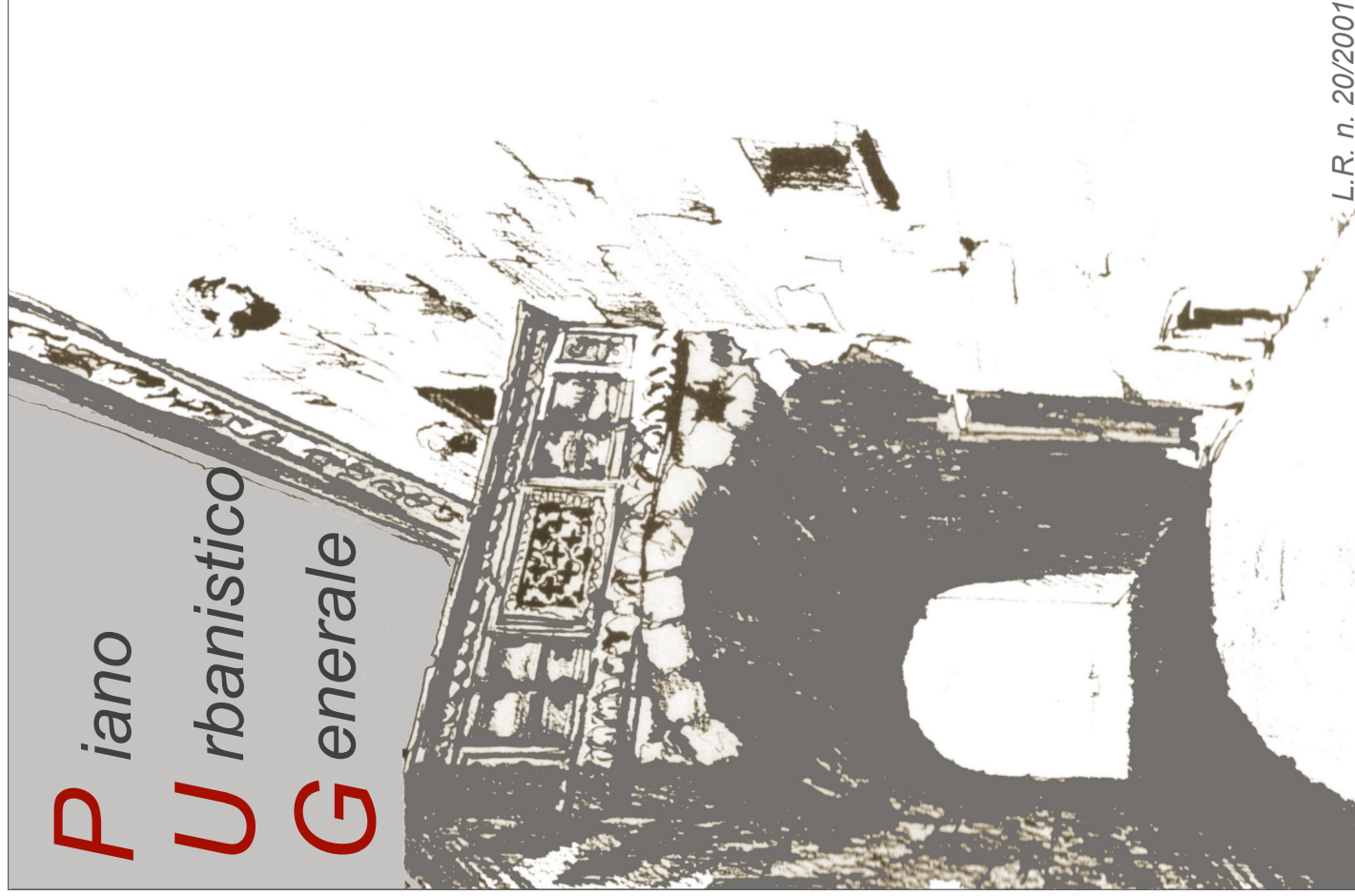




Comune di Maruggio

**All.
1**

RELAZIONE GENERALE

Progetto:

arch. Francesco Pellegrino

Collaboratrice: Geom. Marianna Lenti

Il Sindaco

Il Segretario generale

Ottobre 2008
Novembre 2013

TITOLO 1° – DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE

D.C.C. n. 34 del 25.10.2006

1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

1.1 La Legge Regionale n°20/01 regola le procedure di formazione del Piano Urbanistico Generale fissando quale inizio delle attività progettuali la formazione del Documento Programmatico Preliminare contenente i criteri e gli obiettivi di impostazione del P.U.G.

Con **Circolare n°1 /2005** (all.1) l'Assessorato Regionale ha inoltre meglio chiarito che, in assenza del DRAG (Documento Regionale di Assetto Generale), Province e Comuni possono comunque procedere rispettivamente all'adozione dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) e dei Piani Urbanistici Generali (P.U.G.), conformandosi **ai generali precetti normativi** dell'attuale Legislazione Statale e Regionale.

Peraltro, nel recente luglio , il Consiglio Regionale nel contesto della manovra di assestamento di bilancio, **ha modificato la L.R. 20/01 e 24/04** suddividendo **in tre parti** ed in tre **momenti approvativi diversi** il contenuto del D.R.A.G.

Di conseguenza si è ancora in attesa di conoscere dall'Amministrazione Regionale quali debbano essere **gli indirizzi** per la redazione dei P.U.G., quali i limiti dell'annunciato sistema di co-pianificazione, **quali gli eventuali controlli di coerenza e compatibilità** esercitati in fase approvativa con riferimento ad eventuali P.U.T.T. e P.T.C.P. già formati e approvati.

Risulta evidente che la profonda mutazione del quadro di riferimento Legislativo Regionale, lo spacchettamento in tre parti del D.R.A.G. approvabili anche separatamente, l'incertezza sull'esercizio dei poteri di controllo da parte

dell'Amministrazione Regionale e/o Provincia, **deve rendere il D.P.P. del P.U.G. di Maruggio quanto mai aperto a nuovi ed eventuali provvedimenti regionali** che potrebbero anche intervenire durante la fase di elaborazione del P.U.G.

Se solo si riflette che tra gli **articoli abrogati della L. 24/04** vi è anche quello che rendeva **obbligatoria la perequazione urbanistica**, ci si rende conto di come possa essere mutato il contributo programmatico del P.U.G. e di come potrà mutare ancora, ove tale materia sia in futuro di nuovo disciplinata dal D.R.A.G.

1.2 Il Comune di Maruggio giusto quanto previsto dall'art.5.05 (all. 2) del P.U.T.T./P ha prodotto gli atti ricognitivi sugli **AMBITI TERRITORIALI ESTESI** e gli **AMBITI TERRITORIALI DISTINTI** “adeguati alle situazioni di fatto documentate dalla cartografia comunale in scala maggiore più aggiornata”

Si è utilizzato per tale aggiornamento un'apposita cartografia su supporto informatico costituita da un ortofotopiano a colori in cui sono chiaramente distinguibili gli elementi strutturanti il territorio .Con operazioni di campo tutti gli elementi (boschi, macchie ,gravine ,ecc....) segnalati dalla cartografia regionale **sono stati verificati e rilevati fotograficamente** sì da costituire un elemento **incontrovertibile di riconoscibilità** del territorio .Tale attività progettuale rientra **in quella ricognizione e lettura “quasi acritica” del territorio, tesa a correggere esclusivamente gli errori più significativi** rivenienti **dalla inadeguatezza** della cartografia di base utilizzata dalla Regione. (all.3 comunicato stampa Assessore Barbanente)

Però la portata e la natura delle correzioni nell'individuazione degli **Ambiti Territoriali Distinti** ha comportato una notevole differenziazione degli **Ambiti Territoriali Estesi** in quanto gli stessi rimanevano totalmente immotivati e **non corrispondenti alle definizioni di cui all'art. 2.01 .**

Quindi anche per gli Ambiti Territoriali Estesi si è proceduto ad una correzione degli errori materiali gettando le premesse per dare al P.U.G: **quella natura pianificatoria prevista** dall'art. 1.05 delle Norme Tecniche del P.U.T.T. /P ,li dove tra gli strumenti di attuazione vengono previsti gli Strumenti Urbanistici Generali conformi al Piano

Il P.U.G. quindi avrà inoltre **i contenuti di cui all'art.2.10** delle N.T.A. del P.U.T.T. /P avendo i primi adempimenti soddisfatto le condizioni raccomandate dall'Assessore Regionale all'Urbanistica e così di seguito riportate “ *nel passaggio di scala a correggere gli errori più significativi rivenienti dalla inadeguatezza della cartografia di base utilizzata in sede di redazione del P.U.T.T. /P.*”

1.3Un ulteriore elemento conoscitivo del territorio comportante vincoli e norme specifiche è il recente **Piano di Assetto Idrogeologico** (P.A.I.) che individua le Aree a Rischio e a Pericolosità Idraulica individuando per ognuno di tali aree Norme specifiche di Salvaguardia regolanti le opere di trasformazione .**Tali perimetri sono in corso di verifica** e pertanto, parallelamente alla formazione del P.U.G., potranno assumere diversa configurazione soprattutto se verrà redatto uno studio geologico e geotecnico che meglio precisi le condizioni di rischio rilevate dal P.A. I.

2. CONTENUTO STRUTTURALE DEL P.U.G.

Allegati al Documento Programmatico Preliminare si sono rappresentati su cartografia di Piano:

- **TAV. 1** VINCOLI OPERANTI SUL TERRITORIO
- **TAV. 2** NORME DI TUTELA PAESAGGISTICA (AMBITI TERRITORIALI ESTESI)

Per scelta metodologica, alcuni di tali vincoli e gli A.T.E caratterizzati come “Zona A” vengono ritenuti assimilabili ad **“invarianti urbanistiche”** (Tav. 3) nel senso che le previsioni di trasformazione urbanistica non **dovranno confliggere con la tutela dei beni naturalistici e paesaggistici**; strutturali quindi diverranno le azioni di promozione e conservazione di tutti i beni considerati. Nella **Tav. 4** si è invece prodotto il **quadro complessivo delle previsioni urbanistiche vigenti**, anch’esso da considerarsi contenuto strutturale nel momento in cui tali previsioni risultano consolidate dall’approvazione dei conseguenti Piani Attuativi.

In aggiunta a ciò andranno considerate tutte le trasformazioni che il territorio ha subito attraverso la realizzazione **di strade ed abitazioni che allo stato costituiscono per parti un *continuum edificato* non più trascurabile dalla pianificazione urbanistica.**

Negli Allegati citati si sono anche riportate le reti viarie extraurbane programmate dalla Provincia di Taranto i cui percorsi definitivi potranno in seguito subire piccole variazioni, ma che di fatto comunque rappresentano la struttura del P.U.G., e il previsto ampliamento dell’Area Portuale.

Nella struttura urbana che da contenuto al P.U.G. deve ovviamente individuarsi un quadro di priorità nel senso che “la struttura del centro antico” pone dei problemi di tutela e conservazione nel mentre la struttura del centro urbano porrà le problematiche dei completamenti edilizi, della realizzazione dei servizi e della

dotazione infrastrutturale; così come le aree costiere, ormai caratterizzate da forti episodi di abusivismo , pur rientrando nel contenuto strutturale del P.U.G. comportano la proposizione di previsioni urbanistiche e norme che abbiano come obiettivo il riordino urbanistico e la conseguente legittimazione .

