

COMUNE DI CELLINO SAN MARCO

# PIANO URBANISTICO GENERALE

IL SINDACO

Claudio Pezzuto

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Antonio Perrone

PROGETTISTI

Arch. Franco Aluzzi

Arch. Vincenzo Panelli

Collaboratori

Arch. Vincenzo Sardelli  
Ing. Nicoletta Acquaviva  
Ing. Angelo Maiolino

Consulenti

Dott. Christian Napolitano  
Dott. Guido Palma

## PREVISIONI PROGRAMMATICHE

**Dimensionamento residenziale, urbanizzativo, produttivo**

Tavola

61

## **INDICE**

<b>1.0</b> Le previsioni programmatiche del P.U.G. o Piano Operativo .....	pag 2
<b>2.0</b> Il dimensionamento del PUG/P.....	pag 3
<b>2.1</b> Dimensionamento residenziale.....	pag 3
<b>2.2</b> Dimensionamento urbanizzativo.....	pag 8
<b>2.3</b> Dimensionamento produttivo.....	pag 15
<b>2.4</b> Tipizzazione delle aree agricole.....	pag 17

## 1.0 Le previsioni programmatiche del P.U.G. o Piano Operativo

L'articolazione del nuovo modello di piano introdotto dalla Legge urbanistica regionale prevede che alla parte programmatica del PUG sia demandato il compito definire e attuare le previsioni e gli obiettivi che nella parte strutturale del P.U.G. sono solo di indirizzo.

Tale Piano, pur essendo rilevante l'individuazione delle risorse, non coincide con il vecchio Programma pluriennale di attuazione in quanto questo strumento era di programmazione per un parziale disegno complessivo perfettamente formato mentre il Piano Strutturale, riferimento per quello Operativo, contiene obiettivi e indirizzi di carattere generale.

Coerentemente con le disposizioni legislative regionali nell'ambito della componente programmatica del P.U.G. sono state effettuate:

- la tipizzazione e destinazione d'uso delle aree extraurbane riportata nelle Tav 62, 63 e l'azonamento del centro urbano come riportato nelle Tav 64, 65;
- la localizzazione delle aree da ricomprendere in PUE (Tav 66, 67) e la disciplina delle trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili (Tav 68, 69, 70);
- la disciplina, attraverso le N.T.A. e il R.E., delle trasformazioni fisiche e funzionali delle aree non sottoposte alla previa redazione dei PUE e non disciplinati dalle disposizioni strutturali.
- Per le aree sottoposte a regime perequativo:
  - a) la determinazione e l'attribuzione dell'indice di fabbricabilità territoriale perequativo, (Tav 57 paragrafo 2.3)
  - b) la definizione degli strumenti di gestione (Tav 57 paragrafo 2.4)
- la definizione planivolumetrica dei comparti perequativi a destinazione prevalentemente residenziale e le regole insediative (Tav 71, 72, 73). Tale elaborato, pur non avendo un valore prescrittivo o conformativo, è di supporto alle possibili scelte urbanistiche ed esplicita le modalità di attuazione del meccanismo perequativo;

## 2.0 Il Dimensionamento del PUG/P

Il dimensionamento, residenziale, urbanizzativo, produttivo, delle previsioni strutturali del PUG è la proiezione al 2019 del fabbisogno necessario a soddisfare la domanda in tali settori.

La parte programmatica, tenuto conto dei tempi di realizzazione delle trasformazioni in essa contenute, almeno dieci anni, propone quasi interamente l'attuazione delle trasformazioni contenute nel PUG/S.

### 2.1 Dimensionamento residenziale

Il dimensionamento residenziale nella parte programmatica del PUG è stato affrontato tenendo presente che gran parte del fabbisogno abitativo, prevedibile per i prossimi anni, può essere soddisfatto dalle aree già individuate dal PdF con destinazione residenziale. Al fine di massimizzare le risorse disponibili del patrimonio edilizio esistente, a completamento dei tessuti edificati, sono stati assegnati mc 313.256 (pari circa al 32,24 % della volumetria totale), per gli interventi di sopraelevazione e per le nuove costruzioni nelle aree libere delle zone di completamento e ristrutturazione edilizia (zone di tipo B). Le norme di attuazione del PUG, relative a questo settore, sono state elaborate con l'obiettivo di favorire e di incentivare gli interventi in sopraelevazione; infatti le prescrizioni relative alle altezze, alle superfici utilizzabili, alle volumetrie realizzabili, ed alle distanze sono state concepite tenendo presente la reale situazione dei luoghi.

