIA PORTA CARRESE, CORSO PORTA ROMANA, VIA C.FORTI, VIA STAZIO	39	-39,6%	1,51%	1.256	1,7%
B6	V.LE CRUCIOLI, V.LE BOVIO, VIA DATI, VIA DE VINCENIIS, VIA DEL CASTELLO, VIA DIAZ, VIA PAOLUCCI, VIA PIGLIACELLI	40	17,4%	1,67%	1.073	2,1%
C4	VIA BARNABEI, VIA FONTE BAIANO, VIA TOSTI, VIA IV NOVEMBRE, VIA PIO X, VIA MASSIGNA, VIA SAN VENANZIO, VIA RISCHIERA, VIA SARAGAT	33	-40,1%	1,49%	971	4,7%
C5	VIALE CRISPI, VIA FONTE REGINA, VIA PANNELLA, VIA ROMA, VIA TEVERE, VIA FIRENZE, VIA PO, LARGO MADONNA DELLE GRAZIE, VIA LONGO	31	19,6%	1,52%	1.024	1,7%
D10	VIA GAMMARANA, VIA ACQUAVIVA, VIA TRIPOTI, VIA BONA, VIA IRACINTO, VIA AEROPORTO, VIA EINAUDI, VIA MATTEOTTI	30	-19,2%	1,83%	1.137	6,5%
D11	VILLA MOSCA, VIA TORDINO, VIA BENEDETTO CROCE, VIALE DELLA RESISTENZA, VIA DON MINZONI, VIA DRAGONETTI, VIA GRAMSCI	43	-17,3%	1,87%	1.144	0,0%
D12	COLLEPARCO, VIA MEMMINGEN, VIA MARCACCI, VIA RAMBELLI, VIA VILLA ALBULA, VIA DE PAULIS, VIA AVERARDI, UNIVERSITA	15	-21,1%	1,35%	1.075	-3,4%
D13	PIANO DELLA LENTA, PONTE VEZZOLA: VIA INSORTI BOSCO MARTESE, VIA SILONE, LOC. SCAPRIANO - PALASPORT	21	14,8%	1,41%	925	1,6%
D14	VILLA PAVONE, COLLEATTERATO, VIALE EUROPA-S.S.80, VIA MELLOZZI, VIA MASCI, S.P. N. 18	36	-39,6%	1,26%	860	4,9%
D9	MADONNA DELLA CONA, VIA BAFILE, VIA POMPETTI, VIA MORGANTE, VIA VITTORIO VENETO, DISCESA SAN GIUSEPPE, CONTRADA MEZZANOTTE	9	-33,3%	0,88%	899	1,6%
E13	FRAZIONE S. NICOLO A TORDINO: VIA C. COLOMBO, VIA GALILEI, VIA DELFICO, VIA DELLA PACE, VIA L. DA VINCI, VIA FERMI, VILLA POMPETTI	37	-12,8%	1,53%	953	5,0%
E14	FRAZIONE NEPEZZANO, PIANO D'ACCIO, ZONA STADIO-CENTRO COMMERCIALE, VILLA SCHIAVONE	7	-74,0%	0,63%	795	4,0%
E15	LOCALITA SANT'ATTO, SACCOCCIA E NUCLEO INDUSTRIALE	5	-67,4%	1,24%	790	6,2%
E16	FRAZIONE DI VILLA VOMANO: VIA DE MARTINIS, VIA PEGASO, VIA GIOVE, VIA BORGOGNONI	6	200,0%	1,74%	821	2,0%
R7	FRAZIONI FRONDAROLA, VILLA RIPA, VALLE S. GIOVANNI, MIANO, POGGIO CONO, COLLEMINUCCIO PIU ALTRI MINORI E RESTANTE ZONA RURALE	48	23,9%	1,07%	643	0,7%
nd	nd	0	-	-	-	-
	TERAMO	405	-20,9%	1,41%	966	2,4%

Fig. 11 – Volumi di abitazioni compravendute (NTN), indicatore di intensità del mercato IMI e quotazione media per alcune zone OMI di Teramo (Fonte: OMI)

Ulteriori informazioni sulle dinamiche immobiliari di Teramo possono derivare da uno dei principali portali immobiliari italiani, **immobiliare.it**, che consente di articolare una riflessione sull'andamento

del mercato immobiliare del Comune di Teramo in base agli annunci delle agenzie immobiliari e dei privati. La fig. 12 descrive la dinamica del mercato immobiliare della Regione Abruzzo, Provincia di Teramo e Comune di Teramo, la fig. 13 la dinamica degli affitti degli stessi territori.



Fig. 12 – Dinamica del mercato immobiliare della Regione Abruzzo, Provincia di Teramo e Comune di Teramo (fonte: immobiliare.it, agg. 01/25). Da sinistra a destra: Abruzzo, Prov. TE, Com. TE.

Nella **Regione Abruzzo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.370 €/mq, con un **aumento del 4,82%** rispetto a dicembre 2023 (1.307 €/mq). Nella **Provincia di Teramo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media 1.523 €/mq, con un **aumento del 4,10%** rispetto a dicembre 2023 (1.463 €/mq). Per il **Comune di Teramo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **1.120 €/mq (superiore alla quotazione media OMI pari a 955 €/mq)**, con un **aumento del 2,56%** rispetto a dicembre 2023 (1.092 €/mq). Il grafico della dinamica comunale si presenta molto diverso rispetto a quelli della Regione e della Provincia, con un **andamento fortemente irregolare** e soprattutto con un **prezzo medio di vendita molto più basso** rispetto alle media Regionale e Provinciale.

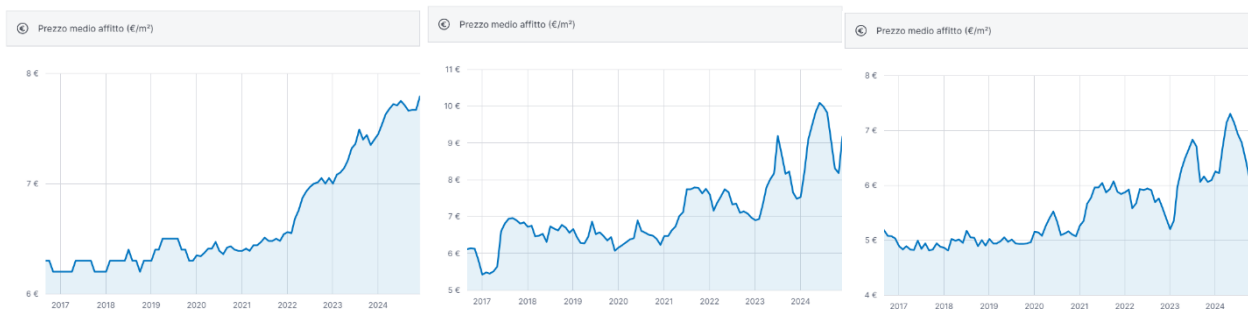


Fig. 13 – Dinamica degli affitti della Regione Abruzzo, Provincia di Teramo e Comune di Teramo (fonte: immobiliare.it, agg. 01/25). Da sinistra a destra: Abruzzo, Prov. TE, Com. TE.

Nella **Regione Abruzzo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 7,79 al mese per metro quadro, con un **aumento del 5,27%** rispetto a dicembre 2023 (€ 7,40 mensili al mq). Nella **Provincia di Teramo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 9,17 al mese per metro quadro, con un **aumento del 22,59%** rispetto a dicembre 2023 (€ 7,48 mensili al mq). Nel **Comune di Teramo**, a dicembre 2024 per gli immobili residenziali in affitto sono stati richiesti in media € 5,92 al mese per metro quadro, con una **diminuzione del 2,79%** rispetto a dicembre 2023 (€ 6,09 mensili al mq). Il grafico della dinamica comunale si presenta in linea con quelli della Regione e della Provincia, con un **prezzo medio di affitto molto più basso** rispetto alle media Regionale e Provinciale.

