COMUNE DI TAURISANO

Provincia di Lecce

Settore Assetto del Territorio - Urbanistica - Ambiente

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONE B.10 - B.11 - B.12 DEL P.R.G. VIGENTE



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

Rev. marzo 2009

All. A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

Il Comune di Taurisano ha avuto approvato il suo PRG 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.

Durante il periodo di adozione e successivamente sino all'approvazione definitiva, il processo costruttivo e di modificazione dello stato fisico del territorio comunale è continuato con interventi autorizzativi ma anche con interventi non regolamentati.

Pertanto, a PRG approvato lo stato fisico di alcune parti della città - quelle maggiormente a vocazione edificatoria - ne è risultato sufficientemente modificato in alcuni suoi caratteri di base sui quali la pianificazione aveva previsto determinate regole di edificazione. Ci riferiamo segnatamente a quelle parti o isolati che il PRG aveva tipizzato "B" e che in gran parte derivavano da vecchie tipizzazioni di P. di F. anch'esse zone B e parti di zone di espansione "C" che nel tempo si erano densificate manifestando i caratteri di tessuti urbani consolidati o in fase di consolidamento.

Una volta operativo il PRG per le zone tipizzate B.10, B.11, e B.12 - che racchiudono i tessuti edificati attorno al nucleo storico della città - si è riscontrata una difficoltà di applicazione delle normative di Piano sia in merito ai lotti liberi rimasti, sia per l'ampliamento e le sopraelevazioni. Certamente tali difficoltà o impossibilità edificatorie sono più avvertibili nelle zone B.10 e B.11 per i pochi lotti ivi rimasti, per la morfologia stessa degli isolati e per l'edificazione realizzata con la normativa del precedente strumento urbanistico che prevedeva distanze (dai confini, tra fabbricati, dalle strade) inferiori.

Infatti, dalla lettura della carta tecnica regionale, per tali zone, è facile osservare la consistenza e densità del tessuto edilizio presente, verificare le dimensioni dei fronti delle abitazioni prospicienti le strade pubbliche e, maggiormente, verificare il numero limitatissimo di lotti ancora liberi. Pertanto, le previsioni edificatorie residue programmate dal PRG e le relative NTA, ad una prova operativa: ampliamenti, soprelevazioni, ecc. sono risultate quasi inapplicabili. L'inapplicabilità delle NTA si riferisce quasi esclusivamente alle distanze tra fabbricati, dai confini e dalla strada.

Per le zone B.12 la situazione è alquanto diversa poiché coesistono situazioni urbanistiche simili a quelle delle precedenti Zone B.10 e B.11 e situazioni dove le NTA corrispondenti possono trovare applicazione con particolari valutazioni relativamente alla dimensione dei lotti liberi.

Pertanto verificata la sussistenza di tali problematiche che nei fatti ostacolano o impediscono la piena attuazione del PRG, nelle more di affrontare organicamente tali problematiche nel futuro PUG, l'A.C. ha inteso comunque risolvere il problema dell'edificabilità nelle zone B, dando incarico, con deliberazione della G. C. n.132 del 05.12.2008, al Settore Assetto del Territorio – Urbanistica – Ambiente del Comune, di predisporre un Piano Particolareggiato per le zone B.10, B.11 e B.12.

Occorre, inoltre, fare presente che il predetto Ufficio ha avuto anche l'incarico per la redazione della variante al P. R. G. che contempla, tra l'altro, l'adeguamento delle NTA vigenti allo stato di fatto modificato, per alcune zone del centro storico, riscontrando la necessità di

disciplinare più in dettaglio anche la normativa sulle distanze tra gli edifici dello studio particolareggiato delle zone "A" facente parte del PRG.

Quindi, in considerazione che il tessuto edificato delle zone "A" ed, in particolare, quello delle zone A1.3 - A1.3.1 – A1.4 e A2, risulta simile a quello delle limitrofe zone B.10, nel presente P.P. si è ritenuto opportuno introdurre la normativa sulle distanze anche per le zone "A", in linea con quella che disciplina le zone B.10, senza demandare alla variante urbanistica la soluzione di tale problema.

Tale Piano Particolareggiato è ritenuto ammissibile in luogo della variante urbanistica, poichè interviene esclusivamente a definire nel dettaglio le distanze ed i distacchi dai confini e dagli edifici, nonché l'arretramento stradale, restando inalterati: gli standard urbanistici stabiliti dallo strumento urbanistico generale, nel senso che viene mantenuta la capacità insediativa con tutti gli indici e parametri urbanistico-tecnici.

Infatti nel DM. 2 aprile 1968 n.1444 art.9 ''Limiti di distanza tra fabbricati'' ultimo comma, sono previste distanze minori di 10.00m. tra pareti finestrate e pareti antistanti quando si verificano le seguenti condizioni:
''Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi (comma 2 art.9), nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planavolumetriche.''

Per tutto ciò, è stato predisposto il presente piano particolareggiato per le zone B.10 – B.11 - B.12 e centro storico, andando a definire nuove distanze dai confini e dagli edifici che siano in relazione all'edificato esistente, definendo così le previsioni planovolumetriche necessarie per le singole tipizzazioni di Zone B ed A, cioè: definire le nuove distanze tra i fabbricati e dai confini, svincolare le dimensioni dei lotti liberi dall'edificato circostante, riconsiderare le distanze dei fabbricati dal filo stradale in relazione agli allineamenti dell'edificato esistente nei vari isolati oggetto di PP.

Per la redazione del P. P. delle zone B.10, B.11 e B.12 si è fatto uso della Cartografia Tecnica Regionale Numerica aggiornata al 2006 e, su tale base, sono stati rappresentati i caratteri della morfologia urbana rappresentativi dello stato di fatto. Per il centro storico, invece è stata utilizzata la cartografia Tecnica Comunale Numerica del 2002, aggiornata con rilievi sul posto.

Le parti interessate dal P.P., quindi, riguardano prevalentemente la città consolidata e di completamento del P. R. G. vigente:
- *Zone B.10 Residenziali prevalentemente sature;*
- *Zone B.11 Residenziali di completamento;*
- *Zone B.12 Residenziali di completamento.*
- *Zone A1 e A2 del Centro Storico*

Ai fini dell'applicazione della normativa, per la precisa individuazione delle zone tipizzate B.10, B.11, B.12, A1 e A2 è necessario fare riferimento alla cartografia del P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1018 del 21.07.2005.

