

REGIONE PUGLIA

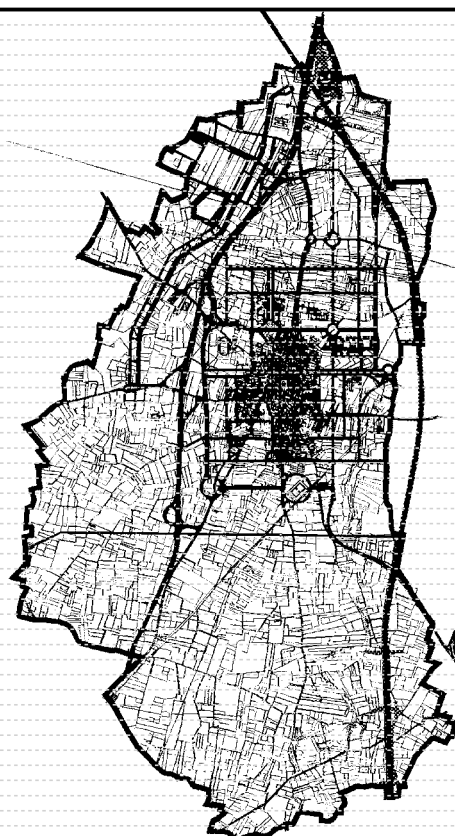
COMUNE DI

BITRITTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

F

ZONE OMOGENEE B1
RELAZIONE ILLUSTRATIVA



BITRITTO MAGGIO 2006
ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n1508 DEL 02.11.2005

DOTT. ARCH. BENIAMINO CIRILLO
DOTT. ARCH. RAFFAELE GORJUX

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
 REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
 GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Indice generale

1.	PREMESSA.....	2
2.	ELABORAZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE "SCHEDE DELLE ZONE B1" NELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	3
	2.1 <i>Analisi del tessuto urbano</i>	3
	2.2 <i>Identificazione delle aree che, a seguito di applicazione di criteri oggettivi, possono essere definite "di completamento di tipo B1".....</i>	3
	2.3 <i>Partizione integrata della Zona urbana di completamento.....</i>	3
	2.4 <i>Prescrizioni normative per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C.</i>	4
	2.5 <i>Attribuzione delle consistenze edilizie a ciascuna partizione urbana di competenza</i>	4
	2.6 <i>Determinazione del carico insediativo massimo ammissibile per le partizioni urbane di completamento</i>	5
	2.7 <i>Verifica per quantità e per tipologia della dotazione di aree per gli standards....</i>	5
3.	VERIFICA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....	6
	3.1 <i>Zone omogenee B1</i>	7
	3.2 <i>Zone omogenee B2 e B4.....</i>	7
4.	CARICO INSEDIATIVO URBANISTICO DI RIFERIMENTO	9
5.	GUIDA ALLA LETTURA DELLE SCHEDE	11

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

PREMESSA

Per ordinare gli interventi attuativi del P.R.G.C. nelle zone omogenee di completamento di tipo "B1" sono stati definiti degli ausilli specifici, denominati "Schede metodologiche di intervento nelle zone B1", che si inseriscono tra gli elaborati del Piano Regolatore al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

1. dotare il P.R.G.C. del corredo di elaborati sostitutivi dei piani particolareggiati di zona
2. stimare i volumi edilizi esistenti e quelli potenziali in ciascuna partizione urbana di riferimento;
3. determinare il carico insediativo ammissibile in correlazione alla quantità di volumi urbanistici previsti dal Piano;
4. individuare, accanto alle aree esistenti o da destinare agli standards urbanistici nei tessuti urbani consolidati, i loro possibili complementi funzionali nell'edificato;
5. tracciare la griglia metodologica delle indicazioni da seguire per regolare gli interventi di trasformazione e/o di conservazione delle aree libere residuali e degli edifici.