Sono state riconfermate nel PUG tutte le zone che il vigente strumento urbanistico tipizzava come residenziale di completamento, di ristrutturazione urbanistica e residenziali di espansione.

Il 15,00% delle volumetrie previste nel dimensionamento è destinato direttamente<sup>1</sup> ai futuri interventi di edilizia residenziale pubblica o sociale, sia con il completamento del PEEP esistente, che con la realizzazione di nuovi insediamenti, distribuiti in modo da integrare le tipologie edilizie e di organizzare le periferie urbane, saldandole organicamente al tessuto edificato.

Complessivamente il fabbisogno residenziale viene soddisfatto dalle vecchie previsioni insediative del PdF per circa il 67,62% (mc 672.176) e soltanto il 32,38% per mc 321.824 viene affidato alle nuove espansioni di cui il 39,03% (mc 125.604) è destinato ad interventi di edilizia residenziale pubblica e/o sociale.

Le aree di trasformazione urbanistica, sottoposte a perequazione, a destinazione prevalentemente residenziale, occupano una superficie pari a circa 330.632 mq, per una Superficie Equivalente pari a 359.730 mq, ovvero entro il limite previsto nel PUG/S.

Per una immediata lettura del dimensionamento del settore residenziale, la seguente Tabella A riporta in sintesi le volumetrie espresse dalla capacità residua del PdF e la volumetria espressa dalle aree di nuova edificazione, individuate dal PUG, divise per zone.

Nel dimensionamento sono state incluse anche la volumetria destinata alla residenza proveniente dalle aree destinate ad attività produttive che incidono significativamente nel dimensionamento complessivo.

---

<sup>1</sup> L'altra parte di volumetria destinata ad ERP e/o ERS è ricavata dalla mancata assegnazione di volumi destinati alla residenza privata (ERL) nei comparti perequativi destinati ad attività produttive; la stessa quantità di volumi entra nelle disponibilità del patrimonio pubblico.



## NOTE

---

1. Gli interventi edilizi sono finalizzati alla stabilizzazione del patrimonio abitativo esistente. Il tessuto edilizio consolidato, già volumetricamente in eccesso rispetto a quello consentito dall'indice fondiario (4,5 mc/mq), non è suscettibile di modificazioni in aumento. Gli interventi edilizi sono pertanto limitati alle ristrutturazioni e sostituzioni che non producono vani idonei a soddisfare il fabbisogno residenziale.
2. Le maglie di tipo B1 sono completamente edificate e nella quasi totalità le superfici fondiarie non sviluppano ulteriore volumetria. In questa zona, però, il PUG consente di realizzare le sopraelevazioni, anche in deroga al volume massimo dall'indice di fabbricabilità fondiaria di 4,5 mc/mq.  
Il nuovo volume qui previsto, destinato prevalentemente agli interventi di sopraelevazione, è stato stimato incrementando del 7,5 % quello esistente, la capacità edificatoria risulta pari a mc 131.801 ( $\text{mq } 390.523 \times 4,5 = \text{mc } 1.757.353 \times 0,075 = \text{mc } 131.801$ ).
3. Le maglie del tipo B2 sono quasi completamente edificate al piano terreno, si stima circa il 20 % della cubatura totale teorica ( $\text{mq } 188.161 \times 3,5 \text{ mc/mq} = \text{mc } 658.563$ ) il volume nuovo suscettibile di soddisfare il fabbisogno residenziale, che pertanto è valutato in mc. 131.713.
4. Trattasi di maglie periferiche annesse al tessuto urbano nelle quali le superfici libere rappresentano circa il 25 % della superficie fondiaria totale. Pertanto applicando l'indice fondiario di zona, pari a 1,5 mc/mq, risulta un volume di mc 49.742 ( $\text{mq } 138.172 \times \text{mc/mq } 1,5 \times 0,24$ ).
5. Le attuali aree interessate da edilizia residenziale pubblica non sono suscettibili di incremento di volume. Gli interventi consentiti sono limitati alle manutenzioni, alle ristrutturazioni e sostituzioni edilizie senza aumento di superfici coperte e di volumi.
6. Trattasi delle zone tipizzate nel P.d.F. come C1-C2-C10, di espansione semintensiva, con indice fondiario pari a mc/mq 2,5. Le zone sono state oggetto di strumentazione particolareggiata e sono attuate per circa il 60%. Pertanto la residua capacità edificatoria risulta pari a mc 75.287 ( $\text{mq } 75.287 \times \text{mc/mq } 2,5 \times 0,4$ ).
7. Trattasi delle zone tipizzate nel P.d.F. C3-C7 e D1, di espansione semintensiva, con indice fondiario pari a mc/mq 2,00. Le zone non sono regolamentate da piano attuativo; ciò nonostante possono essere considerate maglie di completamento la cui residua capacità edificatoria è pari circa al 40% della volumetria teorica generale. Pertanto si assegna un volume di mc 58.775 ( $73.469 \times 0,4 \times \text{mc/mq } 2,00$ ).
8. Sono le zone indicate nel P.d.F. come C5-C6-C8-C11, di espansione semintensiva, dotate di piano particolareggiato con grado di attuazione di circa il 60%. Pertanto la capacità residenziale residua risulta pari a mc 127.011 ( $\text{mq } 211.685 \times 0,4 \times 1,5$ ).
9. Sono maglie della ex zona C9 nel P.d.F., dotata di piano particolareggiato, con tipologie edilizie tipiche di zone estensive ed indice fondiario pari a 0,9 mc/mq; le fasi di attuazione sono appena iniziate e si stima in circa il 75% del volume totale la residua capacità edificatoria, che pertanto risulta pari a mc. 68.589 ( $\text{mq } 101.613 \times 0,9 \text{ mc/mq} \times 0,75$ ).

