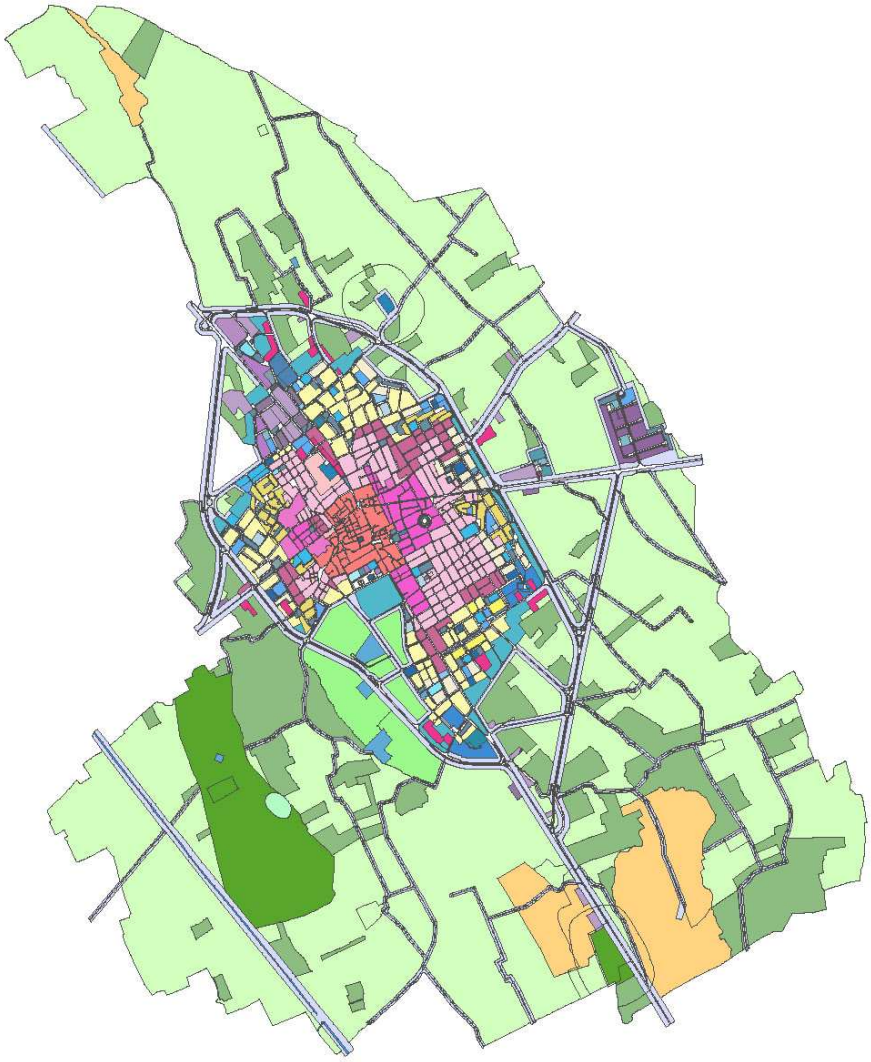
COMUNE DI TAURISANO

Provincia di Lecce

Settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1018 del 21/07/2005
pubblicata sul B.U.R.P. n. 106 del 23/08/2005



Progettista: arch. Antonio Sabato (Responsabile del Settore)
Collaboratori interni: geom. Santo A. Ciullo, geom. Sergio Tarantino

Sindaco: Luigi Guidano

Assessore Assetto del Territorio: Osvaldo Sabato

Tav. 1

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Taurisano è munito di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Puglia in data 21.07.2005 con D.G.R. n.1018 (B.U.R.P. n.106 del 23.08.2005), dopo un lungo iter formativo - secondo la L.R. 56/80 - durato parecchi anni: iniziatosi nel 1987 e conclusosi con l'adozione definitiva nel giugno del 1999.

A piano approvato, sono subito sorte nuove problematiche attinenti l'attuazione dello stesso e la necessità di apportare degli aggiornamenti attraverso la predisposizione di varianti urbanistiche puntuali di adeguamento allo stato giuridico e fisico del PRG, nelle more di affrontare a breve la redazione del PUG.

Verificata pertanto la sussistenza di questi problemi, che di fatto impediscono la piena attuazione del PRG, e animato anche dalla volontà di intraprendere un processo partecipativo in merito alle scelte urbanistiche, il Comune ha avviato una fase di ascolto della cittadinanza e degli operatori avente un duplice obiettivo:

- **Individuare** alcune carenze dello strumento urbanistico ai fini della sua completa applicazione, per poi stabilire precise strategie operative;
- **Iniziare** un processo di consultazione della cittadinanza che attivi la cultura della panificazione partecipata.

Il primo appuntamento è stato quello di informare i cittadini attraverso lettere e manifesti circa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intendeva perseguire, ricevendone positivi riscontri.

Pertanto, l'esame delle istanze dei privati, scaturito dal rapporto di partecipazione urbanistica, ha prodotto un discreto numero di problematiche riguardanti:

- le difficoltà o l'impossibilità di edificare su diversi lotti nelle zone B, in relazione alla normativa sulle distanze prevista dal PRG;
- le possibilità edificatorie di lotti liberi in Zone C, le cui maglie sono in gran parte urbanizzate;
- richieste di varianti urbanistiche di situazioni particolari, per le quali gli interlocutori hanno espresso particolari esigenze di trasformazione;

- dubbi interpretativi nell'applicazione delle nuove norme di Piano (N. A. e R.E.C.).

Altre segnalazioni, ancora, hanno posto le basi per un rapporto di interlocuzione con l'A.C. riguardante essenzialmente la costruzione di una nuova cultura di partecipazione nelle scelte urbanistiche.

A queste problematiche certamente se ne aggiungono altre di maggior peso e consistenza quali: l'assetto idrogeologico definito dal P.A.I., gli aspetti ambientali definiti dal PUTT, visti anche nell'ottica del redigendo Piano Paesistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), la necessità dell'informatizzazione della strumentazione urbanistica.

Pertanto, per la risoluzione delle predette questioni, l'A.C. ha ritenuto opportuno operare nel seguente modo:

- Redazione di una **variante urbanistica** al PRG, che dovrà interessare gli argomenti, che a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si elencano:
  - **Centro storico**: adeguamento elaborati grafici e normativa (Norme di Attuazione) alla situazione di fatto per alcune zone dove si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
  - **Norme di Attuazione (N.A.)** e **Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):** maggiore esplicitazione di alcune norme ed eliminazione di eventuali ambiguità e/o incongruenze;
  - **Ulteriori adeguamenti** necessari per la corretta e utile applicazione del PRG;
  - **Informatizzazione del PRG vigente** *(Tavole zonizzazione intero territorio comunale in scala 1:5.000, tavole zonizzazione centro abitato e comparti di espansione in scala1:2.000 e centro storico -modalità di intervento- in scala 1:1.000),* provvedendo, contestualmente, al riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune in maniera da garantire la congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica;

- Redazione di un Piano Particolareggiato delle zone B.10 - B.11 e B.12 ai sensi dell'art.9, ultimo comma, del D.M. n.1444 del 02.04.1968, relativamente, in particolare, alle distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade;

Conseguentemente l'A.C., con deliberazione della G. C. n.130 del 05.12.2008 ha incaricato il settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente a predisporre una Variante urbanistica e, con separato atto, la redazione del Piano Particolareggiato delle zone B.10 - B.11 - B.12.

Resta inteso, comunque, che il PRG pur offrendo già ampie possibilità di intervento, necessita delle citate revisioni e/o adeguamenti che ne migliorino l'attuazione nel breve periodo, nella prospettiva della redazione del P.U.G. (Piano Urbanistico generale), ai sensi della L.R. n.20/01 e del D.R.A.G. (Documento Regionale di Assetto Generale) approvato con D.G.R. n.1328 il 03.08.2007, che rientra nei programmi di questa amministrazione.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE VARIANTE

La variante di che trattasi, fondamentalmente consiste in una serie di adeguamenti puntuali del PRG che hanno interessato:

- **Centro storico**: adeguamento delle N.A. per alcune zone dove si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
- **Zone B**:
  a) Ritipizzazione delle aree dell'ex fascia di rispetto cimiteriale che appartengono ad isolati già tipizzati "B", onde uniformare la disciplina urbanistica nell'ambito della stessa maglia;
  b) Adeguamento delle N.A. e della tipizzazione di alcune zone, precedentemente tipizzate "B" (ex cinema Caroli), in cui si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
- **Norme di Attuazione**: rivisitazione delle N.A. per eliminare errori di scrittura e di scarsa interpretazione, puntualizzazione e integrazione necessarie per una migliore e più efficace applicazione;
- **Informatizzazione del PRG**: quella disponibile (Tavola in scala 1:5.000) è stata realizzata mediante la scansione, la successiva georeferenziazione e la digitalizzazione degli elaborati cartacei; tale scelta si è rese necessaria per evitare di dover attivare una nuova procedura di approvazione della cartografia a corredo del Piano che avrebbe richiesto tempi lunghi di approvazione.

  Tale lacuna è colmata con l'informatizzazione del PRG esistente (Tavole in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000) provvedendo, contestualmente, al **riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune in maniera da garantire la congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica.** Pertanto**,** il database prodotto

da tale operazione e le carte tematiche generate, una volta approvate, sostituirebbero in tutto e per tutto le vecchie tavole cartacee (ormai inusuali) consentendo una consultazione più agevole del PRG sia al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, sia ai tecnici esterni e ai cittadini che potrebbero consultare tale strumento sul WEB; tale operazione è particolarmente utile anche per lo sviluppo delle attività preliminari di predisposizione del PUG proprie della fase conoscitiva e per lo svolgimento delle attività necessarie per il dimensionamento del nuovo Piano.

- **Regolamento Edilizio:** relativamente a questo argomento, recentemente, è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.40 del 13.03.2009 la legge regionale n.3 del 09.03.2009, contenente norme e criteri a cui i Comuni devono uniformarsi per l'emanazione dei regolamenti di disciplina dell'attività edilizia.

  La stessa legge , tra l'altro, contiene:

  - *disposizioni per il rilascio del permesso di costruire edifici di nuova costruzione;*
  - *indicazioni per la procedura di approvazione del regolamento edilizio da parte dei Comuni (Consiglio Comunale);*
  - *possibilità che la Giunta regionale, previa concertazione con le rappresentanze dei Comuni e delle parti sociali, approvi uno schema-tipo di regolamento edilizio, al quale i Comuni possono adeguare il proprio regolamento locale.*
  - *Abrogazione numero 4) del primo comma dell'articolo 15 della legge regionale 31.05.1980, n.56 (Tutela ed uso del territorio), con il quale veniva stabilito che il regolamento edilizio costituiva un elaborato del PRG ed, inoltre, l'elenco delle materie che doveva disciplinare lo stesso R.E..*

Alla luce di quanto sopra, nelle more dell'approvazione dello schema-tipo di regolamento edilizio, sono state apportate delle modifiche al regolamento edilizio vigente che saranno approvate con atto consiliare distinto, secondo le procedure di cui alla predetta l. r. n.3/09, pertanto, non interessano la presente variante.

VARIANTE CENTRO STORICO

Inquadramento delle aree nel contesto urbano- territoriale

Il Centro storico di Taurisano è quello definito dal PRG comprendente il nucleo più antico, organizzato intorno al Palazzo Ducale e alla Chiesa Madre, e sviluppato lungo il percorso matrice attuale Corso Umberto I°, estendendosi lungo i tracciati: via Regina Margherita, via Roma, Via Leonardo da Vinci, via Verdi, Corso Mazzini, via F. Crispi, via Conte di Torino.

I tessuti del centro storico indicati dal PRG si sviluppano sull'impianto originario inglobando in esso gli edifici di notevole interesse storico: la Chiesa gotico-romanica Madonna della strada, la Chiesa di S. Stefano, villa Lopez y Royo assieme ad altri palazzi e palazzotti che definiscono il carattere ambientale.

In tale perimetrazione della zona A sono inclusi i vari tracciati antichi che definiscono l'assetto morfologico delle maglie più esterne dell'area storica al cui interno si trovano anche produzione edilizia più recente che ha interessato aree libere e di sostituzione di edifici esistenti (ex zone "B" del previgente P. di F.).

Proposta di variante

L'analisi della struttura urbana è quella illustrata dal PRG descritta attraverso l'analisi storico-tipologica in essa contenuta improntata sugli aspetti del processo formativo del nucleo antico impostato sulla morfologia urbana e sugli elementi architettonici primari attorno i quali si sono strutturati i tessuti di edilizia minore, costituiti spesso da abitazioni e palazzotti a corte.

Nelle tavole di analisi e quelle relative alle modalità di intervento del piano attuativo del PRG si definiscono le modalità di intervento degli edifici in relazione ai loro caratteri architettonici, funzionali e stato di conservazione.

Nelle stesse tavole si può notare come il perimetro del centro antico comprenda vecchi tessuti di zone B1 (del P. di F. previgente) che hanno un certo carattere ambientale sebbene gli edifici non abbiano caratteri storico tipologici significativi e siano simili a quelli delle zone B.10 del PRG.

Come accennato in premessa, successivamente alla decadenza delle misure di salvaguardia del PRG, le modalità di attuazione degli interventi edilizi

nel centro antico e nelle aree contermini (zone B1) sono ritornate ad essere quelle relative al vecchio strumento urbanistico (P. di F.), assai differenti da quelle previste dal PRG. Da ciò ne è scaturito che gli interventi edilizi successivi, sino all'approvazione del PRG, sono stati effettuati in larga parte in contrasto con esso, specialmente per i tessuti che nel P. di F. erano tipizzati B1 e che il PRG aveva inteso inserirli nella perimetrazione del centro storico.

Pertanto l'oggetto della Variante per il centro storico consiste essenzialmente nel riguardare e aggiornare le modalità attuative degli interventi edilizi per quei edifici che recentemente hanno subito trasformazioni ed interventi in contrasto con quelli previsti dal PRG.

Per individuare tali edifici e gli interventi eseguiti, si è proceduto alla ricognizione fisica di tutto il centro storico attraverso accurati rilievi degli interventi recentemente realizzati mettendo in luce i nuovi caratteri architettonici, l'entità della modificazione dei precedenti caratteri, ecc.

Contestualmente si è proceduto alla ridefinizione accurata dei nuovi caratteri degli edifici recentemente realizzati o modificati, e conseguentemente stabiliti nuovi sistemi di intervento con le modalità e tipizzazione prescritte dal PRG (Piano Particolareggiato del centro storico).

Gli immobili interessati sono stati valutati tenendo conto di vari parametri, riportati in apposite schede di analisi, e classificati secondo le diverse modalità di intervento (nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzione, sopraelevazione e ristrutturazione).

Il predetto lavoro è illustrato nei seguenti elaborati:

- ***Tav. 3.1 – Centro Storico - Schede analisi immobili oggetto di variante***

Con tali schede si è proceduto:

a) alla identificazione dell'immobile oggetto di variante mediante:

- *assegnazione di un numero riscontrabile sulla Tav.3.3 (planimetria 1:1.000)*
- *indicazione di via e n. civico*
- *foto*

b) alla tipologia dell'intervento realizzato:

- *Nuove costruzioni*
- *Demolizioni e ricostruzione*

- *Sopraelevazione*
- *Ristrutturazione*

a) alla tipizzazione del PRG vigente

b) alla tipizzazione proposta con la variante

- ***Tav. 3.2 – Centro Storico - Stato di fatto - Individuazione immobili oggetto di variante***

Su tale planimetria è riportato l'edificato del centro storico di cui alla carta tecnica comunale numerica (volo ottobre 2002), integrata con rilievi in loco (post ottobre 2002). Su tale planimetria sono individuati e numerati gli immobili interessati da trasformazioni edilizie oggetto di variante.

- ***Tav. 3.3 – Centro Storico - Modalità di Intervento - PRG vigente***

Tale tavola, sostanzialmente identica alla tav.7.5 del PRG vigente, rappresenta le modalità di intervento a cui sono sottoposti i singoli edifici e le aree comprese nel centro storico secondo la seguente classificazione:

- *A1.1 - Edifici Monumentali*
- *A1.2 - Edifici di notevole interesse ambientale*
- *A1.3 - Tessuti edilizi di interesse storico ambientale*
- *A1.3.1 - Tessuti edilizi di interesse ambientale*
- *A1.4 - Tessuti edilizi di interesse ambientale*
- *A2 - Zona di interesse ambientale*
- *Verde Privato*
- *Verde Pubblico*

- ***Tav. 3.4 – Centro Storico - Modalità di Intervento - Variante PRG***

Tale elaborato (informatizzato) rappresenta la variante al PRG che interessa il centro storico.

L'informatizzazione, è stata effettuata mediante la scansione, la successiva georeferenziazione e la digitalizzazione della tav. 7.5 del P.R.G.. provvedendo, contestualmente, al riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune (volo ottobre 2002, integrato con rilievi in loco post ottobre 2002) in maniera da garantire la

congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica.

Durante tale lavoro di informatizzazione è stato, altresì, necessario procedere ad un adeguamento della zonizzazione allo stato di fatto.

VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE

La variante di che trattasi interessa anche alcune parti delle Norme di Attuazione, ed è finalizzata a:

- *eliminare eventuali ambiguità e/o incongruenze;*
- *semplificare i procedimenti legati alla trasformazione urbanistica/edilizia*
- *correggere gli eventuali errori materiali*
- *adeguare alle sopravvenute normative e/o pianificazioni sovraordinate*

Di seguito si riportano le schede con il testo degli articoli delle Norme di Attuazione vigenti e modificati.

La presente variante al PRG, comunque, comprende i seguenti ulteriori elaborati:

Tav. 8 – Norme di Attuazione *(PRG vigente)*

Tav. 8 – Norme di Attuazione *(Variante PRG))*

VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE

Scheda n.1

ART. 8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI.
Comma 6

Testo vigente comma 6

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore al predetto standard medio in rapporto agli abitanti insediabili (mai comunque inferiore allo standard minimo di 18 mq./ab. di cui al D.I.M. n.1444/68) ovvero alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti, secondo le modalità stabilite al successivo art.49.

Testo modificato comma 6

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore al predetto standard medio in rapporto agli abitanti insediabili (mai comunque inferiore allo standard minimo di 18 mq./ab. di cui al D.I.M. n.1444/68) ovvero alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti, secondo le modalità stabilite al successivo art.50.

Motivazione modifica comma 6

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.2

ART.10 - PARCHEGGI.
Commi 2

Testo vigente commi 2

Il Comune dovrà richiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

Testo modificato commi 2

(Comma soppresso)

Motivazione modifica commi 2

Tale norma sembra eccessiva alla luce della normativa vigente in materia che non prevede l'obbligo dell'"atto regolarmente registrato". Tra l'altro, con la legge di semplificazione n.246 del 28.11.2008 (comma 9 dell'art.12) è stato disposto che gli spazi per parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta. Pertanto, l'abolizione del 2° comma va nella direzione della vigente normativa, producendo semplificazione ed economicità nei procedimenti legati alla trasformazione urbanistica/edilizia.

Scheda n.3

ART. 16 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)
Comma 1

Testo vigente comma 1

Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n° 56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Testo modificato comma 1

Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n° 56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale. Il P.L.C., ai sensi dell'art.16 – comma1 lett.b) della L.R. n.20/01, può essere redatto e proposto anche dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione.

Motivazione modifica comma 1

Integrazione del comma in oggetto con quanto previsto dall'art.16 comma 1 lett b) della L. R. 20/01.
Ai sensi dell'art.37, L. R. 19 luglio 2006, n. 22, la previsione di cui alla predetta lett.b) si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori.

Scheda n.4

ART. 19 - INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE - FASCE DI RISPETTO
Comma 5

Testo vigente comma 5

Nella aree di rispetto è vietata:

-qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, comprese le stazioni di servizio, gli impianti di distribuzione dei carburanti e le strutture provvisionali per la pubblicità. Quelle esistenti devono essere spostate in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione

Testo modificato comma 5

Nella aree di rispetto è vietata:

-qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, e le strutture provvisionali per la pubblicità. Quelle esistenti devono essere spostate in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione

Motivazione modifica comma 5

Tale modifica si è resa necessaria alla luce di quanto previsto dal 4° comma dell'art.9 del R.R.n.2 del 10.01.2006:

"All'interno delle fasce di rispetto possono essere realizzati gli impianti necessari per l'erogazione dei carburanti e un locale prefabbricato, munito di servizi igienici anche per gli utenti con handicap, con superficie massima di mq. 60 in cui possono essere esercitate anche attività accessorie."