Occorre aggiungere che, in particolare per le zone B.10, B.11 e per la gran parte delle zone A (ex zone B del P. di F. previgente), con il P.P. di cui trattasi si è cercato anche di uniformare tutte le norme sui distacchi dagli edifici e dai confini contenuti nel PRG, al criterio di continuità, tale da evitare discrasia tra gli strumenti urbanistici generali succedutisi nel Comune di Taurisano e, conseguentemente, annullare trattamenti diversificati e sperequati.

La configurazione urbanistica delle aree di intervento deve ritenersi assolutamente definita in riferimento alla rete viaria ed alla individuazione degli isolati urbani, intendendo con ciò che la strumentazione prevista interviene su maglie urbane precisamente determinate laddove gli interventi possibili, in tali zone, sono riconducibili in minima parte a “nuove costruzioni” e per il resto a “sostituzioni edilizie” e “ampliamenti e sopraelevazioni”.

Di conseguenza il lavoro progettuale propone l’attuazione del completamento edilizio ed urbano nelle zone interessate attraverso il presente P.P. redatto allo scopo di adeguare il definitivo completamento delle aree alla effettiva situazione urbana consolidatasi negli anni per effetto, anche, della pregressa e costante disciplina urbanistica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DELLE ZONE B.10, B.11 E B.12

Alla base gli indirizzi programmatici e operativi appena indicati, di seguito si è proceduto ad illustrare lo studio del P.P. delle zone B.10, B.11, B.12 secondo i seguenti punti :

1. <u>Inquadramento delle aree nel contesto urbano- territoriale</u>

1.1 Viabilità principale ed Edificato

Come può vedere dalla planimetria, le zone B sono distribuite partendo dai tessuti del centro storico secondo maglie edificate che si sono aggiunte nel tempo seguendo i processi di fabbricazione che grosso modo risalgono alla seconda metà dell'ottocento per poi proseguire sino ai giorni nostri.

In particolar le **zone B.10** hanno i rapporti più diretti col centro storico e ne rappresentano la continutità storico-funzionale con esso, e con il contesto territoriale attraverso la viabilità principale e storica che collega Taurisano alle città di: Casarano, Ruffano, Miggiano, Acquarica del Capo e Ugento (fig. 1).

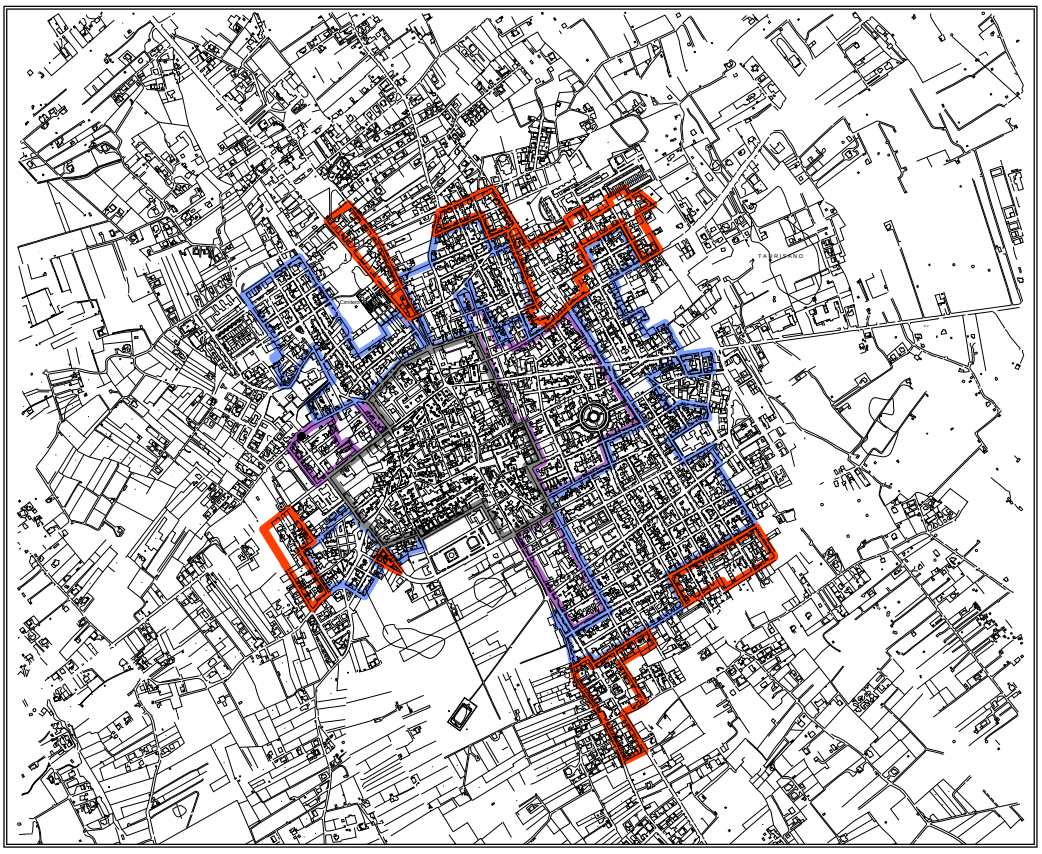


Fig.1

Inquadramento territoriale zone B.10 , B.11 e B.12

Le **zone B.11** sono la seconda e più estesa corona che avvolge il centro storico e le zone B.10 con definizione geometrica più uniforme degli isolati anche se variamente orientati; per esse la viabilità di sostegno principale rimane quella indicata per le B.10 con le ovvie integrazione di ulteriori percorsi matrice che si diramano da essa, costruendo un reticolo variabile a scacchiera con la specializzazione di percorsi che disciplinano la viabilità nel contesto urbano (fig. 1).

Le **zone B.12** sono le urbanizzazioni di ultima generazione in fase di completamento la cui viabilità è buona parte realizzata e rappresentano le estensioni naturali o il completamento delle dei tessuti delle Zone B.11: una peculiarità importante di tali zone è la presenza di lotti liberi di varie dimensioni e problematiche differenti (fig. 1) .

1.2 Rapporto col Centro Storico

Come già accennato, l'analisi dello stato di fatto ha messo in evidenza il rapporto stretto di alcune parti urbane tipizzate come B.10 con centro storico, manifestatisi dapprima con la ripetizione della tipologia urbana e in misura meno evidente della morfologia. In tali aree non si riscontrano particolari edifici di pregio se non normale edilizia abitativa formata da cellule elementari aggregate in linea o lungo la lunghezza del lotto. Una peculiarità significativa è la scarsissima presenza dei lotti rimasti liberi e i giardini e le corti interne spesso intasati di aggiunte edificate eseguite nel tempo (fig. 2).