Tab. 16 – Volumi di abitazioni compravendute (NTN) 2016-2023

Anno	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
NTN	394	313	314	393	415	446	511	405

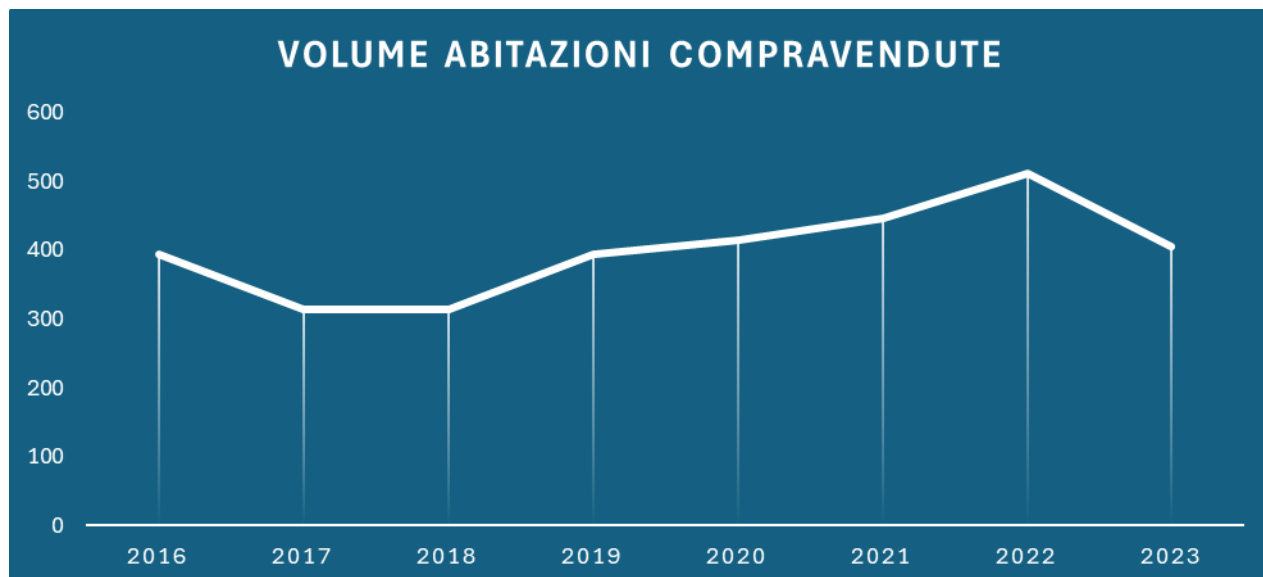


Fig. 14 – Volumi di abitazioni compravendute (NTN) 2016-2023

Le analisi riportate nella pubblicazione “Statistiche regionali. Il mercato immobiliare residenziale” (ed. 2023) prodotta dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio per la Regione Abruzzo, e anche gli andamenti desunti da piattaforme di settore, dimostrano che il **mercato immobiliare di Teramo è sostanzialmente in regressione**. Dalla tab. 16 e la fig. 14 si vede infatti come il volume compravenduto sia cresciuto dal 2016, anno del sisma, al 2022, e **nel 2023 sia crollato del 20,9%**. Questo andamento **non consente di ipotizzare** un incremento della richiesta di compravendita, da cui estrapolare **una quota di nuovi alloggi da realizzare**.

Nel fabbisogno futuro o aggiuntivo si può considerare anche la cosiddetta **quota frizionale di patrimonio non occupato**, cioè la quota di immobili che è destinata a consentire mobilità e funzionalità del mercato. Tale quota di stima nel 3%-5% del patrimonio residenziale occupato, e cioè cautelativamente a circa **700 alloggi**.

130 ALLOGGI, derivati dalla quota frizionale di mercato.

2.3 L'andamento delle richieste di titoli abilitativi per nuove costruzioni

Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune di Teramo, ha fornito l'elenco dei titoli abilitativi dal 2015 al 2022, ma solo per gli anni 2021 e 2022 è stato possibile estrapolare il numero di titoli rilasciati per ampliamento o nuove costruzioni. Si rileva pertanto che **nel 2021 sono stati rilasciati 7 Permessi di Costruire** per nuove costruzioni e/o ampliamenti, **nel 2022 sono stati rilasciati 19 Permessi di Costruire** per nuove costruzioni e/o ampliamenti. Tale campione si può ritenere non significativo, in quanto molto ridotto, e pertanto non è possibile determinarne l'andamento e prevedere un fabbisogno aggiuntivo.

2.4 Alloggi derivati da scelte strategiche del nuovo PUC

In ordine alla previsione di nuovi alloggi, le scelte strategiche del nuovo PUC devono anzitutto tener conto dalle seguenti componenti già determinate nei precedenti paragrafi:

1. Il calcolo del fabbisogno abitativo, come descritto nel paragrafo 2.1
2. L'analisi del mercato immobiliare, come descritto nel paragrafo 2.2
3. L'andamento delle richieste di titoli abilitativi per nuove costruzioni, come descritto nel paragrafo 2.3

Queste componenti del fabbisogno sono garantite dalla nuove zone di espansione e dagli interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana previste dalla LR 58/23, e in particolare da:

- A. Le **nuove zone di espansione** al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, entro il **limite massimo del 4%** della superficie complessiva del territorio urbanizzato a condizione che siano eseguiti interventi di **desigillazione e/o di retrocessione** a zona con destinazione a verde soggetta a vincolo di inedificabilità di aree di pari misura all'interno del medesimo territorio urbanizzato (art. 8 C. 3 LR 58/23).
- B. Solo in sede di prima approvazione del PUC, le **nuove zone di espansione** al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, entro il **limite massimo del 3%** della superficie complessiva del territorio urbanizzato (art. 8 C. 6 LR 58/23).
- C. La quota di **incentivazione per interventi di rigenerazione e riqualificazione urbana** (incrementi volumetrici) previsti dagli artt. 10, 11 e 12 della LR 58/23.

Tali zone, oltre a garantire il suddetto fabbisogno, possono esprimere una ulteriore quota % di incremento insediativo, che potrà essere stabilita nella fase di formazione del disegno del PUC in relazione agli obiettivi strategici di sviluppo che l'amministrazione intende dotarsi. **Tali quote saranno definite nella fase progettuale** e pertanto in questa fase, che si può considerare analitica, **non saranno prese in considerazione** poiché non determinabili. Ad ulteriore dimostrazione che esse possono essere definite solo in seguito, si sottolinea che le quote % di incremento insediativo relative ai punti A e B dipendono dalla individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato. La quota % di incremento insediativo relativa al punto C dipende dalla capacità di densificazione degli attuali tessuti urbani, tema che sarà affrontato solo nella fase di disegno del PUC.

2.5 Sintesi delle componenti del Fabbisogno abitativo

La tab. 14 riguarda una sintesi delle componenti del Fabbisogno abitativo così come determinato dai precedenti paragrafi. Come si può facilmente evincere, il fabbisogno abitativo compensato tra componenti positive (fabbisogno arretrato e futuro) e componenti negative (fabbisogno soddisfatto), viene determinato in **1.975 alloggi**.