Le capacità residuali insediative dei Piani già in essere andranno ,in assenza del DRAG , confrontate con le valutazioni dei fabbisogni elaborate ai sensi della D.G.R.P n° 6320/89 con la possibilità che le capacità insediative residuali del vigente P.d.F. almeno per l' abitato di Maruggio siano più che sufficienti a contenere i fabbisogni per il periodo di validità del P.U.G.

Ci si troverà quindi in una situazione particolare in cui la struttura urbana attuale è in **grado di soddisfare il contenuto programmatico del P.U.G.** senza ulteriori conurbazioni da attuarsi con nuovi Piani Urbanistici Esecutivi (P.U.E.)

E' chiaro che tutto ciò si esprime solo in termini quantitativi ,giacchè un'ulteriore verifica andrà attuata in termini qualitativi nel settore dei Servizi quando dovrà verificarsi che la dotazione generale soddisfi almeno i contenuti del D.M. 1444/68.

Se quindi, in assenza di ulteriori e sovraordinate definizioni, si considera non strutturale tutto ciò che è riferibile al periodo di validità delle previsioni urbanistiche, nonché al

soddisfacimento dei fabbisogni nei vari settori (residenziale, produttivo, dei servizi, ecc...) si definisce l'ambito programmatico del P.U.G. che è quello della disciplina urbanistica regolante le trasformazioni del territorio.

3.CONTENUTO PROGRAMMATICO DEL P.U.G.

Tutto ciò premesso ,il P.U.G. nella suddivisione del territorio comunale in Zone Omogenee ,così come previsto dalla legislazione statale vigente dovrà.

3.1 Zona A –Centro Storico

Verificare il perimetro della Città Storica confermando o meno l'attuale perimetrazione e per tali aree fissare **norme di “attesa “** di immediata applicazione e **norme di carattere generale** regolanti la redazione del/i Piano/i Attuativo/i che garantiscano la salvaguardia delle tipologie edilizie ,dei sistemi costruttivi ,degli elementi superstiti ,dell'apparato decorativo ,nonché norme tendenti a definire l'arredo urbani e tutti i materiali di finitura

3.2 Zona B – Zona di Completamento Urbano

Allo stato l'agglomerato urbano è quello comprendente al suo interno sia il tessuto edificato a suo tempo formatosi come naturale espansione al Centro Storico ,che le aree edificate in virtù delle nuove previsioni urbanistiche del P.d.F. attuate con numerosi Piani Particolareggiati vigenti . Nasce quindi la necessità di definire due sottozone : **B1 e B2**

con due corpi normativi diversi :

- uno atto a regolare gli interventi sul tessuto edificato,
- l'altro costituito dalle Norme Tecniche di attuazione dei Piani Particolareggiati in vigore .Sarà anche possibile una rivisitazione di tali Norme ,per meglio adeguarle alle situazioni di fatto determinatesi a seguito dei frazionamenti operati anche in difformità della vigente suddivisione in lotti .

Gli obiettivi prefissati dal P.U.G. per adeguare i Piani Particolareggiati alle mutate esigenze ed alle risorse attualmente disponibili potranno anche esser raggiunti attraverso **procedure separate** di revisione degli Strumenti Attuativi parallelamente alla formazione del P.U.G.

3.3 Zone C – Aree di Espansione

La redazione di Strumenti di Iniziativa Pubblica per le aree di espansione ancorché irrituale in quanto sostitutiva di Piani di Lottizzazione Convenzionata ha comunque prodotto la conurbazione di porzioni di territorio di Zona C ,nonchè il regolare e legittimo frazionamento di aree di terreno ancora prive di urbanizzazioni primarie . Nel confermare le previsioni insediative dei Piani Particolareggiati ,il P.U.G. potrà aggiornare le Norme Tecniche di Attuazione nonché normare la successiva verifica degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulle aree così destinate dai Piani Particolareggiati.

Va anche precisato che il calcolo del dimensionamento potrà determinare la riclassificazione di aree già oggetto di Piano Particolareggiato le cui previsioni però non abbiano trovato attuazione ;ciò avrà particolare rilevanza per i Comparti di Espansione 1 e 14 (quest'ultimo non normato da P.P.) dove le previsioni di trasformazione configgono con il perimetro delle “Invarianti Urbanistiche “.

Allo stato le capacità residuali insediative degli strumenti attuativi sono pari a circa mc. **1.500.000** ; nel mentre le aree tipizzate come Zona C e non dotate di Strumenti Attuativi esprimono una volumetria residua pari a circa **199.000 mc.** per un totale di **1.700.000 mc. circa.**

Tale quantità volumetrica potrebbe soddisfare fabbisogni per 17.000 nuovi abitanti ed al contempo, se commisurata ai fabbisogni già calcolati,essere sufficiente

a soddisfare i fabbisogni espressi dalla popolazione residente per un arco temporale pari a **circa 180 anni** ($1.700.000 \div (1408 \times 100 \text{ mc. vano}) \times 15 \text{ anni}$).

Tale situazione paradossale condiziona pesantemente la redazione del P.U.G. che dovrà:

- **Prendere atto dell'impossibilità di dimensionare lo Strumento Urbanistico Generale nel settore residenziale in funzione dei reali fabbisogni giacché ciò comporterebbe lo smembramento dei P.P. (Zone B-C) vigenti tutti parzialmente già attuati sia per ciò che concerne le urbanizzazioni e sia per ciò che concerne l'edificazione residenziale.**
- **Escludere dalla tipizzazione edificatoria il Comparto 14 privo di Strumentazione Attuativa e relativo convenzionamento ,che oltretutto comporterebbe la saldatura del Centro Urbano di Maruggio con la frazione di Campomarino.**
In alternativa a tale tipizzazione il P.U.G. potrà prevedere sull'area frontale al di là della viabilità previsioni urbanistiche tali da connettere la residenzialità urbana di Maruggio con i servizi delle Marine che però abbiano valenza anche per il Centro Urbano . La possibilità di utilizzare per periodi di lunga durata tali servizi , meglio differenzierà l'offerta turistica del territorio utilizzando verde, percorsi pedonali e piste ciclabili per cui caratterizzare un nuovo tipo di residenzialità sia stagionale, sia invece anche diretta a soddisfare i bisogni del centro urbano
- **Individuare all'interno dei P.P. i perimetri all'interno dei quali non risultano configurate le maglie urbane e realizzato il sistema infrastrutturale. In tali perimetri dovranno essere attivate le procedure per l'acquisizione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria .**

Gli obiettivi prefissati per adeguare i P.P. alle mutate esigenze ed alle risorse disponibili potranno anche essere raggiunti attraverso procedure separate di revisione degli Strumenti Attuativi parallelamente alle procedure di formazione del P.U.G.

Le tipologie edilizie fissate dai P.P. per le zone B e C non hanno tenuto in nessun conto il rapporto tra edilizia residenziale e quella direzionale e commerciale; pertanto il P.U.G. dovrà esplorare la possibilità di tipizzare parti delle aree interne ai P.P. a destinazione diversa da quella residenziale e/o individuare nuove aree per l'edilizia direzionale e commerciale.

Il rapporto tra edificazione residenziale e quella direzionale e commerciale, dovrà essere come ordine di grandezza simile a quanto prefissato dal Decreto Ministeriale 1444\68, pur tenendo conto che i modelli insediativi tradizionali e le tipologie edilizie fissate dai P.P. potranno comportare attribuzioni volumetriche maggiori degli 80 mc. per abitanti previsti.

Il criterio di localizzazione delle destinazioni direzionali e commerciali sarà quello teso a rafforzare i sistemi infrastrutturali esistenti e/o in previsione, e quello di precisare le aree di gravitazione a scala di quartiere urbana.

3.4 Zone D – Aree per Insediamenti Produttivi

E' già programmata per il territorio Comunale una vasta area per insediamenti produttivi, peraltro normata a livello di strumentazione attuativa: il P.U.G. non potrà che

confermare tale previsione anche se le capacità insediative dell'area (ha. 22,18 mc. 323.000) sono sovrabbondanti con riferimento ai fabbisogni espressi per il periodo di validità del P.U.G.

L'area per Interventi Produttivi già programmata, per la sua ubicazione e dimensione, soddisfa le esigenze di interventi semindustriali e per quella tipologia di insediamenti artigianali che ha bisogno di ampi spazi e/o di non interferire col tessuto edificato.

Pertanto il P.U.G. potrà proporre nuove zone artigianali di modesta dimensione coordinandone l'ubicazione con la dislocazione dei servizi e la rete infrastrutturale di collegamento con le zone residenziali.

3.5 Zone F – Aree per Attrezzature e Servizi

Il vigente P.d.F. ha previsto per il Centro Urbano una vasta area a servizi (D.M. 1444\68) suddivisa in tre comparti (F.4 1- F4.2 – F4.3) per un totale circa mq. 174.000

All'interno dei comparti di espansione (Zone B e C) i Piani Particolareggiati hanno fissato la dotazione di servizi a livello di quartiere individuando le aree con tale destinazione .

Allo stato quindi risulta disponibile un quantitativo di aree presumibilmente sufficiente a soddisfare i fabbisogni nel settore dei servizi di quartiere, nel mentre l'accorpamento previsto dal P.d.F. per i servizi a carattere urbano non sembra più sostenibile

evidenziandosi invece la necessità che il nuovo P.U.G. meglio pianifichi il settore ubicando i servizi secondo i seguenti criteri:

- a. Determinazione della qualità del servizio per ogni area in funzione della sua dimensione, della sua ubicazione, del suo collegamento al sistema infrastrutturale, del suo raggio d'influenza, e quindi della sua vicinanza-lontananza con i servizi analoghi già esistenti.**
- b. Determinazione dei gradi di complementarietà delle varie tipologie di servizio e conseguente determinazione delle possibili interrelazioni.**
- c. Determinazione della tipologia dei servizi localizzabile attraverso il sistema della concessione da parte dei privati ,determinando inoltre la natura del controllo da parte della Pubblica Amministrazione .**

3.6 CAMPOMARINO

3.6.1 Zona B Zona di Completamento

Anche per il tessuto edificato di Campomarino il P.d.F. aveva individuato la zona di completamento comprendendo al suo interno vaste aree libere; la Giunta Regionale

nell'approvare il P.d.F. aveva però prescritto che per le aree libere di **superficie superiore a 1000 mq. fosse necessario il ricorso al P.d.L. Convenzionato.**

L'Amministrazione Comunale ha approvato un P.P. che ha regolato gli interventi anche per le aree libere di superficie superiore ai 1000 mq. differenziando ovviamente per tali aree le Norme Tecniche di Attuazione

Risulta evidente che il P.P. non poteva mutare le previsioni del P.d.F. se non attraverso procedure di Variante al momento non considerate opportune.