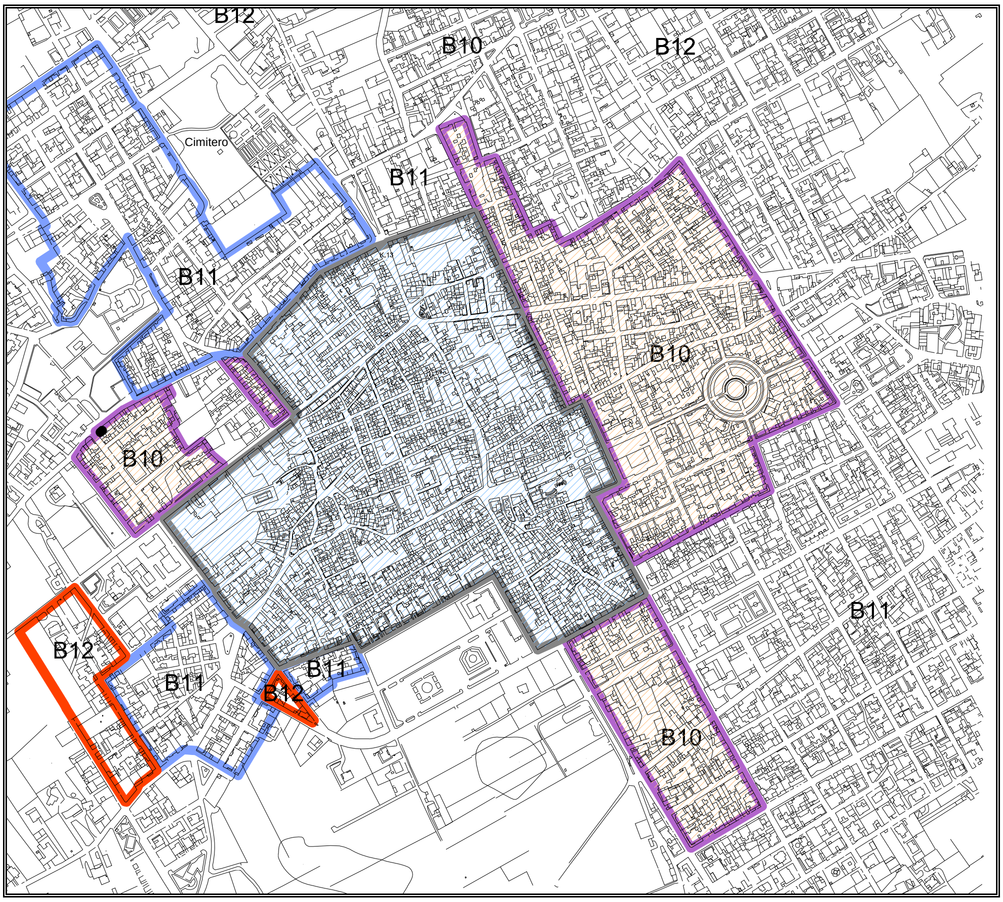


Fig. 2 Zone B.10 e Centro Storico

2. Analisi morfologica e tipologica delle zone “B”

2.1 Parti di città definite morfologicamente

Come accennato in precedenza la città consolidata è analizzabile secondo la sua morfologia edilizia caratterizzata essenzialmente dal rapporto tra i tracciati viari, la forma degli isolati e l’edificato. Rapporti questi che variano notevolmente passando dalle zone B.10 alle zone B.11 e B.12..

Ciò che emerge immediatamente è che tale rapporto varia quasi con continuità dalle B.10 alle B.11, mentre per le B.12 esso assume caratteri diversi sia come definizione degli isolati sia come tipologia edilizia.

2.2 Analisi delle zone B.10

Gli isolati delle zone B.10 sono quelli in contiguità con centro storico oppure un po’ distanti da esso o comunque connessi dalla rete stradale principale al nucleo storici, rappresentanti l’espansione della città avvenuta nel corso della prima metà del novecento. In questa parte di città viene abbandonato il macro isolato storico con giardini interni per far posto ad isolati più piccoli di forma rettangolare o trapezoidale orientati secondo assetti viari ortogonali o diagonali, che fanno riferimento a spazi pubblici (Villa Comunale, Circolare Giotto, giardini via Lecce, etc.).

Tutto ciò è desumibile dalla lettura morfologica della carta tecnica e dalla cartografia storica che dà ragione del processo edificatorio avvenuto nel tempo coordinato nelle linee essenziali anche da elementi di pianificazione urbana intervenute nella trasformazione prevalentemente ad Est, tipizzati in seguito zone B.10 e B.11.



Fig.3 – Particolare edificato Zone B.10

Guardando in particolare alcuni campioni di queste cortine si può rintracciare un mix tipologico costituito dal tessuto di impianto fatto di case su lotto, con fronti 5-8 m. e 12-14 m., quest’ultime realizzate nei lotti rimasti liberi, oppure di edifici plurifamiliari a più piani derivati da precedenti edificazione o di sostituzione di manufatti originari.

Le tipologie abitative possono essere schematizzate, prevalentemente, in due tipi: quella costituita da vani posti in serie, serviti o meno da un corridoio laterale coperto e a volte scoperto, oppure da quelle i cui vani sono posti in parallelo serviti da un corridoio interno centrale.

In entrambi i casi l'edificato occupa buona parte dei lotti lasciando liberi gli spazi a ridosso dei muri di confine posteriori in genere usati a giardino o a funzioni prettamente residenziali

Negli isolati più stretti di forma trapezoidale predomina perlopiù la tipologia abitativa con fronte massimo di mt.8.00, realizzata a cortina con residui di giardini e spazi scoperti.

Dal punto di vista delle destinazioni d'uso le B.10 come le B.11 sono prevalentemente a carattere abitativo con i piani terra lungo determinati assi, adibiti ad attività commerciale e terziarie e di servizio.