Scheda n.5

ART. 21 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.- PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Comma 1

Testo vigente comma 1

Il Comune programma l'attuazione del P.R.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definito dall'art. 13 della legge n° 10/'77, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

Testo modificato comma 1

Il Comune, ai sensi dell'art.19 della l.r. n.20/01, ha facoltà di programmare l'attuazione del P.R.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definito dall'art.13 della legge n° 10/'77, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

Motivazione modifica comma 1

Anche alla luce dell'art.19 della l.r. n.20/01, che prevede: "L'obbligo di formazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico generale è comunque sospeso sino alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 20 della legge 30 aprile 1999, n. 136. I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge sono dotati di un programma pluriennale di attuazione, hanno facoltà di revocarlo o di mantenerlo fino alla scadenza", e della circolare regionale n.1/2005, in Puglia è facoltativo attuare lo strumento urbanistico generale tramite l'adozione del P.P.A..

Scheda n.6

ART. 23 - ARCHIVIO COMUNALE DELLE MAPPE CATASTALI AGGIORNATE

Comma 1

Testo vigente comma 1

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio della mappe catastali vigenti, dell'intero territorio comunale, in scala 1:2000, che sono tenute aggiornate a cura di detto Ufficio, in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali è stata rilasciata concessione o autorizzazione.

Testo modificato comma 1

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio della mappe catastali vigenti, dell'intero territorio comunale, in scala 1:2000.

Motivazione modifica comma 1

Al momento l'incombenza relativa all'aggiornamento è svolta dall'Agenzia del Territorio di Lecce.

Scheda n.7

ART. 25 - TUTELA DEL PATRIMONIO BOSCHIVO E DELL'AMBIENTE AGRICOLO.

Comma aggiunto alla fine dell'articolo

Testo vigente

(art.25)

***Testo comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Il contenuto del presente articolo deve essere, comunque, coordinato ed integrato con le previsioni normative di cui al P.U.T.T./P vigente approvato con D.G.R. n.1748 del 15/12/2000 (BURP n.6 dell'11.01.2001).

***Motivazione integrazione comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Adeguamento alla pianificazione regionale intervenuta: PUTT/P.

Scheda n.8

ART. 32 - Z0NA A.1 - CENTRO STORICO - ZONE DI RECUPERO
Comma 7

Testo vigente comma 7

Sino alla approvazione dei relativi strumenti attuativi, nei comparti soggetti a Piano di recupero sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oggetto di concessione o autorizzazione gratuita, con le prescrizioni stabilite nei successivi articoli.

Testo modificato comma 7

(soppresso)

Motivazione modifica comma 7

Soppresso in quanto gli edifici e le aree interessate sono già state adeguatamente analizzate e classificate secondo le categorie definite nella tavola 7.5.

Scheda n.9

ART. 34 - CATEGORIA A1.2 - EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE

Comma 4

Testo vigente comma 4

Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- bar, ristoranti e locali di ritrovo;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio;
- circoli ricreativi e spazi espositivi.

Testo modificato comma 4

Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- bar, ristoranti e locali di ritrovo;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio;
- circoli ricreativi e spazi espositivi.
- Piccoli alberghi, pensioni, B & B.

Motivazione modifica comma 4

Integrazione compatibile con i caratteri ambientali degli edifici e con le destinazioni d'uso già previste.

Scheda n.10

ART. 36 – CATEGORIA A 1.4 – EDIFICI MODERNI E RECENTI
Comma 3

Testo vigente comma 3

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)la superficie utile realizzabile non potrà essere maggiore di quella esistente, computata senza tener conto delle superfetazioni o delle sovrastrutture edilizie, e comunque con un indice massimo di densità fondiaria di 5 mc./mq.;

b)l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti di categoria A1.1 - A1.2-A1.3 e con un numero di piani fuori terra non superiore a due;

c)i materiali da impiegare devono essere compatibili, con i caratteri ambientali circostanti;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati a verde.

Testo modificato comma 3

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono subordinati alla presentazione di un progetto e, nel caso in cui gli interventi interessino parti consistenti di edificato, di uno studio planovolumetrico, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)la superficie utile realizzabile non potrà essere maggiore di quella esistente, computata senza tener conto delle superfetazioni o delle sovrastrutture edilizie, e comunque con un indice massimo di densità fondiaria di 5 mc./mq.;

b)l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti di categoria A1.1 - A1.2-A1.3 e con un numero di piani fuori terra non superiore a due;

c)i materiali da impiegare devono essere compatibili, con i caratteri ambientali circostanti;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati a verde.

Motivazione modifica comma 3

Si ritiene eccessivo subordinare gli interventi di ricostruzione edilizia alla formazione di uno strumento urbanistico preventivo in quanto spesso trattasi di piccoli edifici inseriti in un sistema morfologico e tipologico già definito dallo studio di dettaglio del centro storico facente parte del PRG. Per gli interventi, eventualmente, più complessi si ritiene sufficiente predisporre un adeguato studio planovolumetrico propedeutico al rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi.

Scheda n.11

ART.38 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NEL CENTRO STORICO – ZONE A1
Comma 1

***Testo vigente comma* 1**

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:
a)gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia, che dovrà contenere le prescrizioni in relazione alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
b)gli interventi di manutenzione straordinaria, sono soggetti al rilascio di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge n°10/'77, che dovrà precisare modalità esecutive dell'intervento, l'uso dei materiali e le tecnologie edilizie più appropriate;
c)gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione convenzionata - o ad atto d'obbligo unilaterale - che dovrà garantire l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità esecutive dell'intervento ed il rispetto delle destinazioni d'uso previste. Per le concessioni a titolo gratuito la concessione - o atto unilaterale d'obbligo - dovrà altresì garantire l'impegno del proprietario ai sensi dell' art. 9 par. b della legge n°10/'77 e L.R. 6-6 6/'79, salvo che ricorrano le condizioni di cui al par. d - art.9 -della legge n° 10/'77;
d)gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili entro i limiti di cui alle prescrizioni dei precedenti art.li 35.1, 35.2 e 36, sono soggetti alla concessione convenzionata nei termini prescritti nel precedente par. c;
e)gli interventi di ricostruzione edilizia sono soggetti a concessione onerosa previa formazione di strumento urbanistico preventivo.

***Testo modificato comma* 1**

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:
a)gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione preventiva, almeno 5 giorni prima dell'intervento, che dovrà contenere le modalità esecutive dei lavori e l'uso dei materiali impiegati, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
b)gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a D.I.A., dovranno precisare modalità esecutive dell'intervento, l'uso dei materiali e le tecnologie edilizie più appropriate onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, soggetti a D.I.A., sono quegli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente gli elementi di cui agli artt.16 e 17 del Regolamento Edilizio Comunale;
d)gli interventi di ricostruzione edilizia sono soggetti a Permesso di Costruire oneroso e, nel caso in cui gli interventi interessino parti consistenti di edificato, di uno studio planovolumetrico.

***Motivazione modifica comma* 1**

Trattasi di adeguamenti necessari per normativa sopravvenuta e per la semplificazione dei procedimenti in relazione, anche, alla tipologia degli immobili interessati e della proprietà (prevalentemente proprietà singole).

Scheda n.12

ART.44 – ZONE B.10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE
Comma 7

***Testo vigente* comma 7**

Sono consentiti,nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia,allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolare, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Testo modificato comma 7

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolare, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico.

Motivazione modifica comma 7

Trattasi di adeguamenti necessari per semplificare e non appesantire i procedimenti.

Scheda n.13

ART.45 – ZONE B.11 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Comma aggiunto alla fine dell'articolo

Testo vigente

(ART.45)

Testo comma aggiunto alla fine dell'articolo

E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I°piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare il 70% di quella esistente a piano terra.

***Motivazione integrazione comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Considerato che il carattere tipologico e morfologico degli isolati tipizzati B.10 e B.11 è pressocchè omogeneo, si ritiene opportuno estendere tale norma, già prevista per le zone B.10, per le B.11.

Scheda n.14

ART.46 – ZONE B.12 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

In tali maglie sono consentite le destinazioni stabilite dal precedente art.45 relativo alle zone B.10.

Testo modificato comma 2

In tali maglie sono consentite le destinazioni stabilite dal precedente art.44 relativo alle zone B.10.

Motivazione modifica comma 2

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.15

ART.47 – ZONE B.13 - NUCLEI DI EDIFICI RESIDENZIALI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di risanamento igienico-edilizio con aumento una-tantum del 20% della superficie utile SU per la realizzazione dei servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

Testo modificato comma 2

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione edilizia con aumento una-tantum del 20% della superficie utile SU per la realizzazione dei servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

Motivazione modifica comma 2

Si è ritenuto opportuno consentire anche gli interventi di ristrutturazione edilizia per migliorare le qualità estetiche e funzionale degli edifici esistenti.

Scheda n.16

ART.55 – ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

In rapporto alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento previste, dette aree sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- D.1 - Zone artigianali-industriali del P.I.P. vigente
- D.2 - Zone artigianali e semindustriali esistenti e di completamento
- D.3 - Zone artigianali integrate con la residenza
- D.4 - Zone per attività terziarie, commerciali e direzionali
- D.5 - Zone per insediamenti distributivi e commerciali a livello comprensoriale.
- D.6 - Zone per attività di distribuzione carburanti.

Testo modificato comma 2

In rapporto alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento previste, dette aree sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- D.1 - Zone artigianali-industriali del P.I.P. vigente
- D.2 - Zone artigianali e semindustriali esistenti e di completamento
- D.3 - Zone artigianali integrate con la residenza
- D.4 - Zone per attività terziarie, commerciali e direzionali
- D.5 - Zone per insediamenti distributivi e commerciali a livello comprensoriale.

Motivazione modifica comma 2

Modificato per le motivazioni riportate nella successiva scheda che sopprime l'art.61

Scheda n.17

ART.59 – ZONE D.4 – ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Commi 2 e 3

***Testo vigente* commi 2 e 3**

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- edifici per l'esposizione e la vendita di prodotti commerciali ed alimentari;
- attrezzature commerciali, grandi magazzini;
- uffici pubblici o privati;
- sale di esposizioni e per convegni;
- attrezzature culturali, ricreative e per lo spettacolo;
- agenzie di credito ed assicurative.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro del comparto di intervento unitario indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. rapp. 1/2000 con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale IT =1,80 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 8,00 mq/mq.

Testo modificato commi 2 e 3

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- edifici per l'esposizione e la vendita di prodotti commerciali ed alimentari;
- attrezzature commerciali, grandi magazzini;
- uffici pubblici o privati;
- sale di esposizioni e per convegni;
- attrezzature culturali, ricreative e per lo spettacolo;
- agenzie di credito ed assicurative;
- un solo alloggio per azienda ad uso del dirigente o del custode, per una superficie utile non superiore a mq.95.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro del comparto di intervento unitario indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. rapp. 1/2000 con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale IT =1,80 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.

Motivazione modifica commi 2 e 3

Trattasi di integrazione necessaria per l'eventuale realizzazione di alloggio aziendale e correzione di errore materiale.

Scheda n.18

ART.60 – ZONE D.5 – ZONE PER INSEDIAMENTI DISTRIBUTIVI A LIVELLO COMPRENSORIALE

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- centri commerciali integrati;
- strutture commerciali polimerceologiche;
- attrezzature per la grande distribuzione;
- depositi, magazzini, servizi tecnici ed amministrativi per le esigenze delle suddette destinazioni.

Testo modificato comma 2

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- centri commerciali integrati;
- strutture commerciali polimerceologiche;
- attrezzature per la grande distribuzione;
- depositi, magazzini, servizi tecnici ed amministrativi per le esigenze delle suddette destinazioni;
- un solo alloggio per azienda ad uso del dirigente o del custode, per una superficie utile non superiore a mq.95.

Motivazione modifica comma 2

Trattasi di integrazione necessaria per l'eventuale realizzazione di alloggio aziendale.

Scheda n.19

ART.61 – ZONE D.6 – ZONE PER ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

***Testo vigente* art.61**

Comprendono le aree individuate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 6 della LR. n° 13/'90 per la ubicazione delle attività di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione.

Tali aree, in base ai criteri fissati dalla predetta legge e tenendo conto delle esigenze funzionali richieste per tale pubblico servizio, sono localizzate lungo le principali direttrici di traffico costituite dalla strada statale n. 475 nelle due direzioni per Casarano e Acquarica, dalla S.S. n. 474 per Miggiano e dalla provinciale per Ugento.

Sono consentiti gli impianti per la distribuzione automatica dei carburanti per uso autotrazione con i relativi servizi connessi, ammissibili per le stazioni di servizio.

Per gli interventi si applicano le disposizioni legislative ed i regolamenti che disciplinano la specifica materia.

E' prescritta la recinzione di cortine di verde con alberature di alto fusto lungo le fasce perimetrali interne dell'area attrezzata.

La localizzazione di altre aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante potrà essere determinata sulla base delle prescrizioni e procedure stabilite dal L.R.n°13/'90.

Nell'ambito del territorio comunale dovranno comunque essere rispettati i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree da destinare all'installazione degli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione, approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.2 del D.L. n°32/98 (modificato dall' art.1 del D.L. n°346/99 e D.L. n°383/99) con deliberazione n°106 in data 30.12.199 9.

Testo soppresso art.61

omissis

Motivazione soppressione art.61

Le previsioni riferite a specifiche zone D6 contenute nella originaria versione dell'art.61 delle NTA, ed erroneamente trasfuse nel loro testo definitivo, in occasione del recepimento delle osservazioni durante l'iter di approvazione del PRG, devono ritenersi implicitamente abrogate per effetto delle successive modifiche intervenute con:

- la deliberazione del C.C. n.106/1999, di approvazione dei "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree da destinare all'installazione degli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione", citata nell'ultimo comma del predetto art.61 (integrato a seguito di osservazioni durante l'iter di approvazione del PRG) che ipotizza nuove localizzazioni lungo determinate direttrici di traffico e comunque in aree reperite secondo la libera iniziativa delle ditte proponenti;

- la successiva normativa regionale di settore (R.R. n.2/2006 emanato in applicazione di quanto previsto dall'art. 2, lett. a) della l.r. 13 dicembre 2004, n.24).

Scheda n.20

ART.64 – ZONE E.2 – AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE
Comma 10

Testo vigente comma 10

Anche in caso di accorpamento gli interventi di edificazione dovranno essere localizzati su lotto minimo di superficie non inferiore a mq.20.000 e dimensionati con un rapporto di copertura non maggiore di RC = 0,012 mq/mq.

Testo modificato comma 10

Anche in caso di accorpamento gli interventi di edificazione dovranno essere localizzati su lotto minimo di superficie non inferiore a mq.10.000 e dimensionati con un rapporto di copertura non maggiore di RC = 0,012 mq/mq.

Motivazione modifica comma 10

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.21

ART.80 – ZONE F.24 – ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVE

Commi 6 e 7

Testo vigente commi 6 e 7

Nell'area F.24 del cinema Caroli in Via De Gasperi angolo Via Lopez sono consentiti interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia con l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti per le contigue zone B.10 nel precedente art. 44 e con la possibilità di prevedere una parziale utilizzazione direzionale e commerciale dell'area interessata, secondo un'aliquota non superiore al 40% delle superfici fuori terra realizzabili a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione, vincolando il restante 60% alla specifica destinazione di cinema e locale per lo spettacolo.

La realizzazione degli interventi in tale area del cinema Caroli è, comunque, subordinata ad apposita convenzione che disciplini le modalità di attuazione degli interventi consentiti e la utilizzazione dell' immobile.

Testo modificato commi 6 e 7

Commi abrogati

Motivazione modifica commi 6 e 7

Sull'area in questione, già tipizzata zona "B" nel P. di F. previgente, nel periodo di decadenza delle misure di salvaguardia è stato realizzato un intervento di sostituzione edilizia a carattere residenziale-commerciale. Pertanto la destinazione F.24 risulta incompatibile con l'attuale stato di fatto.

ALTRE VARIANTI PUNTUALI

1) Zona B.13 via Casarano (Ex area rispetto cimiteriale)

L'isolato delimitato da via Casarano, Via S. Teresa, Via Nostri Caduti e prolung.to via Canova, di circa mq.9.000, tipizzato quasi totalmente zona B.12 (circa 85%), comprende una fascia circa 1.500 tipizzata B.13, gravata, al momento dell'adozione del PRG, dal vincolo di rispetto cimiteriale lato nord, pari a 200 mt..

A seguito di apposite osservazioni, da parte dell'allora gruppo consiliare di maggioranza e da alcuni proprietari interessati, è stato proposto ed accettato, in sede di approvazione definitiva del PRG, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale sul lato nord da 200 a 100 ml., con la precisazione che il tutto restava subordinato alle ratifiche di legge mediante delibera di consiglio comunale e successiva approvazione degli organi competenti.

In occasione dell'approvazione del progetto per la realizzazione della nuova chiesa e delle opere di ministero pastorale della parrocchia "SS. Apostoli Pietro e Paolo", il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL LE/2, con nota prot.2021/15695 del 06.10.00, esprimeva parere favorevole in linea igienico-sanitaria, alla riduzione della zona di rispetto cimiteriale a mt.100, così come deliberato dal Commissario ad Acta con atto n.2 dell'11.08.2000.

Alla luce di quanto sopra, l'attuale tipizzazione "B.13" della fascia interessata, venuto a mancare il vincolo di rispetto cimiteriale, appare immotivata e incongruente, pertanto la ritipizzazione della predetta fascia a zona B.12 consentirebbe di uniformare la normativa e i principi insediativi nell'ambito della stessa maglia.

Occorre sottolineare, altresì, che per l'area di che trattasi, risulta pendente un ricorso al TAR, con il quale le proprietà interessate chiedono la ritipizzazione della stessa in zona "B.12".

Per quanto innanzi detto, si è proposta la variante al PRG ritipizzando la fascia in oggetto da *"zone B.13 – nuclei di edifici residenziali consolidati allo stato di fatto"* a *"zone B.12 – Residenziali di completamento"* di cui all'art.46 delle Norme di Attuazione del PRG, così come risulta dal seguente elaborato grafico:

Tav. 4.1 – Zonizzazione PRG vigente e Variante ……....rapp. 1/2000 - 1/5000
(Altre varianti puntuali al P.R.G.)

2) Zona F.24 – area ex cinema Caroli Via A. De Gasperi angolo F. Lopez y Royo

L'area interessata dall'ex cinema Caroli in Via De Gasperi angolo Via F. Lopez, caratterizzata dal precedente strumento urbanistico (P. di F.) come zona B1, è stata tipizzata dal PRG vigente come "zona F.24 – Attrezzature private di interesse collettivo".

Le norme di attuazione relative alla predetta zona F.24 consentivano interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia con l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti per le contigue zone B.10 e con la possibilità di prevedere una parziale utilizzazione direzionale e commerciale dell'area interessata, secondo un'aliquota non superiore al 40% delle superfici fuori terra realizzabili a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione, vincolando il restante 60% alla specifica destinazione di cinema e locale per lo spettacolo.

Nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG, previo rilascio di titolo abilitativo edilizio in conformità alla normativa del precedente P. di F., l'area interessata ha subito una trasformazione edilizia con la realizzazione in un intervento sostitutivo di tipo residenziale-commerciale, vanificando la possibilità di utilizzare l'area come "attrezzature private di interesse collettivo" e, nello specifico, con la destinazione mista cinema/commerciale/direzionale.

Ciò premesso, in seguito all'intervento di trasformazione innanzi descritto, si è ritenuto opportuno proporre per tale area la tipizzazione delle *"zone B.10 – Residenziali prevalentemente sature"* di cui all'art.44 delle Norme di Attuazione del PRG, in analogia con la tipizzazione prevalente della maglia interessata, come risulta dal seguente elaborato grafico:

Tav. 4.1 – Zonizzazione PRG vigente e Variante ……....rapp. 1/2000 - 1/5000
(Altre varianti puntuali al P.R.G.)

INFORMATIZZAZIONE P.R.G.

1. PREMESSE

Con apposita determinazione il responsabile del Settore Urbanistica – Assetto del Territorio – Ambiente, incaricava l'ing. Roberto Perrone e ing. Fernando Moschettini, per lo svolgimento delle attività di informatizzazione degli elaborati cartografici del Piano Regolatore Generale (PRG).

Più specificatamente, l'oggetto dell'incarico riguardava l'informatizzazione delle tavole cartacee della zonizzazione in scala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5000 del PRG esistente con contestuali:

- riallineamento delle geometrie alla Carta Tecnica Comunale Numerica (CTCN) in possesso del Comune e realizzata nell'anno 2003 (volo ottobre 2002) nell'ambito dell'appalto "*"Affidamento del servizio di realizzazione della cartografia numerica del territorio dei Comuni di TAURISANO e RUFFANO e del sistema informatico di gestione delle informazioni territoriali";*
- riporto delle proposte di variante al PRG.

Tali attività sono state inquadrate all'interno del processo di predisposizione della Variante al PRG vigente disposta con Deliberazione n. 130 del 05/12/2008 della Giunta Comunale del Comune di Taurisano.