Tab. 14 – Sintesi del Fabbisogno Abitativo

	2025	
	Componenti positive (fabbisogno arretrato e futuro)	Componenti negative (fabbisogno soddisfatto)
Alloggi privi delle condizioni di agibilità/abitabilità	+15	--
Alloggi privi servizi igienici	+26	--
Famiglie senza tetto	+76	--
Alloggi sovraffollati	+45	--
Alloggi da domanda di ERP	+243	--
Alloggi recuperabili al mercato dell'affitto e della vendita	--	-160
Alloggi per fabbisogno aggiuntivo	+900	--
Alloggi interessati da obsolescenza edilizia	0	--
Alloggi da delocalizzazione per rischio	+130	--
Alloggi da dinamiche del mercato immobiliare / quota frizionale	+700	--
Previsione alloggi da andamento delle richieste di titoli abilitativi	--	--
TOTALE	2.135	-160
Alloggi da scelte strategiche del PUC	Da determinare nella fase di formazione del disegno del nuovo PUC, anche a seguito della definizione del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU)	

La tab. 15 riporta una ipotesi della distribuzione degli alloggi in base ai componenti delle famiglie e di conseguenza in base alle ipotizzabili superfici degli alloggi in base al numero degli stessi componenti e allo standard abitativo come disposto dalla LR 58/23. Si ottiene una **Superficie Abitativa totale pari a 165.930 mq per 4.299 abitanti**.

Tab. 15 – Previsione superfici abitabili e popolazione

Ipotesi distribuzione alloggi in base ai componenti per famiglie (§2.1.3)	2025			
	Alloggi (N)	Superficie abitativa alloggio (mq)	Superficie Abitativa Totale (mq)	Componenti abitanti (n)
Alloggi per famiglie mono-componenti (39,21%)	774	60	46.440	774
Alloggi per famiglie con 2 componenti (25,73%)	508	80	40.640	1.016
Alloggi per famiglie con 3 componenti (18,12%)	358	100	35.800	1.074
Alloggi per famiglie con 4 componenti (13,08%)	258	120	30.960	1.032
Alloggi per famiglie con 5 componenti (3,00%)	59	150	8.850	295

Alloggi per famiglie con 6 e più componenti (0,86%)	18	180	3.240	108
TOTALE	1.975	--	165.930	4.299

A fronte delle quantità riportate nella Tab. 15, e cioè una previsione per il nuovo PUC di **nuova Superficie Abitativa totale pari a 165.930 mq per 4.299 abitanti (quota che non tiene conto delle scelte strategiche di quest'ultimo)**, il PRG vigente esprime un residuo di superficie abitabile molto superiore, come indicato nella Tab. 16, sintesi della tabella complessiva della verifica del dimensionamento del PRG vigente riportata nell'Allegato 1 alla presente Relazione. Tale residuo del PRG vigente determina una insediabilità parti a **16.828 abitanti**, circa il triplo delle previsioni per il PUC.

Tab. 16 – Residuo del PRG vigente (agg. 2024)

Zona	Residuo di piano mq	IF mc/mq	IT mc/mq	UT mq/mq	Volume abitativo residuo (mc)	Superf. abitativa residua (mq)	N° abitanti insedia bili (n)
B – Completamento residenziale							
B0	0,00	--	--	--	0,00	--	0,00
B11	28.178,93	3,10	--	--	87.354,68	--	728
B12	125.669,78	1,70	--	--	213.638,62	--	1.780
B13+B13*	170.020,70	1,30	--	--	221.026,91	--	1.842
B2	155.842,58	1,30	--	--	202.595,35	--	1.688
B3-B3*	90.027,45	0,90	--	--	81.024,70	--	675
B3(N°)	86.997,84	--	--	--	87.354,68	--	--
B0F	0,00	--	--	--	0,00	--	--
B1F+B1F(H)	122.252,72	1,30	--	--	158.928,54	--	1.324
B2F+B2F(H)	388.187,36	1,00	--	--	388.187,36	--	3.235
B3F-B*	236.965,75	0,70	--	--	165.876,02	--	1.382
TOTALE	1.404.143,10	--	--	--	1.518.632,19	--	12.655
C – Espansione residenziale							
C1	148.269,50	--	0,70	--	103.788,65	--	865
C1a	21.857,30	--	--	0,25	--	5.464,32	137
C2+C2(H)	83.142,21	--	--	0,29	--	24.111,24	603
C2a	78.552,00	--	--	0,13	--	10.211,76	255
C3-C*	104.763,16	--	--	0,29	--	30.381,32	760
C3(N°)	247.284,78	--	--	--	--	--	--
C1F	20.076,37	--	0,70	--	14.053,46	--	117
C2F	58.120,70	--	--	0,22	--	12.786,55	320
C3F+C*+C3F(H)	203.181,99	--	--	0,22	--	44.700,04	1.118
TOTALE	965.248,02	--	--	--	117.842,11	127.655,23	4.173
TOTALE B+C	2.369.391,12	--	--	--	--	--	16.828

3. Dimensionamento degli insediamenti produttivi del nuovo PUC

Un secondo elemento del dimensionamento del nuovo Piano Urbanistico Comunale, riguarda gli **insediamenti produttivi**, prassi non prevista dalla LR 58/23. Il dimensionamento tiene conto anche delle aree del **Nucleo di Sviluppo Industriale (NSI)**, che devono essere considerate **aggiunte a quelle di competenza del Comune** in quanto i dati statistici disponibili riguardano l'intero territorio comunale.

3.1 Il fabbisogno insediativo produttivo

Il metodo per la determinazione del **fabbisogno insediativo produttivo** considerato per il dimensionamento del nuovo PUC di Teramo, considera le seguenti componenti:

1. **Fabbisogno futuro**; deriva dall'analisi dell'andamento del tasso di attività e dell'andamento e movimento degli addetti e delle imprese. Deriva inoltre dalle previsioni delle azioni strategiche messe in campo dal PUC e dalla programmazione in fieri del NSI.
2. **Fabbisogno soddisfatto**; deriva dal patrimonio immobiliare esistente vuoto - inutilizzato e quindi disponibile ad un nuovo utilizzo.

3.1.1. Fabbisogno futuro

Il fabbisogno futuro di insediamenti produttivi, deriva dall'analisi dell'andamento del tasso di attività e dell'andamento e movimento degli addetti e delle imprese. Deriva inoltre dalle previsioni delle azioni strategiche messe in campo dal PUC e dalla programmazione in fieri del NSI.

Tab. 17 – Indice di struttura della popolazione attiva – ISPA (tuttitalia.it)

Anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ISPA	91,7	92,2	93	95,8	98,9	102,2	106,3	108,8	112,4	115,8	118,8	122,7	126,5	129,2	132,1	135,4	137,7	139,4	142,6	142,4	146,1	146,1	145,2
Variaz. %	--	0,55	0,87	3,01	3,24	3,34	4,01	2,35	3,31	3,02	2,59	3,28	3,10	2,13	2,24	2,50	1,70	1,23	2,30	-0,14	2,60	0,00	-0,62

