



COMUNE DI CATANIA

Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio
Servizio PRG - Pianificazione Urbanistica

PUA VCS

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VARIANTE CATANIA SUD

VARIANTE COMPARTI
"C" - ZONA TURISTICA RICREATIVA
"G-G1-G2" - ZONA TURISTICA RICETTIVA
A BASSA DENSITÀ

Il direttore
arch. Gabriella Sardella

Il dirigente
responsabile del progetto
arch. Rosanna Pelleriti

14

V

RELAZIONE
ILLUSTRATIVA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
“CATANIA SUD” P.U.A. - VCS**

D.A. 07/06/2005 n.468

VARIANTE AI COMPARTI

“C” *Zona turistico – ricreativa*

“G”, “G1” e “G2” *Zona Turistico ricettiva a bassa densità*

RELAZIONE

1. PREMESSA

Con Decreto Dirigenziale ARTA n.468 del 07/06/05 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo “Variante Catania Sud - P.U.A.-VCS” che interessa parte della zona sud del territorio catanese e con delibera n.99 del 10.12.2009, il Consiglio Comunale ha preso atto del Decreto di approvazione del Piano e delle modifiche apportate dallo stesso decreto al P.U.A.

Obiettivo del P.U.A. è la riqualificazione delle aree della Plaia attraverso la valorizzazione delle potenzialità turistico-ricettive e terziarie, con la realizzazione di un sistema integrato per la fruizione del litorale, di un parco costiero, di una zona turistico ricettiva, di impianti sportivi, di verde urbano, di parcheggi ed altro. Questi interventi, da realizzarsi mediante investimenti privati, rappresentano la strategia principale per avviare un processo di sviluppo che coinvolga competenze, capacità e risorse a livello locale e nel contempo, capace di attrarre investimenti economici, promuovere una crescita economica e sociale, operare con grande incisività sul processo occupazionale. Tali obiettivi prioritari erano già stati individuati dal Ministero del Tesoro con il Programma Operativo Multiregionale comprendente nove Patti territoriali per l’occupazione fra i quali il Patto Territoriale per l’Occupazione di “Catania Sud” di cui il P.U.A. costituisce strumento attuativo.



2. PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE - P.R.A.

Il *Codice della Navigazione – Parte Aeronautica (CNPA)* di cui al *D.Lgs 9 maggio 2005 n.96*, così come modificato ed integrato dal *D.Lgs 15 marzo 2006 n° 151*, al *Capo III, art.707* e seguenti, ha previsto una normativa completamente nuova in materia di vincoli da apporre sui terreni limitrofi agli aeroporti, introducendo i Piani di Rischio - P.R.A., strumenti urbanistici finalizzati alla tutela del territorio dai pericoli derivanti dall'attività aeronautica, in riferimento ai quali i comuni non possono autorizzare opere ed attività ubicate lungo le direzioni di decollo ed atterraggio se non coerenti con i Piani stessi.

Parte delle aree del P.U.A., limitrofe alla pista aeroportuale, sono interessate dal Piano di Rischio e in particolare, in riferimento alla pista esistente, rientrano nelle zone di tutela "C" e "D" del P.R.A.. Quando sarà realizzato il potenziamento infrastrutturale, previsto dalla proposta di Piano Nazionale degli Aeroporti predisposta dall'ENAC, che prevede la realizzazione di una nuova pista a circa duecento metri a sud dell'attuale, sarà interessata una porzione del comparto ancora più ampia.

In ottemperanza al Codice della Navigazione gli uffici comunali hanno redatto il Piano di Rischio per l'aeroporto Fontanarossa - Vincenzo Bellini e trasmesso lo stesso all'ENAC, per il parere previsto dalla norma

L'Ente per la sicurezza aerea, con nota del 28.05.2012, prot. 0067174/IPP ha dichiarato, anche nella previsione della realizzazione di una nuova pista a sud dell'attuale, alcune delle destinazioni d'uso previste dal P.U.A., nelle parti di territorio interessate dal P.R.A., non coerenti con le prescrizioni del *Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti*, esprimendo quindi parere negativo e rendendo di fatto inattuabili le previsioni urbanistiche del P.U.A. per le aree limitrofe all'aeroporto.