L'obiettivo principale dell'operazione di informatizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) è la costruzione di un database della zonizzazione del PRG e della relativa variante allineato alla CTCN dell'anno 2003 che, oltre ad essere corretto dal punto di vista semantico, possieda una precisione metrica per lo meno non inferiore alla massima ottenibile dalla consultazione degli elaborati cartacei del PRG vigente; ciò dà l'assoluta garanzia che, una volta approvate le relative carte tematiche prodotte in base a tale strato informativo ed alla CTCN del 2003, le stesse possano sostituire in tutto e per tutto i precedenti elaborati cartacei, consentendo una consultazione più agevole del PRG sia al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale sia ai tecnici e ai cittadini.

Tale strato informativo, inoltre, verrà utilizzato in sede di formazione del P.U.G. quale documento della fase conoscitiva così come obbligatoriamente stabilito dalle linee guida del DRAG "INDIRIZZI, CRITERI E ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE, IL DIMENSIONAMENTO E IL CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI GENERALI (PUG) (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)".

2. DATI DI PARTENZA

Gli elaborati cartografici di base sono stati i seguenti:

a) Tavole della zonizzazione di Piano in formato cartaceo nelle scale 1:1.000, 1:2000, 1:5.000.

b) File in formato PDF contenenti le scansioni delle tavole suddette.

c) File in formato dwg della CTCN nelle scale nominali 1:500, 1:2000 e 1:5.000 realizzata nell'anno 2003 (volo ottobre 2002) nell'ambito dell'appalto "*"Affidamento del servizio di realizzazione della cartografia numerica del territorio dei Comuni di TAURISANO e RUFFANO e del sistema informatico di gestione delle informazioni territoriali".*

d) File in formato PDF contenenti le scansioni delle tavole della Cartografica Tecnica Comunale (CTC) del 1981 (1 tavola in scala 1:500, 3 tavole in scala 1:2.000 e 1 tavola in scala 1:5.000) utilizzata come cartografia di base dai tecnici che hanno elaborato il vigente PRG in formato cartaceo.

3. DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA OPERATIVA

La metodologia operativa è stata elaborata tenendo conto che l'obiettivo principale dell'operazione di informatizzazione è la costruzione di un database della zonizzazione del PRG e della relativa variante allineato alla Cartografia Tecnica Comunale Numerica (CTCN) dell'anno 2003 che, oltre ad essere corretto dal punto di vista semantico, possieda una precisione metrica per lo meno non inferiore alla massima ottenibile dalla consultazione degli elaborati cartacei del PRG vigente.

L'analisi approfondita dei dati di partenza, nelle prime fasi di informatizzazione degli elaborati, ha fatto emergere numerose criticità imputabili alla scarsa e disomogenea precisione degli elaborati cartacei del PRG (come meglio descritto al paragrafo seguente) è ciò ha determinato la necessità di sviluppare una specifica metodologia di lavoro per ridurre al minimo gli errori nel database geografico.

L'intero processo è stato articolato nelle seguenti fasi lavorative principali:

A. Generazione di file immagine con risoluzione 300 dpi a partire dai files PDF contenenti le scansioni degli elaborati cartacei del PRG e della Cartografica Tecnica Comunale (CTC) del 1981.
B. Georeferenziazione di precisione delle immagini della CTC del 1981 utilizzando la CTCN realizzata nell'anno 2003 ed il reticolato cartografico presente sulla CTC stessa.
C. Georeferenziazioni di precisione delle immagini del PRG vigente utilizzando la CTCN realizzata nell'anno 2003 ed anche qualche punto di controllo derivato dalla CTC georiferita del 1981 (la stessa sulla quale è stato disegnato il PRG) nelle porzioni di territorio nelle quali sono state profonde le trasformazioni territoriali tra il 1981 ed il 2003.
D. Digitalizzazione dei poligoni delle zone, costruzione della tabella degli attributi e definizione dei file della zonizzazione del PRG vigente da sottoporre a verifica.
E. Verifiche ed elaborazione degli strati informativi definitivi.

Nelle operazioni di georeferenziazione, al fine di ottenere la massima precisione, l'allineamento alla CTCN dell'anno 2003 è stato effettuato utilizzando la scala di maggior dettaglio disponibile per l'area oggetto di digitalizzazione. La zonizzazione del centro storico, ad esempio, è stata digitalizzata per la maggior parte sulla CTCN in scala 1:500

4. DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI PROBLEMATICHE EMERSE NEL CORSO DELLA GEOREFERENZIAZIONE DEGLI ELABORATI CARTACEI E ILLUSTRAZIONE DELLE TECNICHE DI MINIMIZZAZIONE DEGLI ERRORI

a) Centro Storico

Il perimetro del centro storico, così come individuato negli elaborati cartacei del PRG vigente, comprende una porzione di territorio decisamente più vasta di quella rappresentata nella tavola della CTC in scala 1:500 del 1981. Ciò ha determinato che la cartografia di base utilizzata dai progettisti incaricati per la produzione degli elaborati cartacei del centro storico del PRG vigente sia stata ottenuta attraverso una mosaicatura tra la cartografia in scala 1:500 ridotta alla scala 1:1.000 e pezzi della cartografia in scala 1:2.000 ingranditi alla scala 1:1.000 (in alcuni punti tale mosaicatura è particolarmente evidente sugli elaborati cartacei); tale operazione è stata effettuata operando manualmente sulle tavole cartacee della cartografia del 1981 e ha prodotto inevitabilmente elaborati del PRG in scala 1:1.000 con una precisione metrica scarsa e certamente non commisurata alla scala di rappresentazione.

Una prima georeferenziazione dell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*" sulla cartografia informatizzata del 2003, ha immediatamente evidenziato dei vistosi disallineamenti di alcuni isolati situati proprio al di là del limite della Cartografia Tecnica Comunale in scala 1:500 del 1981. Tutto ciò ha determinato l'impossibilità di effettuare un riallineamento delle geometrie della zonizzazione del centro storico attraverso una unica georeferenziazione dell'elaborato cartaceo del PRG vigente.

Per raggiungere la precisione massima possibile si è deciso quindi di operare una serie di georeferenziazioni di porzioni parziali dalla tavola ragionando sulla coerenza metrica all'interno dei singoli isolati.

La CTCN in formato dwg con scala nominale 1:500 dell'anno 2003, inoltre, non copre interamente la porzione di territorio compresa nel perimetro del centro storico così come individuato nelle tavole del PRG in scala 1:1.000[1]; ciò ha determinato che una piccola parte del territorio contenuto negli elaborati informatizzati della variante al centro storico del PRG vigente sia stata georeferenziata sulla cartografia con scala nominale 1:2.000 dell'anno 2003. Tale operazione nulla ha sottratto in fatto di precisione metrica del database finale della zonizzazione poiché le tolleranze della CTCN con scala nominale 1:2.000 rientrano abbondantemente nella precisione massima ottenibile dalla lettura degli elaborati cartacei in scala 1:1.000 a corredo del PRG vigente anche alla luce di quanto rappresentato in precedenza.

[1] All'epoca della realizzazione della cartografia tecnica numerica i fondi disponibili (cofinanziamento Regione Puglia e Comuni di Taurisano e Ruffano) erano insufficienti per la realizzazione di una cartografia in scala 1:500 di un'area cosî vasta e pertanto fu scelto un perimetro contenente la parte effettivamente più antica del Comune.

b) <u>Abitato consolidato nuovi insediamenti e zone agricole</u>

Anche la porzione di territorio rappresentata nelle 4 tavole cartacee del PRG vigente in scala 1:2.000 è più vasta di quella contenuta nelle 3 tavole della Cartografia Tecnica Comunale (CTC) in scala 1:2.000 del 1981; pertanto anche in questo caso la cartografia di base degli elaborati in scala 1:2.000 del PRG vigente deriva da una mosaicatura manuale delle cartografie cartacee del 1981 nelle scale 1:2.000 e 1:5.000 operata dai progettisti del Piano.

La base cartografica della tavola del PRG vigente in scala 1:5.000, invece, proviene dalla mosaicatura manuale delle 4 tavole in scala 1:5.000 della CTC del 1981.

Tali operazioni di mosaicatura manuale di fatto hanno alterato in maniera consistente la cartografia utilizzata come base per il disegno del PRG, poiché hanno determinato, nelle zone di incollaggio, variazioni di scala e rotazioni apprezzabili di ampie porzioni di territorio.

Su tale base cartografica alterata i progettisti hanno proceduto al disegno delle zone del PRG, dei relativi tracciati della viabilità e all'inserimento manuale e approssimato delle sagome degli edifici realizzati successivamente al 1981 e fino alla data di produzione degli elaborati del PRG .

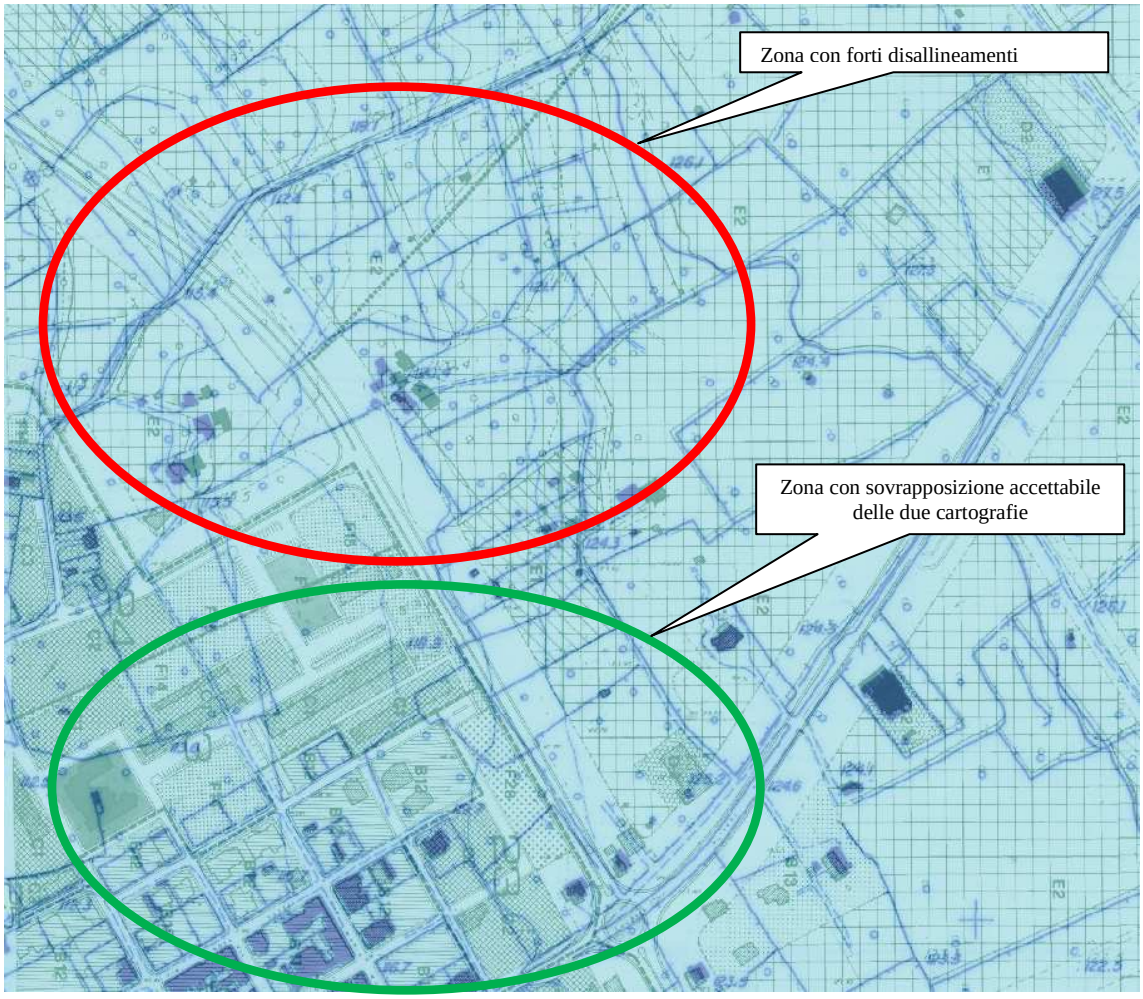
Dalle prime georeferenziazioni delle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 del PRG sono emersi dei forti disallineamenti con la CTCN del 2003 (dell'ordine delle decine di metri verso il bordo della tavola) imputabili certamente all'operazione di mosaicatura sopradescritta.

Per raggiungere la precisione massima possibile, anche per tali elaborati, si è deciso di operare su porzioni limitate di territorio effettuando diverse georeferenziazioni sulla CTCN del 2003 (circa 80) utilizzando solo punti di controllo affidabili (strade e fabbricati esistenti che dal 1981 ad oggi non hanno cambiato tracciato o sagoma); non è stato possibile utilizzare le sagome degli edifici realizzati in data successiva al 1981 e aggiunti manualmente sulla cartografia cartacea dai progettisti a causa della loro elevata imprecisione nel posizionamento.

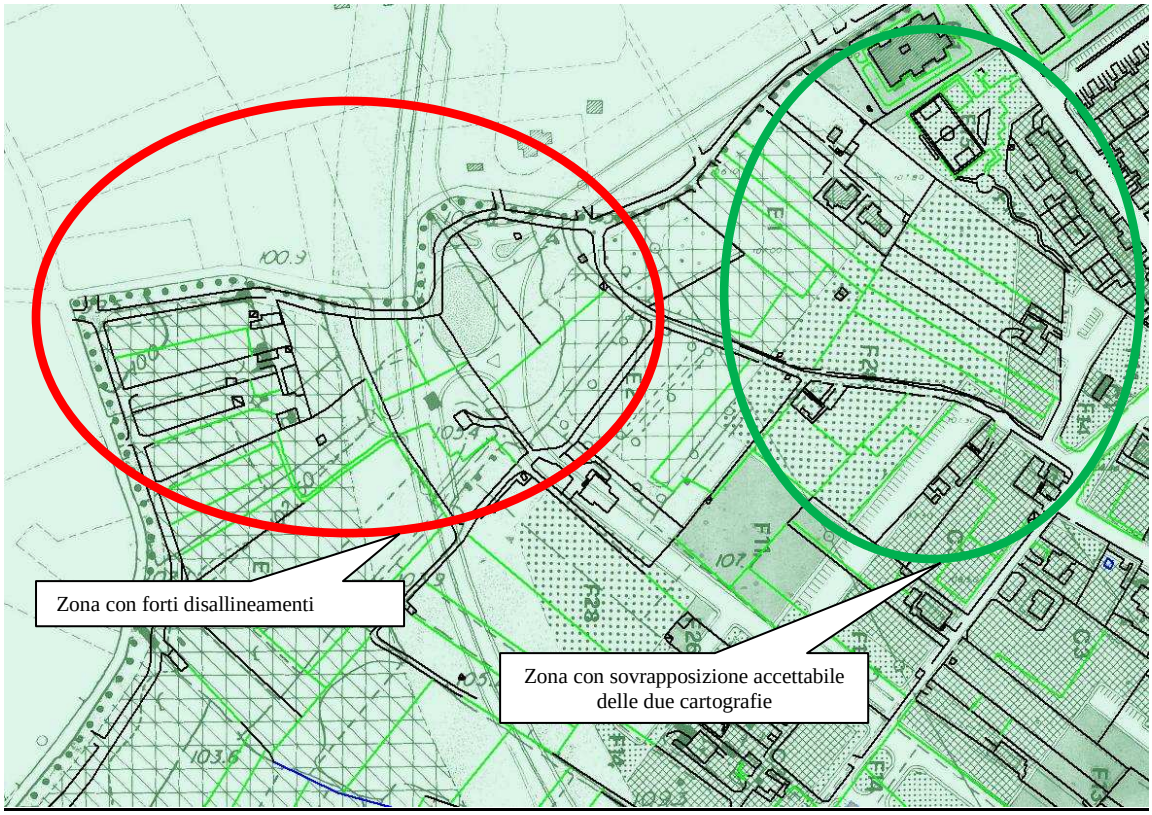
Questi aspetti hanno reso particolarmente difficile la georeferenziazione delle parti di elaborati contenenti porzioni di territorio distanti dall'abitato. Tali aree infatti, oltre ad essere quelle maggiormente interessate dal processo di mosaicatura manuale di cartografie a scala diversa, presentano un edificato piuttosto rado (o pressoché assente) o, in alcuni casi, successivo al 1981 (quindi inserito manualmente dai progettisti nelle tavole di piano); tutto ciò ha richiesto una scelta piuttosto accurata dei punti di massima precisione per la georeferenziazione.

Infine anche la CTCN in formato dwg con scala nominale 1:2.000 dell'anno 2003, riferendosi al perimetro urbano desunto in base all'edificato consolidato, non copre interamente la porzione di territorio compresa nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 del PRG vigente. La conseguenza di ciò è che una parte del territorio contenuto negli elaborati informatizzati della zonizzazione al 2.000 del PRG vigente è stata georeferenziata sulla CTCN con scala nominale 1:5.000 dell'anno 2003. Tale operazione nulla ha sottratto in fatto di precisione metrica del database finale della zonizzazione poiché le tolleranze della CTCN con scala nominale 1:5.000 rientrano abbondantemente nella precisione massima ottenibile dalla lettura degli elaborati

cartacei in scala 1:2.000 a corredo del PRG vigente anche alla luce di quanto rappresentato in precedenza.



Particolare della sovrapposizione tra **Tavola 6.1a** della zonizzazione in scala 1:2000 e **Cartografia Tecnica Comunale in scala 1:5000 del 1981**, che evidenzia un notevole disallineamento nella parte indicata dall'area con il bordo rosso prodotto dalla mosaicatura manuale della cartografia di base del PRG.



Disallineamenti tra carta raster del PRG e CTCN del 2003 dovuti alla mosaicatura manuale della cartografia di base del PRG

5. ELENCO DEGLI STRATI INFORMATIVI REALIZZATI E ILLUSTRAZIONE TECNICHE DI PRODUZIONE

a) Centro Storico

Sono stati prodotti i seguenti strati informativi:

a) raster georeferenziato (prima georeferenziazione d'insieme) della tavola di PRG "Tav. 7.5 – Centro Storico: Modalita' di Intervento – Scala 1:1.000"
b) coverage e successivo shapefile poligonale dell'edificato di cui alla CTCN dell'anno 2003;
c) shapefile poligonale dell'edificato integrato con rilievo sul posto;
d) shapefile poligonale degli immobili oggetto di variante;
e) shapefile poligonale contenente la perimetrazione dell'immobile di interesse storico/artistico ex L. n. 1089/39 (D.M. 30/09/1994) – Palazzo Lopez Y Royo con parco annesso.
f) coverage e successivo shapefile poligonale delle modalità di intervento (zonizzazione degli immobili del centro storico);

La coverage dell'edificato è stata prodotta applicando le regole della costruzione topologica ai relativi livelli della CTCN dell'anno 2003. Il risultato è uno strato informativo topologicamente corretto.

Lo shapefile poligonale dell'edificato integrato con rilievo sul posto e degli immobili oggetto di variante sono stati realizzati in base alle indicazioni ed ai dati forniti dal RdP.

Lo shapefile poligonale contenente la perimetrazione dell'immobile di interesse storico/artistico è stato realizzato mediante scansione, georeferenziazione sulla CTCN e successiva digitalizzazione dell'elaborato cartaceo allegato al provvedimento normativo di istituzione del vincolo. In particolare è stata effettuata una prima georeferenziazione del supporto cartaceo utilizzando i punti di controllo certi presenti sulla CTCN; a tali punti sono stati aggiunti altri ottenuti a partire dal supporto catastale, anch'esso georeferenziato sulla CTCN; la digitalizzazione definitiva del perimetro dell'immobile è poi stata effettuata considerando anche le indicazioni fornite dal RdP.

La costruzione della coverage delle modalità di intervento è risultata particolarmente difficoltosa per i motivi indicati al precedente punto 4a) ed ha richiesto una procedura piuttosto lunga e laboriosa. In particolare la costruzione dello strato informativo delle modalità di intervento ha richiesto le seguenti fasi lavorative:

- Elaborazione della cartografia di base da utilizzare per la georeferenziazione del supporto cartaceo aggiungendo alla CTCN con scala nominale 1:500 le porzioni di CTCN con scala nominale 1:2.000 necessarie per coprire integralmente il territorio rappresentanto nell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*".
- Prima georeferenziazione dell'immagine dell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*" utilizzando punti certamente riconoscibili sulla CTCN (spigoli di fabbricati e confini con muri in calce). Questa prima georeferenziazione senza deformazioni dell'immagine (1° ordine) ha

permesso di far emergere i disallineamenti fra isolati illustrati al pecedente punto 4a). Per tale motivo, gli scriventi hanno deciso di effettuare la digitalizzazione della zonizzazione operando su un isolato alla volta e facendo precedere tale operazione da una seconda georeferenziazione di precisione dell'immagine proveniente dalla prima georeferenziazione, facendo coincidere il più possibile i limiti certi dell'edificato dell'isolato prescelto per l'editing e di quelli degli isolati contermini e trascurando gli inevitabili disallineamenti che con tale operazione nascevano rispetto agli altri isolati distanti non oggetto di editing.