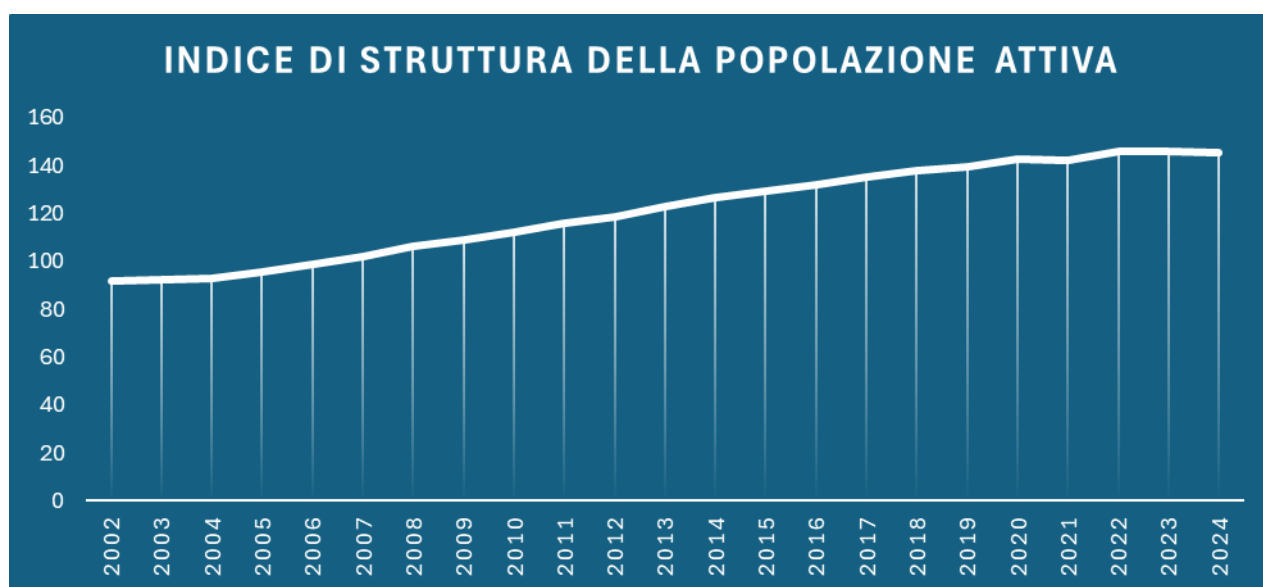


Fig. 15 – Indice di struttura della popolazione attiva

L'Indice di struttura della popolazione attiva (tab. 17, fig. 15), rappresenta il **grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa**. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Dalla tav. 17 e la fig. 15 si evince che l'indice cresce costantemente dal 2002 al 2022, incrementando del 60%, denotando **un sostanziale invecchiamento delle popolazione attiva**. **Dal 2022 la crescita di arresta**, presentando nel 2024 anche una leggera diminuzione.

Tab. 18 – Indice di ricambio della popolazione attiva – IRPA (tuttitalia.it)

Anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
IRPA	110,3	107,4	105,6	102,6	102,1	104,8	110,5	116,2	122,2	126,2	127,9	130,8	127,6	134,2	134	140,2	142,5	146,3	146,6	146	148,5	149,4	154,1
Variaz. %	-	-2,63	-1,68	-2,84	-0,49	2,64	5,44	5,16	5,16	3,27	1,35	2,27	-2,45	5,17	-0,15	4,63	1,64	2,67	0,21	-0,41	1,71	0,61	3,15

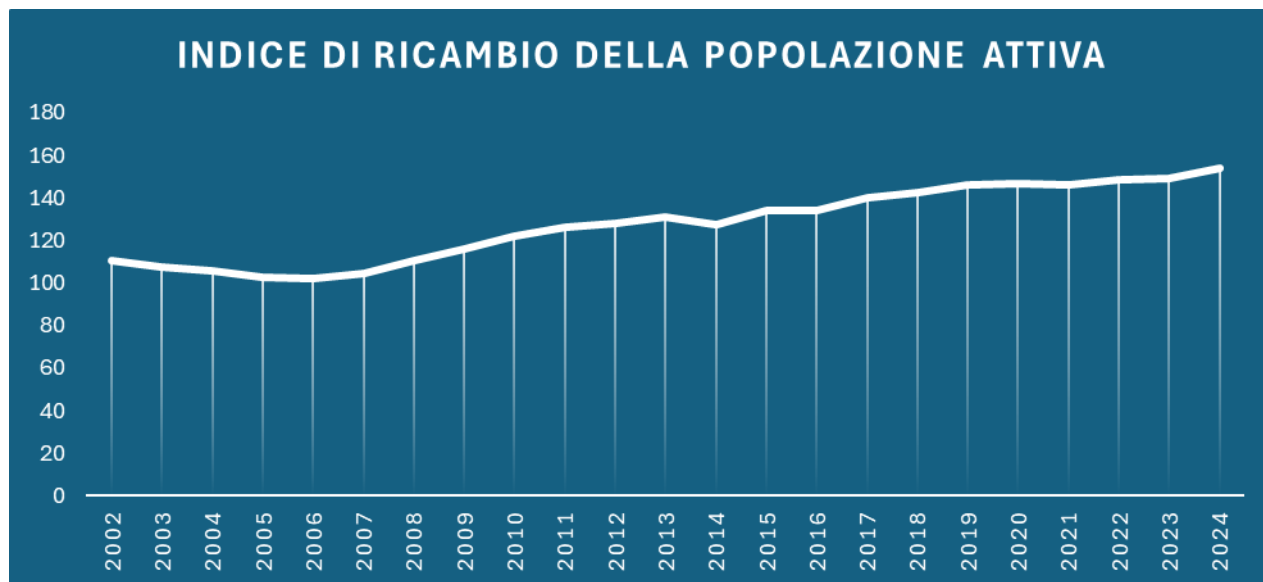


Fig. 16 – Indice di ricambio della popolazione attiva

L'indice di ricambio della popolazione attiva (tab. 18, fig. 16), rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. A Teramo, l'indice di ricambio del 2024 pari 154,1 denota una **popolazione in età lavorativa è molto anziana**. La sua variazione tende ad aumentare costantemente.

Tab. 19 – Indice di dipendenza strutturale - IDS (tuttitalia.it)

Anno	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
IDS	49,5	50,6	50,6	50,7	51	50,9	52,3	52,3	52	52,5	52,7	53,8	54,8	55,6	55,8	56,2	56,7	56,8	57,1	57,8	58,7	58,9	59,2
Variaz. %	-	2,22	0,00	0,20	0,59	-0,20	2,75	0,00	-0,57	0,96	0,38	2,09	1,86	1,46	0,36	0,72	0,89	0,18	0,53	1,23	1,56	0,34	0,51

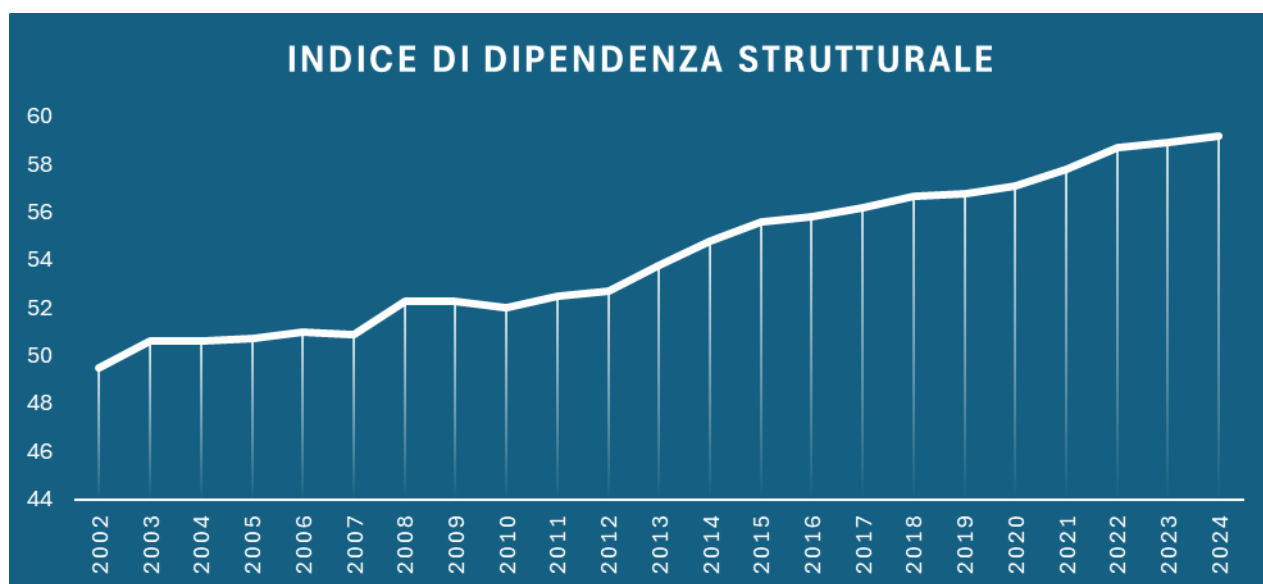


Fig. 17 – Indice di dipendenza strutturale

L'indice di dipendenza strutturale (tab. 19, fig. 17), descrive il **carico sociale ed economico** della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni e oltre) su quella attiva (15-64 anni). **Descrive anche il peso della popolazione non attiva** (in età scolastica o anziana), **sulla popolazione attiva** (occupata, disoccupata o in cerca di occupazione). L'andamento di questo indicatore che tende costantemente ad incrementare, denota che **la quota di popolazione attiva diminuisce costantemente** e a fronte la quota di popolazione non attiva aumenta costantemente.