10. Sono le aree individuate nel P.P. C11 e destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica e/o Sociale.
11. Sono le aree da acquisire nei comparti perequativi e destinate alla Edilizia Residenziale Pubblica e/o Sociale.
12. Trattasi di maglie per attività produttive che non producono edilizia a fini residenziali.
13. Sono le aree destinate al P.I.P. dove la presenza di residenze a servizio degli insediamenti potrebbe essere significativa. Si stima in 40 alloggi, di mq 120 ciascuno, il volume massimo realizzabile, pari a mc 14.400 (mq 120 x 3,00 x 38).
14. Trattasi di maglie per attività produttive del tempo libero e del turismo esistenti che non producono edilizia a fini residenziali.
15. Sono le aree destinate alla edilizia residenziale in espansione sottoposte al meccanismo perequativo.

## 2.2 Dimensionamento urbanizzativo

Le previsioni strutturali del PUG si pongono l'obiettivo di migliorare la qualità urbana attraverso il potenziamento dei servizi esistenti e l'aumento dello standard medio per abitante fino alla quantità minima di 25,00 mq/ab. Il raggiungimento di tale obiettivo si realizzerà nel periodo di validità della parte strutturale del Piano.

La componente programmatica del Piano coerentemente agli indirizzi e obiettivi delle previsioni strutturali, ai fini della qualificazione del territorio urbano, individua le aree che necessitano di una maggiore dotazione di servizi ed introduce come modello attuativo non un modello espropriativo ma perequativo.

Lo strumento dell'esproprio non è cancellato ma resta una possibilità eccezionale di intervento.

Il dato generale, nel dimensionamento urbanizzativo, è rappresentato dallo standard di 27,99 mq/ab circa raggiunto con la somma degli standards esistenti e quelli individuati per il fabbisogno pregresso e futuro, in totale 195.912 mq.

Disaggregando il dato generale si evidenzia che lo standard per l'istruzione, con mq 40.338, pari a 5,76 mq/ab; lo standard per le attrezzature di interesse comune, con mq 25.073, è di 3,39 mq/ab; quello per gli spazi a verde attrezzato e sport ammonta, con mq 94.722, a 13,53 mq/ab ed infine lo standard per i parcheggi, con 35.299 mq raggiunge il valore medio di 5,04 mq/ab.

Si osserva che tutti gli standards risultano largamente soddisfatti poiché tutti sono superiori a quelli previsti dal D.M. 2 Aprile, n.1444 per quanto attiene al fabbisogno futuro, relativo all'incremento della popolazione insediabile nel periodo di validità del PUG, valutato in circa 223 nuovi abitanti residenti, il PUG individua le aree necessarie alle urbanizzazioni secondarie nell'ambito delle zone di espansione residenziale pubblica e privata. Dette aree sono comprese nei comparti perequativi così come perimetrati e tipizzati nelle tavole del PUG e saranno cedute gratuitamente.