- Per ognuno degli isolati quindi è stata effettuata una georeferenziazione di precisione ed una digitalizzazione delle diverse zone (modalità di intervento) del centro storico. Il riallineamento delle geometrie ai limiti fisici riportati nella cartografia (edificato, dividenti volumetriche, cigli stradali, muri divisori dei lotti, ecc.) è stato effettuato direttamente durante le operazioni di editing solo per i casi in cui tale coincidenza era evidente e non lasciava spazio a dubbi; negli altri casi si è deciso di seguire i limiti riportati nel raster georeferenziato.
- Lo strato informativo poligonale ella zonizzazione del centro storico derivante dalle operazioni di digitalizzazione è stato quindi verificato dal punto di vista topologico ed è poi stato sovrapposto spazialmente alla coverage poligonale dell'edificato del centro storico presente nella CTCN (funzione GIS *"Overlay"* o *Union*") generando un nuovo strato informativo contenente sia gli attributi dell'edificato che quelli della zonizzazione; tale operazione ha permesso di evidenziare le seguenti anomalie geometriche:
  - parti di tessuto edificato del centro storico presenti nella CTCN, ma prive di zonizzazione (corrispondenti a porzioni di edifici della CTCN ricadenti su zone che nell'elaborato cartaceo del PRG sono classificate come tratti stradali o zone bianche);
  - parti di tessuto edificato riportate nell'elaborato cartaceo del PRG e quindi zonizzate, ma non presenti nella CTCN;
  - tessuto edificato della CTCN ricadente in zona classificata come verde privato nell'elaborato cartaceo del PRG;
  - tessuto edificato della CTCN ricadente in zona classificata come verde pubblico nell'elaborato cartaceo del PRG.

  Ognuna di tali anomalie è stata classificata e codificata univocamente.
- Per ciascuno degli isolati del centro storico sono stati prodotti dei report (mappa tematica e tabella) contenenti tutte le anomalie registrate.
- Sulla base di tali report il RdP ha provveduto a far effettuare i relativi sopralluoghi.
- In base agli esiti di tali sopralluoghi sono poi state effettuate le relative correzioni in maniera da ottenere uno strato informativo delle modalità di intervento nel centro storico perfettamente allineato alla geometria della CTCN (scale nominali 1:500 e 1:2000) e corretto dal punto di vista semantico e topologico.

b) <u>Tavole della Zonizzazione (scale 1:2.000 e 1:5.000)</u>

Sono stati prodotti e consegnati i seguenti strati informativi:

I. raster georeferenziati (attraverso una prima georeferenziazione d'insieme) delle tavole di PRG in formato cartaceo:
   - Tav.4.a – Zonizzazione – Scala 1:5.000;
   - Tav.6.1.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.2.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.3.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.4.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.1.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.2.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.3.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.4.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;

II. raster georeferenziati (mediante georeferenziazione di precisione) delle tavole della cartografica Tecnica Comunale del 1981 in formato cartaceo (tali tavole si sono rivelate piuttosto precise e metricamente coincidenti con la CTCN del 2003):
   - n°4 Tavole in scal 1:2.000;
   - n°4 Tavole in scal 1:5.000;

III. shapefiles poligonali della zonizzazione topologicamente corretti;

IV. shapefiles lineari dell'acquedotto e del tracciato ferroviario;

V. shapefile lineare dei marciapiedi/banchine;

VI. shapefile poligonale dei comparti di intervento unitario.

Anche in questo caso la prima georeferenziazione delle tavole della zonizzazione del PRG vigente in scala 1:2.000 sulla CTCN con scala nominale 1:2.000 ha fatto emergere i disallineamenti illustrati al pecedente punto 4b).

A differenza del centro storico la digitalizzazione della restante zonizzazione, oltre a richiedere successive georeferenziazioni di precisione su porzioni limitate di territorio (con digitalizzazione per pezzi) è stata maggiormente difficoltosa per i motivi di seguito descritti:

- Contrariamente al centro storico, molte delle sagome dell'edificato presente nelle zone B delle tavole del PRG sono cambiate e quindi non possono essere sfruttate come punti di appoggio per la georeferenziazione di precisione.
- Alcuni edifici, realizzati successivamente al 1981 e fino alla data di elaborazione degli elaborati del PRG, sono stati disegnati manualmente dai progettisti sulle tavole del piano e pertanto le relative sagome non possono essere sfruttate come punti di appoggio per la georeferenziazione di precisione.
- Per le zone C i disallineamenti tra la viabilità ed i confini di proprietà diventano maggiormente evidenti poiché, trattandosi di zone maggiormente distanti dall'abitato, risultano interessate dal processo di "collage" manuale di cartografie a scala diversa evidenziato al pecedente punto 4b). In tali zone, tra l'altro, l'edificato esistente è rado (o pressoché assente) o, in alcuni casi, è successivo al 1981 e quindi è stato inserito manualmente dai progettisti nelle tavole di piano; ciò

determina che sono pochi i punti certi disponibili per la georeferenziazione di precisione.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, gli scriventi hanno elaborato la seguente procedura operativa con lo scopo di ridurre al minimo possibile le incertezze nella georeferenziazione:

- E' stata effettuata una georeferenziazione di precisione delle tavole della Cartografia Tecnica Comunale del 1981. La sovrapposizione di tali tavole sulle tavole della zonizzazione provenienti dalla prima georeferenziazione ha permesso di evidenziare le sagome dell'edificato aggiunto manualmente dai progettisti sulle tavole di piano che pertanto non sono state utilizzate nelle georeferenziazioni di precisione.
- Prima di procedere alla digitalizzazione, per ogni isolato o gruppo di isolati (a seconda dell'entità degli scostamenti tra la CTCN e la tavola di piano proveniente dalla prima georeferenziazione) si è proceduto ad una seconda georeferenziazione di precisione mirata soprattutto a far coincidere le geometrie dell'isolato o gruppo di isolati prescelto. Tale georeferenziazione è stata fatta utilizzando solo punti con corrispondenze certe e più prossimi alla porzione di area da digitalizzare. Per la georeferenziazione sono state utilizzate le cartografie tecniche numeriche dell'anno 2003 (scale 1:2.000 e 1:5.000 a seconda della zona) effettuando contestualmente una verifica anche sulle tavole georeferenziate della CTC del 1981. Si è quindi proceduto alla digitalizzazione delle aree segnalando, contestualmente, nella tabella degli attributi della zonizzazione, tutti i casi di scostamenti particolarmente evidenti che non possono essere imputati solo a tolleranze di georeferenziazione; tali casi sono stati oggetto di apposite verifiche da parte del RdP.
- L'editing delle zone B (soprattutto B10 e B11) è risultato più agevole poiché, trattandosi di aree residenziali esistenti o di completamento e quindi densamente edificate sono risultati disponibili maggiori punti di controllo per la georeferenziazione di precisione ed il riallineamento delle geometrie.
- La digitalizzazione delle zone di nuovo insediamento e della viabilità di progetto (e di conseguenza delle zone che hanno come margini tali confini), è stata invece molto più problematica per i motivi illustrati in precedenza. Nelle zone di massima deformazione (situati per lo più ai bordi delle tavole) la digitalizzazione delle aree ha richiesto operazioni di vero e proprio ridisegno del piano: i vari isolati sono stati generati mediante misure effettuate sull'elaborato cartaceo, sfruttando le regole geometriche di parallelismo, perpendicolarità etc. quando tali regole sono apparse indubbie dalla lettura del cartaceo e considerando la distanza della viabilità di progetto da confini certi. Nei casi rimanenti si è comunque proceduto georeferenziando volta per volta zone non estese dell'elaborato cartaceo e cercando di ricostruire le geometrie degli elementi presenti con tutti i riferimenti disponibili. Per ogni area sono stai segnalati eventuali dubbi interpretativi che sono poi stati verificati con il RdP.

Al termine delle operazioni di digitalizzazione della zonizzazione è stata effettuata la digitalizzazione precisa dei comparti di intervento unitario.

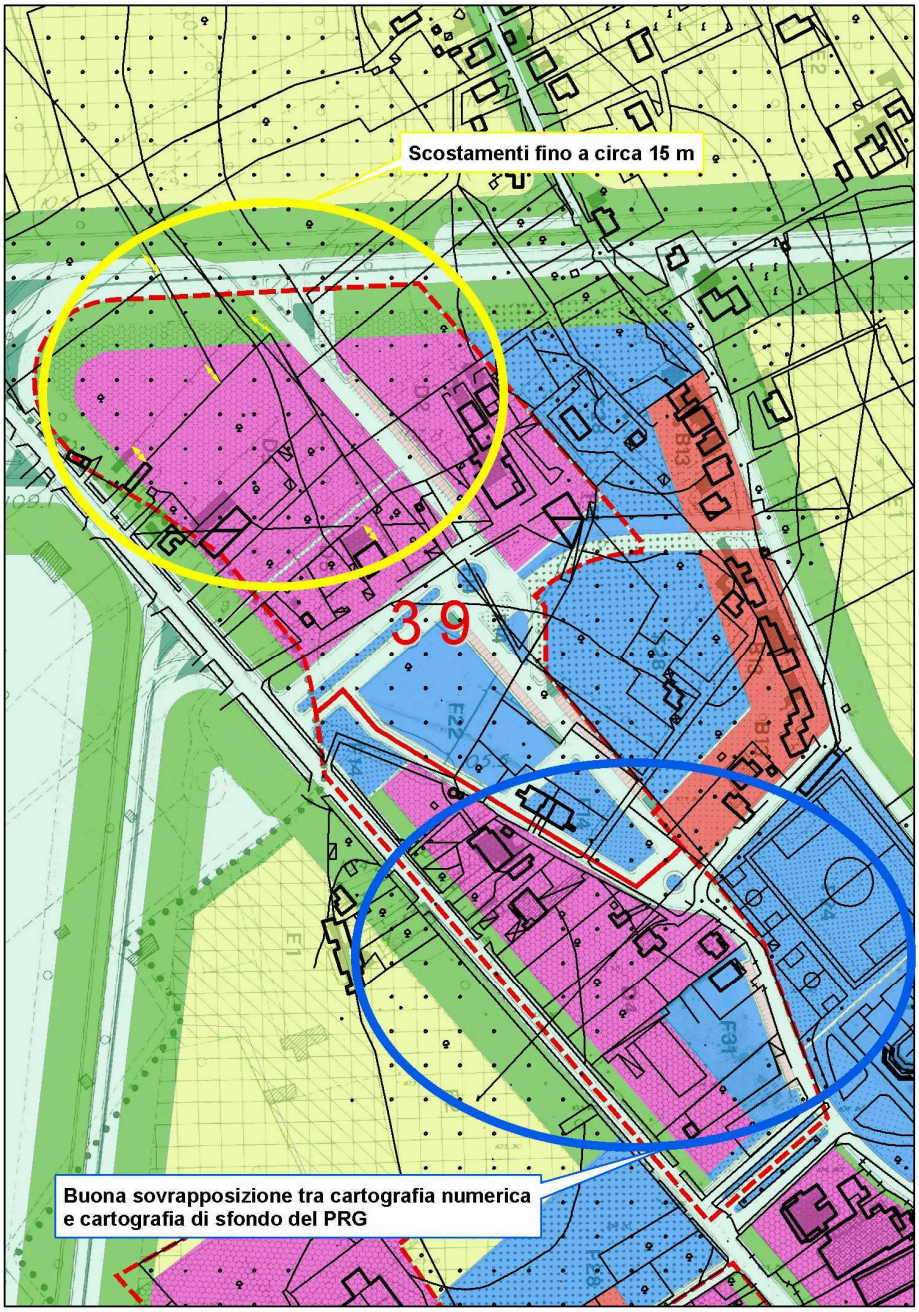
Sfruttando gli strumenti offerti dai software GIS è stato effettuato un "Intesect" (intersezione spaziale) tra lo strato informativo dei comparti e lo strato informativo della zonizzazione, generando un nuovo strato informativo che ha consentito di "tagliare" le

zone con i poligoni dei comparti in maniera da poter isolare le varie zone appartenenti ad ogni singolo comparto; tale nuovo strato informativo è stato utilizzato per la valutazione degli scostamenti delle superfici tra le aree digitalizzate e quelle riportate negli elaborati cartacei del PRG (Tavv. 6.1.b, 6.2.b, 6.3.b e 6.4.b) e per le necessarie verifiche del rispetto degli standard urbanistici.

In particolare per ogni comparto è stata costruita un'apposita scheda contenente le stesse informazioni riportate nell'elaborato cartaceo "1.2.a – Distribuzione delle Aree nei Comparti di Intervento" del PRG, riferite però alle aree digitalizzate; ciò ha permesso di effettuare in maniera agevolmente ed efficace il confronto tra i risultati provenienti dal cartaceo e quelli derivanti dall'informatizzazione e quantificarne le differenze.

Le differenze riscontrate sono da imputare principalmente, come già più volte detto, alla deformazioni dei supporti di base prodotte dall'operazione di mosaicatura manuale delle cartografie a scala diversa, in via subordinata alle approssimazioni inevitabilmente compiute dai progettisti del PRG nel calcolo manuale delle superfici disegnate soprattutto per quelle aree con forme fortemente irregolari ed, infine, ad alcuni errori materiali.

In ogni caso i valori delle differenze riscontrate (soprattutto con riferimento agli standard) sono da ritenersi accettabili con la sola eccezione del Comparto n. 39 dove la deformazione della cartografia di base è stata tale da generare un disallineamento di 15 m lungo tutto il confine nord del comparto.



Particolare del Comparto 39 (Zonizzazione informatizzata e CTCN del 2003 sovrapposte alla Tavola del PRG cartaceo georeferenziata

A ciò occorre aggiungere la forma irregolare del comparto che già di per se ha determinato un errore nel calcolo manuale della superficie territoriale da parte dei progettisti del PRG valutato in 7.938 mq; tale valore è stato accertato mediante digitalizzazione del comparto a partire dal supporto cartaceo riportato in scala 1:1 ma non georeferenziato per farlo coincidere con la CTCN e successivo calcolo automatico della superficie del poligono editato.

In sostanza con riferimento alla superficie territoriale del comparto lo scostamento risultante tra la versione informatizzata e quella cartacea è risultato essere di 12.170 mq circa, che depurato dell'errore dei progettisti, diventa di 4.232 mq e quindi

accetabile tenuto conto delle forti deformazioni del supporto cartaceo generate dalla mosaicatura sopra descritta.

Occorre aggiungere, inoltre, che sulle tavole informatizzate è stata riportata la Variante al comparto n.37 P.P. “Palazze”, approvata in via definitiva dalla Regione con deliberazione della G.R. n.595 del 21.04.2009, e le opere pubbliche di seguito elencate, regolarmente approvate in variante al P.R.G.:

1) Impianto depurativo a servizio della fognatura nera dinamica
2) Impianto di sollevamento a servizio della fognatura nera dinamica
3) Impianto di depurazione intercomunale reflui utenze civili non servite da rete fognante
4) Parrocchia SS. Apostoli Pietro e Paolo.

ELENCO ELABORATI VARIANTE AL P.R.G.

- Relazione …….. Tav. 1

A) Stato di fatto

- Stato di Fatto Territorio Comunale ……. Tav.le 2.1.a - 2.1.b (rapp. 1/5000)
- Stato di Fatto Centro Abitato e zone di espansione…..Tav.le 2.2.1.a - 2.2.2.a - 2.2.3.a - 2.2.4.a (rapp. 1/2000)
- Stato di Fatto Centro Storico…….. Tav.2.3 (rapp. 1/1000)

B) Variante Centro Storico

- Centro Storico - Schede analisi maglie urbane…….. Tav. 3.1
- Centro Storico - Stato di fatto - Individuazione immobili oggetto di variante …….. Tav. 3.2 (rapp. 1/1000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento - PRG vigente …….. Tav. 3.3 (rapp. 1/1000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento – Variante PRG…….. Tav. 3.4 (rapp. 1/1000)

C) Altre Varianti puntuali

- Zonizzazione PRG vigente e Variante - (Altre varianti puntuali al P.R.G.)..…….. Tav. 4.1 (rapp. 1/2000/1/5000)

D) Tavole P.R.G. vigente in cartaceo

- Distribuzione delle aree nei comparti di intervento (PRG vigente)..…….. Tav. 1.2.a
- Zonizzazione (PRG vigente)..…….. Tav.le 4.a - 4.b (rapp. 1/5000)
- Zonizzazione – Comparti di intervento unitario (PRG vigente)… Tav.le 6.1.a - 6.2.a - 6.3.a - 6.4.a (rapp. 1/2000)
- Distribuzione delle aree - Zonizzazione (PRG vigente)…….… Tav.le 6.1.b - 6.2.b - 6.3.b - 6.4.b (rapp. 1/2000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento (PRG vigente) …….. Tav. 7.5 (rapp. 1/1000)
- Norme di attuazione (PRG vigente)…….. Tav. 8

E) Tavole variante P.R.G. - informatizzate

- Distribuzione delle aree nei comparti di intervento (Variante PRG)..…….. Tav. 1.2.a
- Zonizzazione (Variante PRG)..…….. Tav.le 4.a - 4.b (rapp. 1/5000)
- Zonizzazione – Comparti di intervento unitario (Variante PRG)...Tav.le 6.1.a - 6.2.a - 6.3.a - 6.4.a (rapp. 1/2000)
- Distribuzione delle aree - Zonizzazione (Variante PRG)…….… Tav.le 6.1.b - 6.2.b - 6.3.b - 6.4.b (rapp. 1/2000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento (Variante PRG) …….. Tav. 7.5 (rapp. 1/1000)
- Norme di attuazione - (PRG variante)…….. Tav. 8

INDICE

- PREMESSA Pag.2
- CRITERI IMPOSTAZIONE VARIANTE Pag.5
- VARIANTE CENTRO STORICO Pag.7
- VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE Pag.11
- ALTRE VARIANTI PUNTUALI Pag.34
- INFORMATIZZAZIONE P.R.G. Pag.36
- ELENCO ELABORATI VARIANTE AL P.R.G. Pag.50

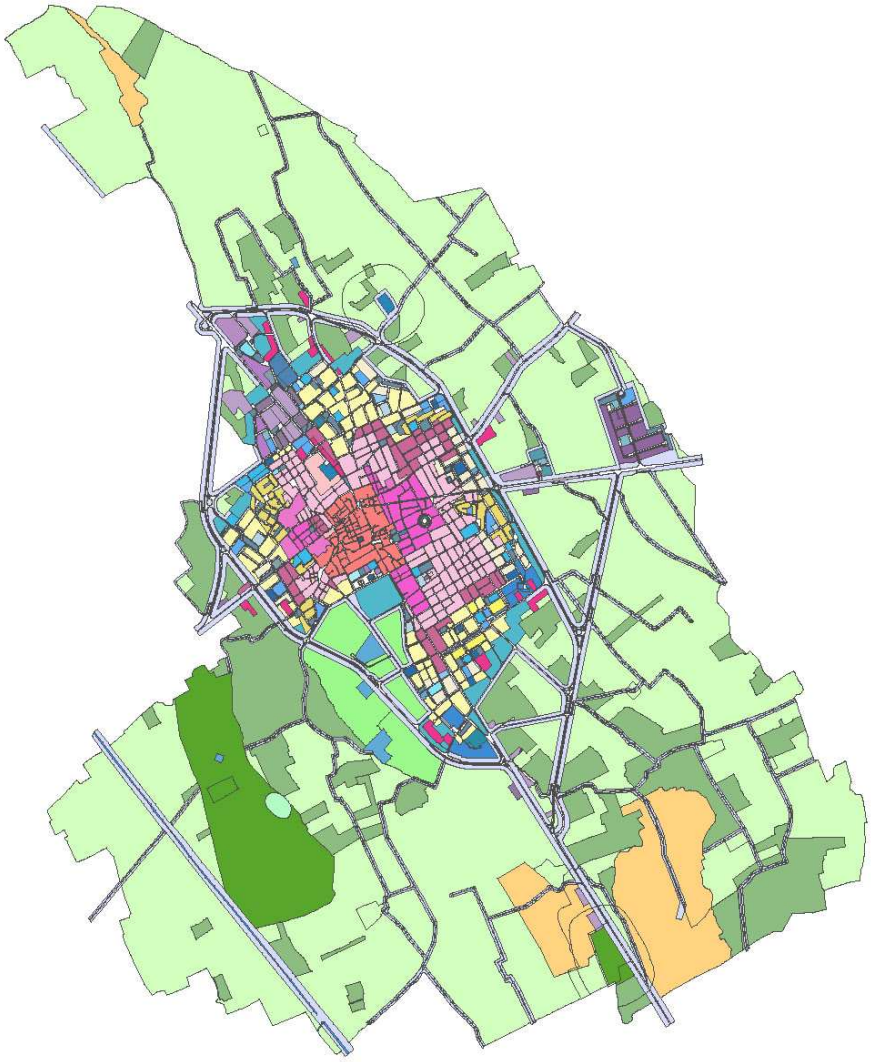
COMUNE DI TAURISANO

Provincia di Lecce

Settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1018 del 21/07/2005
pubblicata sul B.U.R.P. n. 106 del 23/08/2005



Progettista: arch. Antonio Sabato (Responsabile del Settore)
Collaboratori interni: geom. Santo A. Ciullo, geom. Sergio Tarantino

Sindaco: Luigi Guidano

Assessore Assetto del Territorio: Osvaldo Sabato

Tav. 1

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di Taurisano è munito di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Puglia in data 21.07.2005 con D.G.R. n.1018 (B.U.R.P. n.106 del 23.08.2005), dopo un lungo iter formativo - secondo la L.R. 56/80 - durato parecchi anni: iniziatosi nel 1987 e conclusosi con l'adozione definitiva nel giugno del 1999.

