

SECONDO PASSO

Le indicazioni “grafiche”, rappresentate dalle tavole grafiche “D2”, “E1” e “E2”, prese in carico, nell'iter di adeguamento del vigente PRG alla legge regionale 56/80, con deliberazione di G.C. N. 15/2000, riporta la maglia “D2-06”, quantificandola in legenda in metri quadri 50.904,

a conferma si allega la tavola “E2”.

ART. 2.13 - ZONA "D" PER ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI, DI DEPOSITO E MOVIMENTAZIONE, E ATTIVITA' ASSIMILATE

2.13.1. - ATTIVITA' AMMESSE

La zona "D" è articolata in:

2.13.2. - ZONA "D1" (Ift=2,50 mc/mq) (VIA - FERRIA)

La zona è riservata alle fabbriche aventi destinazioni industriali e sono quindi escluse quelle destinate all'abitazione o ad altri usi. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

1. Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione dello piano urbanistico esecutivo: a) nel caso di maglia libera e di maglia parzialmente libera (la maglia è considerata tale anche nel caso di dismissioni di attività con o senza demolizioni dell'esistente): l'intera maglia o l'intera superficie libera residuale della maglia di PRG; b) nel caso di maglia parzialmente edificata (la maglia è tale quando la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 della superficie complessiva della maglia): tutta la superficie libera interclusa tra lotti già edificati; in questo caso l'intervento diventa edilizio diretto con applicazione dell'Iff.

Nelle maglie D1.04, D1.05, D1.06, gli indici di fabbricabilità si applicano alle sole sottomaglie individuate con la lettera "b".

2.1. Indice di fabbricabilità territoriale: Ift = 2,50 mc/mq, nel caso a) di Mmi;

2.2. Indice di fabbricabilità fondiario : Iff = 2,50 mc/mq, nel caso b) di Mmi;

3. Spazio da cedere al Comune, nei casi a) di Mmi: per attività collettive, verde, parcheggio = 10% Mmi nel caso di attività industriali, artigianali; 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio;

4. Altezza massima : H < 20,00 m, salvo strutture speciali;

5. Distanza dai confini delle costruzioni: Dc > 4,00 m;

6. Distanza dall'asse stradale delle costruzioni e delle recinzioni: minimo 20,00 m;

7. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie inferiore a 100 mq.

2.13.3. - ZONA "D2" (Ift=2,00 mc/mq) (VIA - FERRIA)

Le sottozone D2.01, 02, 03, 04, 05, 06, 08 si inquadrano nella esigenza cittadina di produrre ed esporre i prodotti artigianali della Città. Esse sono riservate ad insediamenti ed impianti aventi carattere artigianale e merceologico, sono escluse costruzioni destinate ad abitazioni, salvo quelle per il personale di custodia.

Nelle sottozone D2.11, 12, 13 è previsto l'insediamento di piccole fabbriche, con esclusione di costruzioni destinate ad abitazioni o ad altri usi.

Nelle sottozone D2.07, D2.09 potranno installarsi distributori di benzina, stazioni di servizio e attrezzature varie inerenti ai mezzi di trasporto. A completamento potrà essere consentita anche la costruzione di locali di ristoro e motel a condizione che queste costruzioni non superano i metri 14,00 di altezza, che il distacco minimo dai confini sia pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiori a m 6,00, che il distacco minimo dalle strade sia almeno di m 6,00 e che la loro cubatura non superi mc 2 per mq di terreno.

Gli insediamenti nelle sottozone D2 dovranno rispettare i seguenti parametri:

1. Mmi, Maglia di minimo intervento per la formazione del piano urbanistico esecutivo: a) nel caso di maglia libera e di maglia parzialmente libera (la maglia è considerata tale anche nel caso di dismissioni di attività con o senza demolizioni dell'esistente): l'intera maglia o l'intera superficie libera residuale della maglia di PRG; b) nel caso di maglia parzialmente edificata (la maglia è tale quando la superficie dei suoli edificati è superiore ai 2/3 della superficie complessiva della maglia): tutta la superficie libera interclusa tra lotti già edificati; in questo caso l'intervento diventa edilizio diretto con applicazione dell'Iff;

Nella maglia D2.08, gli indici di fabbricabilità si applicano solo alla sottomaglia individuata con la lettera "a".