Di seguito sono riportate le Tabelle B - C - D - E che illustrano nel dettaglio, rispettivamente, le aree per standards (D.M. 02.04.68 n.1444 art.3) esistenti nelle zone "A" e "B" e acquisite nelle zone "C" già dotate di piani attuativi (Tabella B), le aree per standards reperite nell'ambito del tessuto edilizio e nelle aree di nuova edificazione per soddisfare il deficit urbanizzativo (Tabella C), il riepilogo del dimensionamento delle aree a standards (Tabella D), le aree per servizi di interesse generale (Tabella E).

## TABELLA B

AREE PER STANDARDS (D.M. 02.04.68 n.1444 art.3) ESISTENTI NELLE ZONE "A" E "B" E ACQUISITE NELLE ZONE "C" GIA' DOTATE DI PIANI ATTUATIVI

ISOLATO O AREA	FIO	FIC	FAR	FAS	FAV	FAP	USO
12		2218					SERVIZI COLLETTIVI
64					4285		VERDE ATTREZZATO
161				13181			SPORT
171	4334						ISTRUZIONE
205	2404						ISTRUZIONE
207	1404						ISTRUZIONE
235		389					SERVIZI COLLETTIVI
93					674		VERDE ATTREZZATO
94					993		VERDE ATTREZZATO
130					827		VERDE ATTREZZATO
97						4881	PARCHEGGIO
98	2594						ISTRUZIONE
121					3367		VERDE ATTREZZATO
122		4605					SERVIZI COLLETTIVI
124					2349		VERDE ATTREZZATO
103					1405		VERDE ATTREZZATO
222			480				CHIESA
212	5701						ISTRUZIONE
209					1323		VERDE ATTREZZATO
208					830		VERDE ATTREZZATO
223		661					SERVIZI COLLETTIVI
190				3795			SPORT
229	8715						ISTRUZIONE
254					605		VERDE ATTREZZATO
245		730					SERVIZI COLLETTIVI
379					4209		VERDE ATTREZZATO
383						2065	PARCHEGGIO
384	1864						ISTRUZIONE
395						1441	PARCHEGGIO
391		1621					SERVIZI COLLETTIVI
367						536	PARCHEGGIO
364		1138					SERVIZI COLLETTIVI
318					1048		VERDE ATTREZZATO
316				4903			SPORT
311		2791					SERVIZI COLLETTIVI
365					1392		VERDE ATTREZZATO
360						598	PARCHEGGIO
410						439	PARCHEGGIO
412						133	PARCHEGGIO
416	6555						ISTRUZIONE
427						1293	PARCHEGGIO
421					645		VERDE ATTREZZATO
354					839		VERDE ATTREZZATO
255		2111					SERVIZI COLLETTIVI
298		3893					SERVIZI COLLETTIVI
<b>TOT</b>	<b>33571</b>	<b>20157</b>	<b>480</b>	<b>21879</b>	<b>24791</b>	<b>11386</b>	

**TOTALE GENERALE MQ 112.264**

### TABELLA C

AREE PER STANDARDS (D.M. 02.04.68 n.1444 art.3) DI PUG

REPERITE NELL'AMBITO DEL TESSUTO EDILIZIO E NELLE ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE  
DA ACQUISIRE NEI COMPARTI MEDIANTE MECCANISMO PEREQUATIVO O ESPROPRIO

COMPARTI O ISOLATI	FIO	FIC	FAR	FAS	FAV	FAP	USO
3						7010	PARCHEGGIO
A1					2762		VERDE ATTREZZATO
A1						70	PARCHEGGIO
A1						129	PARCHEGGIO
A1						115	PARCHEGGIO
A1						102	PARCHEGGIO
A1						121	PARCHEGGIO
A2						298	PARCHEGGIO
A4					1650		VERDE ATTREZZATO
A4						110	PARCHEGGIO
A5					1621		VERDE ATTREZZATO
A6					2974		VERDE ATTREZZATO
A7.1						112	PARCHEGGIO
A7.1		2730					SERVIZI COLLETTIVI
A7.2						100	PARCHEGGIO
A7.2						138	PARCHEGGIO
A7.2						520	PARCHEGGIO
A8.1						162	PARCHEGGIO
A8.1						87	PARCHEGGIO
A8.1						134	PARCHEGGIO
A8.1					2134		VERDE ATTREZZATO
A8.2						97	PARCHEGGIO
A8.2					1236		VERDE ATTREZZATO
A9						180	PARCHEGGIO
A9				3218			ATTREZZATURE SPORTIVE
A9						164	PARCHEGGIO
A10						256	PARCHEGGIO
A10						679	PARCHEGGIO
A10					429		VERDE ATTREZZATO
A10						186	PARCHEGGIO
A11						206	PARCHEGGIO
A11						54	PARCHEGGIO
A11						506	PARCHEGGIO
A11					2636		VERDE ATTREZZATO
A12						75	PARCHEGGIO
A12					1931		VERDE ATTREZZATO
A3.2						189	PARCHEGGIO
A3.2						214	PARCHEGGIO
A3.2						85	PARCHEGGIO
A3.2						116	PARCHEGGIO
A3.2					1429		VERDE ATTREZZATO