A fianco ai dati demografici, che ci delineano una situazione essenzialmente statica con un incremento della popolazione non attiva e un decremento di quella attiva, si riportano i dati forniti dalla Camera di Commercio Gran Sasso d'Italia relativi alle **consistenze delle unità locali** del Comune di Teramo, negli ultimi 10 anni, registrate e attive, divise per settore di attività Ateco e recanti il numero di addetti. I dati provengono dal Registro delle Imprese della CCIAA e sono stati elaborati attraverso l'applicazione Infocamere - Stock View.

Tab. 20 – Numero di unità locali registrate, periodo 2015-2024 (fonte: CCIAA)

SETTORE Ateco	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% var 2015-24
A Agricoltura, silvicoltura pesca	590	588	591	604	581	593	597	591	555	538	-8,81%
B Estrazione di minerali da cave e miniere	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	+20,00%
C Attività manifatturiere	564	549	552	553	537	532	516	503	493	495	-12,23%
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	18	19	19	19	19	24	26	24	30	31	+72,22%
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	15	15	16	15	14	14	15	16	15	17	+13,33%
F Costruzioni	786	783	790	763	764	773	775	781	770	774	-1,53%
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	1.739	1.756	1.724	1.741	1.779	1.781	1.770	1.739	1.663	1.653	-4,95%
H Trasporto e magazzinaggio	141	141	136	142	139	134	128	128	128	122	-13,48%
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	461	480	491	502	507	504	507	522	513	524	+13,67%
J Servizi di informazione e comunicazione	235	237	226	225	223	225	225	227	230	244	+3,83%
K Attività finanziarie e assicurative	228	215	214	208	210	207	207	210	209	215	-5,70%

L Attività immobiliari	212	213	215	224	225	228	229	229	239	246	+16,04%
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	280	289	302	306	296	313	332	336	354	351	+25,36%
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	281	303	303	296	296	296	291	291	286	284	+1,07%
P Istruzione	45	46	43	45	43	45	45	48	48	55	+22,22%
Q Sanità e assistenza sociale	74	80	81	85	85	83	84	83	78	82	+10,81%
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	112	129	130	124	126	130	136	144	148	153	+36,61%
S Altre attività di servizi	348	358	371	381	383	392	387	391	402	399	+14,66%
X Imprese non classificate	423	385	400	391	404	373	367	405	409	386	-8,75%
TOTALE	6.557	6.592	6.610	6.630	6.637	6.653	6.643	6.674	6.576	6.575	+0,27%

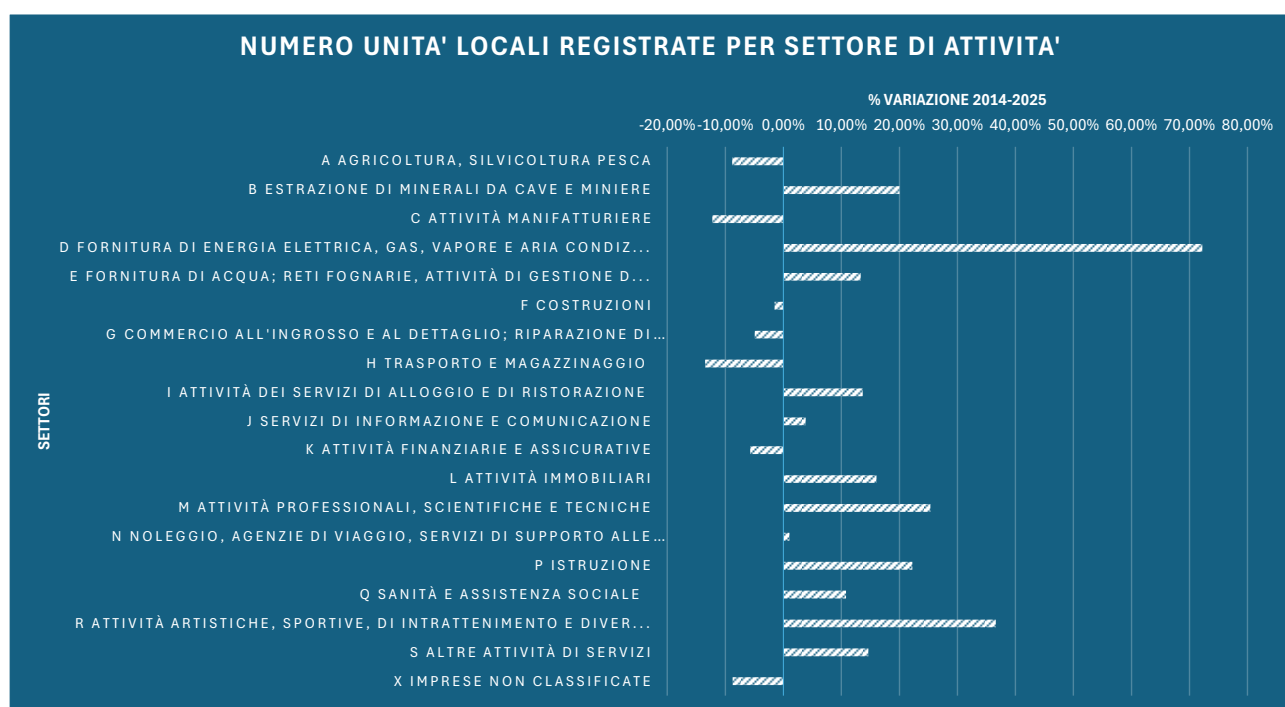


Fig. 18 – Numero di unità locali registrate, periodo 2015-2024

Tab. 21 – Numero di unità locali attive, periodo 2015-2024 (fonte: CCIAA)

SETTORE Ateco	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% var 2015-24
A Agricoltura, silvicoltura pesca	587	586	590	603	580	591	596	590	554	537	-8,52%
B Estrazione di minerali da cave e miniere	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6	+20,00%
C Attività manifatturiere	473	457	461	460	452	453	437	429	419	421	-10,99%
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	18	19	19	19	19	24	26	24	30	31	+72,22%
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	13	13	14	14	13	13	14	15	15	17	+30,77%
F Costruzioni	680	672	682	664	671	684	681	695	686	684	+0,59%
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	1.584	1.596	1.565	1.571	1.610	1.614	1.606	1.574	1.509	1.494	-5,68%
H Trasporto e magazzinaggio	119	119	110	115	117	112	108	110	109	107	-10,08%
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	396	402	411	425	429	434	436	441	442	445	+12,37%

J Servizi di informazione e comunicazione	206	203	197	198	195	199	198	199	198	211	+2,43%
K Attività finanziarie e assicurative	221	209	208	201	204	201	200	203	202	207	-6,33%
L Attività immobiliari	204	202	199	205	203	205	209	205	217	222	+8,82%
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	255	263	274	279	272	290	305	308	330	328	+28,63%
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	261	281	274	271	271	270	264	268	267	270	+3,45%
P Istruzione	42	43	38	39	38	39	39	42	42	50	+19,05%
Q Sanità e assistenza sociale	64	70	69	68	68	69	70	68	65	69	+7,81%
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	95	112	114	109	111	117	124	129	132	135	+42,11%
S Altre attività di servizi	332	340	354	360	365	376	372	375	386	381	+14,76%
X Imprese non classificate	28	16	10	11	13	9	8	14	17	22	-21,43%
TOTALE	5.583	5.609	5.595	5.618	5.637	5.706	5.699	5.695	5.626	5.637	+0,97%