2.1. Indice di fabbricabilità territoriale: Ift = 2,00 mc/mq, nei casi a) di Mmi;

2.2. Indice di fabbricabilità fondiario : Iff = 2,00 mc/mq, nel caso b) di Mmi;

3. Spazio da cedere al Comune, nei casi a) di Mmi: per attività collettive, verde, parcheggio = 10% Mmi nel caso di attività industriali, artigianali; 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti nel caso di insediamenti commerciali e direzionali, di cui la metà destinati a parcheggio;

4. Altezza massima : H < 12,00 m, salvo strutture speciali;

5. Distanza dai confini delle costruzioni: Dc > 5,00 m;

6. Distanza dall'asse stradale delle costruzioni e delle recinzioni: minimo 20,00 m

(salvo quanto sopra precisato per le maglie D2.07,09);

7. E' ammessa la costruzione di una sola abitazione per il personale di custodia di superficie inferiore a 100 mq.

2.13.4 - Nella maglie D1.06, D1.15, D2.08, D2.11, D2.13 la superficie tipizzata "D" coincide con quella già tipizzata come tale alla data di adozione del PRG. Nella maglia D2.12, inoltre, l'eventuale PL/PP dovrà tenere in conto quanto già convenuto (viabilità di servizio/ cessioni/ perimetrazioni/ autorizzazioni) tra i proprietari delle aree ed il Comune.

PARTE QUARTA
IL PROGETTO DELLA VARIANTE
per la
"CONFORMITA' ALLA LR 56/80"

5. Il progetto della Variante del PRG (PRG/1999):
 - 5.1. La zonizzazione
 - 5.2. Le superfici delle aree tipizzate
 - 5.3. La mobilità sul territorio e l'inquinamento acustico
 - 5.4. La residenza
 - 5.5. Il lavoro organizzato
 - 5.6. La distribuzione della popolazione sul territorio nelle previsioni al 2013
 - 5.7. Le urbanizzazioni secondarie e le attrezzature di pubblico interesse
 - 5.8. La tutela e la valorizzazione delle specificità territoriali ed architettoniche
6. Le norme tecniche di attuazione del PRG/1999
7. Il regolamento edilizio comunale

5.1. LA ZONIZZAZIONE

01. La ritipizzazione delle aree urbane ed extraurbane è stata organizzata in modo da rendere massime le corrispondenze tra le zonizzazioni del PRG/1971 e quelle della presente Variante, anche se la richiesta "conformità" alla LR 56/1980 e, conseguentemente al DIM 1444/1968, ha imposto modificazioni.

In coerenza con le destinazioni d'uso del territorio, la zonizzazione della Variante è stata articolata come segue.

02. Zone di uso pubblico (o ad esse assimilate)

- Aree per urbanizzazioni primarie (UP) (NTA, art.2.02)
(viabilità, verde di decoro, parcheggi di UP, aree ferroviarie)
- Aree per urbanizzazioni secondarie (US) nelle zone omogenee "A", "B", "C", o ad esse pertinenti con specifica individuazione (NTA, artt.2.30-2.35) (nel PRG/1971, artt. 19, 25, 26, 27)
(scuole dell'obbligo, attrezzature civili e religiose, verde di quartiere, verde attrezzato e sport, parcheggi di US)
- Aree per attrezzature di interesse generale, zona omogenea "F" (NTA, art.2.04), articolate nelle sottozone:
 - sottozona "istruzione superiore" (NTA, art.2.04/a) ("a")
 - sottozona "ospedale" (NTA, art.2.04/b) ("b")
 - sottozona "parco urbano" (NTA, art.2.04/c)
- Aree per attrezzature urbane (NTA, art.2.04.3)
(cimitero, attrezzature tecnologiche ed annonarie, attività circensi e fiere temporanee)
- Costa, zona litoranea ("AP") (NTA, art.2.05) (nel PRG/1971, art.20)
- Aree militari ("AM") (NTA, art.2.04.3/e)

0.3. Zone per insediamenti prevalentemente produttivi

- Aree per attività prevalentemente agricole, zona omogenea "E" :
 - sottozona agricola "normale" ("E") (NTA, artt.2.07-2.09) (nel PRG/1971, art.20)
 - sottozona "ambito territoriale esteso A" (NTA, artt.2.11.2, 2.12)
 - sottozona "ambito territoriale esteso B" (NTA, artt.2.11.3, 2.12)
 - sottozona "ambito territoriale esteso C" (NTA, artt.2.11.4, 2.12)
 - sottozona "ambito territoriale esteso D" (NTA, artt.2.11.5, 2.12)
- Aree per attività prevalentemente industriali, artigianali, commerciali, di deposito e attività assimilate, zona omogenea "D" (NTA, art.2.13.1):
 - sottozona "D1" (NTA, art.2.13.2) (nel PRG/1971, art.16)
 - sottozona "D2" (NTA, art.2.13.3) (nel PRG/1971, artt.17, 18, 22)