Il P.U.G., nel riperimetrare il tessuto edificato ai sensi del D.M. 1444 \68 verificherà quali delle aree già normate da P.P. possano rientrare nelle norme generali delle zone B verificando quindi per quanto possibile le norme edilizie; così come dovrà individuare, distinguendoli, le porzioni del "territorio costruito" (art. 5.05) assimilabili a zone B

3.6.2 Zona C Aree di Espansione Urbana

Alla **TAV. 4** sono state individuate tutte le aree di espansione previste dal P.d.F. ,sia quelle

con P.d.L già Convenzionati, sia quelle in cui le previsioni di Piano non sono ancora attuate. Complessivamente le previsioni del P.d.F. vigente consentono un edificazione pari a circa mc. 600.000, che vanno a sommarsi a tutte le volumetrie illegittimamente realizzate, costituendo nel complesso un peso ed un aggravio volumetrico difficilmente sopportabile dal territorio e sicuramente esuberante nei riguardi delle attuali reti infrastrutturali e delle aree a servizi già definite .

E' inoltre vero che i P.d.L. approvati e in istruttoria abbiano destinato prevalentemente la loro volumetria al settore residenziale non prevedendo infrastrutture turistiche e interventi nel settore produttivo,confermando così una

tendenza ad utilizzare il territorio solo a fini speculativi e non per dotare lo stesso di servizi ed infrastrutture turistiche .

Poiché il P.d.F. prevede che i Piani di Lottizzazione debbano necessariamente estesi all'intero comparto e poichè il D.M. 1444/68 fissa che almeno il 20% delle volumetrie realizzabili sia destinato a funzioni diverse da quelle residenziali si ritiene che eventuali P.d.L. possano essere approvati dall' Amm.ne Comunale nel periodo di formazione del P.U.G. solo nel rispetto di tali condizioni .

Fatte tali premesse il P.U.G. dovrà :

- **riorganizzare le reti infrastrutturali ed il sistema dei servizi dei P.d.L. Convenzionati con le nuove previsioni insediative e infrastrutturali**
- **ridisciplinare le aree trasformate illegittimamente individuando le maglie già edificate assimilabili al "territorio costruito" di cui all'art. 5.05 delle N.T.A. del P.U.T.T. /P**
- **proporre nuovi modelli insediativi di supporto al turismo e che producano livelli qualitativi di fruibilità della costa diversi da quelli attuali e che comportino un'offerta nel settore produttivo quale beneficio indotto dal loro insediamento**
- **promuovere al contempo tutte le infrastrutture necessarie alla fruibilità della costa ed all'utilizzo ottimale dell'infrastruttura portuale .**
- **promuovere il recupero degli edifici di valore storico-monumentale e/o testimoniale individuando la possibilità che ,pur nel rispetto di tali valori ,le aree contermini di dimensione adeguata siano valorizzate e destinate a strutture ricettive di alto livello**

3.6.3 Zona F Aree per attrezzature e Servizi

Il Convenzionamento dei P.d.L. ha comportato la cessione all'Amn.ne Comunale di aree per urbanizzazione secondaria per circa mq.36.000 che allo stato risultano per la loro quasi totalità inutilizzate . Altre quantità di aree a servizi potranno essere acquisite dall'amm.ne Comunale a seguito dell'approvazione e successivo Convenzionamento di alcuni P.d.L. giacenti in istruttoria.

Il P.d.F. riservava ai servizi un vasto compendio di aree (F4.4- F4-5) intorno alla direttrice per Campomarino di circa ha.18 in aggiunta ad un'area più piccola intorno al centro abitato di circa ha.01.10 di superficie .Risulta evidente che tali collocazioni non sono ancora sostenibili e pertanto il P.U.G. dovrà :

- **qualificare la domanda dei Servizi in funzione della tipicità degli insediamenti ,individuando per ogni settore di servizio al turismo aree di dimensione e collocazione ottimale**
- **determinare dei gradi di complementarietà delle varie tipologie di servizio e conseguentemente determinare delle possibili interrelazioni**
- **determinare la tipologia dei servizi localizzabile attraverso il sistema della concessione ai privati ,determinando inoltre la natura del controllo da parte della Pubblica Amministrazione**

3.7 Zone E Zone Agricole

Il P.U.G. dovrà prioritariamente porsi l'obiettivo di tutelare il territorio comunale non coinvolto dal processo di conurbazione .

Le aree agricole vanno comunque assimilate ad aree di interesse paesaggistico – ambientale, costituendo nel loro insieme gli spazi naturali che separano gli agglomerati urbani ,facendo tra l'altro conservare agli stessi la loro identità storica ed ambientale

Pertanto per tutte le aree agricole contermini al Centro Urbano verranno ritenute delle aree di riserva sia naturale che per le future espansioni ,e quindi sottoposte a specifica normativa tendente a limitare le possibilità di trasformazione .

Per la altre zone agricole le Norme del P.U.G. tenderanno a privilegiare gli insediamenti produttivi ed a limitare se non escludere le funzioni residenziali sempre che le stesse non siano correlate alla stessa attività produttività.

L'abitudine insediativa di case stagionali nel territorio comunale dovrà necessariamente essere contenuta appartenendo per la sua peculiarità al modello insediativi di tipo turistico e pertanto le norme non consentiranno che tale modello

sia generalizzato per tutto il territorio comunale . Ed infatti ,va anche sottolineato che alcune volte all'interno del territorio agricolo vengono a realizzarsi interventi alternativi a quelli previsti nelle zone di espansione ,realizzando un forte consumo del territorio ,un considerevole spreco di risorse ed un notevole degrado dell'ambiente .

Ciò assume particolare rilievo per la parte del territorio agricolo immediatamente a ridosso

dell'area litoranea ,dove il P.U.G. dovrà necessariamente individuare ambiti territoriali da sottoporre a specifica normativa distinguendo :

- **Le aree agricole già trasformate in maniera consistente dall'abusivismo edilizio ed in cui gli obiettivi del P.U.G. dovranno essere quelli del recupero urbanistico ai sensi della L.47/85 utilizzando le possibilità offerte dai Piani di Intervento di Recupero Territoriale (P.I.R.T.)**
- **Le aree agricole residenziali contermini alle aree trasformate dove potranno essere realizzate infrastrutture sportive e/o residenze stagionali pur nei limiti degli indici e dei parametri edilizi caratteristici di tale zona .**

TITOLO 2° – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

4. CENTRO URBANO – SETTORE RESIDENZIALE – PRODUTTIVO -

Nella Tav.5 del PUG- **QUADRI INTERPRETATIVI –STATO DI FATTO E DI DIRITTO** si sono valutate le capacità residuali insediative della vigente strumentazione urbanistica; si è verificato che nelle aree B- C, **normate dai vigenti Piani Particolareggiati**, è ancora possibile realizzare volumetrie residenziali per mc.1.337.577 pari a **16.720 vani** (1 vano = mc.80) .

Se a tale quantità si aggiungono i Comparti preferenziali per le aree PEEP ed i Comparti per i quali non sono stati adottati e approvati Strumenti Attuativi le volumetrie ancora realizzabili, ai sensi del P.d.F vigente, raggiungono **mc.1.680.770** corrispondenti a **21.010 vani**.

Tale abnorme dimensionamento era stato già ampiamente analizzato in sede di DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (§ 3.3) lì dove erano enunciati gli indirizzi da seguire nella formazione del P.U.G..

Gli approfondimenti sullo stato di fatto e di diritto effettuati in sede di redazione del P.U.G. hanno confermato **sia in termini quantitativi e sia qualitativi** le capacità residuali insediative degli strumenti attuativi già approvati; d'altro canto peraltro si è rilevato che il calcolo del **fabbisogno residenziale** effettuato secondo le metodologie della Circ.Reg.n°6320/89 ha fissato in **2.475 vani** (= 2328+ 2621 /2) (vedi tab. 12-13) il fabbisogno di edilizia residenziale per il **quindicennio di validità del PUG** e che quindi **le attuali capacità del P.d.F.** potrebbero soddisfare i fabbisogni per circa **150 anni**.

Il P.U.G. ha necessariamente dovuto ridimensionare le previsioni insediative del P.d.F. anche se non ha potuto modificare le aree già normate dai Piani

Particolareggiati Approvati (Zone B-C) tutti parzialmente **già attuati** sia per ciò che concerne le urbanizzazioni che l'edificazione residenziale .

Si sono **eliminati i Comparti 11, 12 e 14** (v .TAVV. 7) e **ridimensionati i comparti 1 e 13** prevedendo nuove e non rilevanti espansioni nel settore orientale del Centro Urbano così proponendo una razionalizzazione nel settore infrastrutturale e dei servizi sui **fronti delle espansioni già programmate** . Complessivamente a fronte dei **336.252 mc** di edilizia residenziale nelle nuove espansioni previste dal P.d.F. se ne sono riproposte **93.788 mc** nelle aree di espansione del PUG con una **“economia” di 242.464 mc.**

Il P.U.G. ha poi ripерimetrato le aree trasformate illegittimamente (B3) che allo stato risultano identificabili come maglie urbane, con edificazione parziale rientrando nei criteri di cui all'art. 2 del D.M. 1444/'68 . (Rapporto tra Superficie fondiaria e Superficie Coperta > 0 = al 12,5%).

In tali maglie urbane, per promuovere l'eliminazione delle condizioni di marginalità, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione per complessivi **23.572 mc. circa,** corrispondenti a **235** abitanti residenti che potranno insediarsi in un periodo temporale **anche più ampio del quindicennio,** a ragione di un'abitudine insediativa tradizionale che differisce in tempi lunghi la realizzazione degli interventi edilizi.

Gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica potranno essere realizzati all'interno di **tutti i nuovi** Comparti di espansione del PUG, nonché localizzati all'interno delle maglie urbane libere già normate da Piano Particolareggiato fino al raggiungimento della percentuale del 40% prevista dalle norme vigenti, tenendo bene in conto che il calcolo delle capacità residuali insediative è stato effettuato anche nelle aree tipizzate dal P.d.F. come Zone B ma poi comunque interne a Piani Particolareggiati (nel

P.U.G. classificate B2) e quindi per volumetrie non realizzabili in aree di espansione **solo per le quali** andrebbe applicata la percentuale minima del 40%.

In buona sostanza il PUG ha operato una scelta precisa che è quella di **sfuggire dal sovradimensionamento del P.d.F.** che, a cascata, avrebbe prodotto un conseguente sovradimensionamento **nel settore dei servizi** e nelle quantità di aree da riservare a **Edilizia Residenziale Pubblica** se gli standards fossero stati applicati direttamente alle **quantità volumetriche** ancora disponibili e non come invece è più corretto ai **nuovi abitanti insediati**.

Il PUG è invece ripartito dalla determinazione dei fabbisogni reali determinati dal trend di crescita della popolazione residente e su tali valori ha dimensionato sia i servizi (Zone F1 ed F2) che le aree per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, comunque raggiungendo l'obiettivo di proporre una disciplina urbanistica, proporzionata alle vecchie e nuove esigenze, che abbia i **requisiti minimi di fattibilità**.

Le nuove previsioni insediative peraltro dovranno soddisfare la richiesta per destinazioni diverse da quelle residenziali considerato che all'interno dei Piani Particolareggiati vigenti le tipologie previste (case unifamiliari isolate o a schiera) non sono predisposte a destinazioni d'uso **diverse da quella residenziale**.