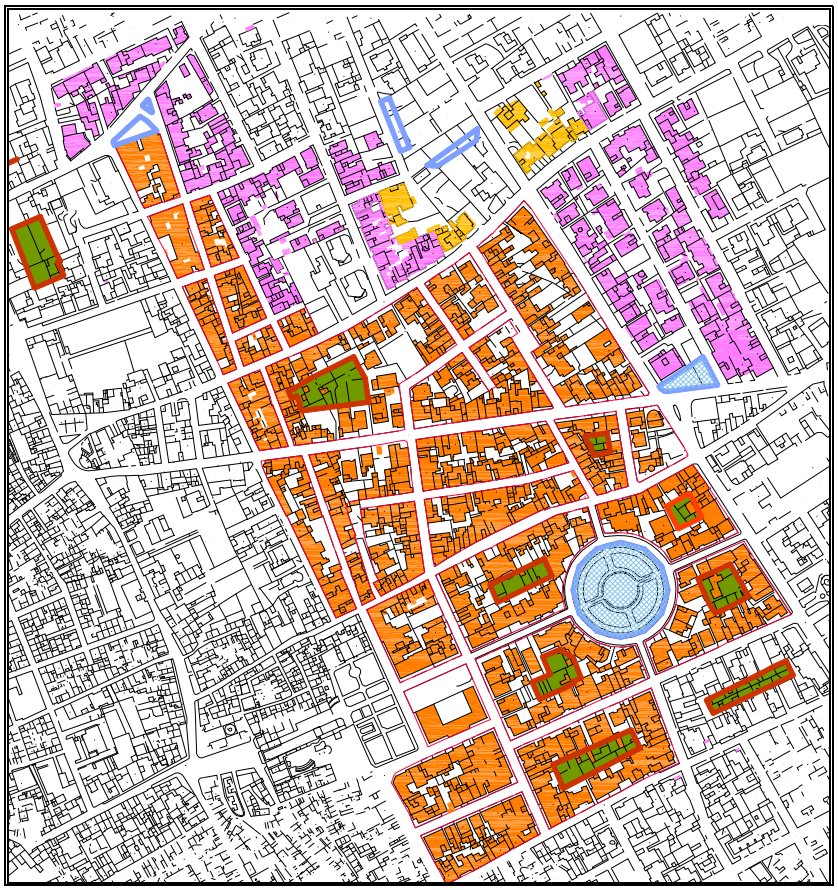


Fig.4 Isolati zone B.10

2.3 Analisi delle zone B11

Le considerazioni sopra espresse per gli isolati B.10 possono essere ripetute per le B.11, salvo alcune altre valutazioni come appresso indicate.

Innanzitutto gli isolati delle zone B.11 hanno una densità edilizia inferiore a quelli delle zone B.10, con prevalenti tipologie abitative i cui fronti sono all'incirca sui 10-14 mt., e in alcuni casi anche di circa 5/8 mt., mentre il numero dei piani risulta variabile da uno a due con la tendenza di completare l'edificazione col primo piano.

In merito agli allineamenti stradali si riscontra un mix tra situazioni in cui gli edifici si dispongono a filo strada come nelle B.10 oppure si distanziano dal filo strada interponendo: spazi pavimentati o fasce piantumate o alberate a volte di modesta dimensione 2.00/3.00 m. oppure più consistenti in relazione anche al tipo di edificazione presente: se continua o parzialmente isolate con spazi verde attorno.



Fig.5 Isolati B.11

Dal punto di vista distributivo, la tipologia edilizia prevalente è quella di abitazioni con stanze servite da un corridoio centrale, spazi liberi localizzati nella parte posteriore del lotto usati a giardino oppure pavimentati, con la tendenza ad erodere nel tempo tali spazi liberi a favore di piccole pertinenze.

Rispetto alle zone B.10, l'edificazione degli isolati B.11 risulta spesso interrotta da corridoi, spazi aperti laterali o frontali.



Fig.6 - Particolare edificato zone B.11

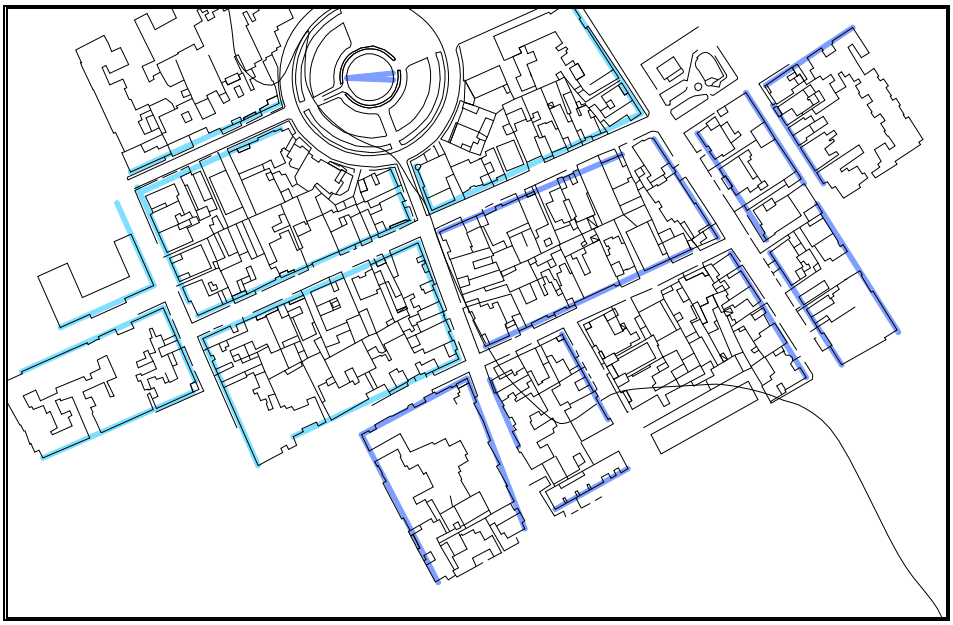


Fig.7- Particolare allineamenti stradali Zone B.10 e B.11

2.3 Analisi delle zone B.12

Le zone B.12, individuate nella zonizzazione del PRG, sono costituite da maglie urbane in fase di completamento, di forma pressoché rettangolari o quadrate contornate da viabilità urbana sufficientemente definita.



Fig.8 - Particolare edificato zone B.12

L'analisi morfologica della maglia tipo ci descrive una serie di materiali urbani i cui caratteri, forme e qualità caratterizzano l'uso del suolo e l'abitare in quelle zone così riassunti:

- Il taglio dei lotti

La forma a scacchiera degli isolati ha in qualche modo imposto una certa suddivisione del suolo in lotti edificabili le cui forme e dimensioni sono essenzialmente legate alla costruzione dell'abitazione familiare o bifamiliare in soprelevazione.

Il processo di occupazione del suolo ha come riferimento la strada pubblica avendo con essa un rapporto diretto e immediato. In genere la profondità dei lotti è costante, mentre la loro larghezza risulta variabile legata essenzialmente alla tipologia edilizia e al reddito delle famiglie.

Come ordine di grandezza possiamo dire che, prevalentemente, la larghezza dei lotti varia dai 10/15 ai 15/25 m., mentre la profondità è in relazione alla forma della maglia urbana nel contesto urbanistico generale.