A piano approvato, sono subito sorte nuove problematiche attinenti l'attuazione dello stesso e la necessità di apportare degli aggiornamenti attraverso la predisposizione di varianti urbanistiche puntuali di adeguamento allo stato giuridico e fisico del PRG, nelle more di affrontare a breve la redazione del PUG.

Verificata pertanto la sussistenza di questi problemi, che di fatto impediscono la piena attuazione del PRG, e animato anche dalla volontà di intraprendere un processo partecipativo in merito alle scelte urbanistiche, il Comune ha avviato una fase di ascolto della cittadinanza e degli operatori avente un duplice obiettivo:

- **Individuare** alcune carenze dello strumento urbanistico ai fini della sua completa applicazione, per poi stabilire precise strategie operative;
- **Iniziare** un processo di consultazione della cittadinanza che attivi la cultura della panificazione partecipata.

Il primo appuntamento è stato quello di informare i cittadini attraverso lettere e manifesti circa gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intendeva perseguire, ricevendone positivi riscontri.

Pertanto, l'esame delle istanze dei privati, scaturito dal rapporto di partecipazione urbanistica, ha prodotto un discreto numero di problematiche riguardanti:

- le difficoltà o l'impossibilità di edificare su diversi lotti nelle zone B, in relazione alla normativa sulle distanze prevista dal PRG;
- le possibilità edificatorie di lotti liberi in Zone C, le cui maglie sono in gran parte urbanizzate;
- richieste di varianti urbanistiche di situazioni particolari, per le quali gli interlocutori hanno espresso particolari esigenze di trasformazione;

- dubbi interpretativi nell'applicazione delle nuove norme di Piano (N. A. e R.E.C.).

Altre segnalazioni, ancora, hanno posto le basi per un rapporto di interlocuzione con l'A.C. riguardante essenzialmente la costruzione di una nuova cultura di partecipazione nelle scelte urbanistiche.

A queste problematiche certamente se ne aggiungono altre di maggior peso e consistenza quali: l'assetto idrogeologico definito dal P.A.I., gli aspetti ambientali definiti dal PUTT, visti anche nell'ottica del redigendo Piano Paesistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.), la necessità dell'informatizzazione della strumentazione urbanistica.

Pertanto, per la risoluzione delle predette questioni, l'A.C. ha ritenuto opportuno operare nel seguente modo:

- Redazione di una **variante urbanistica** al PRG, che dovrà interessare gli argomenti, che a titolo esemplificativo e non esaustivo, di seguito si elencano:
  - **Centro storico**: adeguamento elaborati grafici e normativa (Norme di Attuazione) alla situazione di fatto per alcune zone dove si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
  - **Norme di Attuazione (N.A.)** e **Regolamento Edilizio Comunale (R.E.C.):** maggiore esplicitazione di alcune norme ed eliminazione di eventuali ambiguità e/o incongruenze;
  - **Ulteriori adeguamenti** necessari per la corretta e utile applicazione del PRG;
  - **Informatizzazione del PRG vigente** *(Tavole zonizzazione intero territorio comunale in scala 1:5.000, tavole zonizzazione centro abitato e comparti di espansione in scala1:2.000 e centro storico -modalità di intervento- in scala 1:1.000),* provvedendo, contestualmente, al riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune in maniera da garantire la congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica;

- Redazione di un Piano Particolareggiato delle zone B.10 - B.11 e B.12 ai sensi dell'art.9, ultimo comma, del D.M. n.1444 del 02.04.1968, relativamente, in particolare, alle distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade;

Conseguentemente l'A.C., con deliberazione della G. C. n.130 del 05.12.2008 ha incaricato il settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente a predisporre una Variante urbanistica e, con separato atto, la redazione del Piano Particolareggiato delle zone B.10 - B.11 - B.12.

Resta inteso, comunque, che il PRG pur offrendo già ampie possibilità di intervento, necessita delle citate revisioni e/o adeguamenti che ne migliorino l'attuazione nel breve periodo, nella prospettiva della redazione del P.U.G. (Piano Urbanistico generale), ai sensi della L.R. n.20/01 e del D.R.A.G. (Documento Regionale di Assetto Generale) approvato con D.G.R. n.1328 il 03.08.2007, che rientra nei programmi di questa amministrazione.

CRITERI DI IMPOSTAZIONE VARIANTE

La variante di che trattasi, fondamentalmente consiste in una serie di adeguamenti puntuali del PRG che hanno interessato:

- **Centro storico**: adeguamento delle N.A. per alcune zone dove si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
- **Zone B**:
  a) Ritipizzazione delle aree dell'ex fascia di rispetto cimiteriale che appartengono ad isolati già tipizzati "B", onde uniformare la disciplina urbanistica nell'ambito della stessa maglia;
  b) Adeguamento delle N.A. e della tipizzazione di alcune zone, precedentemente tipizzate "B" (ex cinema Caroli), in cui si sono verificati interventi di trasformazione edilizia nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG;
- **Norme di Attuazione**: rivisitazione delle N.A. per eliminare errori di scrittura e di scarsa interpretazione, puntualizzazione e integrazione necessarie per una migliore e più efficace applicazione;
- **Informatizzazione del PRG**: quella disponibile (Tavola in scala 1:5.000) è stata realizzata mediante la scansione, la successiva georeferenziazione e la digitalizzazione degli elaborati cartacei; tale scelta si è rese necessaria per evitare di dover attivare una nuova procedura di approvazione della cartografia a corredo del Piano che avrebbe richiesto tempi lunghi di approvazione.

  Tale lacuna è colmata con l'informatizzazione del PRG esistente (Tavole in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000) provvedendo, contestualmente, al **riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune in maniera da garantire la congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica.** Pertanto**,** il database prodotto

da tale operazione e le carte tematiche generate, una volta approvate, sostituirebbero in tutto e per tutto le vecchie tavole cartacee (ormai inusuali) consentendo una consultazione più agevole del PRG sia al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale, sia ai tecnici esterni e ai cittadini che potrebbero consultare tale strumento sul WEB; tale operazione è particolarmente utile anche per lo sviluppo delle attività preliminari di predisposizione del PUG proprie della fase conoscitiva e per lo svolgimento delle attività necessarie per il dimensionamento del nuovo Piano.

- **Regolamento Edilizio:** relativamente a questo argomento, recentemente, è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale Regionale n.40 del 13.03.2009 la legge regionale n.3 del 09.03.2009, contenente norme e criteri a cui i Comuni devono uniformarsi per l'emanazione dei regolamenti di disciplina dell'attività edilizia.

  La stessa legge , tra l'altro, contiene:

  - *disposizioni per il rilascio del permesso di costruire edifici di nuova costruzione;*
  - *indicazioni per la procedura di approvazione del regolamento edilizio da parte dei Comuni (Consiglio Comunale);*
  - *possibilità che la Giunta regionale, previa concertazione con le rappresentanze dei Comuni e delle parti sociali, approvi uno schema-tipo di regolamento edilizio, al quale i Comuni possono adeguare il proprio regolamento locale.*
  - *Abrogazione numero 4) del primo comma dell'articolo 15 della legge regionale 31.05.1980, n.56 (Tutela ed uso del territorio), con il quale veniva stabilito che il regolamento edilizio costituiva un elaborato del PRG ed, inoltre, l'elenco delle materie che doveva disciplinare lo stesso R.E..*

Alla luce di quanto sopra, nelle more dell'approvazione dello schema-tipo di regolamento edilizio, sono state apportate delle modifiche al regolamento edilizio vigente che saranno approvate con atto consiliare distinto, secondo le procedure di cui alla predetta l. r. n.3/09, pertanto, non interessano la presente variante.

VARIANTE CENTRO STORICO

Inquadramento delle aree nel contesto urbano- territoriale

Il Centro storico di Taurisano è quello definito dal PRG comprendente il nucleo più antico, organizzato intorno al Palazzo Ducale e alla Chiesa Madre, e sviluppato lungo il percorso matrice attuale Corso Umberto I°, estendendosi lungo i tracciati: via Regina Margherita, via Roma, Via Leonardo da Vinci, via Verdi, Corso Mazzini, via F. Crispi, via Conte di Torino.

I tessuti del centro storico indicati dal PRG si sviluppano sull'impianto originario inglobando in esso gli edifici di notevole interesse storico: la Chiesa gotico-romanica Madonna della strada, la Chiesa di S. Stefano, villa Lopez y Royo assieme ad altri palazzi e palazzotti che definiscono il carattere ambientale.

In tale perimetrazione della zona A sono inclusi i vari tracciati antichi che definiscono l'assetto morfologico delle maglie più esterne dell'area storica al cui interno si trovano anche produzione edilizia più recente che ha interessato aree libere e di sostituzione di edifici esistenti (ex zone "B" del previgente P. di F.).

Proposta di variante

L'analisi della struttura urbana è quella illustrata dal PRG descritta attraverso l'analisi storico-tipologica in essa contenuta improntata sugli aspetti del processo formativo del nucleo antico impostato sulla morfologia urbana e sugli elementi architettonici primari attorno i quali si sono strutturati i tessuti di edilizia minore, costituiti spesso da abitazioni e palazzotti a corte.

Nelle tavole di analisi e quelle relative alle modalità di intervento del piano attuativo del PRG si definiscono le modalità di intervento degli edifici in relazione ai loro caratteri architettonici, funzionali e stato di conservazione.

Nelle stesse tavole si può notare come il perimetro del centro antico comprenda vecchi tessuti di zone B1 (del P. di F. previgente) che hanno un certo carattere ambientale sebbene gli edifici non abbiano caratteri storico tipologici significativi e siano simili a quelli delle zone B.10 del PRG.

Come accennato in premessa, successivamente alla decadenza delle misure di salvaguardia del PRG, le modalità di attuazione degli interventi edilizi

nel centro antico e nelle aree contermini (zone B1) sono ritornate ad essere quelle relative al vecchio strumento urbanistico (P. di F.), assai differenti da quelle previste dal PRG. Da ciò ne è scaturito che gli interventi edilizi successivi, sino all'approvazione del PRG, sono stati effettuati in larga parte in contrasto con esso, specialmente per i tessuti che nel P. di F. erano tipizzati B1 e che il PRG aveva inteso inserirli nella perimetrazione del centro storico.

Pertanto l'oggetto della Variante per il centro storico consiste essenzialmente nel riguardare e aggiornare le modalità attuative degli interventi edilizi per quei edifici che recentemente hanno subito trasformazioni ed interventi in contrasto con quelli previsti dal PRG.

Per individuare tali edifici e gli interventi eseguiti, si è proceduto alla ricognizione fisica di tutto il centro storico attraverso accurati rilievi degli interventi recentemente realizzati mettendo in luce i nuovi caratteri architettonici, l'entità della modificazione dei precedenti caratteri, ecc.

Contestualmente si è proceduto alla ridefinizione accurata dei nuovi caratteri degli edifici recentemente realizzati o modificati, e conseguentemente stabiliti nuovi sistemi di intervento con le modalità e tipizzazione prescritte dal PRG (Piano Particolareggiato del centro storico).

Gli immobili interessati sono stati valutati tenendo conto di vari parametri, riportati in apposite schede di analisi, e classificati secondo le diverse modalità di intervento (nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzione, sopraelevazione e ristrutturazione).

Il predetto lavoro è illustrato nei seguenti elaborati:

- ***Tav. 3.1 – Centro Storico - Schede analisi immobili oggetto di variante***

Con tali schede si è proceduto:

a) alla identificazione dell'immobile oggetto di variante mediante:

- *assegnazione di un numero riscontrabile sulla Tav.3.3 (planimetria 1:1.000)*
- *indicazione di via e n. civico*
- *foto*

b) alla tipologia dell'intervento realizzato:

- *Nuove costruzioni*
- *Demolizioni e ricostruzione*

- *Sopraelevazione*
- *Ristrutturazione*

a) alla tipizzazione del PRG vigente

b) alla tipizzazione proposta con la variante

- ***Tav. 3.2 – Centro Storico - Stato di fatto - Individuazione immobili oggetto di variante***

Su tale planimetria è riportato l'edificato del centro storico di cui alla carta tecnica comunale numerica (volo ottobre 2002), integrata con rilievi in loco (post ottobre 2002). Su tale planimetria sono individuati e numerati gli immobili interessati da trasformazioni edilizie oggetto di variante.

- ***Tav. 3.3 – Centro Storico - Modalità di Intervento - PRG vigente***

Tale tavola, sostanzialmente identica alla tav.7.5 del PRG vigente, rappresenta le modalità di intervento a cui sono sottoposti i singoli edifici e le aree comprese nel centro storico secondo la seguente classificazione:

- *A1.1 - Edifici Monumentali*
- *A1.2 - Edifici di notevole interesse ambientale*
- *A1.3 - Tessuti edilizi di interesse storico ambientale*
- *A1.3.1 - Tessuti edilizi di interesse ambientale*
- *A1.4 - Tessuti edilizi di interesse ambientale*
- *A2 - Zona di interesse ambientale*
- *Verde Privato*
- *Verde Pubblico*

- ***Tav. 3.4 – Centro Storico - Modalità di Intervento - Variante PRG***

Tale elaborato (informatizzato) rappresenta la variante al PRG che interessa il centro storico.

L'informatizzazione, è stata effettuata mediante la scansione, la successiva georeferenziazione e la digitalizzazione della tav. 7.5 del P.R.G.. provvedendo, contestualmente, al riallineamento della geometria rappresentata sul cartaceo alla CTCN digitale in possesso di questo Comune (volo ottobre 2002, integrato con rilievi in loco post ottobre 2002) in maniera da garantire la

congruenza geometrica della zonizzazione con le entità fisiche rappresentate nella cartografia numerica.

Durante tale lavoro di informatizzazione è stato, altresì, necessario procedere ad un adeguamento della zonizzazione allo stato di fatto.

VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE

La variante di che trattasi interessa anche alcune parti delle Norme di Attuazione, ed è finalizzata a:

- *eliminare eventuali ambiguità e/o incongruenze;*
- *semplificare i procedimenti legati alla trasformazione urbanistica/edilizia*
- *correggere gli eventuali errori materiali*
- *adeguare alle sopravvenute normative e/o pianificazioni sovraordinate*

Di seguito si riportano le schede con il testo degli articoli delle Norme di Attuazione vigenti e modificati.

La presente variante al PRG, comunque, comprende i seguenti ulteriori elaborati:

Tav. 8 – Norme di Attuazione *(PRG vigente)*

Tav. 8 – Norme di Attuazione *(Variante PRG))*

VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE

Scheda n.1

ART. 8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS URBANISTICI.
Comma 6

Testo vigente comma 6

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore al predetto standard medio in rapporto agli abitanti insediabili (mai comunque inferiore allo standard minimo di 18 mq./ab. di cui al D.I.M. n.1444/68) ovvero alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti, secondo le modalità stabilite al successivo art.49.

Testo modificato comma 6

Nel caso che lo strumento di attuazione o il comparto di intervento unitario previsto dal P.R.G. includa una quantità di aree per attrezzature e servizi a livello di quartiere inferiore al predetto standard medio in rapporto agli abitanti insediabili (mai comunque inferiore allo standard minimo di 18 mq./ab. di cui al D.I.M. n.1444/68) ovvero alle superfici utili realizzabili, il contributo per oneri di urbanizzazione dovrà essere maggiorato del costo delle aree per la quota parte non ceduta gratuitamente rispetto agli standards medi prescritti, secondo le modalità stabilite al successivo art.50.

Motivazione modifica comma 6

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.2

ART.10 - PARCHEGGI.
Commi 2

Testo vigente commi 2

Il Comune dovrà richiedere la formalizzazione del vincolo della destinazione d'uso a parcheggio delle aree così vincolate, con atto regolarmente registrato.

Testo modificato commi 2

(Comma soppresso)

Motivazione modifica commi 2

Tale norma sembra eccessiva alla luce della normativa vigente in materia che non prevede l'obbligo dell'"atto regolarmente registrato". Tra l'altro, con la legge di semplificazione n.246 del 28.11.2008 (comma 9 dell'art.12) è stato disposto che gli spazi per parcheggi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta. Pertanto, l'abolizione del 2° comma va nella direzione della vigente normativa, producendo semplificazione ed economicità nei procedimenti legati alla trasformazione urbanistica/edilizia.

Scheda n.3

ART. 16 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA (P.L.C.)
Comma 1

Testo vigente comma 1

Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n° 56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Testo modificato comma 1

Il Piano di Lottizzazione con lo schema della relativa convenzione (P.L.C.), è proposto dai proprietari delle aree ed immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento, ed adottato dal Consiglio Comunale con le modalità e le procedure stabilite dall'art.27 della L.R. n° 56/'80 e dalle norme del Regolamento Edilizio Comunale. Il P.L.C., ai sensi dell'art.16 – comma1 lett.b) della L.R. n.20/01, può essere redatto e proposto anche dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di piano esecutivo e del relativo schema di convenzione.

Motivazione modifica comma 1

Integrazione del comma in oggetto con quanto previsto dall'art.16 comma 1 lett b) della L. R. 20/01.
Ai sensi dell'art.37, L. R. 19 luglio 2006, n. 22, la previsione di cui alla predetta lett.b) si applica anche per la formazione e attuazione degli strumenti esecutivi di cui alla legislazione nazionale e regionale in materia e per l'attuazione dei comparti edificatori.

Scheda n.4

ART. 19 - INTERVENTI PER L'ATTUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE - FASCE DI RISPETTO
Comma 5

Testo vigente comma 5

Nella aree di rispetto è vietata:

-qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, comprese le stazioni di servizio, gli impianti di distribuzione dei carburanti e le strutture provvisionali per la pubblicità. Quelle esistenti devono essere spostate in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione

Testo modificato comma 5

Nella aree di rispetto è vietata:

-qualsiasi costruzione comunque stabile, anche se in precario, e le strutture provvisionali per la pubblicità. Quelle esistenti devono essere spostate in caso di demolizione o di cessazione dell'attività. Per esse sono consentiti solo lavori di ordinaria manutenzione

Motivazione modifica comma 5

Tale modifica si è resa necessaria alla luce di quanto previsto dal 4° comma dell'art.9 del R.R.n.2 del 10.01.2006:

"All'interno delle fasce di rispetto possono essere realizzati gli impianti necessari per l'erogazione dei carburanti e un locale prefabbricato, munito di servizi igienici anche per gli utenti con handicap, con superficie massima di mq. 60 in cui possono essere esercitate anche attività accessorie."

Scheda n.5

ART. 21 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.- PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

Comma 1

Testo vigente comma 1

Il Comune programma l'attuazione del P.R.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definito dall'art. 13 della legge n° 10/'77, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

Testo modificato comma 1

Il Comune, ai sensi dell'art.19 della l.r. n.20/01, ha facoltà di programmare l'attuazione del P.R.G. per mezzo del Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) definito dall'art.13 della legge n° 10/'77, e finalizzato a coordinare gli interventi pubblici e privati in base alle risorse economico-finanziarie disponibili o prevedibili nel breve termine.

Motivazione modifica comma 1

Anche alla luce dell'art.19 della l.r. n.20/01, che prevede: "L'obbligo di formazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico generale è comunque sospeso sino alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 20 della legge 30 aprile 1999, n. 136. I Comuni che alla data di entrata in vigore della presente legge sono dotati di un programma pluriennale di attuazione, hanno facoltà di revocarlo o di mantenerlo fino alla scadenza", e della circolare regionale n.1/2005, in Puglia è facoltativo attuare lo strumento urbanistico generale tramite l'adozione del P.P.A..

Scheda n.6

ART. 23 - ARCHIVIO COMUNALE DELLE MAPPE CATASTALI AGGIORNATE

Comma 1

Testo vigente comma 1

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio della mappe catastali vigenti, dell'intero territorio comunale, in scala 1:2000, che sono tenute aggiornate a cura di detto Ufficio, in relazione alle costruzioni realizzate ed alle trasformazioni per le quali è stata rilasciata concessione o autorizzazione.