5. AREA LITORANEA

Per le aree litoranee le capacità residuali insediative del vigente P.d.F. sono ancora di notevole entità giacché risultano non attuati **n. 11** comparti di Espansione per complessivi **mc. 603.564,67**; l'obbligo, previsto dalle N.T.A. del P.d.F., alla formazione di Piani Attuativi estesi all'intero perimetro del Comparto ha di fatto determinato da una parte una perdurante situazione di stallo per la formazione di P.d.L. – P.P. o dall'altra P.d.L. che non hanno poi concluso favorevolmente l'iter

istruttorio. In alternativa alla regolare e legittima espansione urbana si sono realizzati nei comparti numerosissimi interventi edilizi privi di legittimazione rendendo le previsioni del P.d.F. definitivamente non attuabili.

Il P.U.G., esaminati i contesti urbani, ha proposto, **nelle stesse aree già tipizzate dal vigente P.d.F. come zone C**, nuove perimetrazioni di Comparti Perequativi di minore estensione (**ha 52 ca.** < ad ha 105 ca.) escludendone alcuni e porzioni degli altri già compromesse o incompatibili con le Invarianti fissate nel Piano Strutturale (v. Tav. n. 7).

Complessivamente le volumetrie di nuova previsione nelle aree tipizzate dal P.U.G. C3/D2/D3 risultano pari a **mc. 167.062** con un “economia” di circa **mc. 436.502** rispetto alle attuali previsioni (mc. 603.564– mc. 167.062).

A tali volumetrie realizzabili successivamente all’approvazione dei P.U.E. vanno ad aggiungersi gli interventi realizzabili nelle aree B3 valutabili i **mc. 91.360,00** = (Superf. Aree Libere mq. 182.721,00 x 0.5 mc/mq).

Inoltre, nel P.U.G. è prevista anche **la possibilità** di realizzare attraverso le “Procedure Negoziato”, di cui all’art. 40.2.1 delle N.T.A. del P.U.G., interventi di strutture assistenziali e/o ricettive per un tetto massimo di 150.000 mc. (vedi Tavv. 8).

Complessivamente il dimensionamento del P.U.G. sull’Area Litoranea è costituito:

ZONE B3 =	mc. 91.360,00 x 1/80 = n. utenti 1.142,00	
ZONE C3-D2-D3 =	mc. 167.062,00	= n. utenti 1.773,00 (vedi tav. 8b)
ZONE D4 =	mc. 150.000,00 x 1/120 = n. utenti 1.250,00	
VOLUMETRIA	mc. 408.422,00	n. utenti 4.165,00

Sempre inferiore alle vigenti prescrizioni del P.d.F di mc. 195.142 (603.564-408.422)

T a b e l l a n . 01



POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI

Anno del censimento		1971	1981	1991	2001	2007(*)
Maschi		2264	2475	2606	2654	2.689
Donne		2242	2568	2665	2732	2.768
Totale		4706	5043	5271	5386	5.457
Variazione 1971 - 1981	assoluta		337			
	percentuale		7,16			
	media annua		0,72			
Variazione 1981 - 1991	assoluta			228		
	percentuale			4,52		
	media annua			0,45		
Variazione 1991-2001	assoluta				115	
	percentuale				2,18	
	media annua				0,22	
Variazione 2001 - 2007	assoluta					71
	percentuale					1,32
	media annua					0,13

ELABORAZIONE DATI ISTAT

(*) DATI STIMATI

Tabella n. 02



POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI PER CLASSI DI ETÁ

CLASSI DI ETÁ		fino a	da 6	da 14	da 25	da 45	da 55	da 60	da 65	-----	oltre i	Totale	
CENSIMENTO		6	a 14	a 25	a 45	a 55	a 60	a 65	a 75		75		
1971	Maschi	203	422	374	565	268	109	112	143			68	2264
	Femmine	174	428	422	633	288	121	131	145			100	2442
	Totale	377	514	796	1198	556	230	243	288			168	4706
	Percentuale	8,02	18,06	16,91	25,45	11,82	4,90	5,18	6,11		3,56	100	
CLASSI DI ETÁ		fino a	da 5	da 14	da 24	da 45	da 55	da 60	da 64	-----	oltre i	Totale	
CENSIMENTO		5	a 14	a 24	a 45	a 55	a 60	a 64	a 75		75		
1981	Maschi	190	433	409	637	286	157	112	175			86	2475
	Femmine	208	378	414	665	297	161	125	207			113	2568
	Totale	397	809	822	1301	582	317	236	381			198	5043
	Percentuale	7.87	16.04	16.30	25.80	11.54	6.29	4.68	7.56		3.93	100	
CLASSI DI ETÁ		fino a	da 5	da 14	da 24	da 45	da 55	da 60	da 64	-----	oltre i	Totale	
CENSIMENTO		5	a 14	a 24	a 45	a 54	a 60	a 64	a 75		74		
1991	Maschi	148	378	430	705	298	287					360	2606
	Femmine	139	368	380	735	325	305					413	2665
	Totale	287	746	810	1440	623	592					773	5271
	Percentuale	5.44	14.15	15.37	27.32	11.82	11.23				14.67	100	
CLASSI DI ETÁ		meno	da 5	da 10	da 15	da 25	da 35	da 45	da 55	da 65	oltre i	Totale	
CENSIMENTO		di 5	a 9	a 14	a 24	a 34	a 44	a 54	a 64	a 74	75		
2001	Maschi	125	109	154	379	387	365	345	320	270	200	2654	
	Femmine	90	131	142	369	341	383	361	346	299	270	2732	
	Totale	215	240	296	748	728	748	706	666	569	470	5386	
	Percentuale	4.00	4.45	5.50	13.89	13.52	13.89	13.10	12.36	10.56	8.73	100	

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 03

[illegible]

POPOLAZIONE RESIDENTE NEL QUINDICENNIO 1992-2007

[illegible]

ELABORAZIONE DATI COMUNALI

(*) DATI STIMATI

Tabella n. 04



POLAZIONE RESIDENTE CON PIÙ DI 6 ANNI PER GRADO DI ISTRUZIONE

CENSIMENTI		LAUREA	DIPLOMA	LIC. MED.	LIC. ELEM.	ALFABETI	ANALFA.	TOTALE
1971	N.	27	175	383	1.498	1.522	633	4.238
	%	0,64	4,13	9,04	35,35	35,91	14,94	100
1981	N.	56	327	906	1.634	1.127	520	4.570
	%	1,23	7,16	19,82	35,75	24,66	11,38	100
1991	N.	104	521	1.426	1.562	960	373	4.946
	%	2,10	10,53	28,83	31,58	19,41	7,55	100
2001	N.	236	1.034	1.591	1.269	745	255	5.130
	%	4,60	20,15	31,01	24,74	14,52	4,98	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 05



FAMIGLIE RESIDENTI PER AMPIEZZA

CENSIMENTI	1971		1981		1991		2001	
COMPONENTI	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
1. in coabitaz	-	-	112	6,91	-	-	-	
1. non coabit.	-	-	149	9,20	221	13,03	396	20,50
1. totale	134	10,01	261	16,11	221	13,03	396	20,50
2.	262	19,57	334	20,62	396	23,35	496	25,67
3.	288	21,51	338	20,86	375	22,11	399	20,65
4.	312	23,30	408	25,19	457	26,95	471	24,38
5.	217	16,21	221	13,64	193	11,38	140	7,25
6.	84	6,27	49	3,02	43	2,54	30	1,55
7.	26	1,94	7	0,43	-	-	-	-
8. e più Fam.	16	1,19	2	0,12	11	0,65		
Componenti	132	4,32	17	0,34	80	1,52	-	-
Tot. famiglie	1.339	100	1.620	100	1.696	100	1932	100
Tot. compon.	4.673		5.040		5.269		5362	
Comp./ fam.	3,49		3,11		3,11		2,78	

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 06

PROIEZIONI

TASSO MEDIO DI CRESCITA	MEDIA ANNUA (1971 – 81)	MEDIA ANNUA (1971 – 2001)	MEDIA ANNUA (1991 – 2001)	MEDIA DELLE MEDIE
	(1) + 0,72	(3) + 0,48	(3) - 0,22	0,47

POPOLAZIONE AL 2022	$P_{(2022)} = 5.386 (1 + 0,0047)^{21} = 5.944^{(6)}$
--------------------------------	--

Popolazione residente	1991		2001		2007(*)		2022			
	N.	%	N.	- 1991	N.	- 2001	N.	- 1991	- 2001	- 2007
Totale	(1) 5.271	100	5.386	+115	5.457	+71	5.944	+673	+558	+ 487
< 5	(2) 287	5,44	215	-72	218	+3	237	-50	+22	+19
≥ 5 e ≤ 14	(2) 746	14,15	536	-210	544	+8	593	-153	+57	+49
>14 e ≤ 24	(2) 810	15,36	748	-62	758	+10	825	+15	+77	+67
> 24 e ≤ 44	(2) 1.440	27,32	1.476	+36	1.495	+19	1.628	+188	+152	+133
>44 e ≤ 54	(2) 623	11,82	706	-83	715	+9	780	+157	+74	+65
> 54 e ≤ 60	(2) 592	11,23	666	+74	675	+9	735	+143	+69	+60
> 60 e ≤ 64										
≥ 65	(2) 773	14,66	1.039	+266	1.052	+13	1.146	+373	+107	+94
Laurea	(4) 104	1,97	236	+132	239	+3	260	+156	+24	+21
Diploma	(4) 521	9,88	1.034	+513	1.047	+13	1.140	+619	+106	+93
Licenza media	(4) 1.426	27,05	1.591	+165	1.612	+21	1.755	+329	+164	+143
Licenza elem.	(4) 1.562	29,63	1.269	-293	1.285	+16	1.400	-162	+131	+115

Tot. famiglie	(5) 1.696	100	1.932	100	1.957	+25	2.131	+435	+199	+174
Tot. compon.	(5) 5.269	100	5.362	100	5.433	+71	5.916	+647	+554	+483
1.	(5) 221	13,03	396	20,50	401	+5	436	+215	+40	+35
2.	(5) 396	23,35	496	25,67	502	+6	547	+151	+51	+45
3.	(5) 375	22,11	399	20,65	405	+6	440	+65	+41	+35
4.	(5) 457	26,94	471	24,38	477	+6	519	+62	+48	+42
5.	(5) 193	11,38	140	7,25	142	+2	154	-39	+14	+12
6.	(5) 43	2,53	30	1,55	30	-	35	-13	+5	+5
7.	(5) -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8. e più	(5) -	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comp. / fam.	(5) 3,11		2,78		2,77		2,77			

(1) dalla tabella 1

(2) dalla tabella (2)

(3) dalla tabella 3

(4) dalla tabella 4

(5) dalla tabella 5

(*) DATO STIMATO

ELABORAZIONE DATI ISTAT

PROIEZIONE EFFETTUATA USANDO I DATI DEL CENSIMENTO 2001

T a b e l l a n. 0 7

ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE (MARUGGIO E CAMPOMARINO)

