

REGIONE BASILICATA



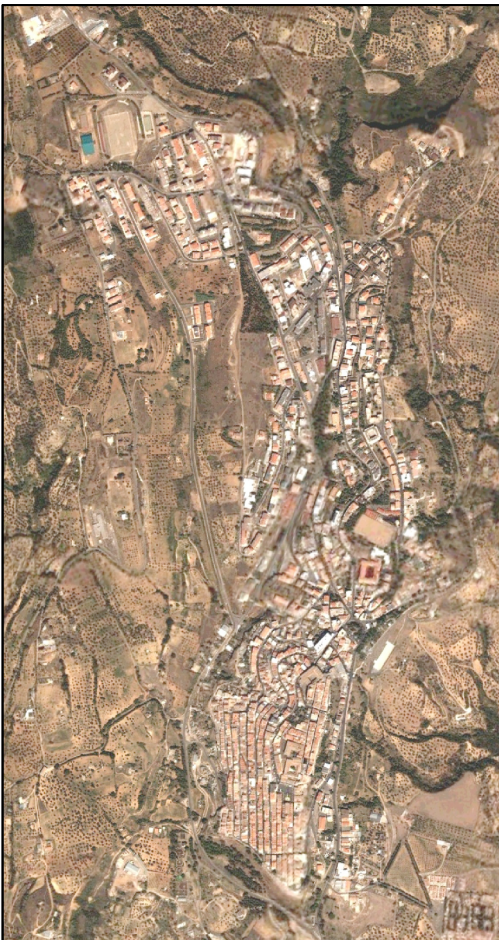
COMUNE DI FERRANDINA

PROVINCIA DI MATERA

R.U. REGOLAMENTO URBANISTICO

L.R. n.23 dell'11.08.1999 - "TUTELA, GOVERNO ED USO DEL TERRITORIO"

DELIBERAZIONE G.R. n.512 del 24.03.2003 - "APPROVAZIONE REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE L.U.R. n.23/1999"



BILANCIO URBANISTICO

R2

gennaio 2012

PROGETTISTI:

dott. arch. Sergio SCARCIA
(capogruppo)

dott. arch. Paolo D'AMELIO

dott. arch. Michele IACOVAZZI

INDICE

- 1. – PREMESSA**
- 2. – Metodologia d’analisi**
- 3. – Utilizzazione del patrimonio edilizio esistente**
- 4. – Bilancio dello strumento urbanistico vigente: la Variante al PRG**
 - 4.1 – Obiettivi della Variante al PRG**
 - 4.2 – Attuazione delle previsioni della Variante al PRG**
 - 4.2.1 – Zona “A” – Centro Storico
 - 4.2.2 – Zone “B” di completamento
 - 4.2.3 – Zone “C” di espansione
 - 4.2.4 – Zone “D” (zone artigianali)
 - 4.3 – Considerazioni**
- 5. – Analisi delle previsioni quantitative e grado di attuazione degli standard dei servizi pubblici confrontato con la situazione presente**
 - 5.1 – Aree per l’istruzione**
 - 5.2 – Aree per attrezzature di interesse comune**
 - 5.3 – Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport**
 - 5.4 – Aree per parcheggi**
 - 5.5 – Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale**

ALLEGATI:

- SCHEDA n. 1
- SCHEDA n. 2
- SCHEDA n. 2
- SCHEDA n. 3
- SCHEDA n. 4
- Tabella riepilogativa

BILANCIO URBANISTICO

1. - Premessa

Come definito dal Regolamento di Attuazione della Legge Regionale 11.08.1999 n. 23, il Bilancio Urbanistico viene così definito nella sua articolazione nonché negli obiettivi che esso deve perseguire.

“Il Bilancio Urbanistico (BU) ha l’obiettivo della verifica dello stato di attuazione della PT ed U, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo, ed è particolarmente importante per il monitoraggio dell’attuazione del PO e per la formazione della Relazione Urbanistica al Programma Triennale di cui alla L. 109/94. Nel caso del RU è necessario sottoporre a bilancio il vecchio PRG per poter verificare le capacità attuative delle previsioni di sviluppo/riqualificazione urbanistica perseguite dalla comunità, oppure per verificare la fondatezza delle previsioni del vecchio PRG. Grazie a queste verifiche sarà possibile individuare una prima serie di indirizzi per il RU.

Al BU vanno allegare quattro schede:

- la prima che individua l’estensione delle previsioni urbanistiche in essere, ed il loro “carico urbanistico”, e le confronta con il loro stato di attuazione ad oggi. Dal confronto potranno emergere gli eventuali sovradimensionamenti del vigente PRG (aree di espansione individuate e non attuate), o i casi di attuazione parziale, o di aree vincolate da decenni per previsioni la cui non attuazione penalizza la proprietà, ecc.;
- la seconda che analizza le previsioni quantitative ed il grado di attuazione degli standard dei servizi pubblici (D.M. 2/4/68) e li confronta con la situazione presente;
- la terza che si riferisce alla dotazione di strade (esistenti e di previsione) all’interno della vigente zonizzazione di PRG;
- la quarta che individua per settori le attrezzature esistenti e le classifica dal punto di vista qualitativo”.

2. - Metodologia d'analisi

Dal punto di vista metodologico si è provveduto preliminarmente ad indagare lo stato di utilizzo del patrimonio edilizio esistente al fine di poter verificare le capacità attuative delle previsioni di sviluppo/riqualificazione urbanistica perseguite dalla comunità, ovvero per verificare la fondatezza delle previsioni della vigente Variante al PRG in relazione al dato abitativo.

I dati relativi alle predette analisi sono sintetizzati nelle tabelle di seguito rappresentate e riportate nel paragrafo riguardante lo stato di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la popolazione attiva per settori di attività:

- tab. n. 4 – “Ferrandina: situazione del patrimonio edilizio al Censimento 2001”;
- tab. n. 5 – “Ferrandina: incidenza abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni (2001)”;
- tab. n. 6 – “Ferrandina: popolazione attiva per settori di attività (2001).

Per la redazione del Bilancio Urbanistico propriamente detto, i sottoscritti hanno provveduto, in prima istanza, a sottoporre a bilancio la Variante al PRG vigente, approvato con DPGR n. 334 del 20.07.1998, analizzando le singole zone territoriali omogenee così come individuate nell'elaborato grafico di zonizzazione di Piano tav. 7/d.

L'analisi con i relativi risultati sono stati riportati nei seguenti allegati:

- A1 ANALISI: Centro Storico
- A2 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “B1”
- A3 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “B1-167”
- A4 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “B2”
- A5 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “C – 167”
- A6 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “C” soggette a pianificazione attuativa
- A7 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “C” con attuazione diretta
- A8 ANALISI: Zone territoriali omogenee di tipo “D”.