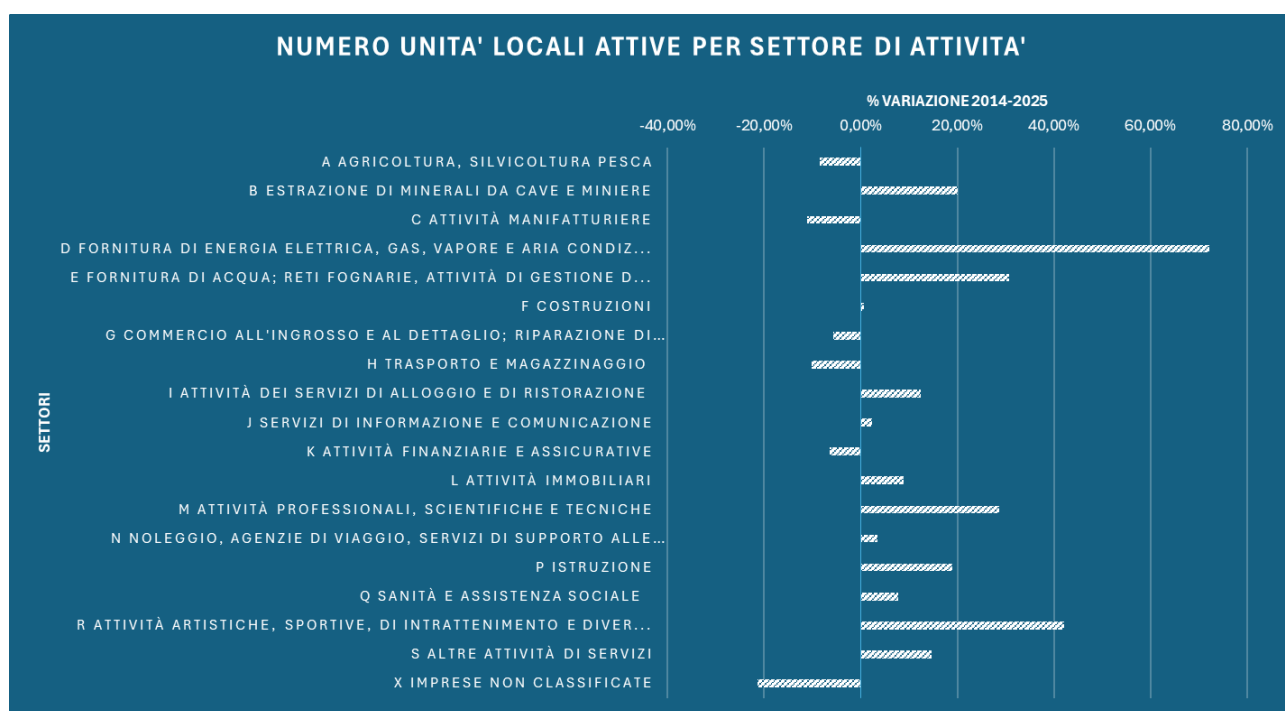


Fig. 19 – Numero di unità locali attive, periodo 2015-2024

Tab. 22 – Numero di addetti alle unità locali, periodo 2015-2024 (fonte: CCIAA)

SETTORE Ateco	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	% var 2015-24
A Agricoltura, silvicoltura pesca	371	371	619	350	360	355	367	368	408	391	+5,39%
B Estrazione di minerali da cave e miniere	14	31	31	31	27	22	16	7	2	2	-85,71%
C Attività manifatturiere	2.798	2.975	2.901	2.312	2.865	2.858	2.918	2.990	2.945	2.940	+5,08%
D Fornitura di energia elettrica, gas, vapore e aria condiz...	87	80	82	89	81	86	83	72	65	65	-25,29%
E Fornitura di acqua; reti fognarie, attività di gestione d...	130	132	294	377	414	426	417	399	395	391	+200,77%
F Costruzioni	1.229	1.307	1.359	1.358	1.435	1.523	1.688	1.845	1.971	2.154	+75,26%
G Commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di aut...	3.243	3.378	3.463	3.411	3.573	3.478	3.411	3.442	3.360	3.464	+6,81%

H Trasporto e magazzinaggio	952	981	1.025	1.028	1.020	905	875	862	811	779	-18,17%
I Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	1.050	1.060	1.278	1.400	1.523	1.329	1.333	1.523	1.689	1.797	+71,14%
J Servizi di informazione e comunicazione	528	477	462	507	494	489	510	521	542	529	+0,19%
K Attività finanziarie e assicurative	893	523	696	666	690	705	699	678	654	637	-28,67%
L Attività immobiliari	113	125	127	151	153	148	142	154	161	160	+41,59%
M Attività professionali, scientifiche e tecniche	292	301	281	318	317	337	352	373	389	363	+24,32%
N Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imp...	1.565	1.601	1.950	2.153	2.000	1.895	1.902	1.895	1.825	1.697	+8,43%
P Istruzione	67	68	70	74	62	58	57	54	64	67	0,00%
Q Sanità e assistenza sociale	508	578	607	719	755	717	664	667	737	821	+61,61%
R Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e diver...	125	191	213	208	202	191	207	219	198	216	+72,80%
S Altre attività di servizi	582	643	674	715	709	751	764	784	782	691	+18,73%
X Imprese non classificate	50	57	67	264	294	207	217	264	248	242	+384,00%
TOTALE	14.597	14.879	16.199	16.131	16.974	16.480	16.622	17.117	17.246	17.406	+19,24%