La documentazione riferita a ciascuna Scheda, coerentemente integrata con le prescrizioni urbanistiche contenute nelle NTA, da' pratica attuazione ai disposti legislativi che applicate nel testo vigente imporrebbero, ai fini della procedura di attuazione del P.R.G.C.:

- l'obbligo del piano particolareggiato o di lottizzazione per gli interventi edilizi di altezza superiore a metri 25 o con indici di fabbricabilità fondiaria superiori a tre metri cubi per metro quadrato, così come prescritto all'art. 41 quinquies 6° comma della Legge Urbanistica n° 1150/42;
- ovvero, come esplicitato dalla lettera e) del punto 2 dell'art. 15 della L.R. n° 56/80, di produrre a corredo degli elaborati progettuali del Piano Regolatore Generale Comunale "tavole (sostitutive della strumentazione esecutiva) in scala 1:2000 e/o 1:1000, contenenti le prescrizioni di dettaglio del P.R.G.C. da osservare nel rilascio delle concessioni", introducendo pertanto la diretta efficacia del titolo abilitativo negli interventi singoli.

Rimangono tuttavia aperte, per la P.A. e per i privati, le possibilità di intervento attraverso strumenti urbanistici di secondo livello o Programmi Complessi, laddove se ne profili l'utilità o la convenienza.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

2. ELABORAZIONE ED INQUADRAMENTO DELLE "SCHEDE DELLE ZONE B1" NELL'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Con la locuzione "Schede delle zone B1" si identificherà nel seguito la strumentazione urbanistica di attuazione del P.R.G.C. relativa alle maglie omogenee di completamento del sistema degli insediamenti residenziali, così definibili ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68.

Esse sono elaborati sostitutivi della pianificazione esecutiva e pertanto consentono di ovviare alla stesura successiva di Piani particolareggiati e di lottizzazione riferiti alle aree pianificate e, in sinergia con il Piano Particolareggiato dei Servizi, integrano le previsioni delle urbanizzazioni secondarie con la previsione di opportune quantità di volumi da destinare ad attività terziarie, di servizio e complementari della residenza.

2.1 *Analisi del tessuto urbano*

In questa fase si é proceduto al rilievo, alla descrizione sommaria ed alla stima delle seguenti caratteristiche quantitative dell'edificato esistente, **per ogni edificio o gruppo omogeneo di edifici:**

- altezza urbanistica attraverso il numero medio di livelli fuori terra;
- percentuale dei volumi fuori terra utilizzata a residenza;
- superfici di sedime di ogni fabbricato;
- volume urbanistico, vuoto per pieno;
- uso urbano specifico, se rilevato.

I dati medi rilevati sono stati sistematizzati e riportati nelle Schede, riferendoli per comodità a porzioni dell'edificato urbano denominate "**Partizioni Urbane Integrate**" (PU).

2.2 *Identificazione delle aree che, a seguito di applicazione di criteri oggettivi, possono essere definite "di completamento di tipo B1"*

Il criterio utilizzato per poter definire una partizione urbana quale zona di completamento é stato quello indicato alla lettera (b) dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Secondo tale disposto possono essere ritenute zone territoriali omogenee di tipo B, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della Legge n° 765/67 "le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq".

2.3 *Partizione integrata della Zona urbana di completamento*

Le zone definite come omogenee di completamento in applicazione della procedura indicata al punto precedente sono state organizzate in partizioni urbane integrate.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

Le partizioni urbane integrate sono parti del tessuto urbano generalmente non omogenee dal punto di vista della destinazione d'uso degli edifici e delle aree che racchiudono, poiché possono comprendere edifici ad uso residenziale, terziario, di servizio, misto oltre ad eventuali aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie. Il perimetro delle partizioni urbane si sviluppa di preferenza appoggiandosi al tracciato di strade al contorno, esistenti e/o di progetto. Questa circostanza permette di descrivere parti compiute del tessuto urbano in sintonia con la corrente interpretazione giurisprudenziale del concetto di "maglia edificata".

La definizione delle destinazioni d'uso di ciascuna partizione sono quelle proprie di un tessuto urbano in quanto esso comprende in genere sia le aree di insediamento delle attività umane (residenza, lavoro, ecc.) sia le aree e gli elementi di servizio costituiti dalle urbanizzazioni e dalle opere pubbliche e/o di interesse pubblico.

2.4 *Prescrizioni normative per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C.*

L'organizzazione delle attività umane insediate deriva in buona parte dal disegno impresso al territorio dal piano urbanistico, oltre che dalla dislocazione e dalla tipizzazione storica delle funzioni antropiche in una stessa partizione urbana. In continuità, dunque, con la successione degli interventi regolatori sulle trasformazioni urbane, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. sono il riferimento generale per la disciplina degli interventi possibili. Per meglio specificare l'attuazione delle norme generali, per ciascuna delle partizioni e, per estensione, per ciascuna partizione urbana integrata, la scheda riporta le modalità di impostazione degli interventi edilizi ed urbanistici oggetto di autorizzazione e/o concessione edilizia.