Ciascun allegato contiene i principali dati necessari alla compilazione del Bilancio con particolare riferimento alla estensione della superficie territoriale, ai volumetria (prevista con la sua percentuale di attuazione), gli abitanti (previsti ed effettivi) nonché gli standard (previsti ed attuati).

3. - Utilizzazione del patrimonio edilizio esistente

Per l'esame dello stato di utilizzo del patrimonio edilizio esistente (famiglie ed abitanti insediati; alloggi e stanze occupate e non occupate) si è proceduto nel prendere in considerazione i dati ufficiali ISTAT 2001 e quelli forniti dal Comune di Ferrandina.

I risultati di questa indagine sono riportati nella tabella seguente.

Tabella n. 4 - Ferrandina: situazione del patrimonio edilizio al Censimento 2001

SEZIONE CENSUARIA	ABITAZIONI			STANZE			Famiglie	Abitanti	Abit./ Stanze	Abit./St. occupate
	occupate	non occup.	totale	occupate	non occup.	totale				
1	131	78	209	363	156	519	126	278	0,54	0,76
2	91	89	180	234	192	426	91	186	0,44	0,79
3	151	90	241	442	196	638	152	358	0,56	0,81
4	63	118	181	190	183	373	63	138	0,34	0,73
5	127	45	172	365	93	458	126	356	0,78	0,97
6	98	106	204	256	165	421	97	226	0,54	0,88
7	210	40	250	587	50	637	209	582	0,91	0,99
8	132	157	289	279	164	443	132	267	0,60	0,96
9	88	124	212	193	199	392	87	179	0,46	0,93
10	230	34	264	734	89	823	230	642	0,78	0,87
TOTALE *	1.321	881	2.202	3.643	1.487	5.130	1.313	3.212	0,63	0,88
11	131	9	140	413	20	433	132	354	0,82	0,86
12	278	53	331	936	143	1.079	277	816	0,76	0,87
13	196	11	207	710	30	740	195	640	0,86	0,90
14	275	28	303	960	80	1.040	275	800	0,77	0,83
15	352	36	388	1.223	106	1.329	352	1.048	0,79	0,86
16	461	98	559	1656	223	1.879	460	1.595	0,85	0,96
17	223	15	238	869	45	914	223	655	0,72	0,75
TOTALE **	1.916	250	2.166	6.767	647	7.414	1.914	5.908	0,80	0,87
18	38	39	77	152	192	344	40	94	0,27	0,61
TOTALE***	38	39	77	152	192	344	40	94	0,27	0,61
19	10	20	30	37	64	101	11	34	0,34	0,92
TOTALE****	10	20	30	37	64	101	11	34	0,34	0,92
20	3	10	13	13	40	53	3	7	0,13	0,54
TOTALE*****	3	10	13	13	40	53	3	7	0,13	0,54
21	1	10	11	2	31	33	1	5	0,15	2,5
TOTALE*****	1	10	11	2	31	33	1	5	0,15	2,5
dal 22 al 79	56	396	452	184	722	906	56	118	0,13	0,64
TOT. *****	56	396	452	184	722	906	56	118	0,13	0,64
TOTALE GENERALE	3.345	1.606	4.951	10.798	3.183	13.981	3.338	9.378	media 0,35	media 0,99

N.B.: - *Centro Storico; **Centro Abitato; ***Macchia frazione; ****Quartiere res. Hotel Ulivi;
*****Nucleo trattamento acque; *****Nucleo Stazione; *****Agro.
- dal 22 al 26 località produttive "Zona Industriale".

Tabella n. 5 - Ferrandina: incidenza abitazioni non occupate sul totale delle abitazioni (2001)

SEZIONE CENSUARIA	ABITAZIONI NON OCCUPATE		ABITAZIONI TOTALI		INCIDENZA abitaz. non occupate / abitazioni %
	n.	%	n.	%	
1	78	6,9	209	4,8	37,3
2	89	7,9	180	4,1	49,4
3	90	8,0	241	5,6	37,3
4	118	10,4	181	4,1	65,2
5	45	4,0	172	3,9	26,1
6	106	9,4	204	4,7	51,9
7	40	3,6	250	5,8	16,0
8	157	13,8	289	6,6	54,3
9	124	10,9	212	4,8	58,4
10	34	3,0	264	6,0	12,8
TOTALE *	881	77,9	2.202	50,4	40,0
11	9	0,8	140	3,2	6,4
12	53	4,7	331	7,6	16,00
13	11	0,9	207	4,7	5,3
14	28	2,6	303	7,0	7,2
15	36	3,2	388	8,9	9,2
16	98	8,6	559	12,8	17,5
17	15	1,3	238	5,4	6,3
TOTALE **	250	22,1	2.166	49,6	11,5
TOTALE *+**	1.131	100,00	4.368	100,00	25,9

N.B.: - *Centro Storico; **Centro Abitato;

L'incidenza delle abitazioni non occupate del C.S. sulle abitazioni totali del C. abitato (4.368) è pari al 20,1%.

Tabella n. 6 - Ferrandina: popolazione attiva per settori di attività

SETTORI DI ATTIVITA'	1961		1971		1981		1991		2001	
	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%	n.	%
Agricoltura	2.202	39,3	978	20,4	350	12,8	329	11,5	218	8,1
Industria	643	11,6	1.431	29,8	1.425	52,1	731	25,6	1.196	44,5
Commercio	237	4,2	358	7,4	295	10,8	250	8,7	388	14,4
Trasporti e comunicaz.	313	5,6	216	4,6	130	4,7	83	2,9	70	2,6
Altre attività	2.200	39,3	1.816	37,8	537	19,6	1.472	51,3	818	30,4
TOTALE	5.595	100	4.799	100	2.737	100	2.865	100	2.688	100

Ns. elaborazione su dati ISTAT e Comune di Ferrandina.

- L'agricoltura dal 1961 al 2001 passa da 2202 a 218 addetti (meno 1984 addetti), dal 39,3% all'8,1%: settore trainante nel 1961, "cenerentola" nel 2001;
 - L'industria da 643 a 1196 addetti (più 553 addetti), dall'11,6% al 44,5%: settore trainante nel 2001;
 - Il commercio da 237 a 388 addetti (più 151 addetti), da 4,2% al 14,4%: settore trainante nel 2001 con forte incremento;
 - I trasporti e le comunicazioni da 313 a 70 addetti (meno 243 addetti), da 5,6% a 2,6%: settore con forte decremento.
- Complessivamente un forte calo da 5595 a 2688 addetti (meno 2907 addetti), circa 3000 addetti in meno, il 28,66% della popolazione.