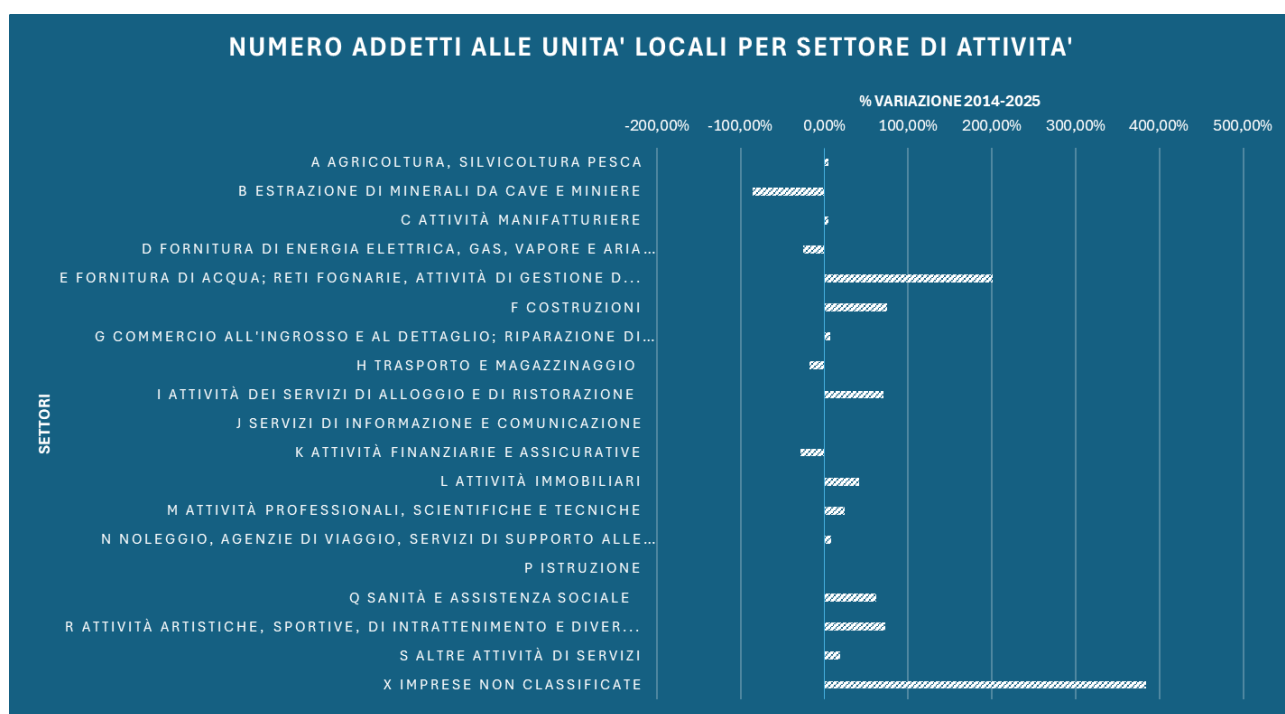


Fig. 20 – Numero di addetti alle unità locali, periodo 2015-2024

Dalle tab. 20 e fig. 18, emerge che a Teramo dal 2015 al 2024 c'è stato un modesto incremento delle unità locali (imprese) registrate (+0,27%). Nello specifico, sono significativi gli **incrementi delle imprese relative alla fornitura di energia e gas (+72,22%) e delle attività artistiche, sportive e di intrattenimento (+36,61%)**, e incrementi meno importati delle **attività immobiliari (+16,04%) e delle attività professionali (+25,36%)**. **Decrementi** si verificano per le imprese registrate relative **all'agricoltura (-8,81%), le attività manifatturiere (-12,23%) e di trasporti (-13,48%)**. **Stabile** il numero di imprese registrate nelle **costruzioni**.

Dalle tab. 21 e fig. 19, emerge che a Teramo dal 2015 al 2024 c'è stato un modesto incremento delle unità locali (imprese) attive (+0,97%). Nello specifico, sono significativi gli **incrementi delle imprese**

relative alla fornitura di energia e gas (+72,22%), fornitura di acqua e reti fognarie (+30,77%) e delle attività artistiche, sportive e di intrattenimento (+42,11%), e incrementi meno importati delle **attività immobiliari (+8,82%)** e delle **attività professionali (+28,63%).** **Decrementi** si verificano per le imprese attive relative **all'agricoltura (-8,52%),** le **attività manifatturiere (-10,99%)** e di **trasporti (-10,08%).** **Stabile** il numero di imprese attive nelle **costruzioni.**

Infine, dalle tab. 22 e fig. 20, emerge che a Teramo dal 2015 al 2024 c'è stato un ragguardevole incremento degli addetti alle unità locali (+19,24%). Nello specifico, sono significativi gli **incrementi degli addetti alle imprese relative alla fornitura di acqua e reti fognarie (+200,77%),** alle **costruzioni (+75,26%,** incremento dovuto alla ricostruzione post-sisma 2016), alle **attività di alloggio e ristorazione (+71,14%),** alle **attività immobiliari (+41,59%),** alle **attività sanitarie e assistenziali (+61,61%)** e alle **attività artistiche, sportive e di intrattenimento (+72,80%).** **Decrementi** si verificano per gli addetti alle imprese relative al settore **dell'estrazione (-85,71%),** della fornitura di **energia elettrica e gas (-25,29%),** dei **trasporti (-18,17%)** e delle **attività finanziarie e assicurative (-28,67%).** In **leggera crescita** gli addetti del **settore manifatturiero (+5,08%).**

L'analisi sulla dinamica delle imprese e dei relativi addetti mette in luce che ci si sono alcuni **ambiti stabili o in leggero arretramento.** In merito al dimensionamento delle aree artigianali-industriali, si evidenzia il caso dell'**ambito manifatturiero e del commercio** che diminuisce in ordine al numero delle imprese e incrementa a fatica in ordine al numero degli addetti. Una diminuzione generalizzata si verifica nell'ambito dei **trasporti.** Vi sono poi ambiti in **incremento:** le attività di **fornitura di energia elettrica e gas** crescono in termini di imprese ma peggiorano in termini di addetti; le attività di **costruzioni** o di **fornitura di acqua e di fognatura** crescono in entrambi i casi. Tali dinamiche **non giustificano l'esigenza di nuove aree produttive future** di tipo industriale o artigianale.

3.1.2. Fabbisogno soddisfatto

Il fabbisogno soddisfatto deriva dal patrimonio immobiliare esistente vuoto - inutilizzato e quindi disponibile ad un nuovo utilizzo. Allo stato attuale il **Nucleo Industriale** del Comune di Teramo **ospita circa 110 aziende** (fonte ARAP) e non si dispongono di dati sugli edifici non occupati. Gli stessi dati non sono disponibili neppure per le **zone D (Artigianale, Industriale, Commerciale, Terziario)** di competenza comunale e pertanto **non è definibile il fabbisogno soddisfatto.**

Si sottolinea comunque che dalla verifica dello stato di attuazione del PRG vigente è stato determinata una % di attuazione delle zone D (Artigianale, Industriale, Commerciale, Terziario) pari al 62,66% con un residuo del 37,34% (da verificare in relazione alla esclusione dal Perimetro del Territorio Urbanizzato di aree non trasformate) ampiamente sufficiente alla installazione di nuove aziende.

4. La verifica del dimensionamento dei servizi nel PRG vigente

Un ulteriore elemento fondamentale della verifica del PRG vigente riguarda il dimensionamento del sistema dei **servizi pubblici ai sensi del DI 1444/68**, annoverati nelle Dotazioni Territoriali disposte dall'art. 18 C. 2 lett. a) della LR 58/23.

Per tale verifica è stato necessario definire le cosiddette **Unità Urbanistiche (UU)**, che essenzialmente rappresenta una lettura dell'insediamento in **contesti urbani caratterizzati da una propria identità**. Le UU (vedi le elaborazioni delle Analisi), derivano da una rielaborazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato (PTU). Il PTU, nella sua versione R2, è stato combinato con le Sezioni censuarie ISTAT (versione 2021), con il quadro dei quartieri e delle frazioni e infine con il sistema dei servizi del DI 1444/68 previsti dal PRG vigente. Le Unità Urbanistiche così ottenute, che rappresentano la interpretazione per località dell'insediamento urbano e rurale di Teramo (dei quali sono stati definiti il numero di abitanti e di famiglie al 2021), sono la base della verifica del suddetto sistema dei servizi del DI 1444/68, il cosiddetto bilancio urbanistico e, derivando dal PTU, potranno essere prese a base anche della riprogettazione del sistema dei servizi del nuovo PUC.

La Tab. 23, sintesi di quella in allegato (Allegato 2) alla presente relazione e la cui rappresentazione cartografica è contenuta nella Tav. 2b.7 del gruppo di Analisi Urbanistico-Territoriali, riporta **l'esito della verifica della superficie dei suoli destinati a servizi**, che tiene conto degli standard urbanistici del DI 1444/68 e dell'art. 18 della LR 58/23 in relazione alla popolazione della UU.