	1971		1981		1991		2001	
	N	%	N	%	N	%	N	%
ABITAZIONI OCCUPATE	1.275	62,81	1.475	34,18	1.696	19,60	1.932	24,25
N° Stanze Totale	4.867	64,75	6.414	37,25	7.812	22,01	8.357	28,68
N.medio st./abitazione	3,82	-	4,35	-	4,61	-	4,32	-
Superficie compl. mq	98.009	-	135.087	-	189.068	-	212.412	-
Superf. media ab.ne	77	-	91,58	-	111,47	-	109,94	-
N. famiglie	1.337	-	1.620	-	1.696	-	1.932	-
N. componenti	4.666	-	5.040	-	5.269	-	5.362	-
N. medio occ./ab.ne	3,71	-	3,41	-	3,10	-	2,77	-
N. medio occ./st.	0,96	-	0,79	-	0,67	-	0,64	-
ABITAZ. NON OCCUP.(**)	755	37,19	2.840	65,82	6.959	80,40	6.038	75,75
N. stanze	2.649	35,24	10.805	62,75	27.673	77,99	20.790	71,32
N. medio st./ab.ne	3,51	-	3,80	-	3,98	-	3,44	-
ABITAZIONI TOTALI	2.030	100	4.315	100	8.655	100	7.970	100
N. stanze	7.516	100	17.219	100	35.485	100	29.147	100
N. medio st./ab.ne	3,70	-	3,99	-	4,10	-	3,66	-

ABITAZIONI NON OCCUPATE PER MOTIVO DI NON OCCUPAZIONE

Abitazioni non occupate al censimento del 2001 e motivo di non occupazione (*)	Abitazioni		Stanze	
	N	%	N	%
Disponibili per vendita o affitto	450	7.46	1.230	5.92
Utilizzabili per vacanze	5.355	88.68	19.110	91.92
Utilizzabili per lavoro e/o studio	83	1.37	153	0.73
Altri motivi	150	2.50	297	1.43
Totale	6.038	100	20.790	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT (*) PERCENTUALI CENSIMENTO 1991 (**) CENTRO ABITATO + CAMPOMARINO

Tabella n. 08

ABITAZIONE OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO

	1971		1981		1991		2001	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
<u>PROPRIETÀ</u>								
N. Abitazioni	974	76,39	1.182	80,14	1.409	83.08	1.600	82,81
N. Stanze	3.848	-	5.294	-	6.631	-	7.027	-
N. Famiglie	1.028		1.312		1.409	-	1.600	
N. Occupanti	3.566		4.100		4.355	-	-	
<u>AFFITTO</u>								
N. Abitazioni	228	17,88	183	12,41	170	10,02	136	7,05
N. Stanze	763	-	706	-	692	-	528	
N. Famiglie	235	-	191	-	170	-	136	
N. Occupanti	834	-	617	-	564	-	-	
<u>ALTRO TITOLO</u>								
N. Abitazioni	73	5,73	110	7,46	117	6,90	196	10,14
N. Stanze	256	-	414	-	489	-	802	
N. Famiglie	74	-	117	-	117	-	196	
N. Occupanti	266	-	323	-	350	-	-	
TOTALI Ab.ni	1.275	100	1.475	100	1.696	100	1932	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 09

[illegible]

ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

	1981		1991		2001		Differenze	Differenze	
	N	%	N	%	N	%	1981-1991	2001 -1991	
EPOCA IGNOTA ED ANTE 1919	abitaz.	268	18,17	195	11,50	218	2,74	-73	+23
	stanze	1.034	16,12	777	9,95	734	2,52	-257	-43
1919 –1945	abitazioni	288	19,53	268	15,80	426	5,35	-20	+158
	stanze	1.126	17,56	1.135	14,53	1.507	5,17	+9	+372
1946 – 1960	abitazioni	277	18,78	276	16,27	611	7,67	-1	+335
	stanze	1.246	19,43	1.274	16,31	2.155	7,40	+28	+881
1961 –1971	abitazioni	305	20,68	332	19,58	1.384	17,36	+27	+1.052
	stanze	1.476	23,01	1.603	20,52	4.873	16,73	+127	+3.270
1972 – 1981	abitazioni	337	22,85	427	25,18	2.996	37,59	+90	+2570
	stanze	1.532	23,89	2.056	26,32	11.022	37,82	+524	+8.966
1982 – 86	abitazioni	-	-	116	6,84	-	-	-	-
	stanze	-	-	587	7,51	-	-	-	-
Dopo il 1986	abitazioni	-	-	82	4,83	-	-	-	-
	stanze			380	4,86	-	-	-	-
1982 – 1991	abitazioni	-	-	-	-	2.063	25,88	-	--
	stanze	-	-	-	-	7.768	26,65	-	-
Dopo il 1991	abitazioni	-	-	-	-	272	3,41	-	-
	stanze			-	-	1.088	3,74	-	-
Totali	abitazioni	1.475	100	1.696	100	29.147	100	-	-
	stanze	6.414	100	7.812	100	7.970	100	-	-

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 10

ABITAZIONE OCCUPATE PER NUMERO DI STANZE

NUMERO STANZE		1981		1991		2001		Differenze 1991-1981	Differenze 2001 - 1991
		N	%	N	%	N	%		
1	Abitazioni	7	0,47	2	0,12	7	0,36	-5	+5
	Famiglie	7	0,43	2	0,12	7	0,36	-5	+5
	Componenti	10	0,20	2	0,04	11	0,20	-8	-9
2	Abitazioni	80	5,42	65	3,83	97	5,02	-15	+32
	Famiglie	84	5,19	65	3,83	97	5,02	-19	+32
	Componenti	191	3,79	134	2,54	214	4,00	-57	+80
3	Abitazioni	277	18,78	257	15,15	383	19,82	-20	+126
	Famiglie	294	18,15	257	15,15	383	19,82	-37	+126
	Componenti	781	15,50	684	12,98	896	16,71	-97	+212
4	Abitazioni	528	35,80	584	34,43	671	34,73	56	+87
	Famiglie	584	36,05	584	34,43	671	34,73	0	+87
	Componenti	1.800	35,71	1.765	33,50	1.852	16,71	-35	+87
5	Abitazioni	363	24,61	510	30,07	491	25,41	147	-19
	Famiglie	398	24,57	510	30,07	491	25,41	112	-19
	Componenti	1.372	27,22	1.713	32,51	1.525	34,53	341	-188
6 e più	Abitazioni/ Stanze	220/ 1.189	14,91	278/ 2.028	16,39	283	14,65	233	-107
	Famiglie	253	15,62	278	16,39	283	14,65	25	+5
	Componenti	886	17,58	971	18,43	864	16,11	85	
Totali	Abitazioni	1.475	100	1.696	100	1.932	100	221	+236
	Famiglie	1.620	100	1.696	100	1.932	100	76	+236
	Componenti	5.040	100	5.269	100	5.362	100	229	+93

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 11

A horizontal row of small navigation icons, including arrows pointing left and right, and a central square icon.

CALCOLO DEL RAPPORTO ABITANTE / STANZA

Stanze per abitazione ⁽⁰⁾		1	2	3	4	5	6 e più	
Percentuale affollamento Occupanti/ abitazioni ⁽¹⁾	1981	1,43	2,39	2,82	3,41	3,78	4,02	
	1991	1,00	2,06	2,66	3,02	3,36	3,50	
	2001	1,57	2,21	2,34	2,76	3,10	3,10	
Percentuale affollamento Occupanti/ stanze ⁽²⁾	1981	1,43	1,19	0,94	0,85	0,76	0,60	0,96 ⁽⁵⁾
	1991	1,00	1,03	0,89	0,76	0,67	0,48	0,80 ⁽⁵⁾
	2001	1,57	1,10	0,78	0,69	0,62	0,51	0,87 ⁽⁵⁾
Percentuale abitazioni ⁽³⁾	1981	0,47	5,42	18,78	35,80	24,61	14,92	1,00
	1991	0,12	3,83	15,15	34,43	30,07	16,40	1,00
	2001	0,36	5,02	19,82	34,73	25,41	14,65	1,00
Persone per stanza media percent. ⁽⁴⁾	1981	0,01	0,06	0,18	0,31	0,19	0,09	0,83 ⁽⁶⁾
	1991	-	0,04	0,13	0,26	0,20	0,08	0,72 ⁽⁶⁾
	2001	0,05	0,05	0,15	0,23	0,15	0,07	0,65 ⁽⁶⁾

(1) dalla tabella 10: componenti / abitazioni

(2) valore della righe (1) diviso per i corrispondenti valori della riga (0)

(3) dalla tabella 10

(4) valori delle righe (2) moltiplicati per i corrispondenti valori delle righe (3) divisi per 100

(5) valore medio

(6) valore totale

ELABORAZIONE DATI ISTAT

T a b e l l a n. 1 2

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE (1° procedimento)

1) Popolazione residente nell'anno 2022	= n.5.944	(1)
2) Indice di affollamento comunale nell'anno 2022.....	= occ./st.0,65	(2)
3) Dotazione di stanze necessarie all'anno 2022	= n.9.145	(3)
4) Stanze censite al 2001	= n.29.147	(4)
5) Stanze inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche o tecnologiche) in relazione all'epoca di costruzione; da detrarre:		
a. il 40 % di quelle costruite prima del 1919: 0,40 x 734	= n.294	
b. il 40 % di quelle costruite tra il 1919 ed il 1946: 0,40 x 1.507	= n.603	
c. il 20 % di quelle costruite tra il 1947 ed il 1960: 0,20 x 2.155	= n.431	
6) Stanze fisiologicamente non occupate rispetto al totale	= n.20.790	
7) Stanze idonee al 2001	= n.7.029	
8) Fabbisogno di edilizia residenziale al 2022	= n.2.116	
9) Fabbisogno di stanze per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale: 0,10 x 2.116	= n. 212	
10) Fabbisogno totale di stanze al 2022	= n.2.328	

T a b e l l a n. 1 3

CALCOLO DEL FABBISOGNO DI EDILIZIA RESIDENZIALE (2° procedimento)

1) Famiglie residenti nell'anno 2022	= n.2.131	(1)
2) Abitazioni censite al 2001.....	= n.7.970	(4)
3) Abitazioni inidonee (oppure perse negli interventi di recupero per esigenze tipologiche o tecnologiche) valutate in funzione del n. delle stanze (Tab. 10; da detrarre:		
a. il 80 % di quelle costituite da una stanza: 0,80 x 7	= n. 5	
b. il 40 % di quelle costituite da due stanze: 0,40 x 97	= n. 39	
c. il 30 % di quelle costituite da tre stanze: 0,30 x 383	= n. 115	
4) Abitazioni fisiologicamente non occupate rispetto al totale	= n.6.038	
5) Abitazioni idonee al 2001	= n.1.771	
6) Fabbisogno di abitazioni al 2022	= n.358	
7) Fabbisogno di abitazioni per terziarizzazione e secondarizzazione dell'edilizia residenziale: 0,10 x 358	= n. 38	
8) Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2022	= n.716	
9) Numero medio di stanze per abitazione al 2022	= St./Ab.3.66	
10) Fabbisogno di stanze al 2022	= n.2.621	

(1) dalla Tab. 6 (2) indice fissato valutando criticamente la proiezione al 20AB + 15 dal dato medio della Tab. 11, considerata la Tab. 8, in assenza di specifico studio va compreso tra 0,75 e 0,80 (3) AAAAA / 0,BB (4) dalla Tab. 7 (5) percentuali derivate da indagini a campione sulle tipologie esistenti, il fattore 1,xxx riporta alla totalità le stanze occupate (6) in assenza di specifici studi dalla Tab. 7 parte seconda (7) dato da stimare con valutazione qualitativa e di obiettivo sui dati delle Tabb. 6 – 16 – 18 (8) in assenza di specifico studio si adotta il dato relativo al 2001