A13				1476		VERDE ATTREZZATO
A13	2930					ISTRUZIONE
A13					338	PARCHEGGIO
A14					106	PARCHEGGIO
A14				1115		VERDE ATTREZZATO
A14					37	PARCHEGGIO
A14					225	PARCHEGGIO
A14					168	PARCHEGGIO
A14					155	PARCHEGGIO
A15				1828		VERDE ATTREZZATO
A15					208	PARCHEGGIO
A15					147	PARCHEGGIO
A15				1142		VERDE ATTREZZATO
A16					800	PARCHEGGIO
A17.1					118	PARCHEGGIO
A17.1					128	PARCHEGGIO
A17.1				1302		VERDE ATTREZZATO
A17.2					342	PARCHEGGIO
A17.2					129	PARCHEGGIO
A17.2				658		VERDE ATTREZZATO
A18					141	PARCHEGGIO
A18					167	PARCHEGGIO
A18				1032		VERDE ATTREZZATO
A19.1					288	PARCHEGGIO
A21.1				711		VERDE ATTREZZATO
A21.2					77	PARCHEGGIO
A21.2					102	PARCHEGGIO
A21.2					99	PARCHEGGIO
A21.2					115	PARCHEGGIO
A21.2				1115		VERDE ATTREZZATO
A22				1265		VERDE ATTREZZATO
A22					65	PARCHEGGIO
A23					338	PARCHEGGIO
A23			1925			ATTREZZATURE SPORTIVE
A24				1849		VERDE ATTREZZATO
A24					204	PARCHEGGIO
A24					227	PARCHEGGIO
A3.1					606	PARCHEGGIO
A3.1				1235		VERDE ATTREZZATO
A26	2186					SERVIZI COLLETTIVI
A27.1					104	PARCHEGGIO
A27.1					153	PARCHEGGIO
A27.1					60	PARCHEGGIO
A27.1					164	PARCHEGGIO
A27.1					214	PARCHEGGIO
A27.1				676		VERDE ATTREZZATO
A27.2					53	PARCHEGGIO
A27.2					181	PARCHEGGIO
A27.2				1281		VERDE ATTREZZATO

A28.1					40	PARCHEGGIO
A28.1					471	PARCHEGGIO
A28.2	3837					ISTRUZIONE
A28.2					138	PARCHEGGIO
A28.2					263	PARCHEGGIO
A29				1362		ATTREZZATURE SPORTIVE
A29					238	PARCHEGGIO
A29					279	PARCHEGGIO
A29					151	PARCHEGGIO
A29					209	PARCHEGGIO
A30				1039		VERDE ATTREZZATO
A30					125	PARCHEGGIO
A31					224	PARCHEGGIO
A31					127	PARCHEGGIO
A31				2021		VERDE ATTREZZATO
A31					254	PARCHEGGIO
A31					128	PARCHEGGIO
A31					161	PARCHEGGIO
A31					251	PARCHEGGIO
A31					242	PARCHEGGIO
A31					216	PARCHEGGIO
A31					333	PARCHEGGIO
A31					97	PARCHEGGIO
A31					78	PARCHEGGIO
A32.1					143	PARCHEGGIO
A32.1				1275		VERDE ATTREZZATO
A32.1					64	PARCHEGGIO
A32.1					93	PARCHEGGIO
A32.1					149	PARCHEGGIO
A32.1					63	PARCHEGGIO
A32.1					107	PARCHEGGIO
A33.1					126	PARCHEGGIO
A33.1				887		VERDE ATTREZZATO
A33.1					218	PARCHEGGIO
A34				838		VERDE ATTREZZATO
A34					451	PARCHEGGIO
TOT	6767	4916		6505	41547	23913
<b>TOTALE GENERALE MQ 83.648</b>						