4. - Bilancio dello strumento urbanistico vigente: la Variante al PRG

Per procedere alla elaborazione del Bilancio Urbanistico si è provveduto ad esaminare gli obiettivi fondamentali posti alla base della Variante al PRG.

Successivamente è stato preso in considerazione il grado di attuazione delle previsioni di tale strumento, verificandolo per ciascuna zona territoriale omogenea, sia in relazione all'entità del costruito sia in relazione alla realizzazione degli standard.

4.1 – Obiettivi della Variante al PRG

Dalla Relazione Generale della Variante al PRG (pag. 3) si riportano di seguito gli obiettivi dichiarati:

- “- la necessità di disporre di aree per edilizia economica e popolare più immediatamente fruibile e cioè a ridosso delle zone urbanizzate anziché agli estremi limiti del Piano;*
- la necessità di disporre di aree artigianali diversificate, di immediata fruibilità e con bassi costi di infrastrutturazione;*
- la necessità di formalizzare l'acquisizione del Piano Regolatore del Consorzio per lo Sviluppo Industriale della Provincia di Matera, già di fatto recepito dal Consiglio Comunale con delibera n. 43 del 31.10.1995;*
- l'opportunità di effettuare una zonizzazione delle aree boschive preliminare a successivi interventi di salvaguardia, risanamento e sviluppo;*
- l'opportunità di avere una gestione informatizzata del PRG partendo da dati aerofotogrammetrico aggiornati e disponendo sin da subito di elaborati su supporto magnetico;*
- la necessità di mettere in ordine e di chiarire la normativa di alcune zone di espansione e ad alcune zone di completamento;*
- la necessità di prendere atto di alcune situazioni di fatto contrastanti con quanto indicato nel PRG;*
- la necessità di dare ordine allo sviluppo urbanistico di alcune aree particolari situate a ridosso del Cento storico, attraverso l'uso di idonei strumenti urbanistici (Piani Particolareggiati)".*

4.2 – Attuazione delle previsioni della Variante al PRG

4.2.1 - Zona "A" – Centro Storico

Come rappresentato nella tavola di zonizzazione n. 7d della VPRG/98 (riportata nell'elaborato grafico n. 2 del presente RU), l'ambito della zona storica A ha una estensione complessiva di ha 19,84 ed una popolazione residente di 3.957 al 1981.

Essa comprende, secondo quanto riportato nell'art. 3.2a delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG):

- l'area del centro storico così come individuata dalla tav. 5 del Piano di Recupero adottato con del C.C. n. 141 del 22.12.1986, e delimitata nella tavola di zonizzazione 7d della VPRG/98;
- le aree di Piano Particolareggiato (PP3, PP4 e PP5) individuate nella tavola di zonizzazione 7d della VPRG/98;
- le aree del centro storico situate a nord-est (comprese tra via Olmi, Piazza De Gasperi, via Caduti di Kindu) ed a sud-est (comprese tra la calata Madonna del Carmine ed il salto di quota di via Caracciolo);
- l'area posta a sud del centro storico, compresa tra il cosiddetto Muraglione ed il primo tratto della circumvallazione, dal limite ovest del PP5 alla punta estrema del quartiere Pizzo Falcone.

L'analisi del Centro Storico è stata effettuata mediante la elaborazione dell'allegato "A1" dove sono riportate le notizie relative a:

- l'evoluzione del tessuto urbano;
- l'evento sismico del 23 novembre 1980;
- il Piano di Recupero del Centro Storico;
- le previsioni della Variante al PRG;

- l'analisi dello stato di fatto riguardante:
 - gli abitanti distinti per fasce di età;
 - gli abitanti distinti per abitazioni occupate;
 - la destinazione d'uso dei piani terra;
 - la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
 - i tipi dell'abitazione (in area piana, in pendio);
 - cantine, sgrotti, frantoi ed orti privati;
 - le zone di Piano Particolareggiato (PP3 – PP4 - PP5).

Il Piano di Recupero del Centro Storico, come precedentemente riferito, è stato recepito interamente dalla Variante al PRG.

Nei fatti il Piano di Recupero, dopo la sua adozione, è stato completamente disatteso nelle sue prescrizioni di salvaguardia e conservazione delle caratteristiche fondamentali del tessuto originario e dei caratteri distintivi della architettura locale, determinando un freno all'operazione di rilancio strategico-funzionale in termini di valorizzazione turistico-culturale.

Il Centro Storico di Ferrandina, nonostante un evidente processo di "svuotamento" a favore di quartieri di nuova espansione e di contemporaneo invecchiamento della popolazione, resta ancora un quartiere con caratteristiche prevalentemente residenziali (circa il 50% delle abitazioni del centro urbano si trova nel Centro Storico, con una popolazione pari a circa il 35% del totale). Ciò testimonia comunque di una vitalità e di un radicamento della comunità ferrandinese al proprio insediamento storico; tuttavia occorre creare le condizioni perché da quanto rilevato si possano trarre elementi utili ad un processo di valorizzazione culturale ed economica, che vada di pari passo con il principio della tutela di tale patrimonio.

Per quanto riguarda gli interventi sin'ora effettuati nel Centro Storico di Ferrandina si rilevano anzitutto quelli relativi alla ricostruzione che ha fatto seguito al sisma del 1980. A parte qualche intervento di restauro sui monumenti di

particolare pregio (Convento e Chiesa di San Domenico, Palazzo Comunale, Palazzo Caputi), tali interventi hanno avuto come risultato un sostanziale miglioramento della risposta al sisma da parte delle strutture storiche, a fronte di una alterazione del dato tipologico (demolizione di volte in muratura e di solai in legno e loro sostituzione con orizzontamenti in latero-cemento; alterazione dei paramenti murari a vista con intonaci a base cementizia; alterazione dell'originario dato cromatico, etc.).

Per quanto riguarda gli interventi condotti dai privati si rileva anche in questo caso l'alterazione del dato tipologico-formale mediante l'uso di materiali impropri, il ricorso a sopraelevazioni e superfetazioni, che, comunque, non hanno impedito la lettura della qualità ambientale complessiva del Centro Storico.

La Variante al PRG, come precedentemente riferito, individua tre aree (PP3 – PP4 – PP5) da sottoporre a pianificazione attuativa.

Di queste aree, le prime due (PP3 e PP4) hanno vocazione prevalentemente residenziale, mentre l'ultima, PP5, contiene in sé elementi di pregio ambientale unitamente a elementi di fragilità dal punto di vista della gestione degli ambiti periurbani (abusivismo, rischio geologico) ed a elementi di carattere storico (Fontana delle Vascere risalente agli ultimi anni del Quattrocento).