Le zone B.12 sono tra l'altro caratterizzate nell'avere un certo numero di lotti ancora non edificati, superiori come numero e dimensione rispetto a quelli delle zone B.10 e B.11. Tali lotti sono comunque distribuiti nelle diverse maglie e la loro forma e dimensione non differisce molto da quelle dei lotti già occupati dalle costruzioni.

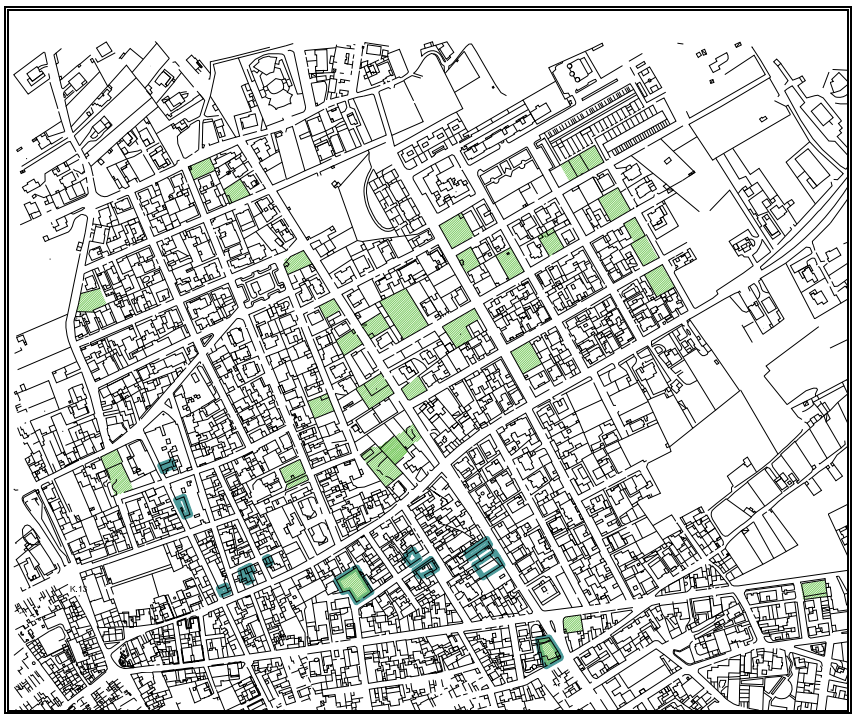


Fig.9 – Particolare lotti liberi nelle Zone B.10 e B.12

- Gli edifici

Gli edifici che troviamo in queste maglie urbane sono prevalentemente a carattere abitativo, disposti in linea con fronte principale lungo la strada su cui prospettano alcuni vani nobili dell'abitazione e trovano localizzazione gli accessi principali per l'abitazione o gli spazi retrostanti, oppure la scala coperta per il piano superiore.



Fig.10 - Particolare edificato zone B.12

L’adattamento degli edifici nel lotto dipende da varie circostanze: dalla larghezza del lotto, dalle costruzioni sui confini. Per cui nelle B.12 è possibile trovare edifici con muri laterali in comune oppure separati da corridoi o cortili semiaperti, dando così forma ad un tessuto edilizio non propriamente compatto e chiuso sui fronti, bensì interrotto in alcune parti.

La parte posteriore dell’edificato segue meno gli allineamenti degli edifici esistenti in quanto lì sono ubicati i locali di servizio delle abitazioni per cui c’è una maggiore libertà distributiva e funzionale.

I distacchi laterali del costruito, come accennato, risultano variabili, definiti dal vecchio programma di fabbricazione oppure da altre esigenze funzionali delle proprietà quali: l’illuminazione, l’aerazione, la possibilità di un parcheggio auto all’aperto, ecc..

Grosso modo, in gran parte i distacchi laterali degli edifici, se non sono in aderenza, hanno distanze diversificate e, spesso, non superiori a mt.3,00. I distacchi posteriori risultano, a volte, maggiori dei distacchi laterali per meglio fruire dei giardini o degli spazi aperti

- Gli spazi aperti, gli spazi retrostanti e i giardini

Gli spazi aperti in genere sono i percorsi laterali agli edifici e gli spazi retrostanti, essi fungono da spazi serventi aperti delle abitazioni e realizzati con materiali a volte diversi:pavimentazione, alberature, giardino, ecc. In genere questi spazi sono scarsamente visibili dalla strada però risultano vitali per l’abilità degli edifici.

La connessione degli spazi posteriori indipendentemente se destinati a verde oppure pavimentati fungono da vero polmone ecologico nel mantenimento di un buon microclima e ventilazione a cui contribuiscono certamente i cortili laterali utili al ricircolo dell’aria. Nelle B.12 in special modo, rispetto alle altre zone B o ai tessuti del centro antico, questi spazi posteriori e laterali sono più ampi e ciò certamente favorisce una migliore vivibilità delle persone.



Fig.11 - Particolare spazi aperti tra gli edifici nelle zone B.12

- Gli allineamenti stradali

Gli allineamenti degli edifici in larga parte seguono l'allineamento stradale però non sempre mantengono la stessa distanza dei fronti dal filo strada. In genere il loro distacco oscilla intorno ai 2/5 m.



Fig.12 - Particolare allineamenti stradali zone B.12

Questo carattere dell'allineamento dei fronti, giustamente imposto dai regolamenti edilizi per dare uniformità e compostezza alle maglie urbane, è spesso messo in crisi o interrotto dall'edificazione dei piani superiori per via delle diverse sporgenze delle pensiline e sbalzi che per forma dimensione e tipo di aggetto compromettono gli allineamenti dei piani terra. Pertanto per zone B.12 gli allineamenti maggiormente più frequenti sono quelli derivanti dallo stato del costruito.

2.4 Analisi delle zone "A"

Si omette l'analisi delle zone "A" in quanto già contenuta nello studio particolareggiato del centro storico facente parte del PRG vigente.

3. Analisi e valutazione delle Norme di Attuazione

Le norme di attuazione del PRG nelle **zone B.12** vengono descritte nell'art.46: aree interessate dalle più recenti espansioni a carattere residenziale, organizzate in maglie urbane.

Esse disciplinano l'edificazione o gli interventi edilizi secondo due modalità di attuazione:

a) Rilascio diretto del permesso a costruire
b) Preventivo studio attuativo e poi rilascio del permesso a costruire.

Inoltre, l'art.46 differenzia l'applicazione di alcuni parametri urbanistici - distanze dai confini - in relazione della dimensione dei lotti sul fronte strada: lotti non maggiori di mt.15 e lotti maggiori di mt.15.