04. Zone per insediamenti prevalentemente residenziali
(NTA, artt.2.14, 2.15)

- Zona omogenea "A":

- sottozona "centro antico" ("A") (NTA, art.2.16) (nel PRG/1971, art.8)
- sottozona "di interesse storico" ("A1") (NTA, art.2.17) (nel PRG/1971, art.9)

- Zona omogenea "B" (NTA, art.2.18):

- sottozona "edificata a nord della ferrovia" ("B1")
 - "B1.1" (NTA, artt.2.19, 2.24, 2.25) (nel PRG/1971, artt.1,3)
 - "B1.2" (NTA, artt.2.19, 2.24, 2.25) (nel PRG/1971, art.2)
 - "B1.3" (NTA, artt.2.19, 2.24, 2.25) (nel PRG/1971, art.4)
 - "B1.4" (NTA, artt.2.19, 2.24, 2.25) (nel PRG/1971, art.5)
- sottozona "da ristrutturare o ricostruire" ("B2") (NTA, art.2.20) (nel PRG/1971, artt.10,11)
- sottozona "già industriale da trasferire" ("B3") (NTA, art.2.21) (nel PRG/1971, art.12)
- sottozona "edificata a sud della ferrovia" ("B4") (NTA, art.2.22) (nel PRG/1971, artt.6,7)
- sottozona "edificata secondo PL/ PP/ PZ" ("B5") (NTA, art.2.23) (nel PRG/1971, artt.15,29)

- Zona omogenea "C" (NTA, art.2.27):

- sottozona "parzialmente impegnata" "C1" (NTA, art.2.27)
 - C1.1 (NTA, art.2.27) (nel PRG/1971, art.13)
 - C1.2 (NTA, art.2.27) (nel PRG/1971, art.14)
- sottozona "edilizia residenziale pubblica" "C2" (NTA, art.2.28)

- Zone omogenee "A", "B", "C" :

- aree per urbanizzazioni secondarie ("US") (NTA, artt.2.30-2.35)
- aree a verde privato (VP) (NTA, art.2.29) (nel PRG/1971, art.21)
- edifici tutelati (UT) (NTA, art.2.24) (nel PRG/1971, art.28)

5.2. LE SUPERFICI DELLE AREE TIPIZZATE

01. Le superfici delle aree tipizzate dalla presente Variante relative al territorio urbano, con riferimento alla tavola della zonizzazione schematizzata nel grafico allegato, risultano essere (con le tolleranze proprie delle misurazioni effettuate planimetricamente su riproduzioni, ancorché informatizzate, della cartografia in scala 1:5.000) le seguenti.

02. Zone di uso pubblico (o ad esse assimilate)

- Aree per urbanizzazioni primarie: aree per la viabilità: non computate; aree ferroviarie (AF), articolate in 4 perimetrazioni, sono complessivamente pari a 26,83 ettari (nell'ordine da 01 a 04, in mq: 65.703, 146.368, 28.003, 28.224)
- Aree per urbanizzazioni secondarie (US) direttamente individuate sulla tavola della zonizzazione in scala 1:5.000, distinte in 27 perimetrazioni, sono complessivamente pari a 73,04 ettari (nell'ordine da 01 a 26, in mq: 31.072, 25.079, 80.079, 3.662, 54.206, 11.120, 9.068, 19.191, 8.077, 5.575, 8.509, 22.555, 52.169, 95.257, 19.976, 17.346, 5.714, 9.641, 13.091, 15.066, 20.831, 37.571, 46.569, 25.333, 9.361, 5.014, 96.614); ad esse vanno sommate tutte quelle non evidenziate nella tavola D.2, ricadenti nelle maglie di zona "A", "B", "C", come specificato nel relativo allegato.
- Aree per attrezzature di interesse generale ("F"), distinte in 5 perimetrazioni, sono complessivamente pari a 20,10 ettari (nell'ordine da 01 a 05, in mq: 129.425, 6.951, 10.741, 43.948, 9.957)
- Aree per attrezzature urbane ("AT"), distinte in 3 perimetrazioni, sono complessivamente pari a 19,18 ettari (nell'ordine da 01 a 03, in mq: 110.397, 52.287, 29.079)
- Costa: zona litoranea ("AP") complessivamente pari a 38,36 ettari, è distinta in due perimetrazioni (nell'ordine, da 01 a 02, in mq: 262.869, 120.701); area annessa ("AN"), articolata in 3 perimetrazioni, è complessivamente pari a 122,71 ettari (nell'ordine, da 01 a 03, in mq: 290.869, 127.156, 809.084)
- Area militare ("AM"), pari a 15,06 ettari