Tabella n. 14



POPOLAZIONE ATTIVA E NON ATTIVA

	1971		1981		1991		2001	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
In condizione professionale								
OCCUPATI	-	-	1.384	27,31	1.194	22,53	1.314	28,35
DISOCCUPATI	-	-	297	5,86	299	5,64	469	10,12
TOTALE	1.894	53,16	1.681	33,18	1.493	28,17	1.783	38,47
In cerca di 1ª occupazione	51	1,43	380	7,50	465	8,77	-	-
Popolazione attiva totale	1.945 (1)	54,59	2.061	40,67	1.958	36,94	1.783(2)	38,47
Popolaz. non attiva totale	1.618 (1)	45,41	3.006	59,33	3.342	63,06	2.852 (2)	61,53
TOTALI	3.563	100	5.067	100	5.300	100	4.635	100

(1) Popolazione residente da 14 anni in poi

(2) Popolazione residente da 15 anni in poi

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 15

[illegible]

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO DI ATTIVITÀ ECONOMICA

	1971		1981		1991		2001	
	MF	%	MF	%	MF	%	MF	%
AGRICOLTURA	1.219	64,36	754	44,85	371	24,85	186	14,15
INDUSTRIA								
Totali 1/5	365	19,27	497	29,57	456	30,54	376	28,61
1.A Combustibili	-	-	7	63,64		-	-	
1. B Elettr., gas,	-	-	4	36,36	4	0,88	-	-
Acqua	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE	4	1,10	11	2,21	4	0,88	9	2,39
2. Estrattivi	-	-	171	34,41	4	0,88	10	2,66
3. Metallurgici	-	-	38	30,89	245	53,73	245	65,16
4. Alimen. Tess. L.	-	-	85	69,11	-		-	-
TOTALE 3 + 4	230	63,01	123	24,75	309	67,76	255	67,82
5. Costruzioni	131	35,89	192	38,63	203	44,52	112	8,52
COMMERCIO								
6. A Pubbl. eserc.	-	-	112	80	176	89,34	38	17,51
6. B Riparazioni	-	-	28	20	21	10,66	179	82,49
TOTALE 6. A + 6. B	114	6,02	140	8,33	197	13,19	217	16,51
7.TRASP./Conn.7	37	1,95	40	2,38	45	3,01	23	1,75
CREDITO, ASSICUR.								
8. A Credito	7	-	7	23,33	-	-	27	38,57
8. B Servizi	100	-	23	76,67	-	-	43	61,43
TOTALE 8. A + 8. B	107	5,65	30	1,78	59	3,95	70	5,33
PUBBLICA AMMIN.								
9. A Pubbl. amm.	52	2,75	75	34,09	148		179	40,50
9. B Servizi		-	145	65,91	217		263	59,50
TOTALE 9. A + 9. B	52	2,75	220	13,09	365	24,45	442	33,65
T O T A L E	1.894	100	1.681	100	1.493	100	1.314	100

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 16

POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER RAMO E POSIZIONE PROFESSIONALE

	1971		1981		1991		2001	
	MF.	%	MF.	%	MF.	%	MF.	%
AGRICOLTURA	1.219	64,36	754	44,90	371	24,80	186	14,15
Impred. - lib. prof	2	0,16	1	0,13	15	4,04	5	2,69
Lavorat. in proprio	80	6,56	65	8,62	92	24,80	16	8,60
Coadiuvanti	2	0,16	5	0,66	5	1,35	1	0,54
Socio di cooper.	-	-	-	-	-	-	-	-
Dirigenti e impieg.	2	0,16	4	0,53	22	5,93	-	-
Lavoratori dipend.	1.133	92,95	679	90,05	237	63,88	164	88,17
INDUSTRIA	365	19,27	497	29,6	456	30,5	376	28,61
Impred. - lib. prof	8	2,192	4	0,805	19	4,167	17	4,53
Lavorat. in proprio	88	24,11	79	15,9	102	22,37	51	13,56
Coadiuvanti	4	1,096	2	0,402	4	0,877	2	0,53
Socio di cooper.	-	-	-	-	-	-	7	1,86
Dirigenti e impieg.	16	4,384	24	4,829	45	9,868	-	-
Lavoratori dipend.	249	68,22	388	78,07	286	62,72	299	79,52
ALTRE ATTIVITÀ'	310	16,37	430	25,58	666	44,61	752	57,23
Impred.-Lib. Prof.	8	2,581	26	6,047	63	9,459	57	7,58
Lavorat. in proprio	125	40,32	90	20,93	143	21,47	156	20,75
Coadiuvanti	8	2,581	12	2,791	8	1,201	13	1,73
Socio di cooper.	-	-	-	-	-	-	11	1,46
Dirigenti e impieg.	84	27,1	154	35,81	203	30,48	-	-
Lavoratori dipend.	85	27,42	148	34,42	249	37,39	515	68,48
TOTALE	1.894	100	1.681	100	1.493	100	1.314	100
Impred. - lib. Prof.	18	0,95	31	1,84	97	6,50	79	6,01
Lavorat. in proprio	293	15,47	234	13,92	337	22,57	223	16,97
Coadiuvanti	14	0,74	19	1,13	17	1,14	16	1,22
Socio di cooper.	-	-	-	-	-	-	18	1,37
Dirigenti e impieg.	102	5,39	182	10,83	270	18,08	-	-
Lavoratori dipend.	1.467	77,46	1.215	72,28	772	51,71	978	74,43

ELABORAZIONE DATI ISTAT

Tabella n. 17



CALCOLO DEI NUOVI POSTI DI LAVORO PER RAMO DI ATTIVITÀ

	1991		2001		Variazione 2001-1991	2007(*)		2022		Nuovi posti al 2022
	N.	%	N.	%		N.	%	N.	%	
Popolazione totale	5.271	100	5.386	100	115	5.457	100	5.943	100	486
Popolazione attiva	1.493	28,17	1.314	24,39	-179	1.331	24,39	1.450	24,40	136
Addetti agricoltura	371	24,85	186	14,15	-185	188	14,12	205	14,15	19
Addetti industria	253	16,95	264	20,10	11	267	20,06	291	20,06	27
Addetti costruzioni	203	13,59	112	8,53	-91	113	8,40	123	8,50	11
Addetti totali	456	30,54	376	28,61	-80	380	28,55	414	28,55	38
Addetti commercio	197	13,20	217	16,51	20	219	16,45	239	16,48	22
Addetti trasporti	45	3,01	23	1,75	-22	23	1,73	25	1,73	2
Add. cred. – assic.	59	3,95	70	5,33	11	70	5,25	77	5,31	7
Add. pubbl. amm.	365	24,45	442	33,63	77	447	33,84	490	33,78	45

ELABORAZIONE DATI ISTAT

(*) DATI STIMATI

6. CENTRO URBANO E AREA LITORANEA SETTORE DEI SERVIZI

Nelle allegate tabelle (A,B,C) si sono individuate le dotazioni di Servizi esistenti e di progetto da cui può ricavarsi che il P.U.G. ha reperito aree in quantità superiore a quelle minime previste dal D.M. 1444/68.

Va sottolineato che tutte le Aree a Servizi di Interesse Comune (F1) **sono interne** ai nuovi Comparti Perequativi soggetti a P.U.E. e quindi da attuarsi con la procedura previste dall'art. 15 della L.R. 6/79 ,nel mentre le Aree a Servizi di Interesse Generale (F2) potranno essere acquisite dall'Amm.ne Comunale attraverso l'attuazione **della perequazione urbanistica** prevista dal P.U.G.:

- Nel centro urbano le zone F2 – Attrezzature e Servizi di Interesse Generale (art. 4 comma 5 D.M. 1444/'68) sono correlabili ai P.U.E. dei comparti di Espansione Urbana e quindi partecipano alla ripartizione degli utili e degli oneri (tav. 8b)
- Per la “Marina” di Campomarino l'acquisizione delle aree F2 avverrà tramite la Procedura Negoziata per l'Attuazione degli interventi nelle zone D4 ed i contributi aggiuntivi previsti per il rilascio dei P.d.C. nelle zone omogenee B3.

Per l'area litoranea risulta evidente che gli standards di cui al D.M. n. 1444/'68 andrebbero verificati in virtù della loro specifica destinazione a ragione **dell'incidenza degli abitanti residenti (circa 300 unità)** su quella dei residenti stagionali **(circa 16.000 unità)**.

Per l'area litoranea alcune delle destinazioni di cui all'art. 3 del D.M. 1444/'68 risultano utili solo se riferite ai residenti, nel mentre per gli utenti stagionali le destinazioni per l'istruzione (mq. 4,50/ab.) non appaiano necessarie, così come sovrabbondante può apparire per la costa la dotazione di 2 mq/ab. per aree di interesse comune a livello di quartiere (Uffici Pubblici, Attività Direzionali, ecc.).

In questo caso, appare utile considerare **non rigida** la ripartizione delle diverse specializzazioni previste dal D.M., (aree di interesse comune “F1”, aree di interesse

generale “F2”), constatando per esempio, che la quantità di aree con destinazione a Parco nell’art. 3 sono previste **in 9 mq/ab. estendibili a 15 mq/ab in “particolari situazioni ambientali”** (art. 4 comma 3) ,e all’art. 4 viene anche **prevista la** possibilità di reperire ulteriori 15 mq. a Parco Urbano; tali quantità sono **sovrapponibili** per un’area litoranea, che di per sè rappresenta una “particolarità ambientale”.

Ciò premesso le N.T.A. del P.U.G. sono uniformi per le zone F1 e F2, mentre risultano specificati parametri di utilizzo per **ogni singola destinazione d’uso** che potranno realizzarsi nel tempo a ragione dell’acquisizione gratuita delle aree ottenuta attraverso l’attuazione dei diversi P.U.E. e gli Strumenti di Perequazione previsti dal P.U.G..

Complessivamente per l’area litoranea il P.U.G. ipotizza in F1 e F2 mq. **378.078,29 (di cui circa 279.237 di nuova previsione)** sufficienti a soddisfare il fabbisogno obbligatorio previsto dall’art. 3 e 4 del D.M. 1444/’68 .

L’incremento previsto dal P.U.G. (di **3.023 utenti**) è quindi ammissibile considerando in **13.387** (5.355 abitazioni non occupate x 2,5 ab.) **il numero di abitanti stagionali già insediati; per complessivi 16.410 abitanti (3.023+13.387).**

Tale verifica è cautelativa in quanto ipotizza:

1. Che **tutti gli interventi** edilizi previsti in zona B3 si realizzino nel periodo di validità del P.U.G..
2. Che le “Procedure Negoziato” si concludano tutte positivamente raggiungendo il **tetto massimo** di volumetrie ammissibili.

Va tenuto presente che le due tipologie di interventi sopracitate sono quelle che determinano la “perequazione urbanistica” e che quindi il reperimento delle aree per standards sarà progressivamente possibile proprio dall’attuarsi di tali interventi.