Nell'allegata scheda 1 (pag. 1/7), dove sono riportati i dati relativi alle diverse sottozone in cui si articola l'intero Centro Storico, si evidenzia come, per quanto riguarda l'ambito del Piano di Recupero e la porzione non compresa né in quest'ultimo né nei Piani Particolareggiati, non ci sia prevista la possibilità di nuova edificazione.

Al contrario, nelle aree corrispondenti agli attuali PP3 e PP4 tale possibilità dovrà essere espressamente prevista dai relativi Piani Operativi a farsi.

Alla luce di quanto sopra, per un pronto rilancio del ruolo che compete al Centro Storico della Città per caratteristiche, qualità e valenza rispetto all'insieme dell'ambito urbano, i sottoscritti indicano nella piena attuazione dei Piani Operativi (PO), relativi tanto al Recupero del Centro Storico quanto alle aree corrispondenti agli attuali Piani attuativi (i cui ambiti sono già previsti dalla Variante al PRG), le priorità da assumersi in sede di definizione del Regolamento Urbanistico.

4.2.2 - Zone di completamento "B"

Esse, come riportato in sede di previsione della Variante al PRG, sono costituite da manufatti o insieme di manufatti privi di carattere storico ambientale compatibili e non con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Tali zone si suddividono nelle sottostanti zone "B1" (definite sature) che comprendono la sottozona "B1-167", e "B2".

L'analisi delle Zone B è stata effettuata mediante la elaborazione dei seguenti allegati:

- "A2": analisi zone territoriali omogenee "B1";

- “A3”: analisi zone territoriali omogenee “B1-167”;
- “A4”: analisi zone territoriali omogenee “B2”.

In detti elaborati sono riportate le notizie relative a:

- l’ubicazione;
- la consistenza (superficie territoriale e volumi previsti);
- il tipo di attuazione (diretta ovvero piani attuativi);
- il numero di abitanti;
- gli standard di previsti dal Piano;
- il confronto tra la tav. 7d della Variante al PRG e ortofoto della situazione attuale;
- la percentuale di attuazione.

Per quanto riguarda le **zone “B1”**, esse sono collocate prevalentemente lungo le principali direttrici di espansione a nord dell’abitato consolidato, a partire dal “nodo” di piazza De Gasperi fino al quartiere Serra, determinando in maniera consistente l’entità della prima espansione *extra moenia*.

Dal punto di vista tipologico, esse sono caratterizzate da edifici multipiani (tra 2 e 5 piani fuori terra) in muratura ovvero con struttura intelaiata in cemento armato; mentre dal punto di vista urbanistico, esse sono state edificate con intervento diretto, avendo esaurito la capacità edificatoria.

La elevata densità edilizia che si riscontra in alcune di queste aree, unitamente alla riscontrata carenza di standard, postulano per esse veri e propri interventi di *rigenerazione urbana* capaci di realizzare quel necessario riammagliamento con le aree limitrofe attraverso un miglioramento della dotazione e qualità dei servizi.

Parallelamente all’espansione urbanistica ed edilizia così condotta, Ferrandina ha visto nascere interi quartieri frutto della pianificazione dell’intervento pubblico nell’edilizia nell’ambito delle **zone “B1-167”**.

Tra la fine degli anni ’60 e l’inizio degli anni ’70 del secolo scorso, lungo le medesime direttrici che avevano caratterizzato l’espansione delle zone “B1”, sono stati condotti numerosi interventi di edilizia economica e popolare, soprattutto nei quartieri Cappuccini e Campanello, caratterizzati da edifici in linea multipiani (tra 2 e 4 piani fuori terra), i quali hanno esaurito la potenzialità edificatoria dei relativi comparti.

A differenza delle contemporanee zone “B1”, quest’ultimi interventi dimostrano, come ovvio, una maggiore attenzione nella definizione degli spazi abitativi e di quelli destinati ai servizi: nascono così complessi edilizi con spazi pertinenziali anche attrezzati a verde e parcheggio.

Negli anni, tuttavia, la scarsa manutenzione degli edifici e degli spazi pertinenziali ha generato situazioni di degrado che richiedono un ripensamento complessivo dei quartieri in questione, ieri di periferia oggi nucleo centrale del tessuto urbano.

Tra le aree di prima espansione, lungo le direttrici precedentemente descritte, sono presenti numerose zone che la Variante al PRG individua quali **Zone “B2”**.

Queste si distinguono dalle zone “B1” precedentemente trattate per il fatto di non aver esaurito il potenziale edificatorio ad esse attribuito.

La Variante al PRG distingue tra zone “B2” la cui attuazione avviene per edificazione diretta e zone “B2” per le quali risulta necessaria la formazione di un piano attuativo.

Nei fatti, tuttavia, si rileva la pressoché totale assenza di pianificazione attuativa riferita a tali zone.

Questa circostanza ripropone per tali ambiti, ancorché non interamente edificati, i medesimi problemi individuati per le zone “B1” in termini di dotazione e qualità dei servizi, per i quali si prospettano le medesime soluzioni già enunciate.

Dal punto di vista tipologico, accanto agli edifici in linea multipiano, fanno la loro comparsa case unifamiliari ovvero bifamiliari (con massimo due piani fuori terra) con annesse pertinenze quali giardino ed area parcheggio.

4.2.3 - Zone “C” di espansione

Le zone omogenee “C” di espansione (contraddistinte nell’elaborato grafico della Variante al PRG nella tav. 07d), da 1 fino a 34) sono descritte nei seguenti elaborati:

L’analisi delle Zone “C” è stata effettuata mediante la elaborazione dei seguenti allegati:

- “A5”: analisi zone territoriali omogenee “C-167”;
- “A6”: analisi zone territoriali omogenee “C” soggette a piano attuativo;
- “A7”: analisi zone territoriali omogenee “C” ad edificazione diretta.

In detti elaborati sono riportate le notizie relative a:

- l’ubicazione;
- la consistenza (superficie territoriale e volumi previsti);
- il tipo di attuazione (diretta ovvero piani attuativi);
- il numero di abitanti;
- gli standard di previsti dal Piano;
- il confronto tra la tav. 7d della Variante al PRG e ortofoto della situazione attuale;
- la percentuale di attuazione.

Per quanto riguarda le **zone “C167”**, per le quali sia stato formato il relativo piano attuativo, si rilevano tre distinti interventi, collocati tra via Falcone (“C167₁”), via Borsellino (“C167₂”) e via Circonvallazione (“C167₃”).