03. Zone per insediamenti prevalentemente produttivi

- Zone omogenea "E": non computate;
- Zona omogenea "D": la sottozona "D1", distinta in 15 perimetrazioni, è complessivamente pari a 248,71 ettari (nell'ordine, da 01 a 15, in mq: 139.850, 26.923, 366.501, 211.547, 157.061, 41.079, 314.072, 284.330, 174.606, 154.263, 245.572, 39.483, 69.285, 203.300, 59.224),

- Zona omogenea "D": la sottozona "D2", distinta in 13 perimetrazioni, è complessivamente pari a 105,15 ettari (nell'ordine, da 01 a 13, in mq: 131.497, 28.453, 67.359, 77.516, 20.806, 50.904, 41.991, 220.420, 22.656, 38.332, 33.229), per complessivi 353,86 ettari.

04. Zone per insediamenti prevalentemente residenziali

- Zona omogenea "A": sottozona "centro antico - A", complessivamente pari a 29,02 ettari; sottozona "di interesse storico - A1", articolata in 2 perimetrazioni, è complessivamente pari a 37,41 ettari (nell'ordine da 01 a 02, in mq: 30.978, 6.431)

- Zona omogenea "B":

- sottozona "B1.1", articolata in 6 perimetrazioni, è complessivamente pari a 20,79 ettari (nell'ordine, da 01 a 06, in mq: 91.547, 10.914, 33.998, 11.712, 33.133, 26.604)

- sottozona "B1.2", articolata in 3 perimetrazioni, è complessivamente pari a 7,23 ettari (nell'ordine, da 01 a 03, in mq: 16.502, 45.097, 10.689)

- sottozona "B1.3", non perimetrata

- sottozona "B1.4", articolata in 6 perimetrazioni, è complessivamente pari a 38,34 ettari (nell'ordine, da 01 a 06, in mq: 45.833, 6.098, 5.055, 227.826, 52.067, 46.535)

- sottozona "B2", articolata in 10 perimetrazioni, è complessivamente pari a 14,21 ettari (nell'ordine, da 01 a 10, in mq: 12.251, 14.601, 24.858, 32.835, 13.499, 2.142, 4.560, 14.792, 16.937, 5.666)

- sottozona "B3", in una unica perimetrazione di 3,47 ettari

- sottozona "B4.1", articolata in 5 perimetrazioni, è complessivamente pari a 14,73 ettari (nell'ordine, da 01 a 05, in mq: 24.930, 11.738, 20.618, 64.417, 25.623)

- sottozona "B4.2, in una unica perimetrazione di 11,43 ettari

- sottozona "B5", articolata in 24 perimetrazioni, è complessivamente pari a 112,69 ettari (nell'ordine, da 01 a 23, in mq: 11.756, 47.480, 4.790, 69.777, 19.522, 5.429, 4.408, 77.580, 90.860, 12.334, 32.262, 60.290, 7.796, 44.594, 8.706, 221.919, 124.445, 46.509, 140.173, 6.249, 14.482, 55.381, 11.561, 8.955), per complessivi 214,23 ettari.

- Zona omogenea "C":

- sottozona "C1.1", articolata in 15 perimetrazioni, è complessivamente pari a 73,64 ettari (nell'ordine, da 01 a 15, in mq: 106.556, 16.373, 80.427, 72.498, 29.156, 38.236, 10.941, 33.210, 60.294, 145.659, 22.640, 47.693, 27.846, 7.043, 37.878)

- sottozona "C1.2", articolata in 6 perimetrazioni, è complessivamente pari a 12,94 ettari (nell'ordine, da 01 a 06, in mq: 69.980, 31.312, 2.086, 4.579, 12.028, 9.406)

- zona "C2", articolata in 5 perimetrazioni, è complessivamente pari a 69,02 ettari (nell'ordine, da 01 a 05, in mq: 204.415, 222.999, 85.644, 97.269, 79.874), per complessivi 155,60 ettari.

- Verde privato, articolato in 2 perimetrazioni, è complessivamente pari a 66,36 ettari (nell'ordine, 01 e 02, in mq: 19.350, 47.005).