Pertanto, al fine di poter attuare il Piano Attuativo, rendendone le previsioni compatibili alle prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale, è stata redatta la presente variante urbanistica - da sottoporre, acquisiti i pareri di legge, al consiglio comunale per l'adozione ed alla regione per l'approvazione - che prevede modifiche planimetriche ed alle norme di attuazione al fine di delocalizzare le attività non compatibili con il traffico aereo nelle aree più lontane dalla pista.

Tale proposta di variante, è stata predisposta anche in riferimento al progetto per la realizzazione di un centro polifunzionale, presentata da una Ditta privata all'Amministrazione comunale, e da quest'ultima valutata, con delibera di Giunta n. 459 del 10.08.2012, di spiccato interesse pubblico in quanto, oltre che rendere possibile una migliore fruizione del litorale e del parco costiero, conta di attrarre, con le attività che si intendono avviare, un flusso turistico annuo di grandi numeri, producendo positive ricadute in campo socio economico ed innescando altresì un consistente processo occupazionale.

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE

La variante interessa le aree poste a sud dell'aeroporto e, ad ovest, limitrofe al Viale Kennedy e al fine di rispettare le prescrizioni dell'ENAC, delocalizza le funzioni non compatibili con il traffico aereo nelle aree più lontane dalla pista.

A tal fine le superfici di quattro dei comparti previsti dal P.U.A., il comparto "C", tipizzato *Zona Turistico – ricreativa* ed i comparti "G", "G1" e "G2" tipizzati *Zona Turistico ricettiva a bassa densità*, vengono unificate in un unico comparto denominato "U", con superficie di circa 1.200.000 mq., con rapporti di cessione, aree da cedere, rapporto di copertura, pari alla somma delle quantità previste per i quattro singoli comparti.

4. MODIFICHE APPORTATE AL P.U.A

Nella parte del P.U.A interessata dalla presente variante viene principalmente modificato l'impianto generale e la localizzazione delle funzioni consentite per il comparto "C" e per i "G".

Sinteticamente:

- nella parte più a nord vengono localizzati impianti sportivi;
- nella parte centrale le funzioni prima previste per il comparto "C";
- nella parte più a sud viene localizzato il *Parco del mare*, di fatto confermando la destinazione precedente.

Oltre alle destinazioni già ammesse per il comparto "C" e per i "G" vengono inserite ulteriori funzioni: residenze turistico alberghiere, alberghi, medicina dello sport, foresterie, parcheggi multipiano.

La presente variante inoltre, prevede lo stralcio dal P.U.A delle aree di competenza dell'Autorità Portuale e del Demanio Marittimo Regionale al fine di chiudere i contenziosi in corso evitandone di nuovi.

Infatti:

- l'Autorità Portuale ha fatto ricorso avverso al decreto ARTA di approvazione del P.U.A. al T.A.R.S. CT (n.3035/2005) che, con sentenza del 5.10.2006, ha sospeso il Decreto, limitatamente alle aree di competenza del demanio marittimo;
- l'ufficio Demanio Marittimo di Catania, con nota del 11.5.2012, prot. 27865 ha intimato al Comune di stralciare dal P.U.A. la parte relativa all'ambito del demanio marittimo e di conformare la parte entro i 30 metri dal dividente demaniale al redigendo Piano di Utilizzo del Demanio Marittimo (P.U.D.M.).



5. SUDDIVISIONE COMPARTO "U"

Il comparto unico "U" viene suddiviso in più ambiti, separati dagli assi viari, destinati ad un mix di funzioni definite e, al fine di conformarsi puntualmente alle prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale, disciplinate in maniera differenziata, a seconda della distanza sia dalla pista aeroportuale esistente che da quella prevista dalla programmazione dell'ENAC.