Testo modificato comma 1

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è costituito un archivio della mappe catastali vigenti, dell'intero territorio comunale, in scala 1:2000.

Motivazione modifica comma 1

Al momento l'incombenza relativa all'aggiornamento è svolta dall'Agenzia del Territorio di Lecce.

Scheda n.7

ART. 25 - TUTELA DEL PATRIMONIO BOSCHIVO E DELL'AMBIENTE AGRICOLO.

Comma aggiunto alla fine dell'articolo

Testo vigente

(art.25)

***Testo comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Il contenuto del presente articolo deve essere, comunque, coordinato ed integrato con le previsioni normative di cui al P.U.T.T./P vigente approvato con D.G.R. n.1748 del 15/12/2000 (BURP n.6 dell'11.01.2001).

***Motivazione integrazione comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Adeguamento alla pianificazione regionale intervenuta: PUTT/P.

Scheda n.8

ART. 32 - Z0NA A.1 - CENTRO STORICO - ZONE DI RECUPERO
Comma 7

Testo vigente comma 7

Sino alla approvazione dei relativi strumenti attuativi, nei comparti soggetti a Piano di recupero sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e di restauro e risanamento conservativo, oggetto di concessione o autorizzazione gratuita, con le prescrizioni stabilite nei successivi articoli.

Testo modificato comma 7

(soppresso)

Motivazione modifica comma 7

Soppresso in quanto gli edifici e le aree interessate sono già state adeguatamente analizzate e classificate secondo le categorie definite nella tavola 7.5.

Scheda n.9

ART. 34 - CATEGORIA A1.2 - EDIFICI DI NOTEVOLE INTERESSE AMBIENTALE

Comma 4

Testo vigente comma 4

Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- bar, ristoranti e locali di ritrovo;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio;
- circoli ricreativi e spazi espositivi.

Testo modificato comma 4

Per gli edifici che rientrano in tale categoria è ammessa la destinazione residenziale; sono altresì consentite le seguenti destinazioni, purché compatibili con i caratteri architettonici degli edifici:

- sedi di servizi e di associazioni culturali, religiose e politiche;
- studi professionali e sedi di attività rappresentative e direzionali a livello locale;
- bar, ristoranti e locali di ritrovo;
- piccole botteghe artigiane ed attività commerciali al dettaglio;
- circoli ricreativi e spazi espositivi.
- Piccoli alberghi, pensioni, B & B.

Motivazione modifica comma 4

Integrazione compatibile con i caratteri ambientali degli edifici e con le destinazioni d'uso già previste.

Scheda n.10

ART. 36 – CATEGORIA A 1.4 – EDIFICI MODERNI E RECENTI
Comma 3

Testo vigente comma 3

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico preventivo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)la superficie utile realizzabile non potrà essere maggiore di quella esistente, computata senza tener conto delle superfetazioni o delle sovrastrutture edilizie, e comunque con un indice massimo di densità fondiaria di 5 mc./mq.;

b)l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti di categoria A1.1 - A1.2-A1.3 e con un numero di piani fuori terra non superiore a due;

c)i materiali da impiegare devono essere compatibili, con i caratteri ambientali circostanti;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati a verde.

Testo modificato comma 3

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono subordinati alla presentazione di un progetto e, nel caso in cui gli interventi interessino parti consistenti di edificato, di uno studio planovolumetrico, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a)la superficie utile realizzabile non potrà essere maggiore di quella esistente, computata senza tener conto delle superfetazioni o delle sovrastrutture edilizie, e comunque con un indice massimo di densità fondiaria di 5 mc./mq.;

b)l'altezza massima non potrà superare quella degli edifici circostanti di categoria A1.1 - A1.2-A1.3 e con un numero di piani fuori terra non superiore a due;

c)i materiali da impiegare devono essere compatibili, con i caratteri ambientali circostanti;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati a verde.

Motivazione modifica comma 3

Si ritiene eccessivo subordinare gli interventi di ricostruzione edilizia alla formazione di uno strumento urbanistico preventivo in quanto spesso trattasi di piccoli edifici inseriti in un sistema morfologico e tipologico già definito dallo studio di dettaglio del centro storico facente parte del PRG. Per gli interventi, eventualmente, più complessi si ritiene sufficiente predisporre un adeguato studio planovolumetrico propedeutico al rilascio dei singoli titoli abilitativi edilizi.

Scheda n.11

ART.38 – INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NEL CENTRO STORICO – ZONE A1
Comma 1

***Testo vigente comma* 1**

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:
a)gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti al rilascio di autorizzazione edilizia, che dovrà contenere le prescrizioni in relazione alle modalità esecutive dell'intervento ed all'uso dei materiali, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
b)gli interventi di manutenzione straordinaria, sono soggetti al rilascio di concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della legge n°10/'77, che dovrà precisare modalità esecutive dell'intervento, l'uso dei materiali e le tecnologie edilizie più appropriate;
c)gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a concessione convenzionata - o ad atto d'obbligo unilaterale - che dovrà garantire l'osservanza delle prescrizioni e delle modalità esecutive dell'intervento ed il rispetto delle destinazioni d'uso previste. Per le concessioni a titolo gratuito la concessione - o atto unilaterale d'obbligo - dovrà altresì garantire l'impegno del proprietario ai sensi dell' art. 9 par. b della legge n°10/'77 e L.R. 6-6 6/'79, salvo che ricorrano le condizioni di cui al par. d - art.9 -della legge n° 10/'77;
d)gli interventi di ristrutturazione edilizia ammissibili entro i limiti di cui alle prescrizioni dei precedenti art.li 35.1, 35.2 e 36, sono soggetti alla concessione convenzionata nei termini prescritti nel precedente par. c;
e)gli interventi di ricostruzione edilizia sono soggetti a concessione onerosa previa formazione di strumento urbanistico preventivo.

***Testo modificato comma* 1**

Gli interventi edilizi diretti sono regolati dalle seguenti ulteriori norme:
a)gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a comunicazione preventiva, almeno 5 giorni prima dell'intervento, che dovrà contenere le modalità esecutive dei lavori e l'uso dei materiali impiegati, onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
b)gli interventi di manutenzione straordinaria, soggetti a D.I.A., dovranno precisare modalità esecutive dell'intervento, l'uso dei materiali e le tecnologie edilizie più appropriate onde garantire la salvaguardia dei valori ambientali;
c) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, soggetti a D.I.A., sono quegli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un progetto contenente gli elementi di cui agli artt.16 e 17 del Regolamento Edilizio Comunale;
d)gli interventi di ricostruzione edilizia sono soggetti a Permesso di Costruire oneroso e, nel caso in cui gli interventi interessino parti consistenti di edificato, di uno studio planovolumetrico.

***Motivazione modifica comma* 1**

Trattasi di adeguamenti necessari per normativa sopravvenuta e per la semplificazione dei procedimenti in relazione, anche, alla tipologia degli immobili interessati e della proprietà (prevalentemente proprietà singole).

Scheda n.12

ART.44 – ZONE B.10 - RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE SATURE
Comma 7

***Testo vigente* comma 7**

Sono consentiti,nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia,allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolare, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è soggetto a concessione convenzionata.

Testo modificato comma 7

Sono consentiti, nel rispetto dei parametri innanzi prescritti, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, allo scopo di migliorarne la disposizione planivolumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolare, sistemati a verde. In tal caso l'intervento diretto è subordinato alla presentazione di uno studio planovolumetrico.

Motivazione modifica comma 7

Trattasi di adeguamenti necessari per semplificare e non appesantire i procedimenti.

Scheda n.13

ART.45 – ZONE B.11 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Comma aggiunto alla fine dell'articolo

Testo vigente

(ART.45)

Testo comma aggiunto alla fine dell'articolo

E' consentito il completamento edilizio di edifici esistenti a solo piano terra con la sopraelevazione del I°piano, anche con indici maggiori di quelli innanzi stabiliti; in tal caso però la superficie della sopraelevazione non potrà superare il 70% di quella esistente a piano terra.

***Motivazione integrazione comma* aggiunto alla fine dell'articolo**

Considerato che il carattere tipologico e morfologico degli isolati tipizzati B.10 e B.11 è pressocchè omogeneo, si ritiene opportuno estendere tale norma, già prevista per le zone B.10, per le B.11.

Scheda n.14

ART.46 – ZONE B.12 - RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

In tali maglie sono consentite le destinazioni stabilite dal precedente art.45 relativo alle zone B.10.

Testo modificato comma 2

In tali maglie sono consentite le destinazioni stabilite dal precedente art.44 relativo alle zone B.10.

Motivazione modifica comma 2

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.15

ART.47 – ZONE B.13 - NUCLEI DI EDIFICI RESIDENZIALI CONSOLIDATI ALLO STATO DI FATTO

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di risanamento igienico-edilizio con aumento una-tantum del 20% della superficie utile SU per la realizzazione dei servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

Testo modificato comma 2

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di risanamento igienico-edilizio e di ristrutturazione edilizia con aumento una-tantum del 20% della superficie utile SU per la realizzazione dei servizi igienici ed impianti tecnici o per migliorare le condizioni abitative.

Motivazione modifica comma 2

Si è ritenuto opportuno consentire anche gli interventi di ristrutturazione edilizia per migliorare le qualità estetiche e funzionale degli edifici esistenti.

Scheda n.16

ART.55 – ZONE D - INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

In rapporto alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento previste, dette aree sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- D.1 - Zone artigianali-industriali del P.I.P. vigente
- D.2 - Zone artigianali e semindustriali esistenti e di completamento
- D.3 - Zone artigianali integrate con la residenza
- D.4 - Zone per attività terziarie, commerciali e direzionali
- D.5 - Zone per insediamenti distributivi e commerciali a livello comprensoriale.
- D.6 - Zone per attività di distribuzione carburanti.

Testo modificato comma 2

In rapporto alle specifiche destinazioni ed alle modalità di intervento previste, dette aree sono individuate nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. e disciplinate nei successivi articoli secondo le seguenti classificazioni:

- D.1 - Zone artigianali-industriali del P.I.P. vigente
- D.2 - Zone artigianali e semindustriali esistenti e di completamento
- D.3 - Zone artigianali integrate con la residenza
- D.4 - Zone per attività terziarie, commerciali e direzionali
- D.5 - Zone per insediamenti distributivi e commerciali a livello comprensoriale.

Motivazione modifica comma 2

Modificato per le motivazioni riportate nella successiva scheda che sopprime l'art.61

Scheda n.17

ART.59 – ZONE D.4 – ZONE PER ATTIVITA' TERZIARIE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

Commi 2 e 3

***Testo vigente* commi 2 e 3**

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- edifici per l'esposizione e la vendita di prodotti commerciali ed alimentari;
- attrezzature commerciali, grandi magazzini;
- uffici pubblici o privati;
- sale di esposizioni e per convegni;
- attrezzature culturali, ricreative e per lo spettacolo;
- agenzie di credito ed assicurative.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro del comparto di intervento unitario indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. rapp. 1/2000 con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale IT =1,80 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 8,00 mq/mq.

Testo modificato commi 2 e 3

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- edifici per l'esposizione e la vendita di prodotti commerciali ed alimentari;
- attrezzature commerciali, grandi magazzini;
- uffici pubblici o privati;
- sale di esposizioni e per convegni;
- attrezzature culturali, ricreative e per lo spettacolo;
- agenzie di credito ed assicurative;
- un solo alloggio per azienda ad uso del dirigente o del custode, per una superficie utile non superiore a mq.95.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo esteso a tutte le aree comprese entro il perimetro del comparto di intervento unitario indicato nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. rapp. 1/2000 con l'applicazione dei seguenti indici e parametri:
- Indice di fabbricabilità territoriale IT =1,80 mc/mq.
- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 3,00 mc/mq.
- Rapporto di copertura: RC = 0,60 mq/mq.

Motivazione modifica commi 2 e 3

Trattasi di integrazione necessaria per l'eventuale realizzazione di alloggio aziendale e correzione di errore materiale.

Scheda n.18

ART.60 – ZONE D.5 – ZONE PER INSEDIAMENTI DISTRIBUTIVI A LIVELLO COMPRENSORIALE

Comma 2

***Testo vigente* comma 2**

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- centri commerciali integrati;
- strutture commerciali polimerceologiche;
- attrezzature per la grande distribuzione;
- depositi, magazzini, servizi tecnici ed amministrativi per le esigenze delle suddette destinazioni.

Testo modificato comma 2

Sono consentite le seguenti destinazioni:
- centri commerciali integrati;
- strutture commerciali polimerceologiche;
- attrezzature per la grande distribuzione;
- depositi, magazzini, servizi tecnici ed amministrativi per le esigenze delle suddette destinazioni;
- un solo alloggio per azienda ad uso del dirigente o del custode, per una superficie utile non superiore a mq.95.

Motivazione modifica comma 2

Trattasi di integrazione necessaria per l'eventuale realizzazione di alloggio aziendale.

Scheda n.19

ART.61 – ZONE D.6 – ZONE PER ATTIVITA' DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

***Testo vigente* art.61**

Comprendono le aree individuate dal P.R.G. ai sensi dell'art. 6 della LR. n° 13/'90 per la ubicazione delle attività di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione.

Tali aree, in base ai criteri fissati dalla predetta legge e tenendo conto delle esigenze funzionali richieste per tale pubblico servizio, sono localizzate lungo le principali direttrici di traffico costituite dalla strada statale n. 475 nelle due direzioni per Casarano e Acquarica, dalla S.S. n. 474 per Miggiano e dalla provinciale per Ugento.

Sono consentiti gli impianti per la distribuzione automatica dei carburanti per uso autotrazione con i relativi servizi connessi, ammissibili per le stazioni di servizio.

Per gli interventi si applicano le disposizioni legislative ed i regolamenti che disciplinano la specifica materia.

E' prescritta la recinzione di cortine di verde con alberature di alto fusto lungo le fasce perimetrali interne dell'area attrezzata.

La localizzazione di altre aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante potrà essere determinata sulla base delle prescrizioni e procedure stabilite dal L.R.n°13/'90.

Nell'ambito del territorio comunale dovranno comunque essere rispettati i criteri, requisiti e caratteristiche delle aree da destinare all'installazione degli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione, approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.2 del D.L. n°32/98 (modificato dall' art.1 del D.L. n°346/99 e D.L. n°383/99) con deliberazione n°106 in data 30.12.199 9.

Testo soppresso art.61

omissis

Motivazione soppressione art.61

Le previsioni riferite a specifiche zone D6 contenute nella originaria versione dell'art.61 delle NTA, ed erroneamente trasfuse nel loro testo definitivo, in occasione del recepimento delle osservazioni durante l'iter di approvazione del PRG, devono ritenersi implicitamente abrogate per effetto delle successive modifiche intervenute con:

- la deliberazione del C.C. n.106/1999, di approvazione dei "criteri, requisiti e caratteristiche delle aree da destinare all'installazione degli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione", citata nell'ultimo comma del predetto art.61 (integrato a seguito di osservazioni durante l'iter di approvazione del PRG) che ipotizza nuove localizzazioni lungo determinate direttrici di traffico e comunque in aree reperite secondo la libera iniziativa delle ditte proponenti;

- la successiva normativa regionale di settore (R.R. n.2/2006 emanato in applicazione di quanto previsto dall'art. 2, lett. a) della l.r. 13 dicembre 2004, n.24).

Scheda n.20

ART.64 – ZONE E.2 – AGRICOLE CON PREVALENTI COLTURE ARBOREE
Comma 10

Testo vigente comma 10

Anche in caso di accorpamento gli interventi di edificazione dovranno essere localizzati su lotto minimo di superficie non inferiore a mq.20.000 e dimensionati con un rapporto di copertura non maggiore di RC = 0,012 mq/mq.

Testo modificato comma 10

Anche in caso di accorpamento gli interventi di edificazione dovranno essere localizzati su lotto minimo di superficie non inferiore a mq.10.000 e dimensionati con un rapporto di copertura non maggiore di RC = 0,012 mq/mq.

Motivazione modifica comma 10

Trattasi di correzione di errore materiale

Scheda n.21

ART.80 – ZONE F.24 – ATTREZZATURE PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVE

Commi 6 e 7

Testo vigente commi 6 e 7

Nell'area F.24 del cinema Caroli in Via De Gasperi angolo Via Lopez sono consentiti interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia con l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti per le contigue zone B.10 nel precedente art. 44 e con la possibilità di prevedere una parziale utilizzazione direzionale e commerciale dell'area interessata, secondo un'aliquota non superiore al 40% delle superfici fuori terra realizzabili a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione, vincolando il restante 60% alla specifica destinazione di cinema e locale per lo spettacolo.

La realizzazione degli interventi in tale area del cinema Caroli è, comunque, subordinata ad apposita convenzione che disciplini le modalità di attuazione degli interventi consentiti e la utilizzazione dell' immobile.

Testo modificato commi 6 e 7

Commi abrogati

Motivazione modifica commi 6 e 7

Sull'area in questione, già tipizzata zona "B" nel P. di F. previgente, nel periodo di decadenza delle misure di salvaguardia è stato realizzato un intervento di sostituzione edilizia a carattere residenziale-commerciale. Pertanto la destinazione F.24 risulta incompatibile con l'attuale stato di fatto.

ALTRE VARIANTI PUNTUALI

1) Zona B.13 via Casarano (Ex area rispetto cimiteriale)

L'isolato delimitato da via Casarano, Via S. Teresa, Via Nostri Caduti e prolung.to via Canova, di circa mq.9.000, tipizzato quasi totalmente zona B.12 (circa 85%), comprende una fascia circa 1.500 tipizzata B.13, gravata, al momento dell'adozione del PRG, dal vincolo di rispetto cimiteriale lato nord, pari a 200 mt..

A seguito di apposite osservazioni, da parte dell'allora gruppo consiliare di maggioranza e da alcuni proprietari interessati, è stato proposto ed accettato, in sede di approvazione definitiva del PRG, la riduzione della zona di rispetto cimiteriale sul lato nord da 200 a 100 ml., con la precisazione che il tutto restava subordinato alle ratifiche di legge mediante delibera di consiglio comunale e successiva approvazione degli organi competenti.

In occasione dell'approvazione del progetto per la realizzazione della nuova chiesa e delle opere di ministero pastorale della parrocchia "SS. Apostoli Pietro e Paolo", il Dipartimento di Prevenzione dell'ASL LE/2, con nota prot.2021/15695 del 06.10.00, esprimeva parere favorevole in linea igienico-sanitaria, alla riduzione della zona di rispetto cimiteriale a mt.100, così come deliberato dal Commissario ad Acta con atto n.2 dell'11.08.2000.

Alla luce di quanto sopra, l'attuale tipizzazione "B.13" della fascia interessata, venuto a mancare il vincolo di rispetto cimiteriale, appare immotivata e incongruente, pertanto la ritipizzazione della predetta fascia a zona B.12 consentirebbe di uniformare la normativa e i principi insediativi nell'ambito della stessa maglia.

Occorre sottolineare, altresì, che per l'area di che trattasi, risulta pendente un ricorso al TAR, con il quale le proprietà interessate chiedono la ritipizzazione della stessa in zona "B.12".

Per quanto innanzi detto, si è proposta la variante al PRG ritipizzando la fascia in oggetto da *"zone B.13 – nuclei di edifici residenziali consolidati allo stato di fatto"* a *"zone B.12 – Residenziali di completamento"* di cui all'art.46 delle Norme di Attuazione del PRG, così come risulta dal seguente elaborato grafico:

Tav. 4.1 – Zonizzazione PRG vigente e Variante ……....rapp. 1/2000 - 1/5000
(Altre varianti puntuali al P.R.G.)

2) Zona F.24 – area ex cinema Caroli Via A. De Gasperi angolo F. Lopez y Royo

L'area interessata dall'ex cinema Caroli in Via De Gasperi angolo Via F. Lopez, caratterizzata dal precedente strumento urbanistico (P. di F.) come zona B1, è stata tipizzata dal PRG vigente come "zona F.24 – Attrezzature private di interesse collettivo".

Le norme di attuazione relative alla predetta zona F.24 consentivano interventi di ristrutturazione o di sostituzione edilizia con l'applicazione degli indici e dei parametri stabiliti per le contigue zone B.10 e con la possibilità di prevedere una parziale utilizzazione direzionale e commerciale dell'area interessata, secondo un'aliquota non superiore al 40% delle superfici fuori terra realizzabili a seguito degli interventi di ristrutturazione edilizia o di ricostruzione, vincolando il restante 60% alla specifica destinazione di cinema e locale per lo spettacolo.

Nel periodo intercorrente tra la decadenza delle norme di salvaguardia e l'approvazione definitiva del PRG, previo rilascio di titolo abilitativo edilizio in conformità alla normativa del precedente P. di F., l'area interessata ha subito una trasformazione edilizia con la realizzazione in un intervento sostitutivo di tipo residenziale-commerciale, vanificando la possibilità di utilizzare l'area come "attrezzature private di interesse collettivo" e, nello specifico, con la destinazione mista cinema/commerciale/direzionale.