L’edificazione dei primi due interventi, ancorché prevista tramite pianificazione attuativa, è stata condotta ai sensi dell’art. 51 della Legge 865/71 risolvendosi nei fatti in un’attuazione di tipo diretto.

La tipologia è quella dell’edificio *in linea* ovvero della palazzina isolata con un numero massimo di cinque piani fuori terra con annesse pertinenze quali giardino ed area parcheggio.

Rispetto alla volumetria massima esprimibile si evidenzia che il comparto “C167₁” ha pressoché esaurito la sua dotazione, avendone realizzato circa il 97%; il comparto “C167₂” ha realizzato l’83% della sua volumetria; mentre il comparto “C167₃” risulta edificato al 63%.

In merito a quest’ultimo caso si evidenzia come tale comparto ospiti tutt’ora prefabbricati destinati ad edilizia abitativa provvisoria derivante dalle necessità manifestatesi con il sisma del 1980.

Pertanto, a più di trent'anni dalla loro realizzazione, sembra opportuno individuare nella loro rimozione e nella ricostruzione di volumetrie idonee una precisa indicazione progettuale per quest'area.

Riguardo alle altre due aree individuate sembra opportuno sottolineare esclusivamente la necessità di una più adeguata manutenzione delle aree pertinenziali e di quelle costituenti urbanizzazione secondaria anche mediante interventi di arredo urbano e di sistemazione del verde.

Per quanto riguarda le **zone "C" soggette a Piano attuativo**, esse si distinguono in:

- aree edificate ovvero da edificare a seguito di Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata, approvate prima della Variante al PRG;
- aree edificate o da edificare a seguito di Piano di Lottizzazione privata, approvato dopo la Variante al PRG ma comunque prima dell'indizione della Conferenza di pianificazione relativa al presente Regolamento Urbanistico;
- aree da edificare a seguito di Piano Particolareggiato ad iniziativa pubblica, approvato dopo la Variante al PRG ma comunque prima dell'indizione della Conferenza di pianificazione relativa al presente Regolamento Urbanistico;
- aree per le quali, ad oggi, non è stato formato alcun Piano attuativo.

La collocazione nell'ambito del tessuto urbano delle predette zone "C" soggette a Piano attuativo predilige le Contrade Serra e Zambroglio e le direttrici di sviluppo comprese tra via Falcone e la strada provinciale per Stigliano.

L'analisi complessiva delle predette zone, descritta nell'allegato "A6" cui si rimanda per ogni ulteriore puntuale approfondimento, conduce alla considerazione della permanenza di un considerevole margine di volumetria tutt'ora inespressa che si localizza principalmente nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Zambroglio", che, ancorchè totalmente inattuato nella sua componente residenziale, vede attualmente impiegate consistenti risorse pubbliche per la realizzazione delle previste urbanizzazioni primarie.

Altre aree, ancorchè sottoposte a Piano di Lottizzazione già approvato, risultano nei fatti penalizzate nella loro realizzazione sia a causa della collocazione nella estrema periferia dell'abitato, sia per la oggettiva contrazione del mercato immobiliare.

Queste circostanze, unitamente alla manifestata difficoltà dell'Amministrazione pubblica di provvedere ad un'adeguata dotazione in termini di standard urbanistici e di servizi, suggerirebbero un ripensamento circa l'estensione e l'ubicazione delle aree di espansione previste dalla Variante del PRG.

Per quanto riguarda le **zone "C" soggette ad edificazione diretta**, esse sono collocate prevalentemente in Contrada Serra e lungo la direttrice definita dalla strada provinciale per Stigliano.

Dalle verifiche effettuate si rileva che le zone C4, C18, C24 risultano completamente edificate, a differenza delle zone C2 e C7 dove non sono stati realizzati interventi edilizi; la zona C23, attuata per circa il 68% rispetto a quanto previsto, risulta inserita nella programmazione della rete commerciale su aree private in sede fissa e su aree pubbliche per l'eventuale inserimento di medie strutture di vendita.

Le aree edificate presentano interventi edilizi residenziali privati, organizzati secondo la tipologia edilizia della *casa bifamiliare* a due livelli.

Il comparto C4 è l'unico ad essere organizzato secondo la tipologia edilizia *in linea*.

4.2.4 - Zone "D" (zone artigianali)

La Variante al PRG individua dieci zone territoriali omogenee "D" destinate a zone per le attività artigianali e/o commerciali e la installazione di laboratori di analisi e ricerca, magazzini, depositi, rimesse ed edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti, uffici e mostre connessi alla produzione industriale, artigianale e agro-forestale, nonché la edificazione dell'abitazione del titolare o del custode.

Oltre a queste, la Variante individua la zona "D11", per la cui attuazione, data la sua collocazione nella Valle del Basento, si fa riferimento al "Piano di insediamenti produttivi zona industriale Val Basento" redatto in base all'art. 27 della legge 865/71 ed alle relative norme tecniche di attuazione (tavola n. 10 della Variante al PRG).

Le zone comprese dalla 1 alla 10 sono collocate, per la maggior parte, in ambito periferico rispetto all'abitato.

Fanno eccezione le zone "D5" e "D6" che sono situate in aree centrali (via Lanzillotti – via Mazzini) e risultano ad oggi totalmente edificate.

Nelle rimanenti zone si distinguono, per essere soggette alla redazione di Piano attuativo, le seguenti:

- D1 (lungo la strada provinciale per Salandra);
- D1a (lungo la strada provinciale per Salandra);
- D4 (Via Leonardo da Vinci);
- D8 (S. Lucia);
- D8a (S. Lucia);
- D10 (Casaleni).

Tra queste, le zone D4 e D8 risultano interamente edificate, mentre per le zone D1 e D10 (libere da edificazione) non risulta approvato alcun Piano attuativo.

Infine, per la zona D1a risulta approvato un Piano di lottizzazione ad iniziativa privata senza che ad oggi sia stata avviata l'edificazione.

Tra le aree non soggette a Piano attuativo, risultano parzialmente edificate le zone D2 – D3 - D7, mentre le zone D9 e D9a risultano pressoché sature.

Dall'analisi complessiva delle zone produttive, riportata nell'allegato "A8", si ritiene di poter individuare i problemi legati alle difficoltà di localizzazione di attività produttive nella ubicazione delle aree ad esse destinate (caratteristiche orografiche sfavorevoli con conseguente indisponibilità di superfici idonee da dedicare alle attività da insediare) più che nella effettiva disponibilità in termini di previsione.

4.3 - Considerazioni.