6. COMPARTO "U" - PARTE NORD

Nella parte più a nord del comparto, limitrofa alla pista aeroportuale, sino a m.525 dall'asse della pista esistente, interessate dalla Zona di tutela "C" in riferimento alla attuale configurazione ed alla futura, non è consentita l'edificazione e le funzioni ammesse sono esclusivamente: parco urbano, riqualificazione ambientale, attività ludiche e per il tempo libero, parcheggi; non sono consentiti distributori di carburante.

7. COMPARTO "U" - PARTE SUD

Le restanti parti del comparto vengono disciplinate con limitazioni, relative alle destinazioni d'uso, diversificate in riferimento alle distanze dalla pista.

7.1 Comparto "U" - Parte tra i 525 m. ed i 725 m. dall'asse della pista

Nella porzione di comparto compresa tra i 525 m. ed i 725 m. dall'asse della pista esistente, interessate dalla Zona di tutela "D" del Piano di Rischio in riferimento alla pista esistente e dalla zona "C" in riferimento alla pista da realizzarsi, vengono ammesse le seguenti funzioni:

- Attività ludiche, ricreative, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness, etc);
- Attività sportive al coperto ed all'aperto, tribune, medicina dello sport, scuole di discipline sportive, club house, foresterie;
- Parco divertimenti e servizi annessi, attività ricreative acquatiche;
- Strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale, ristorazione. Sono esclusi supermercati e medie e grandi strutture di vendita, dando priorità alla localizzazione di piccoli esercizi per la vendita di prodotti tipici artigianali;
- Parcheggi anche multipiano; è consentita la copertura degli stalli con pensiline fotovoltaiche.

7.2 Comparto "U" - Parte tra i 725 m. ed i 1.000 m. dall'asse della pista

Nella parte compresa tra 725 m. sino a 1.000 m. dall'asse della pista esistente, interessate dalla Zona di tutela "D" del P.R.A., in riferimento alla pista esistente e a quella da realizzarsi, sono assentite le destinazioni d'uso previste al punto 2) e 2.1) ed inoltre:

- Impianti distribuzione carburanti;
- Attività culturali, musei.

7.3 Comparto "U" - Parte tra i 1.000 m. ed i 1.200 m. dall'asse della pista

Nella parte compresa tra i m. 1.000 sino a m. 1.200 dall'asse della pista esistente, interessata dalla Zona di tutela "D" del P.R.A., in riferimento alla pista da realizzarsi, sono assentite le destinazioni d'uso previste ai punti 2), 2.1) e 2.2) ed inoltre:

- Ricettività alberghiera ed extra alberghiera;
- Attività sportive e strutture per il benessere fisico indipendenti o annesse a strutture ricettive;
- Teatri e multisala cinematografiche;
- Attività ludiche, sale giochi.

7.4 Comparto "U" - Parte oltre i 1.200 m. dall'asse della pista

Nella parte di comparto oltre i 1.200 m. dalla pista esistente, non interessata dal Piano di Rischio, fermo restando i parametri edilizi e le destinazioni d'uso dei precedenti punti 2), 2.1), 2.2), 2.3) sono ammessi anche:

- Attività culturali, scientifiche e di ricerca (acquari, palaspettacoli, convegni, ecc.);
- Attività ricreative e per il tempo libero (discoteche, attrezzature per il benessere fisico, etc.);
- Attività culturali e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive;
- Parco divertimenti, strutture di medio - grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici;
- Drive-in;
- Per l'edificio, individuato dalla particella 1691 e porzione della particella 442 del foglio 48, è consentito l'uso residenziale.

8. COMPARTO "U" - MODIFICHE IN VARIANTE AL P.U.A.

La presente variante prevede inoltre le modifiche di seguito elencate.