Ciò premesso, in seguito all'intervento di trasformazione innanzi descritto, si è ritenuto opportuno proporre per tale area la tipizzazione delle *"zone B.10 – Residenziali prevalentemente sature"* di cui all'art.44 delle Norme di Attuazione del PRG, in analogia con la tipizzazione prevalente della maglia interessata, come risulta dal seguente elaborato grafico:

Tav. 4.1 – Zonizzazione PRG vigente e Variante ……....rapp. 1/2000 - 1/5000
(Altre varianti puntuali al P.R.G.)

INFORMATIZZAZIONE P.R.G.

1. PREMESSE

Con apposita determinazione il responsabile del Settore Urbanistica – Assetto del Territorio – Ambiente, incaricava l'ing. Roberto Perrone e ing. Fernando Moschettini, per lo svolgimento delle attività di informatizzazione degli elaborati cartografici del Piano Regolatore Generale (PRG).

Più specificatamente, l'oggetto dell'incarico riguardava l'informatizzazione delle tavole cartacee della zonizzazione in scala 1:1.000, 1:2.000 e 1:5000 del PRG esistente con contestuali:

- riallineamento delle geometrie alla Carta Tecnica Comunale Numerica (CTCN) in possesso del Comune e realizzata nell'anno 2003 (volo ottobre 2002) nell'ambito dell'appalto "*"Affidamento del servizio di realizzazione della cartografia numerica del territorio dei Comuni di TAURISANO e RUFFANO e del sistema informatico di gestione delle informazioni territoriali";*
- riporto delle proposte di variante al PRG.

Tali attività sono state inquadrate all'interno del processo di predisposizione della Variante al PRG vigente disposta con Deliberazione n. 130 del 05/12/2008 della Giunta Comunale del Comune di Taurisano.

L'obiettivo principale dell'operazione di informatizzazione del Piano Regolatore Generale (PRG) è la costruzione di un database della zonizzazione del PRG e della relativa variante allineato alla CTCN dell'anno 2003 che, oltre ad essere corretto dal punto di vista semantico, possieda una precisione metrica per lo meno non inferiore alla massima ottenibile dalla consultazione degli elaborati cartacei del PRG vigente; ciò dà l'assoluta garanzia che, una volta approvate le relative carte tematiche prodotte in base a tale strato informativo ed alla CTCN del 2003, le stesse possano sostituire in tutto e per tutto i precedenti elaborati cartacei, consentendo una consultazione più agevole del PRG sia al personale dell'Ufficio Tecnico Comunale sia ai tecnici e ai cittadini.

Tale strato informativo, inoltre, verrà utilizzato in sede di formazione del P.U.G. quale documento della fase conoscitiva così come obbligatoriamente stabilito dalle linee guida del DRAG "INDIRIZZI, CRITERI E ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE, IL DIMENSIONAMENTO E IL CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI GENERALI (PUG) (Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)".

2. DATI DI PARTENZA

Gli elaborati cartografici di base sono stati i seguenti:

a) Tavole della zonizzazione di Piano in formato cartaceo nelle scale 1:1.000, 1:2000, 1:5.000.

b) File in formato PDF contenenti le scansioni delle tavole suddette.

c) File in formato dwg della CTCN nelle scale nominali 1:500, 1:2000 e 1:5.000 realizzata nell'anno 2003 (volo ottobre 2002) nell'ambito dell'appalto "*"Affidamento del servizio di realizzazione della cartografia numerica del territorio dei Comuni di TAURISANO e RUFFANO e del sistema informatico di gestione delle informazioni territoriali".*

d) File in formato PDF contenenti le scansioni delle tavole della Cartografica Tecnica Comunale (CTC) del 1981 (1 tavola in scala 1:500, 3 tavole in scala 1:2.000 e 1 tavola in scala 1:5.000) utilizzata come cartografia di base dai tecnici che hanno elaborato il vigente PRG in formato cartaceo.

3. DESCRIZIONE DELLA METODOLOGIA OPERATIVA

La metodologia operativa è stata elaborata tenendo conto che l'obiettivo principale dell'operazione di informatizzazione è la costruzione di un database della zonizzazione del PRG e della relativa variante allineato alla Cartografia Tecnica Comunale Numerica (CTCN) dell'anno 2003 che, oltre ad essere corretto dal punto di vista semantico, possieda una precisione metrica per lo meno non inferiore alla massima ottenibile dalla consultazione degli elaborati cartacei del PRG vigente.

L'analisi approfondita dei dati di partenza, nelle prime fasi di informatizzazione degli elaborati, ha fatto emergere numerose criticità imputabili alla scarsa e disomogenea precisione degli elaborati cartacei del PRG (come meglio descritto al paragrafo seguente) è ciò ha determinato la necessità di sviluppare una specifica metodologia di lavoro per ridurre al minimo gli errori nel database geografico.

L'intero processo è stato articolato nelle seguenti fasi lavorative principali:

A. Generazione di file immagine con risoluzione 300 dpi a partire dai files PDF contenenti le scansioni degli elaborati cartacei del PRG e della Cartografica Tecnica Comunale (CTC) del 1981.
B. Georeferenziazione di precisione delle immagini della CTC del 1981 utilizzando la CTCN realizzata nell'anno 2003 ed il reticolato cartografico presente sulla CTC stessa.
C. Georeferenziazioni di precisione delle immagini del PRG vigente utilizzando la CTCN realizzata nell'anno 2003 ed anche qualche punto di controllo derivato dalla CTC georiferita del 1981 (la stessa sulla quale è stato disegnato il PRG) nelle porzioni di territorio nelle quali sono state profonde le trasformazioni territoriali tra il 1981 ed il 2003.
D. Digitalizzazione dei poligoni delle zone, costruzione della tabella degli attributi e definizione dei file della zonizzazione del PRG vigente da sottoporre a verifica.
E. Verifiche ed elaborazione degli strati informativi definitivi.

Nelle operazioni di georeferenziazione, al fine di ottenere la massima precisione, l'allineamento alla CTCN dell'anno 2003 è stato effettuato utilizzando la scala di maggior dettaglio disponibile per l'area oggetto di digitalizzazione. La zonizzazione del centro storico, ad esempio, è stata digitalizzata per la maggior parte sulla CTCN in scala 1:500

4. DESCRIZIONE DELLE PRINCIPALI PROBLEMATICHE EMERSE NEL CORSO DELLA GEOREFERENZIAZIONE DEGLI ELABORATI CARTACEI E ILLUSTRAZIONE DELLE TECNICHE DI MINIMIZZAZIONE DEGLI ERRORI

a) Centro Storico

Il perimetro del centro storico, così come individuato negli elaborati cartacei del PRG vigente, comprende una porzione di territorio decisamente più vasta di quella rappresentata nella tavola della CTC in scala 1:500 del 1981. Ciò ha determinato che la cartografia di base utilizzata dai progettisti incaricati per la produzione degli elaborati cartacei del centro storico del PRG vigente sia stata ottenuta attraverso una mosaicatura tra la cartografia in scala 1:500 ridotta alla scala 1:1.000 e pezzi della cartografia in scala 1:2.000 ingranditi alla scala 1:1.000 (in alcuni punti tale mosaicatura è particolarmente evidente sugli elaborati cartacei); tale operazione è stata effettuata operando manualmente sulle tavole cartacee della cartografia del 1981 e ha prodotto inevitabilmente elaborati del PRG in scala 1:1.000 con una precisione metrica scarsa e certamente non commisurata alla scala di rappresentazione.

Una prima georeferenziazione dell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*" sulla cartografia informatizzata del 2003, ha immediatamente evidenziato dei vistosi disallineamenti di alcuni isolati situati proprio al di là del limite della Cartografia Tecnica Comunale in scala 1:500 del 1981. Tutto ciò ha determinato l'impossibilità di effettuare un riallineamento delle geometrie della zonizzazione del centro storico attraverso una unica georeferenziazione dell'elaborato cartaceo del PRG vigente.

Per raggiungere la precisione massima possibile si è deciso quindi di operare una serie di georeferenziazioni di porzioni parziali dalla tavola ragionando sulla coerenza metrica all'interno dei singoli isolati.

La CTCN in formato dwg con scala nominale 1:500 dell'anno 2003, inoltre, non copre interamente la porzione di territorio compresa nel perimetro del centro storico così come individuato nelle tavole del PRG in scala 1:1.000[1]; ciò ha determinato che una piccola parte del territorio contenuto negli elaborati informatizzati della variante al centro storico del PRG vigente sia stata georeferenziata sulla cartografia con scala nominale 1:2.000 dell'anno 2003. Tale operazione nulla ha sottratto in fatto di precisione metrica del database finale della zonizzazione poiché le tolleranze della CTCN con scala nominale 1:2.000 rientrano abbondantemente nella precisione massima ottenibile dalla lettura degli elaborati cartacei in scala 1:1.000 a corredo del PRG vigente anche alla luce di quanto rappresentato in precedenza.

[1] All'epoca della realizzazione della cartografia tecnica numerica i fondi disponibili (cofinanziamento Regione Puglia e Comuni di Taurisano e Ruffano) erano insufficienti per la realizzazione di una cartografia in scala 1:500 di un'area cosî vasta e pertanto fu scelto un perimetro contenente la parte effettivamente più antica del Comune.

b) <u>Abitato consolidato nuovi insediamenti e zone agricole</u>

Anche la porzione di territorio rappresentata nelle 4 tavole cartacee del PRG vigente in scala 1:2.000 è più vasta di quella contenuta nelle 3 tavole della Cartografia Tecnica Comunale (CTC) in scala 1:2.000 del 1981; pertanto anche in questo caso la cartografia di base degli elaborati in scala 1:2.000 del PRG vigente deriva da una mosaicatura manuale delle cartografie cartacee del 1981 nelle scale 1:2.000 e 1:5.000 operata dai progettisti del Piano.

La base cartografica della tavola del PRG vigente in scala 1:5.000, invece, proviene dalla mosaicatura manuale delle 4 tavole in scala 1:5.000 della CTC del 1981.

Tali operazioni di mosaicatura manuale di fatto hanno alterato in maniera consistente la cartografia utilizzata come base per il disegno del PRG, poiché hanno determinato, nelle zone di incollaggio, variazioni di scala e rotazioni apprezzabili di ampie porzioni di territorio.

Su tale base cartografica alterata i progettisti hanno proceduto al disegno delle zone del PRG, dei relativi tracciati della viabilità e all'inserimento manuale e approssimato delle sagome degli edifici realizzati successivamente al 1981 e fino alla data di produzione degli elaborati del PRG .

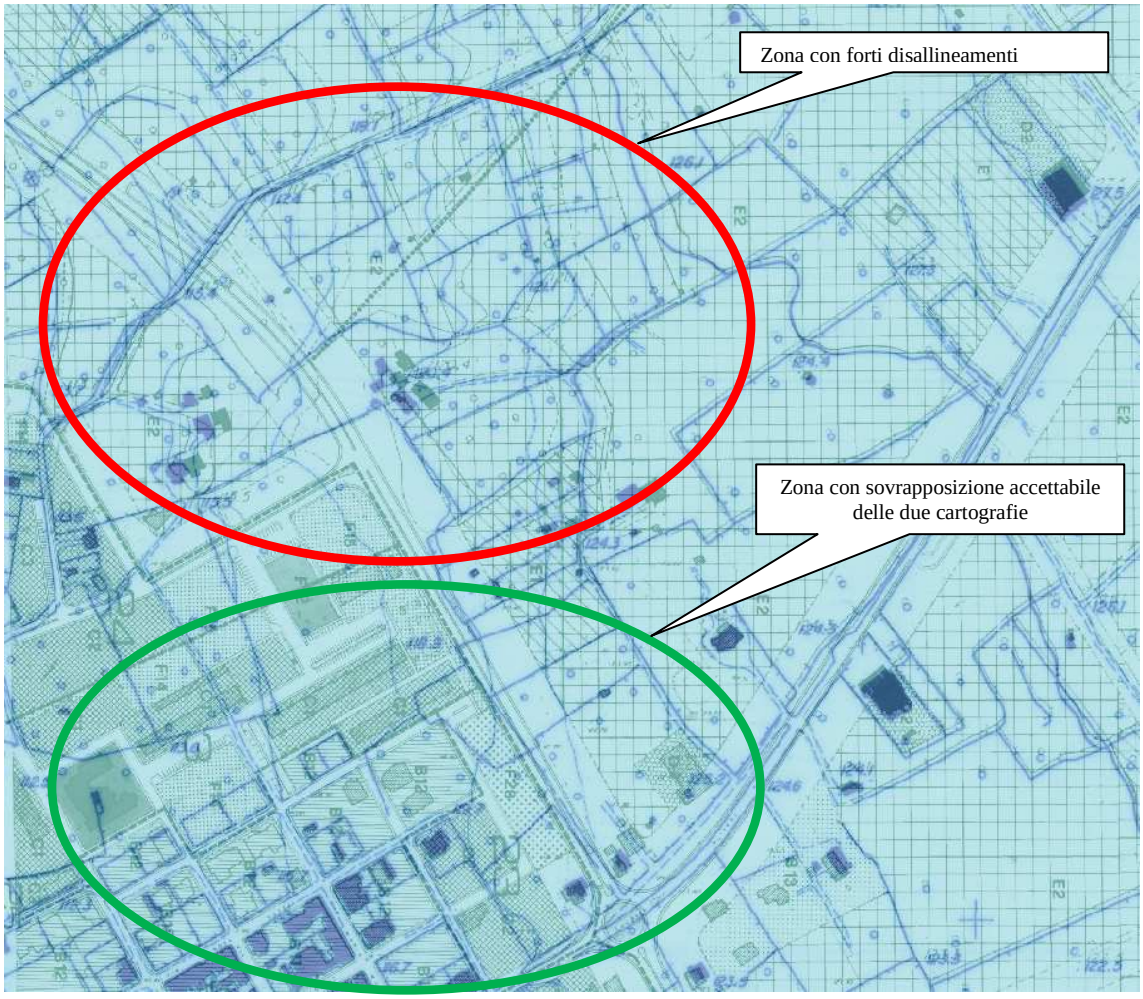
Dalle prime georeferenziazioni delle tavole in scala 1:2.000 e 1:5.000 del PRG sono emersi dei forti disallineamenti con la CTCN del 2003 (dell'ordine delle decine di metri verso il bordo della tavola) imputabili certamente all'operazione di mosaicatura sopradescritta.

Per raggiungere la precisione massima possibile, anche per tali elaborati, si è deciso di operare su porzioni limitate di territorio effettuando diverse georeferenziazioni sulla CTCN del 2003 (circa 80) utilizzando solo punti di controllo affidabili (strade e fabbricati esistenti che dal 1981 ad oggi non hanno cambiato tracciato o sagoma); non è stato possibile utilizzare le sagome degli edifici realizzati in data successiva al 1981 e aggiunti manualmente sulla cartografia cartacea dai progettisti a causa della loro elevata imprecisione nel posizionamento.

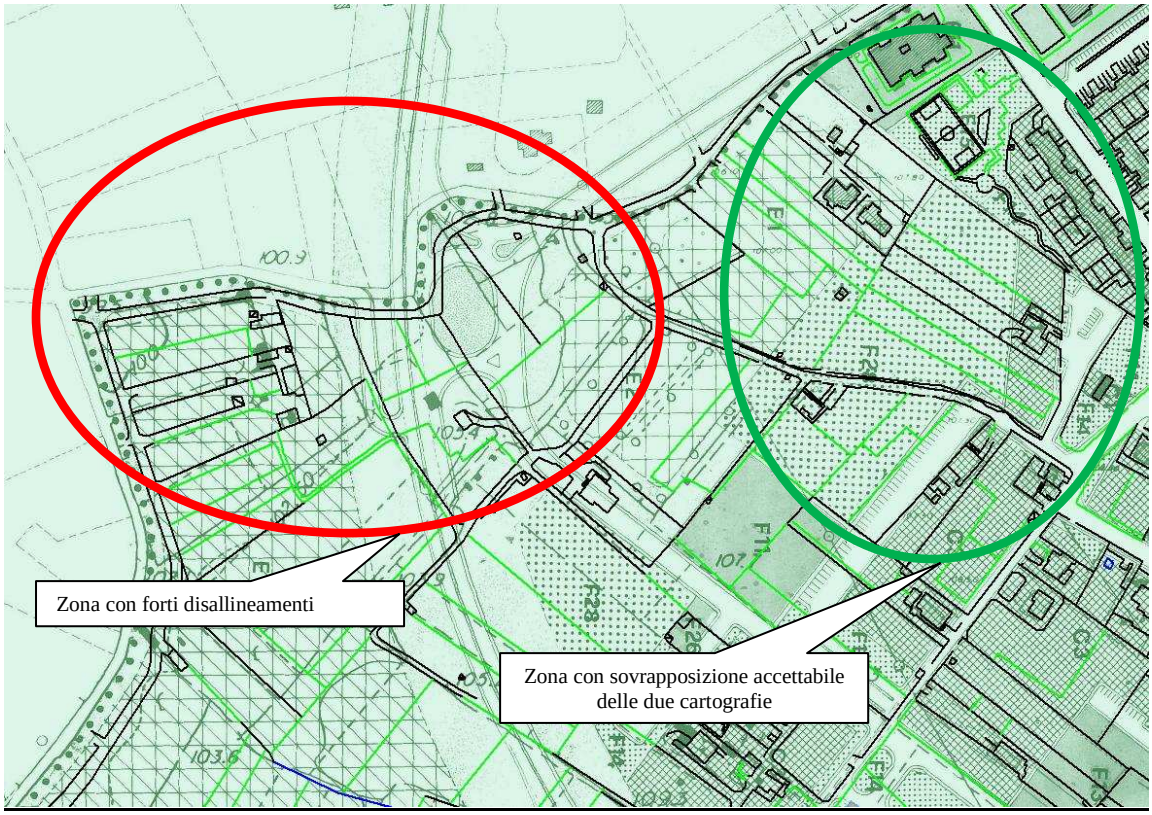
Questi aspetti hanno reso particolarmente difficile la georeferenziazione delle parti di elaborati contenenti porzioni di territorio distanti dall'abitato. Tali aree infatti, oltre ad essere quelle maggiormente interessate dal processo di mosaicatura manuale di cartografie a scala diversa, presentano un edificato piuttosto rado (o pressoché assente) o, in alcuni casi, successivo al 1981 (quindi inserito manualmente dai progettisti nelle tavole di piano); tutto ciò ha richiesto una scelta piuttosto accurata dei punti di massima precisione per la georeferenziazione.

Infine anche la CTCN in formato dwg con scala nominale 1:2.000 dell'anno 2003, riferendosi al perimetro urbano desunto in base all'edificato consolidato, non copre interamente la porzione di territorio compresa nelle tavole della zonizzazione in scala 1:2.000 del PRG vigente. La conseguenza di ciò è che una parte del territorio contenuto negli elaborati informatizzati della zonizzazione al 2.000 del PRG vigente è stata georeferenziata sulla CTCN con scala nominale 1:5.000 dell'anno 2003. Tale operazione nulla ha sottratto in fatto di precisione metrica del database finale della zonizzazione poiché le tolleranze della CTCN con scala nominale 1:5.000 rientrano abbondantemente nella precisione massima ottenibile dalla lettura degli elaborati

cartacei in scala 1:2.000 a corredo del PRG vigente anche alla luce di quanto rappresentato in precedenza.



Particolare della sovrapposizione tra **Tavola 6.1a** della zonizzazione in scala 1:2000 e **Cartografia Tecnica Comunale in scala 1:5000 del 1981**, che evidenzia un notevole disallineamento nella parte indicata dall'area con il bordo rosso prodotto dalla mosaicatura manuale della cartografia di base del PRG.



Disallineamenti tra carta raster del PRG e CTCN del 2003 dovuti alla mosaicatura manuale della cartografia di base del PRG

5. ELENCO DEGLI STRATI INFORMATIVI REALIZZATI E ILLUSTRAZIONE TECNICHE DI PRODUZIONE

a) Centro Storico

Sono stati prodotti i seguenti strati informativi:

a) raster georeferenziato (prima georeferenziazione d'insieme) della tavola di PRG "Tav. 7.5 – Centro Storico: Modalita' di Intervento – Scala 1:1.000"
b) coverage e successivo shapefile poligonale dell'edificato di cui alla CTCN dell'anno 2003;
c) shapefile poligonale dell'edificato integrato con rilievo sul posto;
d) shapefile poligonale degli immobili oggetto di variante;
e) shapefile poligonale contenente la perimetrazione dell'immobile di interesse storico/artistico ex L. n. 1089/39 (D.M. 30/09/1994) – Palazzo Lopez Y Royo con parco annesso.
f) coverage e successivo shapefile poligonale delle modalità di intervento (zonizzazione degli immobili del centro storico);

La coverage dell'edificato è stata prodotta applicando le regole della costruzione topologica ai relativi livelli della CTCN dell'anno 2003. Il risultato è uno strato informativo topologicamente corretto.