A seguito delle analisi contenute negli allegati A1- A8 e riportate nell'allegata SCHEDA 1, contenenti i principali dati riferiti alla estensione della superficie

territoriale, alla volumetria (prevista con la sua percentuale di attuazione), gli abitanti previsti ed effettivi, è possibile affermare che il dimensionamento demografico da tenere in considerazione in virtù delle zone territoriali omogenee da computare nell'Ambito Urbano (A.U.), risulta essere costituito dal numero degli abitanti effettivi al 2007, anno di conferimento dell'incarico della redazione del presente Regolamento Urbanistico (R.U.), pari a 9.187 (così come derivante da fonte ufficio anagrafe Comune di Ferrandina), sommati agli abitanti previsti con l'attuazione dei piani di lottizzazione ad iniziativa privata (*zone territoriali omogenee di tipo C: C3 – C10 – C14*) e pubblica (*zone territoriali omogenee di tipo C: C9 – C11 – C12 – C13 – C15 – C16*) pari ad abitanti 625. Complessivamente gli abitanti computati per il dimensionamento demografico risulta essere pari a 9.612 abitanti.

Inoltre, considerato che il presente R.U. prevede che all'interno dell'Ambito Urbano (A.U.) rientrano le aree riconosciute quali "Tessuto di N.I." (TNI) che corrispondono a quelle che nella TAV 7d della vigente VPRG/98 sono tipizzate come zone "C" (Zone di Espansione): C17 - C19 – C30 (dove l'edificazione è subordinata all'approvazione dei relativi P.A.), e nonché le aree tipizzate come zone C167⁴ – C167⁵, il dimensionamento demografico sopra descritto si incrementa di N° 187 abitanti per le zone C "Private" e di N° 326 abitanti per le zone C167 pubbliche, raggiungendo il numero complessivo di 10.125 abitanti. Il soddisfacimento dello standard all'interno delle suddette aree Tessuto di Nuovo Impianto (TNI), così come riportato all'interno degli artt. 23 e 24 delle allegare norme tecniche di attuazione (NTA) viene reperita in sede di redazione di Piano Attuativo (PA) relativo a ciascuna zona con riferimento alla superficie territoriale delle zone stesse.

5 – Analisi delle previsioni quantitative e grado di attuazione degli standard dei servizi pubblici (D.M. 1444 del 2.4.1968) confrontati con la situazione presente.

Relativamente all'attuazione degli standard previsti dalla Variante al PRG si è proceduto preventivamente ad effettuare il riporto dello stato di fatto dei servizi, della viabilità e delle attrezzature di interesse generale su base aerofotogrammetria del 1996 (così come riportato nell'elaborato grafico del presente RU tav. 3).

Successivamente, in sede di analisi per la predisposizione del presente Bilancio Urbanistico, sono state elaborate le previsioni quantitative del grado di attuazione degli standard dei servizi pubblici sia mediante la predisposizione degli allegati grafici del presente Regolamento Urbanistico (RU) tavv. 13 e 16, sia mediante la elaborazione di apposita scheda n. 2 di seguito riportata.

Di seguito si riportano le schede contenenti i dati relativi alle dotazioni di standard previsti dall'art. 3 del DM 1444/68 individuati dalla Variante al PRG (in superficie e rapporto con gli abitanti), la loro effettiva attuazione rapportata ai citati elaborati grafici tavv. 13 e 16 (in superficie e rapporto con gli abitanti di previsione della Variante al PRG e gli abitanti attuali, nonché per quelli dal presente R.U.), così come rientranti nel perimetro dell'Ambito Urbano (A.U.) e come determinati per effetto del dimensionamento demografico pari a 9.612 abitanti esistenti all'anno 2007 data di incarico di redazione del RU che contempla anche quelli di previsione per effetto della attuazione dei piani esecutivi di nuovo impianto.

Per quanto riguarda le aree relative al Tessuto di Nuovo Impianto (TNI) il soddisfacimento delle dotazioni di standard previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68 avverrà in sede di redazione dei relativi piani attuativi (PA) con riferimento alla propria superficie territoriale in rapporto ai 513 abitanti previsti per tali aree .

5.1 – Aree per l'Istruzione

(art. 3, lett. a) D.M. 1444/68 – SCHEDA 2)

Per effetto del dimensionamento demografico, derivante dalla perimetrazione dell'A.U. (9.612 abitanti), la superficie minima da destinare ad aree per l'istruzione (asili nido – scuole materne – scuole dell'obbligo), ai sensi dell'art.3 lett.a) del D.M. 1444/68, è pari a 43.254 mq (9.612 x 4,5 mq/ab).

Considerato che la superficie complessiva destinata dal vigente PRG ad aree per l'istruzione, come riportato nella planimetria di zonizzazione "Tav. 7d", ammonta a mq. 51.494,86 e che la superficie complessiva esistente destinata a detto standard è pari a 25.181,06 mq., si ritiene di confermare la zone destinate dal vigente Piano Regolatore Generale ad aree per l'istruzione così come individuate nella tav.16 del presente R.U. "Ambito Urbano: Suoli Riservati all'Armatura Urbana", contraddistinti con la lettera Ia, Ib e Id; mentre non viene confermata la zona contraddistinta con la lett. Ic.

Per il raggiungimento dello standard pari a 43.254 mq. ovvero 4,5 mq./ab. bisognerà incrementare la superficie dell'area contraddistinta con la lettera Ib (Via Falcone) di 1003,49 mq. Tale superficie sarà decurtata dall'area limitrofa destinata

a verde pubblico essendo già stato ampiamente soddisfatto lo standard previsto per le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

5.2 - Aree per attrezzature di interesse comune

(art.3 lett.b) D.M.1444/68 – SCHEDA 2)

Per effetto del dimensionamento demografico derivante dalla perimetrazione dell'Ambito Urbano (A.U.) pari a 9612 abitanti, la superficie minima da destinare ad "Aree per attrezzature di interesse comune" ai sensi dell'art.3 lett. b) D.M. n.1444/68 (9.612 ab. x 2 mq./ab.) è pari a 19.224 mq.

La superficie complessiva destinata dallo strumento urbanistico generale vigente (VPRG) ad "Aree per attrezzature di interesse comune" come riportata nella planimetria di zonizzazione "tav. 7d", contraddistinta con lettera "F1 – Attrezzature di interesse collettivo", ammonta a mq. 18.730,58 (dimensionata per una previsione demografica di 10.928 abitanti, con una incidenza di 1,71 mq./ab.).