In buona sostanza il P.U.G. ha reperito per tutto il territorio la quantità obbligatoria (18 mq/ab) di aree per standards di Quartiere (F1) previste dagli art. 3 e 5 in conformità a quanto previsto dal D.M. n. 1444/'68.

Per il centro Urbano si sono reperite anche le aree per Servizi di Interesse Generale (F2) nella misura prevista dall'art. 4 del D.M. n. 1444/'68.

Per l'area costiera le aree per servizi sono state reperite nella misura prevista dall'art. 3 e 5 (18 mq./ab.) nel mentre non si è ritenuto necessario reperire ulteriori aree per Servizi di Interesse Generale giacché la natura degli insediamenti stagionali non ha determinato "l'esigenza di prevedere le attrezzature" stesse anche in considerazione del fatto che i servizi di Interesse Generale del Centro Urbano possono essere utilizzati anche dagli utenti stagionali.

La distinzione in zone F1 ed F2 è motivata dalla circostanza che le F1, interne ai Comparti, si acquisiranno attraverso l'approvazione ed il convenzionamento dei P.U.E., in quanto interne alla Superficie Territoriale dei Comparti, le F2 invece saranno oggetto di perequazione con gli interventi realizzabili nelle altre zone omogenee.

Sono state escluse dalla perequazione le aree già normate da Piani Attuativi che prevedevano la cessione delle aree per servizi di quartiere.

Il Piano Comunale delle Coste così come previsto dal P.U.G., provvederà ad individuare ulteriori aree assimilabili alle zone F (parcheggi, percorsi pedonali, ciclabili, ecc.), in rapporto alle localizzazioni e dimensioni delle aree per la balneazione sulle aree demaniali e nella zona E5.

Va inoltre considerato che le zone D2 "Aree da destinare ad Attrezzature e Servizi per il Turismo e il Tempo Libero" (mq.28.560 circa), concorrono a fornire alcune delle destinazioni previste dal D.M. 1444/'68 nonostante siano incluse nella Superficie Territoriale e Fondiaria dei Comparti soggetti a P.U.E. giacché ritenute

complementari agli insediamenti residenziali, non necessariamente di uso pubblico in quanto anche a destinazione commerciale ed infine rientranti in programmi di intervento immobiliare formati e realizzati dai privati sulla base di libere analisi di mercato.

TITOLO 3° – OBIETTIVI STRATEGICI E DISCIPLINA

CENTRO URBANO

Il P.U.G. si è prefisso di raggiungere i seguenti obiettivi in coerenza con il D.P.P:

1. **Ridurre** il dimensionamento delle aree di espansione per il centro urbano da mc. 336.552,00 a mc. 93.788,00. (- 242.000 mc circa)
2. Prevedere nella nuove aree di espansione **destinazioni d'uso non residenziali**, in presenza di una totale assenza di tali destinazioni **nei Piani Attuativi vigenti**, su aree già totalmente particellizzate C con lotti di dimensione ridotta a ragione delle tipologie previste di abitazioni unifamiliari o bifamiliari.

Nelle nuove conurbazioni, marginali alle aree di espansione già disciplinate (zona C) si è prescritto che il 20% della volumetria sia a destinazione commerciale, direzionale limitando la destinazione residenziale al 80% della volumetria max.

Inoltre il rapporto tra la Superficie Territoriale del comparto e la Superficie Fondiaria prevista per i diversi comparti renderà necessario l'utilizzo di tipologie plurifamiliari per le residenze intorno ad aree specializzate di diversa destinazione.

Nel P.U.G. inoltre sono indicati, anche se in maniera non prescrittivi, i “progetti di suolo” che per ogni comparto, delineano il disegno infrastrutturale, i percorsi veicolari, quelli pedonali e la localizzazione delle aree a servizi di quartiere.

3. Rendere disponibili all'interno dei Comparti aree per interventi di **edilizia sociale** anche attraverso P.U.E. che assumeranno finalità ed effetti nell'ambito della vigente normativa statale o regionale (P.E.E.P., Programmi Integrati, Programmi di riqualificazione urbana, ecc.)
4. Prevedere il **riammagliament** della disordinata rete infrastrutturale esistente attraverso infrastrutture previste nelle zone di espansione, marginali ai Piani Attuativi vigenti, e quindi così proporre una viabilità di raccordo intorno al

centro urbano e di supporto alle destinazioni non residenziali da realizzarsi a carico dei privati.

5. Attuare un **sistema di perequazione** che correli i P.U.E. nelle aree di espansione all'acquisizione di aree di servizi per interessi generali (F2), collegando l'espansione urbana all'acquisizione a titolo gratuito di nuove aree ai sensi del D.M. 1444/'68 (cft. Tav. 8 a e 8b).

La perequazione urbanistica prevista dal P.U.G. si realizzerà prevalentemente tramite l'attuazione dei nuovi P.U.E. di espansione urbana, non potendo incidere direttamente sugli interventi ancora da realizzare sulle aree libere degli strumenti attuativi vigenti (zone B2 – C1).

L'Amministrazione Comunale potrà, per rendere meno gravosi gli oneri a carico dei proprietari delle aree C, e quindi promuovere la formazione degli Strumenti Attuativi, rivalutare gli oneri concessori per le zone B2-C1 utilizzando tali risorse finanziarie per l'acquisizione anche parziale delle Aree di Interesse Generale. (zone F2)

Risulta evidente che l'inerzia dei proprietari delle aree C2 nella formazione degli strumenti attuativi lascerà inalterati gli attuali squilibri tra destinazioni residenziali e altre destinazioni rendendo indisponibili le aree d'interesse generale (zone F2) attualmente insufficienti a soddisfare gli standards di cui al D.M. 1444/'68.

AREA LITORANEA

Al paragrafo 5 si è già descritto il dimensionamento del P.U.G. per i futuri interventi sull'area litoranea; gli obiettivi raggiunti sono quelli non solo di **ridurre** in termini quantitativi (circa il 30%) le previsioni insediative, ma quello di privilegiare **le procedure concorrenziali** che consentiranno di individuare le aree e gli interventi

non solo per la loro compatibilità con il contenuto strutturale del P.U.G., ma correlando le future espansioni con il realizzarsi di opere di interesse pubblico.

Infatti la procedura negoziata prevista dell'art. 39.3.1 delle N.T.A., potrà garantire unitamente **al recupero degli edifici di valore storico – testimoniale** l'offerta da parte dei privati insieme ai servizi ed infrastrutture eccedenti i minimi di legge anche interventi tesi a soddisfare i fabbisogni regressi. (cft. Tab. C).

Inoltre si è ipotizzato un recupero delle aree **dei contesti periferici da riqualificare** (art. 37.2 N.T.A.) utilizzando adeguati oneri concessori per gli interventi di completamento a carico dei privati necessari all'adeguamento delle reti infrastrutturali; perequando quindi tali interventi con il costo di acquisizione delle aree F2 previste dal P.U.G. ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria.

Tali contenuti del P.U.G. fanno parte delle **Previsioni Programmatiche** considerato che **la tutela ambientale e paesaggistica** è divenuta contenuto prioritario e indefettibile del Piano Strutturale sin dal momento dell'adozione del D.P.P., e che quindi tutti gli interventi previsti sul territorio, che costituiscono la parte programmatica, sono quelli che non incidono negativamente sul paesaggio e sull'ambiente e che promuovono interventi di riqualificazione paesaggistico – ambientale.

In particolare il P.U.G. ha individuato, in aggiunta al sistema della viabilità, tradizionale tracciati per **viabilità di quartiere** nei nuovi comparti di espansione correlati a quelli già presenti sul territorio; percorsi panoramici pedonali e ciclabili utili a garantire una mobilità alternativa a quella veicolare.

Tali percorsi pur **nella difficile situazione di fatto e di diritto** sono complementari alla struttura viaria e un'indicazione prescrittiva per le future proposte di trasformazione del territorio nella pianificazione di dettaglio.

Il P.U.G. ha fatto proprie le indicazioni **del Piano Regionale delle Coste** che regolano e regoleranno a seguito del Piano Comunale, le destinazioni e l'uso delle aree demaniali.

Si è ritenuto poi di individuare a ridosso dell'area demaniale una zona annessa **tipizzata E5** (art. 40.4 N.T.A.) in cui a ragione degli interventi previsti sulle aree demaniali, verranno realizzate le **opere di salvaguardia** accessorie e di mitigazione alla fruizione delle costa; infatti una ridotta disciplina solo agli interventi sulle aree demaniali non è sufficiente a garantire trasformazioni corrette e non invasive.

Si è ritenuto quindi di promuovere una pianificazione attuativa correlata al P.C.C. sì da disciplinare gli interventi correlati alle aree demaniali preferenziali alla balneazione (parcheggi, servizi accessori, bar ecc.) che altrimenti si concentreranno sulle aree di concessione corrispondenti alla battigia.

Il P.U.E. per l'area E5 sarà prevalentemente un piano **di salvaguardia** teso a diminuire le trasformazioni sulla costa rendendo possibile realizzare aree attrezzate per la balneazione ad impatto ridotto **utilizzando gli spazi retrodunali**.

Un'ulteriore elemento non strategico, ma di forte rilievo che ha condizionato le previsioni del P.U.G. è stato determinato dai vincoli del P.A.I. così come proposto dall'Autorità di Bacino, perimetrazioni che si sovrappongono in maniera pesante sull'abitato sia di Maruggio che di Campo Marino.

Le previsioni programmatiche dal P.U.G. **non interferiscono** con tali indicazioni, lasciando però inalterata l'interferenza dei vincoli con il costruito (stato di fatto) e le previsioni di espansione già normate da strumenti attuativi già vigenti (stato di diritto).

Sulle tavv. 8a-8b-9b è riportato il perimetro del Piano Attuativo in Istruttoria presso l'Ufficio Urbanistica dell'Amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo, che parzializza i comparti di Espansione “L” ed “H” (**art. 38.2 N.T.A.**) viene recepito interamente dal P.U.G. Programmatico e quindi sullo stesso non trova applicazione il “regime di salvaguardia” fino alla definitiva approvazione da parte delle Autorità competenti.

Nel caso di mancata approvazione le previsioni del P.U.G. rimangono inalterate anche a livello di zoning.

TITOLO 4° – TUTELA DEL TERRITORIO

- NORMATIVA PER LE ZONE E

Nel P.U.G. si è contrastata una naturale tendenza all'utilizzo dell'ambiente agro-silvo-pastorale a fini residenziali attraverso la realizzazione di **abitazioni** in zona E utilizzando la possibilità di **accorpamento previste** dalla legislazione regionale ed anche attraverso interventi abusivi e/o elusivi delle norme.

Nel mentre si normavano gli interventi residenziali solo a **servizio dell'azienda agricola, escludendo tutti quelli che non sono correlati alle attività dell'azienda**, si è ritenuto in alternativa di prevedere norme che **favoriscono** gli interventi di turismo rurale, di attività agrituristiche ed interventi diffusi finalizzati a soddisfare esigenze turistiche (attrezzature per lo sport e il tempo libero, parchi di parcheggio).

Si è ritenuto infatti che tali iniziative imprenditoriali non dovessero corrispondere ad **univoche** localizzazioni del P.U.G., che generano **rendite di posizione**, ma che regolate nella giusta misura attraverso le N.T.A. si realizzino lì dove esiste una effettiva volontà imprenditoriale, non gravata dai costi di acquisizione delle aree.