8.1 Superficie realizzabile

Le norme del P.U.A. prevedono per il comparto "C" una densità territoriale di 0,25 mq/mq, mentre per i comparti "G", "G1" e "G2" 0,10 mq/mq. Unificandoli in un unico comparto la densità territoriale consentita sarà di 0,15 mq/mq.



8.2 Altezze degli edifici

Per le destinazioni d'uso ammesse si prevedono altezze maggiori per gli edifici da destinare a:

- Palazzo dei Congressi - una elevazione - dai mt. 12 consentiti a mt. 14;
- Acquario da mt. 8 consentiti a mt. 11,00;
- Giochi del parco tematico od acquatico le norme di attuazione proposte ammettono deroghe alle altezze se compatibili con le norme aeronautiche;

Si prevedono altresì altezze maggiori per tipologie di edifici non previsti precedentemente dal P.U.A.:

- Parcheggi multipiano vengono consentite tre elevazioni con altezza sino a 9 metri;
- Alberghi vengono consentite tre elevazioni (massimo 10 m.) per quelli posti entro i 500 metri dalla battigia, quattro elevazioni (massimo 14 m.) per quelli oltre i 500 metri.

8.3 Viabilità

Viene modificato l'intero assetto della viabilità eliminando un asse stradale in direzione est-ovest ed inserendo un asse direzione nord-sud e collocando l'ampliamento delle strade esistenti totalmente all'interno dei comparti, spostamento che, eliminando la necessità degli espropri, faciliterà la realizzazione delle infrastrutture viarie.

8.4 Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici vengono distribuiti diversamente e, fermo restando il rispetto della quantità totale di aree da cedere al comune, viene aumentata la percentuale di parcheggi riducendo quella destinata a parco ed a viabilità.

8.5 Parcheggi pertinenziali

Vengono consentiti parcheggi multipiano, non previsti dal P.U.A. e si prescrive il rispetto delle quantità minime richieste dalle normative vigenti modificando il P.U.A. che stabiliva per il comparto "C" minimo il 20% e per i comparti "G" 1 mq per ogni mc di costruzione.

8.6 Ombreggiatura parcheggi

In tutti i parcheggi, pubblici e pertinenziali si consente la copertura con pensiline fotovoltaiche.

8.7 Vasca Acquario

Si consente la realizzazione all'interno di un cortile chiuso di una vasca acquario a tutta altezza con pareti in vetro non considerando la stessa ai fini edilizi né come superficie né come volume.

8.8 Giochi del parco tematico od acquatico

Le norme di attuazione precisano che i giochi non costituiscono incremento di superficie utile.

8.9 Strutture commerciali

Le N.d.A. del P.U.A., negli usi consentiti prevedono:

Comparto “C” - Zona Turistica-Ricreativa

strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale per un massimo del 14% della superficie da edificare consentita,

Comparti “G” - Zona Turistico ricettiva a bassa densità

valorizzazione commerciale dei prodotti tipici.

Stante che per i comparti “G” il P.U.A ammette esclusivamente *valorizzazione dei prodotti commerciali* senza dare una quantificazione, la variante propone per il comparto unico una superficie massima, compreso la ristorazione, pari al 10% della superficie da edificare consentita.

8.10 Edifici storici

E' stata verificata la reale consistenza degli edifici che il P.U.A. tutelava come storici. Si è riscontrato che tutti gli edifici all'interno del comparto unico “U” sono fabbricati moderni o radicalmente trasformati senza alcun valore storico tipologico. E' stato confermato come storico un solo edificio, localizzato nella parte più a sud del comparto unico, originariamente nel comparto “G2” (Tav. 18 V - Edifici esistenti).

8.11 Parti scorporate dal comparto “U”

Vengono scorporate due porzioni di area interessate da attività commerciali o agricole.