Lo shapefile poligonale dell'edificato integrato con rilievo sul posto e degli immobili oggetto di variante sono stati realizzati in base alle indicazioni ed ai dati forniti dal RdP.

Lo shapefile poligonale contenente la perimetrazione dell'immobile di interesse storico/artistico è stato realizzato mediante scansione, georeferenziazione sulla CTCN e successiva digitalizzazione dell'elaborato cartaceo allegato al provvedimento normativo di istituzione del vincolo. In particolare è stata effettuata una prima georeferenziazione del supporto cartaceo utilizzando i punti di controllo certi presenti sulla CTCN; a tali punti sono stati aggiunti altri ottenuti a partire dal supporto catastale, anch'esso georeferenziato sulla CTCN; la digitalizzazione definitiva del perimetro dell'immobile è poi stata effettuata considerando anche le indicazioni fornite dal RdP.

La costruzione della coverage delle modalità di intervento è risultata particolarmente difficoltosa per i motivi indicati al precedente punto 4a) ed ha richiesto una procedura piuttosto lunga e laboriosa. In particolare la costruzione dello strato informativo delle modalità di intervento ha richiesto le seguenti fasi lavorative:

- Elaborazione della cartografia di base da utilizzare per la georeferenziazione del supporto cartaceo aggiungendo alla CTCN con scala nominale 1:500 le porzioni di CTCN con scala nominale 1:2.000 necessarie per coprire integralmente il territorio rappresentanto nell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*".
- Prima georeferenziazione dell'immagine dell'elaborato cartaceo in scala 1:1.000 del PRG vigente "*Tav. 7.5 – Modalità di intervento*" utilizzando punti certamente riconoscibili sulla CTCN (spigoli di fabbricati e confini con muri in calce). Questa prima georeferenziazione senza deformazioni dell'immagine (1° ordine) ha

permesso di far emergere i disallineamenti fra isolati illustrati al pecedente punto 4a). Per tale motivo, gli scriventi hanno deciso di effettuare la digitalizzazione della zonizzazione operando su un isolato alla volta e facendo precedere tale operazione da una seconda georeferenziazione di precisione dell'immagine proveniente dalla prima georeferenziazione, facendo coincidere il più possibile i limiti certi dell'edificato dell'isolato prescelto per l'editing e di quelli degli isolati contermini e trascurando gli inevitabili disallineamenti che con tale operazione nascevano rispetto agli altri isolati distanti non oggetto di editing.

- Per ognuno degli isolati quindi è stata effettuata una georeferenziazione di precisione ed una digitalizzazione delle diverse zone (modalità di intervento) del centro storico. Il riallineamento delle geometrie ai limiti fisici riportati nella cartografia (edificato, dividenti volumetriche, cigli stradali, muri divisori dei lotti, ecc.) è stato effettuato direttamente durante le operazioni di editing solo per i casi in cui tale coincidenza era evidente e non lasciava spazio a dubbi; negli altri casi si è deciso di seguire i limiti riportati nel raster georeferenziato.
- Lo strato informativo poligonale ella zonizzazione del centro storico derivante dalle operazioni di digitalizzazione è stato quindi verificato dal punto di vista topologico ed è poi stato sovrapposto spazialmente alla coverage poligonale dell'edificato del centro storico presente nella CTCN (funzione GIS *"Overlay"* o *Union*") generando un nuovo strato informativo contenente sia gli attributi dell'edificato che quelli della zonizzazione; tale operazione ha permesso di evidenziare le seguenti anomalie geometriche:
  - parti di tessuto edificato del centro storico presenti nella CTCN, ma prive di zonizzazione (corrispondenti a porzioni di edifici della CTCN ricadenti su zone che nell'elaborato cartaceo del PRG sono classificate come tratti stradali o zone bianche);
  - parti di tessuto edificato riportate nell'elaborato cartaceo del PRG e quindi zonizzate, ma non presenti nella CTCN;
  - tessuto edificato della CTCN ricadente in zona classificata come verde privato nell'elaborato cartaceo del PRG;
  - tessuto edificato della CTCN ricadente in zona classificata come verde pubblico nell'elaborato cartaceo del PRG.

  Ognuna di tali anomalie è stata classificata e codificata univocamente.
- Per ciascuno degli isolati del centro storico sono stati prodotti dei report (mappa tematica e tabella) contenenti tutte le anomalie registrate.
- Sulla base di tali report il RdP ha provveduto a far effettuare i relativi sopralluoghi.
- In base agli esiti di tali sopralluoghi sono poi state effettuate le relative correzioni in maniera da ottenere uno strato informativo delle modalità di intervento nel centro storico perfettamente allineato alla geometria della CTCN (scale nominali 1:500 e 1:2000) e corretto dal punto di vista semantico e topologico.

b) <u>Tavole della Zonizzazione (scale 1:2.000 e 1:5.000)</u>

Sono stati prodotti e consegnati i seguenti strati informativi:

I. raster georeferenziati (attraverso una prima georeferenziazione d'insieme) delle tavole di PRG in formato cartaceo:
   - Tav.4.a – Zonizzazione – Scala 1:5.000;
   - Tav.6.1.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.2.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.3.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.4.a – Zonizzazione – Comparti di intervento unitario – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.1.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.2.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.3.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;
   - Tav.6.4.b – Distribuzione delle Aree – Zonizzazione – Scala 1:2.000;

II. raster georeferenziati (mediante georeferenziazione di precisione) delle tavole della cartografica Tecnica Comunale del 1981 in formato cartaceo (tali tavole si sono rivelate piuttosto precise e metricamente coincidenti con la CTCN del 2003):
   - n°4 Tavole in scal 1:2.000;
   - n°4 Tavole in scal 1:5.000;

III. shapefiles poligonali della zonizzazione topologicamente corretti;

IV. shapefiles lineari dell'acquedotto e del tracciato ferroviario;

V. shapefile lineare dei marciapiedi/banchine;

VI. shapefile poligonale dei comparti di intervento unitario.

Anche in questo caso la prima georeferenziazione delle tavole della zonizzazione del PRG vigente in scala 1:2.000 sulla CTCN con scala nominale 1:2.000 ha fatto emergere i disallineamenti illustrati al pecedente punto 4b).

A differenza del centro storico la digitalizzazione della restante zonizzazione, oltre a richiedere successive georeferenziazioni di precisione su porzioni limitate di territorio (con digitalizzazione per pezzi) è stata maggiormente difficoltosa per i motivi di seguito descritti:

- Contrariamente al centro storico, molte delle sagome dell'edificato presente nelle zone B delle tavole del PRG sono cambiate e quindi non possono essere sfruttate come punti di appoggio per la georeferenziazione di precisione.
- Alcuni edifici, realizzati successivamente al 1981 e fino alla data di elaborazione degli elaborati del PRG, sono stati disegnati manualmente dai progettisti sulle tavole del piano e pertanto le relative sagome non possono essere sfruttate come punti di appoggio per la georeferenziazione di precisione.
- Per le zone C i disallineamenti tra la viabilità ed i confini di proprietà diventano maggiormente evidenti poiché, trattandosi di zone maggiormente distanti dall'abitato, risultano interessate dal processo di "collage" manuale di cartografie a scala diversa evidenziato al pecedente punto 4b). In tali zone, tra l'altro, l'edificato esistente è rado (o pressoché assente) o, in alcuni casi, è successivo al 1981 e quindi è stato inserito manualmente dai progettisti nelle tavole di piano; ciò

determina che sono pochi i punti certi disponibili per la georeferenziazione di precisione.

Tenuto conto di quanto sopra esposto, gli scriventi hanno elaborato la seguente procedura operativa con lo scopo di ridurre al minimo possibile le incertezze nella georeferenziazione:

- E' stata effettuata una georeferenziazione di precisione delle tavole della Cartografia Tecnica Comunale del 1981. La sovrapposizione di tali tavole sulle tavole della zonizzazione provenienti dalla prima georeferenziazione ha permesso di evidenziare le sagome dell'edificato aggiunto manualmente dai progettisti sulle tavole di piano che pertanto non sono state utilizzate nelle georeferenziazioni di precisione.
- Prima di procedere alla digitalizzazione, per ogni isolato o gruppo di isolati (a seconda dell'entità degli scostamenti tra la CTCN e la tavola di piano proveniente dalla prima georeferenziazione) si è proceduto ad una seconda georeferenziazione di precisione mirata soprattutto a far coincidere le geometrie dell'isolato o gruppo di isolati prescelto. Tale georeferenziazione è stata fatta utilizzando solo punti con corrispondenze certe e più prossimi alla porzione di area da digitalizzare. Per la georeferenziazione sono state utilizzate le cartografie tecniche numeriche dell'anno 2003 (scale 1:2.000 e 1:5.000 a seconda della zona) effettuando contestualmente una verifica anche sulle tavole georeferenziate della CTC del 1981. Si è quindi proceduto alla digitalizzazione delle aree segnalando, contestualmente, nella tabella degli attributi della zonizzazione, tutti i casi di scostamenti particolarmente evidenti che non possono essere imputati solo a tolleranze di georeferenziazione; tali casi sono stati oggetto di apposite verifiche da parte del RdP.
- L'editing delle zone B (soprattutto B10 e B11) è risultato più agevole poiché, trattandosi di aree residenziali esistenti o di completamento e quindi densamente edificate sono risultati disponibili maggiori punti di controllo per la georeferenziazione di precisione ed il riallineamento delle geometrie.
- La digitalizzazione delle zone di nuovo insediamento e della viabilità di progetto (e di conseguenza delle zone che hanno come margini tali confini), è stata invece molto più problematica per i motivi illustrati in precedenza. Nelle zone di massima deformazione (situati per lo più ai bordi delle tavole) la digitalizzazione delle aree ha richiesto operazioni di vero e proprio ridisegno del piano: i vari isolati sono stati generati mediante misure effettuate sull'elaborato cartaceo, sfruttando le regole geometriche di parallelismo, perpendicolarità etc. quando tali regole sono apparse indubbie dalla lettura del cartaceo e considerando la distanza della viabilità di progetto da confini certi. Nei casi rimanenti si è comunque proceduto georeferenziando volta per volta zone non estese dell'elaborato cartaceo e cercando di ricostruire le geometrie degli elementi presenti con tutti i riferimenti disponibili. Per ogni area sono stai segnalati eventuali dubbi interpretativi che sono poi stati verificati con il RdP.

Al termine delle operazioni di digitalizzazione della zonizzazione è stata effettuata la digitalizzazione precisa dei comparti di intervento unitario.

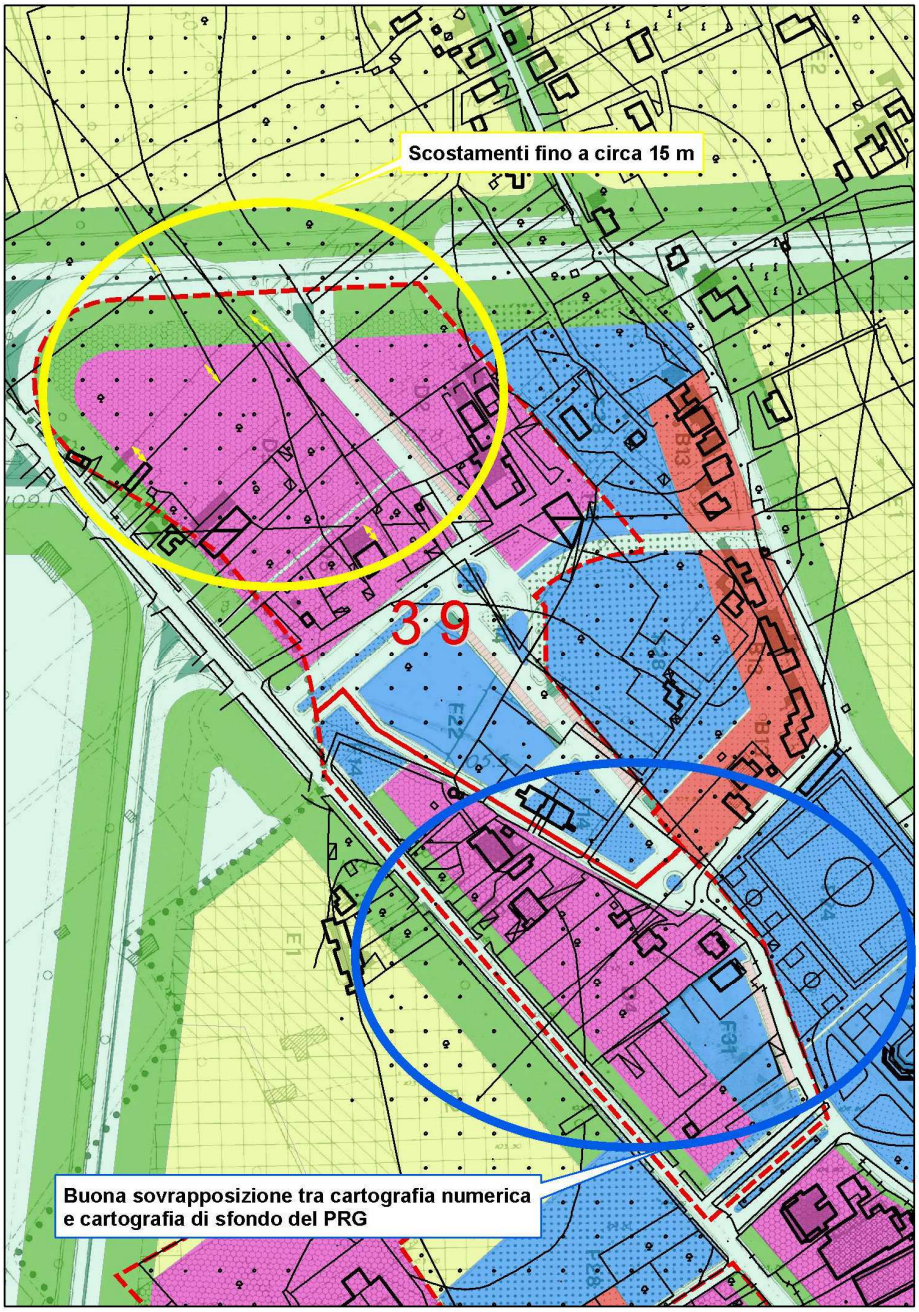
Sfruttando gli strumenti offerti dai software GIS è stato effettuato un "Intesect" (intersezione spaziale) tra lo strato informativo dei comparti e lo strato informativo della zonizzazione, generando un nuovo strato informativo che ha consentito di "tagliare" le

zone con i poligoni dei comparti in maniera da poter isolare le varie zone appartenenti ad ogni singolo comparto; tale nuovo strato informativo è stato utilizzato per la valutazione degli scostamenti delle superfici tra le aree digitalizzate e quelle riportate negli elaborati cartacei del PRG (Tavv. 6.1.b, 6.2.b, 6.3.b e 6.4.b) e per le necessarie verifiche del rispetto degli standard urbanistici.

In particolare per ogni comparto è stata costruita un'apposita scheda contenente le stesse informazioni riportate nell'elaborato cartaceo "1.2.a – Distribuzione delle Aree nei Comparti di Intervento" del PRG, riferite però alle aree digitalizzate; ciò ha permesso di effettuare in maniera agevolmente ed efficace il confronto tra i risultati provenienti dal cartaceo e quelli derivanti dall'informatizzazione e quantificarne le differenze.

Le differenze riscontrate sono da imputare principalmente, come già più volte detto, alla deformazioni dei supporti di base prodotte dall'operazione di mosaicatura manuale delle cartografie a scala diversa, in via subordinata alle approssimazioni inevitabilmente compiute dai progettisti del PRG nel calcolo manuale delle superfici disegnate soprattutto per quelle aree con forme fortemente irregolari ed, infine, ad alcuni errori materiali.

In ogni caso i valori delle differenze riscontrate (soprattutto con riferimento agli standard) sono da ritenersi accettabili con la sola eccezione del Comparto n. 39 dove la deformazione della cartografia di base è stata tale da generare un disallineamento di 15 m lungo tutto il confine nord del comparto.



Particolare del Comparto 39 (Zonizzazione informatizzata e CTCN del 2003 sovrapposte alla Tavola del PRG cartaceo georeferenziata

A ciò occorre aggiungere la forma irregolare del comparto che già di per se ha determinato un errore nel calcolo manuale della superficie territoriale da parte dei progettisti del PRG valutato in 7.938 mq; tale valore è stato accertato mediante digitalizzazione del comparto a partire dal supporto cartaceo riportato in scala 1:1 ma non georeferenziato per farlo coincidere con la CTCN e successivo calcolo automatico della superficie del poligono editato.

In sostanza con riferimento alla superficie territoriale del comparto lo scostamento risultante tra la versione informatizzata e quella cartacea è risultato essere di 12.170 mq circa, che depurato dell'errore dei progettisti, diventa di 4.232 mq e quindi

accetabile tenuto conto delle forti deformazioni del supporto cartaceo generate dalla mosaicatura sopra descritta.

Occorre aggiungere, inoltre, che sulle tavole informatizzate è stata riportata la Variante al comparto n.37 P.P. “Palazze”, approvata in via definitiva dalla Regione con deliberazione della G.R. n.595 del 21.04.2009, e le opere pubbliche di seguito elencate, regolarmente approvate in variante al P.R.G.:

1) Impianto depurativo a servizio della fognatura nera dinamica
2) Impianto di sollevamento a servizio della fognatura nera dinamica
3) Impianto di depurazione intercomunale reflui utenze civili non servite da rete fognante
4) Parrocchia SS. Apostoli Pietro e Paolo.

ELENCO ELABORATI VARIANTE AL P.R.G.

- Relazione …….. Tav. 1

A) Stato di fatto

- Stato di Fatto Territorio Comunale ……. Tav.le 2.1.a - 2.1.b (rapp. 1/5000)
- Stato di Fatto Centro Abitato e zone di espansione…..Tav.le 2.2.1.a - 2.2.2.a - 2.2.3.a - 2.2.4.a (rapp. 1/2000)
- Stato di Fatto Centro Storico…….. Tav.2.3 (rapp. 1/1000)

B) Variante Centro Storico

- Centro Storico - Schede analisi maglie urbane…….. Tav. 3.1
- Centro Storico - Stato di fatto - Individuazione immobili oggetto di variante …….. Tav. 3.2 (rapp. 1/1000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento - PRG vigente …….. Tav. 3.3 (rapp. 1/1000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento – Variante PRG…….. Tav. 3.4 (rapp. 1/1000)

C) Altre Varianti puntuali

- Zonizzazione PRG vigente e Variante - (Altre varianti puntuali al P.R.G.)..…….. Tav. 4.1 (rapp. 1/2000/1/5000)

D) Tavole P.R.G. vigente in cartaceo

- Distribuzione delle aree nei comparti di intervento (PRG vigente)..…….. Tav. 1.2.a
- Zonizzazione (PRG vigente)..…….. Tav.le 4.a - 4.b (rapp. 1/5000)
- Zonizzazione – Comparti di intervento unitario (PRG vigente)… Tav.le 6.1.a - 6.2.a - 6.3.a - 6.4.a (rapp. 1/2000)
- Distribuzione delle aree - Zonizzazione (PRG vigente)…….… Tav.le 6.1.b - 6.2.b - 6.3.b - 6.4.b (rapp. 1/2000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento (PRG vigente) …….. Tav. 7.5 (rapp. 1/1000)
- Norme di attuazione (PRG vigente)…….. Tav. 8

E) Tavole variante P.R.G. - informatizzate

- Distribuzione delle aree nei comparti di intervento (Variante PRG)..…….. Tav. 1.2.a
- Zonizzazione (Variante PRG)..…….. Tav.le 4.a - 4.b (rapp. 1/5000)
- Zonizzazione – Comparti di intervento unitario (Variante PRG)...Tav.le 6.1.a - 6.2.a - 6.3.a - 6.4.a (rapp. 1/2000)
- Distribuzione delle aree - Zonizzazione (Variante PRG)…….… Tav.le 6.1.b - 6.2.b - 6.3.b - 6.4.b (rapp. 1/2000)
- Centro Storico - Modalità di Intervento (Variante PRG) …….. Tav. 7.5 (rapp. 1/1000)
- Norme di attuazione - (PRG variante)…….. Tav. 8

INDICE

- PREMESSA Pag.2
- CRITERI IMPOSTAZIONE VARIANTE Pag.5
- VARIANTE CENTRO STORICO Pag.7
- VARIANTE NORME DI ATTUAZIONE Pag.11
- ALTRE VARIANTI PUNTUALI Pag.34
- INFORMATIZZAZIONE P.R.G. Pag.36
- ELENCO ELABORATI VARIANTE AL P.R.G. Pag.50