E' questo il criterio sempre presente nel P.U.G. che non ha indicato per gli interventi turistici di rilievo le localizzazioni, ma ha stabilito coerentemente con il contenuto strutturale **procedure di evidenza pubblica** in cui al consumo del territorio sia correlato come contrappeso l'interesse pubblico a raggiungere obiettivi di riqualificazione urbana e di perequazione fra interessi contrastanti.

TABELLA "A"

VERIFICA STANDARDS D.M. 1444/68 - CENTRO URBANO -

Attrezzature e spazi di interesse comune ESISTENTI (art. 3 e art.5) (vedi Tavole 8 e 9)

	Numero	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE A-B1	1	Verde attrezzato	2.055,00	1x9 mq/ab.	3.475
	2	Scuola	2.113,00		
	3	Municipio Cappella	1.845,00		
	4	Chiesa - Biblioteca	500,00		
	5	Parcheggio	300,00		
	6	Scuola Elementare -Media	10.833,00		
	7	Asilo Nido	2.099,00		
	8	Scuola Materna - Parco	8.512,00		
	9	Parcheggio	240,00		
	10	Piazza	2.775,00		
	TOTALE		31.272,00		

	Numero Comparto	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE B2-C1	1	Mercato-Scuola Elementare - Verde attrezzato -Parcheggi	21.674,00	1x18 mq/ab.	5.134
	2	Verde attrezzato- Parcheggi - Aree di interesse comune	8.560,00		
	3	Verde attrezzato	443,00		
	4	Verde attrezzato- Parcheggi - Aree di interesse comune	3.215,00		
	5	Verde attrezzato- Parcheggi - Aree per Istruzione - Aree per interesse comune	30.557,00		
	6	Verde attrezzato -Parcheggi - Aree per l'istruzione	20.000,00		
	7	Verde attrezzato - Parcheggi	1.416,00		
	8	Verde attrezzato - Parcheggi	5.000,00		
	9	Verde attrezzato	360,00		
	10	Verde attrezzato - Parcheggi	1.195,00		
	TOTALE		92.420,00		

TOTALE ABITANTI SERVITI ZONE AMOGENEE A-B1-B2-C1	8.609 > 5.457
---	-------------------------

NOTA 1

5.457 : numero abitanti residenti al 2007

Attrezzature e spazi di interesse comune di PROGETTO (art. 3 e art.5)
(vedi Tavole 8 e 9)

	Numero	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE C2-D2	A	Aree di interesse comune	8.088,00	1x18 mq/ab.	984
	B	Verde e parcheggi pubblici	3.125,00		
	C	Verde e parcheggi pubblici	6.500,00		
	D	Aree per l'istruzione - verde e parcheggi pubblici	-		
	TOTALE		17.713,00		

NUOVI ABITANTI INSEDIATI	1.065 (v. Tav.8b)	984
---------------------------------	--------------------------	------------

NOTA 2

1.065= numero abitanti da insediare

VERIFICA - AREE A SERVIZI DI INTERESSE COMUNE -

ESISTENTI Zone A - B1: mq. 31.272,00 x 1/9 = **n. abitanti 3.475**

Zone B2-C1: mq. 92.420,00 x 1/18 = **n. abitanti 5.134**

PROGETTO Zone C2-D2: mq. 17.713,00 x 1/18 = **n. abitanti 984**

SOMMANO	mq. 141.405,00	=	n. abitanti	9.593 > 6.522
----------------	-----------------------	----------	--------------------	-------------------------

NOTA 3

6.522 = 5457 (n° abitanti residenti al 2007) + 1065 (n° abitanti da insediare)

TABELLA "B"

Servizi di interesse generale ESISTENTI (art. 4)

Numero	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
13	Palazzetto dello sport	9.260,00	1x17.5 mq/ab	1.594
14	Campo sportivo	18.648,00		
TOTALE SERVIZI ESISTENTI		27.908.00		

TOTALE ABITANTI SERVITI	1.594 < 5.457
--------------------------------	-------------------------

Servizi di interesse generale di PROGETTO (art. 4)

Numero		Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
11	Area Mercatale-Parcheggi	7.500,00	1x17.5 mq/ab	3019
12	Aree per l'istruzione	3.936,00		
15	Aree per lo sport	5.900,00		
16	Parco urbano	12.500,00		
17	Parco urbano	6.700,00		
18	Area mercatale	16.305,00		
TOTALE SERVIZI DI PROGETTO		52.841.00		

TOTALE ABITANTI SERVITI	3.019	>1.065
--------------------------------	--------------	------------------

VERIFICA - AREE A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE -

AREE A SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

ESISTENTI	mq.	27.908,00 x	1/17, 5	n. abitanti	1.594
PROGETTO	mq.	52.841,00 x	1/17,5	n. abitanti	3.019

SOMMANO	mq. 80.749,00	=	n. abitanti 4.613 < 6.522
----------------	---------------	---	---------------------------

NOTA 4

6.522 = 5457 (*n° abitanti residenti al 2007*) + 1.065 (*n° abitanti da insediare*)

NOTA 5

Il deficit di aree a servizi di interesse generale del centro urbano risulta solo apparente, in quanto i 33.407 mq (6.522 - 4.613 = 1.909 x 17,5) potrà essere recuperato nei comparti a servizi generali n. 19 e 36 di superficie complessiva rispettivamente di 57.386 mq e 8.500 mq. Tenere la dotazione di servizi differenziata fra centro urbano e marina, è giustificata dalla volontà di differenziare le destinazioni d'uso senza che ciò comporti un'inutile e costosa duplicazione.

TABELLA "C"

SETTORE SERVIZI -CAMPOMARINO-

Attrezzature e spazi di interesse comune ESISTENTI (art. 3 e art.5)

	Numero	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE B1	22	Verde attrezzato	2.695,00	1x9 mq/ab.	750
	23	Verde attrezzato	1.500,00		
	24	Parcheggio	690,00		
	25	Parcheggio	280,00		
	26	Verde attrezz.-Parcheg.	600,00		
	27	Verde attrezz.-Parcheg.	635,00		
	28	Verde attrezzato	350,00		
	TOTALE		6.750,00		

	Numero Comparto	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE B2 E C1	11	Verde attrezz.-Parch.-Aree di interesse comune	672,00	1x18 mq/ab.	2.327
	12	Verde attrezz.-Parch. -Aree di interesse comune	8.343,00		
	13	Verde attrezz.-Parch.-Aree di interesse comune	2.617,00		
	14	Verde attrezzato-Parcheggi	938,00		
	15	Verde attrezz.-Parch.- Aree di interesse comune	648,00		
	16	Verde attrezzato-Parcheggi	9.954,00		
	17	Le aree sono state monetizzate			
	18	Verde attrezzato-Parcheggi	880,00		
	19	Verde attrezzato	360,00		
	20	Verde attrezzato-Parcheggi	4.979,00		
	21	Verde attrezzato-Parcheggi	492,00		
	22	Verde attrezzato-Parcheggi	516,00		
	23	Verde attrezzato-Parcheggi	516,00		
	24	Verde attr.-Parch-Mercato	7.700,00		
	25	Verde attr.-Parch-Inter. Com.	3.275,82		
	TOTALE		41.890,82		

TOTALE ABITANTI SERVITI ZONE OMOGENEE B1-C1	3.077 < 13.387
--	--------------------------

NOTA 6

13.387 : numero abitanti residenti e stagionali insediati

Attrezzature e spazi di interesse comune di PROGETTO (art. 3 e art.5)

	Numero comparto	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
ZONE OMOGENEE C3-D2-D3	E	D3	2.900,00	1x24 mq/ab.	2.071
	F	C2-D2	11.955,00		
	G	C3	6.403,00		
	H	C3	7.474,00		
	I	C3	3.225,00		
	L	C3	3.083,00		
	M	C3	3.415,00		
	N	C3	4.884,00		
	O**	C3-D2	6.360,00		
TOTALE			49.699,00		
NUOVI ABITANTI INSEDIATI (vedi Tav. 8b)				1773<	2.071

NOTA 7

1773 : numero abitanti stagionali da insediare nelle zone C3-D2-D3

Servizi di interesse generale ESISTENTI (art. 4)

Numero	Destinazione	Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
29	Area portuale	43.000,00	1x17.5 mq/ab	2.869
30	Verde attrezzato	7.200,00		
TOTALE SERVIZI ESISTENTI		50.200,00		

TOTALE ABITANTI SERVITI	2.869 < 13.387
--------------------------------	--------------------------

NOTA 8

13.387 : numero abitanti residenti e stagionali insediati

Servizi di interesse generale di PROGETTO (art. 4)

Numero		Mq.	DM. 1444/68	Abit. Serviti
19	Verde attrezz.-Parco Urbano	57.386,47	1x17.5 mq/ab	13.116
20	Aree da dest. ad ambulanti	1.500,00		
21	Aree da dest. ad ambulanti	1.500,00		
31	Parcheggio	6.000,00		
32	Parchegg.-Area Commerciale	28.815,00		
33	Parcheggio	7.290,00		
34	Parcheggio	4.700,00		
35		8.431,00		
36		8.500,00		
37	Parcheggio	14.748,00		
38	Parcheggio	5.200,00		
39	Parchegg.-Area Commerciale	25.400,00		
40		38.103,00		
41		8.000,00		
42		13.965,00		
TOTALE SERVIZI DI PROGETTO		229.538,47		

TOTALE ABITANTI SERVITI	13.116 > 3023
--------------------------------	-------------------------

NOTA 9

3023 : numero abitanti stagionali da insediare (zone C3-D2-D3+1250 ZONE D4)

AREA LITORANEA

VERIFICA - AREE A SERVIZI DI INTERESSE COMUNE -

ESISTENTI	Zone B1:	mq. 6.750,00 x 1/9 =	n. abitanti serviti	750
	Zone B2-C1:	mq. 41.890,82 x 1/18 =	n. abitanti serviti	2.327
PROGETTO		mq. 49.699,00 x 1/24 =	n. abitanti serviti	2.071
SOMMANO		mq. 98.339,82 =	n. abitanti serviti	5.148

VERIFICA

ESISTENTI	mq. 50.200,00 x 1/17,5 =	n. abitanti serviti	2.869
PROGETTO	mq. 229.538,47 x 1/17,5 =	n. abitanti serviti	13.116
SOMMANO	mq. 279.738,47 =	n. abitanti serviti	15.985

TOTALE AREE A SERVIZI = mq. 378.078,29 = (98.339,82+279.578,47)

ABITANTI SERVITI = (5.148 + 15.985) = 21.133,00 > 16.410,00

NOTA 10

16.410 : Dimensionamento del P.U.G. (Ab. insediati 13.387+ ab. da insediare 3.023)

NOTA 11

Anche a sottrarre la superficie di aree per servizi utili al rispetto dello standard per il centro urbano (mq. 33.407) la quantità di aree a destinazione specifica è sempre sufficiente per l'area litoranea:

$378.078,29 - 33.407 = 344.671,29 / 17,5 = 19.695 \text{ ab} > 16.410 \text{ ab}$
(vedi nota 5)