Il lotto a nord, limitrofo alla pista aeroportuale, già edificato e utilizzato per attività commerciali, viene confermato come zona Turistico – Ricreativa con il mantenimento dei volumi già esistenti legittimamente costruiti o sanati.

Una porzione di area nella parte sud del comparto unico ad uso agricolo, prima inserita nel comparto “G2”, viene accorpata al comparto “G3”.

9. MODIFICHE AD ALTRE ZONE

La presente variante ha apportato modifiche in altre parti del P.U.A.



9.1 Isole attrezzate:

Nelle isole attrezzate, ridotte di numero da tre a due ma con la stessa superficie, vengono consentiti:

- Ristorazione e negozi
- Attrezzature di interesse comune, chiese
- Distributori carburante

9.2 Parco urbano costiero

Nel Parco urbano costiero vengono ammessi:

- impianti sportivi

9.3 Comparto “G3”

Nel Comparto “G3” la parte interessata dalla fascia di rispetto del demanio marittimo, fermo restando i parametri edilizi fissati dalle norme, non potrà essere edificata. Le superfici generate potranno essere localizzate nella restante parte del comparto.

oo

Per una più facile comprensione, nella Tabella 1 vengono, schematicamente, messi a confronto parametri urbanistici ed edilizi, superfici e volumi realizzabili previsti dalle norme del P.U.A approvato e quelli della presente proposta di variante.

Nella Tabella 2 vengono comparate le destinazioni d’uso consentite dal P.U.A. per i quattro comparti “C-G-G1-G2” e quelle previste dalla presente variante per il comparto unico “U”.

Nella Tabella 3 sono indicate le destinazioni d’uso ammesse in relazione alla distanza dalla pista aeroportuale.

10. ELENCO ELABORATI

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati indicati con la lettera “V” per differenziarli da quelli del Piano Urbanistico Attuativo “P.U.A. - VCS” come approvato dal Decreto ARTA n. 468 del 07.06.2005.

Tav.1 V	Inquadramento territoriale		scala 1:10.000
Tav.2 V	Stato di fatto		
Tav.3a V	Vincoli territoriali		scala 1: 5.000
Tav.3b V	Vincoli PAI – Rischio idraulico		scala 1: 5.000
Tav.3c V	Vincoli PAI – Pericolosità idraulica		scala 1: 5.000
Tav.3d V	Vincoli Piano di Rischio Aeroportuale		scala 1: 5.000
Tav.5 V	Zonizzazione		scala 1: 5.000
Tav.5a V	Zonizzazione		scala 1: 5.000
Tav.5b V	Zonizzazione- Stralcio		scala 1: 2.000
Tav.6 V	Zonizzazione su catastale- Stralcio		scala 1: 5.000
Tav.8 V	Viabilità stralcio		scala 1: 2.000
Tav.9 V	Sezioni stradali	Tratto A-D	scala 1: 2.00
Tav.9 V	Sezioni stradali	Tratto C-F	scala 1: 2.00
Tav.9 V	Sezioni stradali	Tratto E-G	scala 1: 2.00
Tav.9 V	Profilo	Tratto A-D	scala 1: 2.00
Tav.9 V	Profilo	Tratto C-F	scala 1: 2.00
Tav.9 V	Profilo	Tratto E-G	scala 1: 2.00
Tav.11V	Impianti tecnologici - Stralcio		scala 1: 5.000
Tav.14 V	Relazione illustrativa		
Tav.15 V	Norme di attuazione		
Tav.17V	Edifici esistenti - Stralcio		scala 1: 5.000
Tav.18V	Zonizzazione confronto - Stralcio		scala 1: 5.000
Tav.19 V	Comparti		scala 1: 5.000



Gli elaborati del P.U.A. di seguito elencati non vengono modificati:

Tav.4	Previsione della variante al PRG	scala 1: 2.000
Tav.10	Sezioni stradali tipo	scala 1: 2.00

Rimangono confermati i seguenti elaborati del P.U.A., per le parti non modificate e stralciate dalla presente variante:

Tav.6	Zonizzazione sul catastale	scala 1: 2.000
Tav.8	Viabilità	scala 1: 5.000
Tavv.9	Sezioni – profili stradali	scala 1: 2.00

Vengono inoltre allegate:

Piano Urbanistico Attuativo (come approvato dal Decreto ARTA n. 468/2005)
Tav. 5 Zonizzazione

Mappe di vincolo aeroportuale ENAC
Tav. PG01 Planimetria generale delle superfici di delimitazione ostacoli

Tav. PC01 Planimetria catastale con superfici di inviluppo

TABELLA 1

P.U.A. - VARIANTE COMPARTI C, G, G1, G2 - CONFRONTO PARAMETRI											
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI		P.U.A.							VARIANTE COMPARTI C, G, G1, G2		
		COMPARTI								COMPARTO UNICO U	
		C	G	G1	G2	TOTALE					
Superficie comparti	mq	412.509	310.123	210.720	335.018	1.268.370		1.243.234			
Rapporto di cessione	%	0,40	0,35	0,47	0,45	0,41		0,41			
Superficie da cedere	mq	164.228	109.802	98.268	151.244	523.542		513.167			
Densità Territoriale	mq/mq	0,25	0,10	0,10	0,10	0,15		0,15			
Superficie edificata	mq	103.127	31.012	21.072	33.502	188.713		185.242			
Rapporto di copertura	%	0,15	0,10	0,10	0,10	0,12		0,12			
Superficie coperta	mq	61.876	31.012	21.072	33.502	147.462		149.188			
Superficie fondiaria	mq	248.281	200.321	112.452	183.774	744.828		730.067			
Superficie fondiaria alberata	%	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40		0,40			
Superficie fondiaria alberata	mq	99.312	80.128	44.981	73.510	297.931		292.027			

TABELLA 2

P.U.A. - VARIANTE COMPARTI C, G, G1, G2 - CONFRONTO DESTINAZIONI D'USO AMMESSE					
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	P.U.A.				VARIANTE COMPARTI C, G, G1, G2
	C	G - G1 - G2	Isole attrezzate	Parcheggi	COMPARTO UNICO U
Attività culturali, scientifiche e di ricerca (musei, acquari, palaspettacoli, convegni, ecc.);	0				SI
Attività ludiche, ricreative e per il tempo libero (discoteche, centri cinematografici, attrezzature per il benessere fisico, etc.), strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale per un massimo del 14% della superficie da edificare consentita, attività sportive, indipendenti o annessi a strutture ricettive, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness etc.) scuole di discipline sportive. Si ritiene inoltre che tra tali attività vadano esclusi supermercati e medie e grandi strutture di vendita, dando priorità alla localizzazione di piccoli esercizi per la vendita di prodotti tipici artigianali.	0				SI
Parco divertimenti, strutture di medio-grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici.	0	0			SI
Drive-in.	0				SI
Ricettività extra-alberghiera con l'esclusione di qualunque tipo di realizzazione e d'uso residenziale anche stagionale comunque organizzato e servito, ivi comprese case ed appartamenti per vacanza o ferie;		0			SI
Attività culturali e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive;		0			SI
Attività sportive, indipendenti o annessi a strutture ricettive, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness etc.) scuole di discipline;		0			SI
Parco divertimenti, strutture di medio-grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici.		0			SI
Edificio, particella 1691 e porzione della particella 442 del foglio 48, nel comparto G1 è consentito l'uso residenziale.		0			SI
Attività ricreativa, ludica (manifestazioni all'aperto collegate con le attività turistiche e di animazione della zona);			0		SI
Attività commerciali e di ristoro			0		SI
Riquilificazione ambientale;		0			SI
Attività ludiche e per il tempo libero all'aperto		0			SI
Recupero del boschetto		0			SI
Sosta				0	SI
Chioschi per la vendita dei giornali e delle bevande				0	SI
Distributori carburanti				0	SI
Chiesa					SI
Medicina dello sport					SI
Foresterie					SI
Albergo					SI
Residenze turistico alberghiere					SI
Commercio e Ristorazione					SI
Medie strutture di vendita					SI