Nel perimetro dell'Ambito Urbano (A.U.) sono state confermate dette superfici, così come riportato nella scheda 2 allegata al presente Bilancio Urbanistico contenente l'elenco delle Aree per Attrezzature di interesse comune con specificazione delle destinazioni d'uso (esistenti e previste) ed il relativo dimensionamento. Dette aree rappresentate nella tav. 16 del presente R.U., "Suoli Riservati all'Armatura Urbana (SRAU)" con il simbolo "IC" sono le seguenti:

Aree Per Attrezzature di Interesse Comune

- Interesse Comune a Destinazione Annonaria (cerchio con lettera ICan) pari a mq. 3773,04;
- Interesse Comune a Destinazione Amministrativa (cerchio con lettera ICa) pari a mq. 1.255,05, comprendenti la superficie destinata ad uffici (mq. 343,92) ubicati a ridosso della Chiesa Madre, ancorché non prevista nel PRG;
- Interesse Comune a Destinazione Religiosa (cerchio con lettera ICr) pari a mq. 7482,94;
- Interesse Comune a destinazione Culturale (cerchio con la lettera ICC) pari a mq. 3824,50 comprendenti le superfici destinate a biblioteca comunale (individuata quale F2 nel PRG) e cinema /teatro comunale (anch'essa individuata quale F2 nel PRG)
- Interesse Comune a Destinazione Sanitaria (cerchio con lettera Ics) pari a mq. 857,40;
- Interesse Comune a Destinazione Pubblici Servizi (cerchio con lettera ICp) pari a mq. 1.881,55.

Pertanto la superficie complessiva destinata ad "aree per attrezzature di interesse comune" ammontante a mq. 19.071,50, rapportata al numero degli abitanti computati al 2007 pari a 9.612 comporta una dotazione di 1,98 mq. per abitante (inferiore leggermente a 2,00 mq/ ab. prescritti dal D.M.1444/68).

5.3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport

(art.3 lett.c) D.M.1444/68 – SCHEDA 2)

Per effetto del dimensionamento derivante dalla perimetrazione dell'Ambito Urbano (A.U.), pari a 9.612 abitanti, la superficie da destinare ad "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" ai sensi dell'art.3 lett.c) del D.M. n. 1444/68 (9.612 ab. X 9 mq./ab.) risulta essere pari a 86.508 mq.

La superficie complessiva destinata dallo strumento urbanistico generale vigente (V.P.R.G.) a “verde attrezzato e fascia di rispetto”, come riportato nella planimetria di zonizzazione” tav. 7/d”, ammonta a mq. 330.346,33 (dimensionata per una previsione di tempo di 10.928 abitanti con una incidenza di 30,23 mq./ab), in aggiunta alla superficie destinata a “verde sportivo (Vs)” di mq. 52.824 (comprendente il polivalente “Cappuccini” di mq. 9.355,29 ,il polivalente “S.Maria” di mq. 42.411,04 e la piscina comunale di mq. 1058,65) che non rientrano nel computo delle superfici contemplate nei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive verde pubblico e parcheggio (art.3 D.M. 1444/68).

Lo strumento urbanistico generale vigente prevede altresì le aree destinate a “verde privato (Vp)” pari a mq. 9526,04 (proprietà Rossi zona “S.Maria” di mq. 9049,85 e proprietà Rossi zona “Cappuccini” di mq.476,19), non rientranti nel sopraccitato computo.

Nel perimetro dell’Ambito Urbano (A.U.) sono state confermate le superfici destinate a verde di rispetto stradale (“Vr”) , pari a mq. 65.354,35 come riportato nella sottostante tabella di riferimento, opportunamente distinte da quelle propriamente riferite a spazi pubblici attrezzati a “parco e per il gioco e lo sport” per un ammontare complessivo di mq. 165.865,59; detti spazi risultano essere realizzati per circa mq. 13.130,45 mentre si rende necessario riconfermare e rinnovare i vincoli di “grandi aree di verde” riguardanti:

- Pineta ubicata lungo Via Mazzini per mq. 12.032,60;
- il sistema di “parco urbano” (per complessivi mq. 78.875,79) caratterizzante la “porta” sud di Ferrandina costituito dalle aree a ridosso del “centro Storico” meglio identificata quale zona P.P.5 (mq. 45.094,51) e riconosciuta quale “Fosso Camardi” (mq. 30.581,37) in prossimità del “muraglione” nonché l’area compresa tra Via F. D’Aragona e l’area del complesso conventuale di S. Francesco, delimitata dal muro di cinta, pari a mq. 3.199,91;
- le aree a spazi pubblici attrezzati (per mq. 62.590,37), distribuite all’interno del tessuto considerato ed in fase di formazione, ricadenti nell’A.U.

Pertanto la superficie complessiva destinata a “spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” (ammontante a mq.165.865,59) rapportata al numero degli abitanti computati al 2007, pari a 9.612, comporta una dotazione di mq.17,25 per abitante (inferiore ai 21,6 mq. per abitante previsti dal P.R.G.), che, ancorché superiore ai 9 mq. per abitante minimi previsti dal D.M.1444/68, costituisce anche in virtù della conferma dei principi fondamentali posti alla base del vigente P.R.G.,un incremento derivante dall’affermazione del miglioramento della qualità urbana con un soddisfacimento di fruizione di aree “effettivamente utilizzabili”.

Tabella.	VERDE DI RISPETTO – Vr	mq
Vr 1	Vicino D2 Strada P.le Salandra - Ferrandina	3906,68
Vr 2	Vicino VP12 Strada P.le Ferrandina - Salandra	1288,43
Vr 3	Vicino D3 Strada P.le Ferrandina - Salandra	1066,37
Vr 4	Vicino B2 25 Strada P.le Ferrandina - Salandra	676,70
Vr 5	Vicino C3 Strada P.le Ferrandina - Salandra	547,69
Vr 6	Antistante C6 Strada P.le Ferrandina - Salandra	5798,62
Vr 7	Antistante B2 Strada P.le Ferrandina - Salandra	2076,60
Vr 8	Tra B1 e 167 dietro proprietà Rossi	1180,00