<b>TABELLA D</b>							
RIEPILOGO DIMENSIONAMENTO AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA (D.M.02.04.68 N.1444)							
<b>ATTREZZATURE</b>	<b>FIO</b>	<b>FIC</b>	<b>FAR</b>	<b>FAS</b>	<b>FAV</b>	<b>FAP</b>	<b>TOT</b>
ESISTENTI	33571	20157	480	21879	24791	11386	112264
STANDARD mq/ab	4,94	2,96	0,07	3,22	3,6	1,67	16,51
FABBISOGNO REGRESSO E FUTURO	6767	4916		6505	41547	23913	83648
TOTALE GENERALE AL 2017	40338	25073	480	28384	66338	35299	195912
STANDARD mq/ab	5,76	3,39	0,07	4,05	9,48	5,04	27,99
<b>POPOLAZIONE AL 2019=7000</b>							
<b>STANDARD MEDIO 27,99 mq/ab</b>							

Oltre alle aree destinate agli standards secondo gli obiettivi precedentemente esposti, il P.U.G. prevede la dotazione di aree destinate a servizi di interesse generale (aree per fiere e mercati, parchi urbani attrezzati, attrezzature sanitarie) a norma dell'art. 5 del D.M. 2 Aprile, n.1444, al fine di raggiungere l'obiettivo minimo di 25 mq/ab.

Nell'ambito delle previsioni programmatiche sono state individuate aree per la realizzazione di servizi di interesse generale utili a conseguire lo standard medio procapite di 28,31 mq/ab soddisfacendo l'obiettivo previsto nella componente strutturale.

Nella Tabella E seguente il dato complessivo è disaggregato e le aree che complessivamente coprono una superficie territoriale di mq 198.190 sono così ripartite:

- mq 14.142 per fiere, mercati e spettacoli viaggianti;
- mq 158.270 per il parco attrezzato urbano;
- mq 3.125 per le attrezzature socio assistenziali;
- mq 15.862 per parcheggi di interesse generale;
- mq 6.791 per la protezione civile;

<b>TABELLA E</b>						
AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE ( D.M. 2.4.68 art.4 punto 5) DI PUG						
REPERITE NELLE ZONE DI NUOVA EDIFICAZIONE DA ACQUISIRE NEI COMPARTI						
MEDIANTE CESSIONE GRATUITA O ESPROPRIO						
COMPARTI O AREE	FPC	FEM	FPU	FSO	FAPT	USO
A 27.2	6791					AREE PER LA PROTEZIONE CIVILE
378				3125		AREE PER ATTREZZATURE SANITARIE E ASSISTENZIALI
A 31		14142				FIERE, MERCATI, SPETTACOLI VIAGGIANTI
443			49888			PARCO URBANO ATTREZZATO
A 32.2			29450			PARCO URBANO ATTREZZATO
A 33.2					7933	AREE PER IL PARCHEGGIO DI INTERESSE GENERALE
A 33.2			11334			PARCO URBANO ATTREZZATO
A 33.3			51770			PARCO URBANO ATTREZZATO
A 33.4			15828			PARCO URBANO ATTREZZATO
A 33.4					7929	AREE PER IL PARCHEGGIO DI INTERESSE GENERALE
<b>TOT</b>	<b>6791</b>	<b>14142</b>	<b>158270</b>	<b>3125</b>	<b>15862</b>	
<b>TOTALE GENERALE MQ 198.190</b>						
<b>POPOLAZIONE AL 2019=7000</b>						
<b>STANDARD MEDIO 28,31 mq/ab</b>						

Si potrebbe considerare complessivamente sovrabbondante la quantità delle urbanizzazioni secondarie; l'osservazione ha un suo fondamento solo se si considera il dato numerico che evidenzia uno standard di 27,99 mq/ab a fronte del minimo fissato dal D.M. 1444/68 in 18 mq/ab e di 28,31 mq/ab per le attrezzature di interesse generale a fronte del minimo fissato in 17,5 mq/ab.

La riqualificazione della città obbliga a riconsiderare le quantità minime del citato decreto; la tendenza delle nuove strategie di pianificazione e le recenti esperienze nazionali confermano la necessità di elevare la quantità e la qualità dello standard. Infine è utile sottolineare che la realizzazione degli interventi può essere affidata anche alla iniziativa dei privati, mediante apposite convenzioni, nelle quali si precisi l'uso e l'accessibilità e si garantisca la caratteristica dell'interesse pubblico.

## 2.3 Dimensionamento produttivo

Il PUG, nella sua componente strutturale, conferma le aree esistenti destinate alle attività produttive, stralciando quelle della Zona PIP interessate dal rischio idrogeologico come individuate dal PAI; complessivamente queste aree consistono in circa 192.004 mq, e individua nuove aree negli ambiti di trasformazione urbanistica, pari a 123.820 mq, superficie che potremmo definire lorda, in quanto una parte di queste aree come meglio di seguito specificato sono cedute all'Amministrazione pubblica, per il meccanismo perequativo.