La normativa di riferimento è la seguente:

Interventi edilizi diretti ammessi:

- *Manutenzione ordinaria e straordinaria*
- *Risanamento igienico- edilizio*
- *Ristrutturazione edilizia*
- *Nuove costruzioni ed ampliamenti*

Indici da rispettare:

- *Indice di fabbricabilità fondiaria: IF 2.50 mc/mq*
- *Rapporto di copertura massimo: Rc 0.50 mq/mq*
- *Altezza massima: Hmax 11.00 m.*
- *Numero piani fuori terra: N 3 (piano terra +1°+ 2°)*
- *Arretramento stradale: secondo gli allineamenti prescritti nelle Tavole di zonizzazione in scala 1:2000 del PRG e comunque non inferiore a 5.00 m.*

Le aree di pertinenza debbono essere sistemate a giardino con alberature.

In merito ai distacchi tra fabbricati e distanze dai confini la norma rimanda all'**art.5 ''Distanze e Distacchi '' del Regolamento edilizio**:

5.1- Df - <u>Distacco tra fabbricati</u>.

La distanza tra fabbricati o tra edifici è rappresentata dal minimo distacco delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi i balconi totalmente aperti se con aggetto non superiore a mt.1,20

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano e, salvo il caso di cui al successivo punto 5.2, comunque non inferiore a mt.10. La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo può essere ridotto a mt. 12 qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano se una delle facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a mt.12.

5.2- Dc - <u>Distanza dai confini</u>.

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta o aggettante dai confini del lotto edificabile. Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt. 5. Tale distanza minima può essere ridotta a mt.0,00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi preesiste costruzione priva di finestre ovvero se il lotto confinante risulti privo di alcuna edificazione. In base a progetto unitario, presentato per fabbricati da realizzare in due lotti contigui, sono consentite tra pareti non finestrate, prospettanti verso il confine laterale tra i due lotti, distanze inferiori a mt. 10,00, che comunque però risultino non inferiori al rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto ed in valore assoluto non inferiore a mt. 6,00. Per lotti aventi la profondità minore o uguale a ml. 15,00 il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt. 3,00.

Le Norme di Attuazione delle Zone B.12, all'ultimo comma del predetto art.46, ammettono la seguente "eccezione":

"Nelle aree libere, comprese tra due lotti già edificati ed aventi un fronte su strada inferiore o uguale a m.15,00, i distacchi laterali e posteriori tra i fabbricati possono essere ridotti in misura inferiore a quella stabilita dall'art.5 del Regolamento Edilizio, ma dovranno essere contenuti nel rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto, con un distacco minimo comunque non inferiore a m.6,00. In ogni caso la distanza dal confine non potrà essere inferiore a ½ del distacco minimo come innanzi determinato."

L'applicazione dell'art.46 delle N.A., dunque, prefigura diverse situazioni di edificazione differenziando gli interventi su lotti maggiori di mt.15, su lotti liberi inferiori o uguali a mt.15 però tra lotti edificati, mentre l'art.5 del R.E. ammette per pareti non finestrate e lotti inferiori o uguali a mt.15 un valore del distacco tra pareti non inferiori a mt.6.00.

Se caliamo la normativa appena indicata nella realtà fisica e morfologia delle maglie B.12, sia riguardo ai lotti edificati, sia maggiormente a quelli liberi, ci accorgiamo della sua difficile applicazione.

Innanzitutto, per la carenza di lotti liberi di dimensione consistenti nelle maglie urbane aventi, tra l'altro, un adeguato fronte strada. Spesso, anche se alcuni lotti sono superiori a mt.15 di fronte, risultano poco adatti a rispettare la norma generale delle distanze tra pareti finestrate di almeno mt.10: in tali casi infatti gli edifici realizzabili avrebbero fronti eccessivamente ridotti.

Da una serie di simulazioni effettuate sui lotti liberi e non, è stato verificato che spesso, laddove è possibile edificare, gli appartamenti che si andrebbero a realizzare non avrebbero gli standard abitativi tipici della zona, per cui nessuno avrebbe interesse a realizzare tali edifici.

Ne segue, però, che a parità dei parametri urbanistici indicati dalle N.A., se si modificassero le distanze tra le pareti finestrate, rapportandole alla dimensione dei lotti ed, in particolare delle fronti su strada, si consentirebbe l'edificazione di uno standard abitativo accettabile con tipologie analoghe a quelle degli altri edifici già realizzati.

Le norme di attuazione del PRG nelle **zone B.10** vengono descritte nell'art.44: comprendono le maglie urbane quasi completamente edificate con caratteristiche edilizie di tipo denso e con destinazione prevalentemente residenziale.

In tale zona sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici privati e studi professionali;
- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- agenzie di credito ed assicurative;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative.

Le eventuali altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G.

Sono vietate le attività di autotrasportatori o simili, i depositi di materiali e le attività artigianali che abbiano carattere di nocività rumorosità ed inquinamento contrastanti con i generali requisiti di residenzialità della zona.

Interventi edilizi diretti ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Indici da rispettare:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria I.F. = 5 mc./mq.
- Rapporto di copertura R.C . = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima H max = 8,50 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 (piano terra e I° piano)
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

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.

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.

Nelle aree libere, comprese tra due lotti già edificati ed aventi un fronte su strada inferiore o uguale a m.15,00 , i distacchi laterali e posteriori tra i fabbricati possono essere ridotti in misura inferiore a quella stabilita dall'art.5 del Regolamento Edilizio, ma dovranno essere contenuti nel rapporto di 2/3 rispetto alla altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto, con un distacco minimo comunque non inferiore a m.6,00. In ogni caso la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad 1/2 del distacco minimo come innanzi determinato.

In merito ai distacchi tra fabbricati e distanze dai confini la norma rimanda all'**art.5 ''Distanze e Distacchi '' del Regolamento edilizio** innanzi descritto.

Per le **Zone B.10**, si omette di fare la valutazione fatta per le zone **B.12** per il limitato numero di lotti liberi rimasti e per le loro ridotte dimensioni, in generale inferiore a mt.15.00.

Le norme di attuazione del PRG nelle **zone B.11** vengono descritte nell'art.45: comprendono gli isolati dell'area urbana a carattere prevalentemente residenziale non ancora completamente saturi, la cui configurazione urbanistica si è venuta a definire in base a strumentazione esecutiva d'insieme formata antecedentemente alla L.R.n°56/'80.

In tale zona sono consentite le destinazioni stabilite nel precedente art.44 per le zone B10.

Interventi edilizi diretti ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;
- nuova costruzione ed ampliamento.