Tab. 23 – Verifica degli standard urbanistici del PRG vigente nelle Unità Urbanistiche

Unità Urbanistica	G1 CHECK esist-prev	G2+G3 CHECK esist-prev	G4+G5+G8 CHECK esist-prev	G6 CHECK esist-prev	CHECK esist-prev TOTALE UU
Cannelli	-306,00	153,04	-329,39	-170,00	-652,35
Caprafico	-526,50	-122,27	1.820,78	-48,68	1.123,33
Cartecchio	-1.219,50	-542,00	-2.439,00	-677,50	-4.878,00
Casalena	-688,50	-306,00	15.148,45	499,60	14.653,55
Casette di Spiano	-40,50	-18,00	822,15	-22,50	741,15
Castagneto	-171,00	-76,00	820,88	-95,00	478,88
Castrognone	--	--	--	--	--
Cavuccio	-589,50	-100,88	357,13	-327,50	-660,75
Centro storico	-22.518,00	-9.532,08	-39.653,38	-12.510,00	-84.213,46
Chiaretto	-49,50	-22,00	-99,00	-27,50	-198,00
Colle Caruno	-27,00	768,53	1.053,80	-15,00	1.780,33
Colle Santa Maria - Varano	-271,55	-352,78	12.478,83	-354,26	11.500,24
Colleaterrato Alto - Colleaterrato Basso - San Benedetto	-10.521,00	6.850,46	171.619,28	5.897,60	173.846,34
Collecchio	-99,00	-44,00	-198,00	-55,00	-396,00
Colleminuccio	-382,50	19,52	-765,00	-212,50	-1.340,48
Cona	-3.820,50	7.166,20	46.124,82	1.273,15	50.743,67
Contrada Costa	--	--	--	--	--
Contrada De Contro	-1.197,00	-532,00	1.719,44	-665,00	-674,56
Contrada Sant'Angelo - Bivio Miano	3.851,40	4.443,69	21.160,04	2.146,44	31.601,57
Contrada Varano	-63,00	-28,00	-126,00	-35,00	-252,00
Coste Sant'Agostino - Colle Parco - Villa Mosca	-18.823,13	9.924,33	221.456,70	-6.050,91	206.506,99
Fonte Baiano - Piano Solare	-3.798,60	-4.654,00	-11.039,91	-5.494,92	-24.987,43

Fonte Damiano	-112,50	-50,00	-225,00	-62,50	-450,00
Forcella	-1.233,00	-548,00	5.970,77	-685,00	3.504,77
Frondarola	457,89	-376,00	10.629,58	5.431,53	16.143,00
Galeotti	-54,00	-24,00	1.512,53	-30,00	1.404,53
Gammarana - Via Longo - San Berardo - Viale Crispi	-3.202,36	-7.744,64	-22.675,40	-13.460,00	-47.082,40
Garrano Alto	-76,50	-34,00	-153,00	-42,50	-306,00
Garrano Basso	-211,50	741,42	2.576,96	-117,50	2.989,38
Madonna delle Grazie	864,05	3.360,80	24.487,71	-1.820,00	26.892,56
Magnanella	-558,00	-248,00	8.197,37	626,29	8.017,66
Miano	464,75	-169,31	13.502,98	-580,00	13.218,42
Monticelli	-337,50	494,80	6.768,02	425,23	7.350,55
Nepezzano	-5.632,20	-339,78	10.092,82	-2.668,24	1.452,60
Pantaneto	--	--	--	--	--
Piano D'Accio	2.877,09	776,01	8.350,32	-338,79	11.664,63
Piano della Lenta	-8.383,50	-1.994,40	-2.051,00	-4.657,50	-17.086,40
Poggio Cono	-643,50	118,46	4.898,25	-357,50	4.015,71
Poggio San Vittorino	583,32	1.198,17	859,52	-75,00	2.566,01
Ponzano	-135,00	-60,00	979,72	-75,00	709,72
Putignano	-1.629,00	1.369,83	9.079,92	-231,28	8.589,47
Rapino	-490,50	242,64	3.799,28	-272,50	3.278,92
Rocciano	-454,50	65,49	849,94	-252,50	208,43
Rupo	-252,00	-112,00	10,90	-140,00	-493,10
San Nicolò a Tordino	-8.589,58	10.611,00	137.840,58	2.889,52	142.751,51
San Nicolò a Tordino - ovest	-634,50	-282,00	8.315,32	4.042,49	11.441,31
San Pietro ad Lucum	-265,50	1.684,99	-531,00	-147,50	740,99
Sant'Atto	-478,42	-342,53	4.279,52	-282,70	3.175,87
Sant'Egidio	-49,50	-22,00	-99,00	-27,50	-198,00
Sardinara	-31,50	-14,00	498,80	-17,50	435,80
Sardinara	-45,00	-20,00	-90,00	-25,00	-180,00
Scapriano	-702,00	-312,00	14.625,25	13.120,12	26.731,37
Sciusciano	-85,50	-38,00	1.000,94	-47,50	829,94
Secciola	-130,50	-58,00	-261,00	-72,50	-522,00
Spiano	-247,50	-110,00	1.143,34	-137,50	648,34
Spiano	-54,00	-24,00	388,22	-30,00	280,22
Tofo-Sant'Eleuterio	-342,00	-152,00	8.525,29	-190,00	7.841,29
Tofo-Sant'Eleuterio	-814,50	-25,37	6.106,88	2.485,05	7.752,06
Tordinia - Villa Ripa	-2.758,50	4.486,29	13.024,03	-873,28	13.878,54
Travazzano	-337,50	-150,00	603,95	-187,50	-71,05
Valle San Giovanni	-1.476,00	-656,00	-1.023,48	-820,00	-3.975,48
Via Suor Maria Rita Nerone	-202,50	-90,00	1.073,63	-112,50	668,63
Viale Bovio - Viale Cavour - Viale Crucoli	-16.765,55	-6.705,58	71.651,05	-11.117,69	37.062,23
Vie Referza - Balzarini	-247,50	-110,00	4.553,71	-137,50	4.058,71
Villa Butteri	--	--	--	--	--
Villa Falchini	-967,50	855,49	5.089,07	-537,50	4.439,56
Villa Ferretti	-126,00	-56,00	-252,00	-70,00	-504,00
Villa Gesso	-364,50	79,78	-152,02	-202,50	-639,24
Villa Marini - Panichieri	-216,00	1.753,40	697,14	-120,00	2.114,54

Villa Pavone	-720,00	-320,00	-1.440,00	-400,00	-2.880,00
Villa Pompetti	-1.710,00	-685,09	19.060,12	285,59	16.950,62
Villa Romita	-198,00	-88,00	696,59	-110,00	300,59
Villa Stangheri	-58,50	-26,00	-117,00	-32,50	-234,00
Villa Turri	-810,00	-360,00	3.330,23	-450,00	1.710,23
Villa Vomano	6.703,45	5.284,07	51.539,19	1.013,26	64.539,97
Viola	-256,50	-114,00	209,60	-142,50	-303,40

4.1 Il fabbisogno di servizi del nuovo PUC

La Tab. 16 evidenzia un **sostanziale squilibrio della distribuzione degli standard urbanistici** nelle Unità Urbanistiche, che determinano ciò che nelle Tavole di Analisi è stato indicato come **Degrado Urbanistico**. In particolare, si possono descrivere i seguenti fenomeni:

- La presenza di UU, specialmente in zona rurale, prive di standard urbanistici e quindi di suoli dedicati a servizi pubblici.
- La presenza di molte UU con una estensione dei suoli dedicati ai servizi pubblici molto inferiore al minimo fissato dal DI 1444/68.
- La presenza di UU, in particolare nelle zone insediate consolidate, che presentano una estensione sovradimensionata dei suoli dedicati ai servizi pubblici, come ad esempio “Colleaterrato Alto - Colleaterrato Basso - San Benedetto”, “Coste Sant’Agostino - Colle Parco - Villa Mosca” e “San Nicolò a Tordino” in cui sono previste zone a verde e sport (significativamente non attuate) di superficie molto superiore allo standard.

Il nuovo PUC dovrà necessariamente tener conto di tali condizioni di Degrado Urbanistico, **riequilibrando il sistema dei servizi pubblici del DI 1444/68** attraverso una sua **riplanificazione** in relazione al **reale quadro esigenziale**. Ad esempio, si dovranno incrociare la necessità di standard urbanistici per le scuole con il quadro esigenziale espresso dalla pianificazione della rete scolastica dell’obbligo del Comune di Teramo.

Si rileva infine, che la disponibilità attuale dei suoli da destinare nel nuovo PUC a standard urbanistici e quindi a servizi pubblici, potrà essere agevolmente desunta dalle **analisi dei tessuti urbani**.