Vr 9	Vicino B2 4	217,57
Vr 10	Madonna di Loreto	509,4,0
Vr 12	Zona Zambroglio	4307
Vr 13	Tra C16 e C12	1903,50
Vr 14	Tra C16 e C12	509,00
Vr 15	Zona B1 e ASL	1009,21
Vr 17	Zona Cappuccini Rossi	957,32
Vr 18	Zona S.Maria Campo Sportivo e Piazzetta	1174,85
Vr 19	Zona difronte Vr18	1823,76
Vr 20	Zona Via Falcone	1202,85
Vr 21	Zona Via Falcone	1042,27
Vr 22	Zona Via Falcone	1347,78
Vr 23	Zona Via Falcone	5064,14
Vr 24	Zona Via Falcone	1441,00
Vr 25	Spartitraffico Circonvallazione	696,45
Vr 26	Zona C28	1927,00
Vr 27	Zona C29	1807,31
Vr 28	Laterale C24	1011,57
Vr 29	Zona C30	1976,55
Vr 30	Zona C25	2140,86
Vr 31	Zona C31	2588,11
Vr 32	Zona C31	3450,00
Vr 33	Zona Muraglione	3618,00
Vr 34	Zona Strada Ferrandina - Basentana	4731,13
Vr 35	Zona Sotto falegname Loponte	377,30
Vr 36	Zona Olmi	401,90
Vr 37	Zona S.Lucia	640,20
	TOTALE	65354,35

5.4 - Aree per parcheggi

(art.3 lett.d) D.M. 1444/68 – SCHEDA 2)

Per effetto del dimensionamento demografico derivante dalla perimetrazione dell'A.U., 9612 abitanti, la superficie minima da destinare ad aree per il parcheggio ai sensi dell'art.3 lett. d del D.M.1444/68 (9612 ab. X 2,50 mq.) è pari a 24.030 mq. Considerato che la superficie complessiva destinata dal vigente Strumento Urbanistico Generale (VPRG) ad aree per "parcheggio" come riportato nella planimetria di "zonizzazione tav.7/d" ammonta a mq.34.803,46 e che la superficie complessiva esistente a detto standard è pari a mq.18.108,95, si ritiene di confermare le zone destinate dal vigente strumento urbanistico a parcheggio così come individuate nelle tavv. 13 e 16 del presente R.U. "Ambito Urbano: Suoli Riservati All'Armatura Urbana (SRAU)" contraddistinte con la lettera "P".

In particolare non vengono computate le superfici relative ai parcheggi limitrofi alla Zona F2i ed F2h (pari a mq. 1.354,19) in quanto non rientranti in A.U.

Pertanto la superficie complessiva destinata ad aree per parcheggio rientranti nell'A.U., come precedentemente riportata, ammonta a mq. 33.449,27, di cui mq. 18.108,95 esistenti e mq. 15.340,32 da realizzare.

Si evince chiaramente che la dotazione Regolamento Urbanistico (R.U.), relativamente alle aree a "parcheggi" risulta essere pari a mq. 3,48 / ab. , superiore ai 2,5 mq. /ab. minimo previsto dal citato D.M. 1444/68.

In particolare la "eccedenza" (pari a mq. 9419,27) si ritiene debba essere considerata qualitativamente necessaria (considerata la sua ubicazione) in virtù della potenziale futura espansione non contemplata nel presente progetto di R.U., considerando, altresì, che in detto comparto sono state considerate le superfici a parcheggio di pertinenza di aree di interesse generale cimiteriale di mq. 4821,03 e verde sportivo di mq. 1150,26.

5.5 - Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale

(art. 3 c.5 D.M.1444/68)

Lo Strumento Urbanistico Generale Vigente (VPRG) destina a Zone "F" le "aree per attrezzature ed impianti di interesse generale", suddivise in Zone "F1" ed "F2", come riportate nella planimetria di zonizzazione " Tav. 7/d".

Nello specifico, le suddette Zone "F1" (cimitero, impianto di depurazione, mercato ortofrutticolo, serbatoio idrico A.L. e residenza per categorie deboli) ammontano a mq.60.200,07.

Nel perimetro dell'Ambito Urbano (A.U.) sono state confermate le superfici relative alle Zone "F1" sopra descritte, con inclusione dell'area destinata al cimitero ed alle sue pertinenze (mq. 32.548,41).

L'area attualmente utilizzata come mercato ortofrutticolo (con un'estensione pari a mq.1.004,39), già tipizzata dal VPRG quale Zona F1 è stata classificata come area per "attrezzature di interesse comune a destinazione annonaria", ai sensi del D.M.1444/68 art.3 lett.b.

Pertanto, la dotazione complessiva per "aree per attrezzature ed impianti di interesse generale" F1 confermata all'interno del A.U. è pari a mq. 59.195,68.

Per quanto riguarda le Zone "F2" si rileva che esse sono costituite da :

- l'area ex Convento San Domenico con Liceo Scientifico ed I.P.I.A. (localizzata con retino ma non denominata) ubicata nel Centro Storico ;
- l'area dell'ex Convento di Santa Chiara e l'area ex Mercato Coperto di Corso Vittorio Emanuele (localizzate con retino ma non denominate) ubicate nel Centro Storico;
- l'area destinata a locali per attività commerciali lungo via Mazzini (ex F2d);
- l'area destinata ad ospitare l'ex mattatoio (ex F2l);
- l'area destinata a stazioni SRB - SRT (ex F2m);
- l'area destinata a casa di riposo (ex F2n);
- l'area destinata a ex manifatture tabacchi (ex F2f);
- l'area dell'ex Convento di San Francesco (ex F2g);
- l'area destinata all'I.T.I.S." Filippo Cassola "(ex F2c);
- l'area ubicata in Contrada Zambroglio, già denominata F2o.

Complessivamente le suddette Zone "F2", come previste dalle previsioni di PRG, ammontano a mq. 57.788,67.

Nello specifico le aree dell'ex Mercato Coperto (con un'estensione pari a mq. 472,64) e le aree destinate a locali per attività commerciali lungo via Mazzini (ex F2d di estensione pari a 444,06 mq.) sono state classificate dal R.U. come aree per "attrezzature di interesse comune a destinazione anonaria" ai sensi del D. M.1444/68 art.3 lett.b); mentre l'area dell'ex Convento di Santa Chiara (per un'estensione di mq. 950,00) è stata classificata dal presente R.U. quale area per "attrezzature di interesse comune a destinazione culturale e area riservata all'istruzione, ai sensi del D.M.1444/68 art.3 lett.b) e lett.a) .

La dotazione complessiva per "aree per attrezzature di interesse generale "F2" confermata all'interno dell'A.U., quindi, al netto della riduzione delle sopraccitate aree declassate da F2 a IC e I, è pari a 55.996,97.

Pertanto, detta dotazione, rapportata al numero degli abitanti (pari a 9.612 ab.) e riferita alle attrezzature pubbliche di interesse generale per l'istruzione superiore all'obbligo (art.4c. 5 D.M.1444/68 – minimo 1,5 mq./ab.) risulta essere di 1,44 mq./ab. (leggermente inferiore a quello previsto dal DM.).

Di seguito sono riportate le schede 1 – 2 – 3 – 4 previste dal Regolamento di Attuazione della Legge Regionale 11.8.1999 n. 23.