TABELLA 3

VARIANTE AI COMPARTI C, G, G1, G2 - DESTINAZIONI D'USO E DISTANZA DALLA PISTA AEROPORTUALE	
DISTANZA DALLA PISTA m	DESTINAZIONI D'USO
525	<i>Parco urbano, riqualificazione ambientale, attività ludiche e per il tempo libero; Parcheggi; Non sono consentiti distributori di carburante.</i>
525 - 725	<i>Attività ludiche, ricreative e per il tempo libero, strutture per il benessere fisico (centri di idro e talassoterapia, centri fitness, wellness, etc); Attività sportive al coperto ed all'aperto, tribune, medicina dello sport, scuole di discipline sportive, club house, foresterie; Parco divertimenti e servizi annessi, attività ricreative acquatiche; Strutture commerciali, produttive a carattere artistico artigianale, ristorazione. Sono esclusi supermercati e medie e grandi strutture di vendita; Parcheggi anche multipiano.</i>
725 - 1.000	<i>Impianti distribuzione carburanti; Attività culturali, scientifiche, musei.</i>
1.000 - 1.200	<i>Ricettività alberghiera ed extra alberghiera; Attività sportive e strutture per il benessere fisico indipendenti o annesse a strutture ricettive; Teatri, multisala cinematografiche; Attività ludiche, sale giochi.</i>
OLTRE 1200	<i>Attività culturali, scientifiche e di ricerca (acquari, palaspettacoli, convegni, ecc.); Attività ricreative e per il tempo libero (discoteche, attrezzature per il benessere fisico, etc.); Attività culturali e ricreative complementari ed integrate alle strutture ricettive; Parco divertimenti, strutture di medio-grandi dimensioni finalizzate ad attività ricreative al coperto, attività ricreative acquatiche, servizi accessori al turismo, salute ed igiene, valorizzazione commerciale dei prodotti tipici; Drive-in; Per l'edificio, individuato dalla particella 1691 e porzione della particella 442 del foglio 48, è consentito l'uso residenziale.</i>

SOMMARIO

1. PREMESSA	1
2. PIANO DI RISCHIO AEROPORTUALE - P.R.A.	2
3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI VARIANTE	3
4. MODIFICHE APPORTATE AL P.U.A	3
5. SUDDIVISIONE COMPARTO "U"	4
6. COMPARTO "U" - PARTE NORD	4
7. COMPARTO "U" - PARTE SUD	4
7.1 Comparto "U" - Parte tra i 525 m. ed i 725 m. dall'asse della pista	4
7.2 Comparto "U" - Parte tra i 725 m. ed i 1.000 m. dall'asse della pista	4
7.3 Comparto "U" - Parte tra i 1.000 m. ed i 1.200 m. dall'asse della pista	5
7.4 Comparto "U" - Parte oltre i 1.200 m. dall'asse della pista	5
8. COMPARTO "U" - MODIFICHE IN VARIANTE AL P.U.A.	5
8.1 Superficie realizzabile	5
8.2 Altezze degli edifici	6
8.3 Viabilità	6
8.4 Parcheggi pubblici	6
8.5 Parcheggi pertinenziali	6
8.6 Ombreggiatura parcheggi	6
8.7 Vasca Acquario	6
8.8 Giochi del parco tematico od acquatico	7
8.9 Strutture commerciali	7
8.10 Edifici storici	7
8.11 Parti scorporate dal comparto "U"	7
9. MODIFICHE AD ALTRE ZONE	7
9.1 Isole attrezzate:	8
9.2 Parco urbano costiero	8
9.3 Comparto "G3"	8
10. ELENCO ELABORATI	9