Indici da rispettare:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria I.F. = 4 mc./mq.
- Rapporto di copertura R.C . = 0,60 mq./mq.
- Altezza massima H max = 8,50 m.
- Numero dei piani fuori terra N.P. = 2 (piano terra e I° piano)
- Arretramento dal filo stradale: in linea con gli edifici adiacenti

  Lungo i fronti non prospicienti su fasce di arredo stradale, in mancanza di riferimenti ad allineamenti esistenti è prescritta la edificazione in arretramento dal filo stradale.

Il predetto arretramento dovrà essere di norma la profondità di m.5,00. Nei casi in cui l'allineamento dagli edifici esistenti risulti inferiore a 5,00 m., è consentito l'arretramento secondo i fronti degli edifici contigui, con una misura non inferiore a m.3,00.

La concessione edilizia è comunque subordinata alla cessione gratuita delle corrispondenti sedi viarie e delle fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G. in scala 1:2000.

Gli interventi di ristrutturazione e ricostruzione estesi a più edifici contigui di una stessa maglia, possono essere consentiti alle stesse condizioni di cui al sesto comma del precedente articolo 44, ed al rispetto degli indici e parametri stabiliti per le zone B.10.

Nelle aree libere, comprese tra due lotti già edificati ed aventi un fronte su strada inferiore o uguale a m.15,00, i distacchi laterali e posteriori tra i fabbricati possono essere ridotti in misura inferiore a quella stabilita dall'art.5 del Regolamento Edilizio,ma dovranno comunque essere non inferiori al rapporto di 2/3 rispetto alla altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto con un distacco minimo comunque non

inferiore a m.6,00. In ogni caso la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad 1/2 del distacco minimo come innanzi determinato.

In merito ai distacchi tra fabbricati e distanze dai confini la norma rimanda all'**art.5 ‘’Distanze e Distacchi ‘’ del Regolamento edilizio** innanzi descritto.

Anche per le **Zone B.11**, si omette di fare la valutazione fatta per le zone **B.12** per il limitato numero di lotti liberi rimasti e per le loro ridotte dimensioni, in generale inferiore a mt.15.00.

4. Proposta Normativa di Piano Particolareggiato

Per quanto innanzi detto, per le Zone B.10, B.11 e B.12 è stata definita una nuova normativa sulle distanze, più articolata, in relazione alla dimensioni delle fronti dei lotti su strada e all'edificato esistente.

4.1 - **Zone B.10 Residenziali Prevalentemente Sature** (art.44 N.A. del PRG) e **- Zone B.11 Residenziali di Completamento** (art. 45 N.A. del PRG)

4.1.1 - <u>Intervento di nuova costruzione</u>

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) costruzione in aderenza sul confine di proprietà;
  b) lotto confinante privo di alcuna edificazione;
  c) lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;
  b) di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;
  c) nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;
  d) nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

4.1.2 - **Intervento di sopraelevazione**

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

1) *Costruzione a piano terra (o rialzato) sia in aderenza o sul confine:*
   in questo caso la sopraelevazione potrà essere realizzata in aderenza o sul confine di proprietà; in alternativa, il distacco minimo dal confine non potrà essere inferiore a mt.3,00.
2) *Costruzione a piano terra (o rialzato) sia in aderenza o sul confine, confinante con altra proprietà sulla quale insiste un edificio a p.p.*:
   in questo caso, se l'edificio confinante è stato realizzato a distanza maggiore o uguale a mt.1,50 e comunque inferiore a mt.3,00, la sopraelevazione potrà essere realizzata ad una distanza minima dal confine di almeno mt.1,50. Negli altri casi la sopraelevazione potrà essere realizzata sul confine o a una distanza di almeno mt.1,50.
3) *Costruzione a piano terra (o rialzato) costruita a distanza dal confine:*
   in questo caso la distanza della sopraelevazione dovrà essere uguale a quella della parte sottostante preesistente dell'edificio e, comunque, la distanza non potrà essere inferiore a mt.1,50 rispetto alla linea di confine e il distacco non potrà essere inferiore a mt.3,00 in assoluto dall'edificio confinante;

- Nel caso in cui la sopraelevazione fuoriesce dalla sagoma del piano sottostante preesistente, costituendo un aumento della superficie coperta (ovviamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi vigenti), occorre rispettare la normativa del precedente art.4.1.1.
- Non è consentita la sopraelevazione in aderenza o sul confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore). Il distacco delle sopraelevazioni dal confine posteriore non potrà essere inferiore a mt.3,00. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

4.1.3 - <u>Intervento di sostituzione edilizia</u>

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) *costruzione in aderenza sul confine di proprietà;*
  b) *lotto confinante privo di alcuna edificazione;*
  c) *lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.*
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) *almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;*
  b) *di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;*
  c) *nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;*
  d) *nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;*
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.
- Esclusivamente nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria a sagoma dell'edificio preesistente è consentito:
  a) *mantenere i distacchi e le distanze preesistenti*
  b) *costruire in aderenza o sul confine posteriore*

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti degli edifici esistenti.

▪

4.2 - Zone B.12 - Residenziali di completamento (art.46 N.A. del PRG)

A) Distanze minime dagli edifici e dai confini

1) Per i lotti inferiori di mt.15,00 di fronte stradale:

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00. Nel caso in cui il lotto edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) costruzione in aderenza sul confine di proprietà;
  b) lotto confinante privo di alcuna edificazione;
  c) lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.
- Fatto salvo quanto stabilito al precedente punto, in presenza di edificazione sul lotto adiacente, la distanza dal confine dovrà essere:
  a) almeno pari alla distanza dal confine dell'edificio confinante quando quest'ultima sia non inferiore a mt.1,50 e non superiore a mt.3,00;
  b) di almeno mt.3,00, quando la distanza dal confine dell'edificio confinante sia maggiore di mt.3,00;
  c) nel caso del predente punto a) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione ad una distanza di almeno mt.1,50;
  d) nel caso del predente punto b) quando l'area edificabile misuri fronte su strada non superiore a mt.8,00, è ammessa la costruzione sul confine, purchè tale edificazione non determini nel lotto adiacente uno "Spazio interno agli edifici" ai sensi dell'art.6 del Regolamento Edilizio vigente, o ad una distanza di almeno mt.1,50;
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- Il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
- Gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

2) Per i lotti compresi tra mt.15,00 e mt.25,00 di fronte stradale:

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.3,00.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) costruzione in aderenza sul confine di proprietà;
  b) lotto confinante privo di alcuna edificazione;
  c) lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.
- il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.6,00.
- Il distacco tra gli edifici, nel caso di realizzazione del secondo piano, dovrà essere contenuto nel rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto.

- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.3,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- In quest'ultimo caso:
  a. il distacco tra gli edifici, comunque, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
  b. gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

3) <u>Per i lotti maggiori di mt.25,00 di fronte stradale:</u>

- La distanza minima dai confini non deve essere inferiore a mt.5,00.
- La distanza minima dai confini può essere ridotta a mt.0,00 nei seguenti casi:
  a) costruzione in aderenza sul confine di proprietà;
  b) lotto confinante privo di alcuna edificazione;
  c) lotto confinante libero di edificazione in corrispondenza alla normale libera del fabbricato da realizzare.
- il distacco tra gli edifici, in ogni caso, non potrà essere inferiore a mt.10,00.
- I distacchi tra gli edifici possono essere ridotti in misura inferiore a mt.10,00, ma dovranno essere contenuti nel rapporto 2/3 rispetto all'altezza maggiore del rispettivo fronte più alto contrapposto, con un distacco minimo comunque non inferiore a mt.6,00.
- Il distacco dal confine interno di proprietà (distanza dal confine posteriore) non potrà essere inferiore a mt.5,00, a prescindere dalla distanza di eventuali fabbricati esistenti sul lotto adiacente. Non è consentito costruire in aderenza. Solo per i lotti aventi la profondità minore o uguale a ml.15,00 e/o nel caso in cui venga compromessa la possibilità di sviluppare gli indici previsti dal PRG, il distacco dal confine interno può essere ridotto a mt.0,00.
- In quest'ultimo caso:
  a. il distacco tra gli edifici, comunque, non potrà in assoluto essere inferiore a mt.3,00, e la distanza dal confine non potrà essere inferiore a mt.1,50, se diversa da zero.
  b. gli aggetti, le pensiline, i balconi, etc, anche quelli inferiori a mt.1,20, devono comunque distare dai confini (laterali e posteriori) almeno mt.1,50 e dai fabbricati mt.3,00.

B) Distanze minime dalle strade

- La costruzione dovrà rispettare gli allineamenti previsti nelle tavole di zonizzazione del PRG in scala 1:2000 e, comunque, in linea con gli edifici esistenti .
- Lungo i fronti non prospicienti su fasce di arredo stradale, in mancanza di riferimenti ad allineamenti esistenti è prescritta la edificazione in arretramento dal filo stradale.
  Il predetto arretramento dovrà avere di norma la profondità di 5.00 m..

Art.4.3 - Zone A.1 – Centro Storico
- Zone A.2 – Zone di Interesse Ambientale

Per tali zone vale la normativa sulle distanze delle zone “B.10”, di cui al precedente art.1 delle presenti norme di attuazione del P. P., ad eccezione degli immobili sottoposti al vincolo di cui alla legge n.1089/’39, nonché quelli proposti dal P.R.G. a vincolo di tutela e individuati sulla Tav.7.2 “Caratteri Storico-Ambientali del Tessuto Edilizio”.

4.3 – Ulteriori norme

Per le zone B.10, B.11 e B.12, inoltre, sono consentiti, nel rispetto dei parametri generali descritti negli articoli 44, 45 e 46 delle N.A. del PRG, interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione anche parziale estesi a più edifici di una stessa maglia, o a gruppi di edifici confinanti, allo scopo di migliorarne la disposizione volumetrica, anche con modificazione degli allineamenti e con la formazione di spazi interni più regolari, sistema del verde. In tal caso l'intervento diretto è preceduto da un progetto preliminare unitario, presentato dai proprietari interessati, che diviene dopo la sua approvazione da parte del Comune, vincolante per le successive edificazioni da attuarsi anche attraverso singoli permessi di costruire.

La normativa del presente P.P. non modifica indici, parametri urbanistici (I.F.F., R.C., H max, n. Piani) stabiliti per le zone B.10, B.11, B.12, A.1 e A.2 dal PRG approvato, ma integrano e sostituiscono le norme sulle distanze previste nelle N.A. e nel R.E.C. del P.R.G..

Le predette disposizioni non operano nei comparti B.12 per i quali vale la disciplina dei singoli Piani approvati o da approvare.

Ai fini dell'applicazione della normativa, per la precisa individuazione delle zone tipizzate B.10, B.11, B.12, A.1 e A.2 occorre fare riferimento alla cartografia del P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.1018 del 21.07.2005. A tal proposito si fa presente che le tavole di riferimento normativo per il presente P.P. sono le seguenti:

- *Tav. 6.1.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.2.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.3.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 6.4.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000*
- *Tav. 7.2 Centro Storico - Modalità di Intervento (P.R.G. vigente) scala 1/1000*

5. Elaborati del Piano Particolareggiato zone B.10-B.11-B.12

- Tav. 1 Inquadramento Territoriale (PRG) scala 1/5000
- Tav. 2 Individuazione zone B.10, B.11 e B.12 sulla CTRN scala 1/2000
- Tav. 3 Edificato zone B.10, B.11 e B.12 scala 1/2000
- Tav. 4 Individuazione Zone B.10, B.11 e B.12 su ortofoto scala 1/2000
- Tav. 5 Planovolumetria scala 1/2000
- Tav. 6.1.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000
- Tav. 6.2.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000
- Tav. 6.3.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000
- Tav. 6.4.a Comparti di Intervento - Zonizzazione (P.R.G. vigente) scala 1/2000
- Tav. 7.1 Centro Storico - Edificato zone A.1 e A.2 scala 1/1000
- Tav. 7.2 Centro Storico - Modalità di Intervento (P.R.G. vigente) scala 1/1000

- All. A) Relazione Illustrativa
- All. B) Norme di Attuazione

Non si ritiene di dover allegare al Piano i seguenti allegati prescritti dall'art.20 della L. R. n.56/1980, per le ragioni sinteticamente esposte:

- *Rappresentazione del P.P. su mappe catastali ed Elenchi ditte catastali delle proprietà:*
  Non risulta indispensabile la rappresentazione atteso che le aree urbane libere interessate risultano del tutto definite e facilmente individuabili sulle mappe catastali ed, inoltre, le stesse non saranno interessate da espropri.
- *Progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie:*
  non risulta indispensabile la progettazione schematica trattandosi di zone urbane già dotate di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- *Studi compositivi e tipologici:*
  non risulta proponibile atteso che l'assetto planovolumetrico e viario delle aree di intervento è, nella realtà, assolutamente definito.
- *Relazione Finanziaria:*
  non risulta necessaria in quanto lo strumento attuativo nulla innova in riferimento all'applicazione delle tabelle parametriche vigenti per l'applicazione dei contributi concessori ed, inoltre, non sono previsti oneri da ripartire tra Comune e privati-proprietari.