Tra le nuove aree, quelle individuate per finalità produttive artigianali e legate alla produzione agricola, 139.291 mq, rappresentano, al netto, il 49,49 % di quelle complessivamente destinate al settore produttivo, 281.448mq, superficie netta. La superficie complessiva netta è quindi inferiore alla soglia massima di 16,00 Ha che costituisce il fabbisogno teorico necessario per le attività artigianali. Le aree destinate al commercio, in totale una superficie netta di 56.520mq, rappresentano, il 20,00 % di quelle complessivamente destinate al settore produttivo, quindi inferiore alla soglia massima di 6,00 Ha. Le aree di trasformazione urbanistica, sottoposte a perequazione, a destinazione prevalentemente produttiva, occupano una superficie di circa 123.820 mq, per una Superficie Equivalente corrispondente a 142.594mq pari alla soglia massima indicata nelle previsioni strutturali. Di seguito, nella Tabella F, è proposto un quadro riassuntivo del dimensionamento del settore produttivo. La componente programmatica definisce la tipologia delle attività che è possibile effettuare e detta le regole della trasformazione per queste aree, siano esse esistenti o da sottoporre a PUE. Tra queste aree sono state individuate quelle destinate ad attività produttive in espansione, direzionali, del tempo libero e del turismo, che complessivamente rappresentano con 85.635mq, il 30,42% circa del totale.

<b>TABELLA F</b>					
<b>DIMENSIONAMENTO NEL SETTORE PRODUTTIVO</b>					
<b>QUADRO RIASSUNTIVO</b>					
ZONE	SUPERFICIE		%	I.F.F.	NOTE
D1	<b>75640</b>				1
D1.2	<b>40067</b>				2
D2	<b>39234</b>				3
D5	<b>37063</b>				4
D3.1	<b>23232</b>			2,025 mc/mq	5
D3.2	<b>2691</b>			1,755mc/mq	6
D3.3	<b>11889</b>			1,35 mc/mq	6
D4.1	<b>5564</b>			1,404mc/mq	7
D4.2	<b>29842</b>			1,08mc/mq	7
D5.1	<b>15606</b>			1,404mc/mq	8
D5.2	<b>34996</b>			1,08mc/mq	8
SUPERFICIE ESISTENTE	MQ	<b>192004</b>	<b>60,79%</b>		
SUPERFICIE DI NUOVA ESPANSIONE	MQ	<b>123820</b>	<b>39,21%</b>		
<b>TOT</b>	MQ	<b>315824</b>	<b>100%</b>		

## NOTE

---

1. Trattasi di maglie per attività produttive esistenti (la superficie è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti produttivi/artigianali).
2. Trattasi di maglie per attività produttive esistenti da riqualificare o riconvertire in attività terziarie o commerciali (la superficie è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti commerciali)
3. Aree destinate al P.I.P (la superficie è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti produttivi/artigianali).
4. Trattasi di maglie destinate alle attività produttive del tempo libero e del turismo esistenti
5. Sono le aree per attività produttive in espansione sottoposte al meccanismo perequativo (la superficie, da stimare all'80% in quanto, per il meccanismo perequativo tale è la percentuale di superficie effettivamente utilizzabile per la destinazione d'uso, è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti produttivi/artigianali).
6. Sono le aree per attività produttive in espansione sottoposte al meccanismo perequativo (la superficie, da stimare all'80% in quanto, per il meccanismo perequativo tale è la percentuale di superficie effettivamente utilizzabile per la destinazione d'uso, è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti produttivi/artigianali per metà; per la restante metà è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti commerciali).
7. Trattasi di maglie destinate alla edilizia direzionale (uffici - commercio - turismo) sottoposte al meccanismo perequativo; (la superficie, da stimare al 60% in quanto, per il meccanismo perequativo tale è la percentuale di superficie effettivamente utilizzabile per la destinazione d'uso, per metà è considerata ai fini del soddisfacimento della domanda di insediamenti commerciali).
8. Trattasi di maglie destinate alle attività produttive del tempo libero e del turismo (strutture ricettive, strutture sportive per il tempo libero, strutture commerciali legate al turismo) sottoposte al meccanismo perequativo; (la superficie, è da stimare al 75% in quanto, per il meccanismo perequativo, tale è la percentuale di superficie effettivamente utilizzabile per la destinazione d'uso)

## 2.4 Tipizzazione delle aree agricole

*Nella convinzione che il suolo agricolo non possa essere considerato un insieme omogeneo di aree da trattare tutte alla stessa maniera; ma, al contrario, che esso debba essere utilizzato nelle forme più idonee ad esaltarne le potenzialità produttive, è stata utilizzata una metodologia di lavoro che, assumendo come punto di partenza l'unità di lettura del territorio, arriva alla identificazione, all'interno del suolo agricolo, di variabili endogene ed esogene in base alle quali è stato possibile definire cinque tipi di zona agricola "E", così caratterizzati:*

**Zone Agricole Normali "E1":** *sono consentiti interventi anche nel settore della residenza, finalizzati, sia alla ristrutturazione e all'ampliamento di tipologie residenziali esistenti, sia alla costruzione di nuove residenze, secondo le norme e i limiti previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.G.; inoltre possono essere consentiti la costruzione di annessi rustici, allevamenti domestici, allevamenti zootecnici di tipo industriale. Infine è possibile in queste zone attuare interventi per l'esercizio di attività agro - turistiche, consistenti nel recupero e nella utilizzazione di immobili, da destinare, anche con opportuni ampliamenti, e nel rispetto delle caratteristiche ambientali e architettoniche, a trattorie, ristoranti, strutture ricettive, attività artigianali di supporto, servizi pubblici.*

**Zone ad alta vocazione agricola "E2"** *(parco agricolo produttivo): trattasi di aree che, per la natura dei suoli, per l'infrastruttura tecnologica aziendale presentano un alto grado di produttività, destinate esclusivamente all'attività agricola. Sono consentiti interventi edificatori anche di tipo residenziale, solo se funzionali alle esigenze dell'azienda e/o della famiglia coltivatrice. Lo strumento più efficace per l'esaltazione dei caratteri peculiari di queste zone e l'individuazione di "parchi agricoli". Il parco agricolo, infatti, è strumento di tutela del sistema idrogeologico, dell'equilibrio ecologico e del paesaggio agrario, inteso come complesso di aree rurali a notevole capacità produttiva, nelle quali è possibile conseguire l'obiettivo della utilizzazione ottimale delle risorse. Sono individuabili, nel territorio ampie zone che, per la particolare fertilità dei terreni, per la possibilità di fare ricorso alle meccanizzazione agricola, per la convenienza a introdurre impianti di irrigazione, possono contribuire a ristabilire l'equilibrio tra città e campagna, potenziando le zone con servizi e attrezzature capaci di soddisfare le esigenze di una vita qualitativamente migliore della popolazione contadina. Nell'ambito di queste zone possono essere istituiti i "centri di servizio per l'agricoltura" cioè nuclei di attrezzature (silos, magazzini, depositi di macchine, celle frigorifere, strutture commerciali) a gestione pubblica o consortile tra cooperative agricole e di produzione e lavoro.*

**Zone agricole speciali "E3":** *trattasi di terreni utilizzati prevalentemente con colture fruttifere e aree dove possono essere installati impianti per produzioni intensive e speciali.*

**Zone agricole di salvaguardia e tutela ambientale "E4":** *riguardano le aree in cui deve essere vietata ogni modificazione della morfologia agricola, vegetale e topografica esistente, a protezione dell'ambiente naturale. Comprende le aree vincolate. Strumento di salvaguardia è l'istituzione del parco naturale. Il parco naturale, inteso come "servizio sociale", rappresenta un notevole salto culturale per il superamento dell'indifferenza e della ignoranza naturalistica, causate da una distorta concezione di protezionismo. Esso viene definito come "areale" geografico, dotato di particolare attrattive naturalistiche e paesaggistiche, scarsamente antropizzato, ma disponibile all'uso pubblico; è finalizzato ad una gamma di finzioni sociali compatibili con la sua salvaguardia, con il*

*mantenimento nel tempo dei suoi caratteri peculiari, con l'espletazione di servizi, sottoposti a normativa, concernenti il tempo, l'entità e la qualità della loro finzione, la gestione ed il controllo.*  
(Arch. D. De Mauro)

**Zone agricole di rispetto dell'abitato "E5"**, comprendono le aree del territorio, individuate dal PUG confinanti con la città "ridisegnata" in cui è riconosciuta l'esigenza di salvaguardare il centro abitato da eventuali forme di inquinamento ambientale che potrebbero derivare dallo svolgimento di alcune funzioni connesse con l'attività agricola.