Dal confronto tra il valore delle superfici costruite e del volume urbanistico di una partizione urbana, ottenuti in fase di rilievo e in fase di progetto si possono verificare due possibilità:

a. I dati quantitativi del rilievo sono inferiori o pari a quelli di progetto.

Nel rispetto dei parametri e degli indici edilizi ed urbanistici stabiliti per la nuova edificazione bisognerà attenersi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie stabilite per la zona mentre nella sostituzione edilizia si potrà conservare un volume edilizio pari a quello esistente.

b. I dati quantitativi del rilievo sono superiori a quelli di progetto.

In questa circostanza, sia nella nuova edificazione sia nel caso di demolizione e successiva ricostruzione si dovranno prevedere volumi edilizi di quantità inferiore o pari al massimo stabilito dalla disciplina urbanistica della zona.

2.5 *Attribuzione delle consistenze edilizie a ciascuna partizione urbana di competenza*

Le schede delle zone B1, una volta stimata la consistenza del patrimonio edilizio esistente, assegnano i valori massimi di riferimento per i volumi edilizi di competenza di ciascuna partizione delle zone omogenee di completamento, elencando anche le ipotesi di intervento per tipologia di opere. Inoltre specificano le norme tecniche di attuazione del P.R.G.C. in relazione alle caratteristiche delle singole partizioni urbane,

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

consigliando i metodi, gli indici e i parametri ritenuti più opportuni e congruenti con le finalità del P.R.G.C. nella esecuzione degli interventi edilizi e/o urbanistici.

2.6 Determinazione del carico insediativo massimo ammissibile per le partizioni urbane di completamento

Il carico urbanistico é determinato dalla quantità di popolazione insediata in un ambito urbano ed è riferita alle varie attività in esso presenti; il numero di abitanti insediati che concorre alla fabbisogno delle aree a standards è quello dei soli residenti. Il calcolo è riferito alla stima urbanistica dei volumi edilizi e non a quella reale, stante la irrilevanza delle altezze reali di piano presenti nella edilizia storica sulla effettiva densità abitativa e sul suo standard.

2.7 Verifica per quantità e per tipologia della dotazione di aree per gli standards

Nelle partizioni urbane integrate dell'edificato urbano, le aree per gli standards urbanistici sono, come già detto, quelle specifiche del sistema insediativo residenziale; esse **saranno** compiutamente descritte nel Piano Particolareggiato dei Servizi.

Il sistema insediativo residenziale preso in considerazione é tuttavia, in questo caso, quello che comprende sia le partizioni urbane integrate delle zone di completamento di tipo B, sia quelle del centro storico (A1) e della zona storica consolidata (A2).

La quantità delle popolazione insediabile, in termini generali, non muta e pertanto é verificata la quantificazione degli standards urbanistici così come si riscontra dai dati di proporzionamento contenuti nella Relazione Illustrativa del P.R.G.C.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

3. VERIFICA DELLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il momento fondamentale per la procedura di redazione delle "Schede delle zone B1" ossia dello strumento urbanistico di attuazione del P.R.G.C. nelle aree di completamento, é rappresentato dalla operazione di definizione delle aree per gli insediamenti residenziali.

La definizione e la valutazione finalizzata alla tipizzazione delle zone B nel P.R.G.C. , come si è già detto, é stata condotta avendo preventivamente adottato come criterio oggettivo quello di ritenere che un'area del tessuto urbano sia anche zona di completamento per gli insediamenti residenziali qualora soddisfi favorevolmente le due condizioni indicate dalla lettera b) dell'art. 2 del DM n° 1444/68.

Tutte le maglie del tessuto urbano di Bitritto che hanno soddisfatto i due criteri sono state tipizzate quali zone omogenee di completamento. Le zone B sono state successivamente ripartite, per ragioni legate esclusivamente alla morfologia del tessuto edilizio urbano, in Zone "B2" e "B4", regolate dagli strumenti attuativi che ne hanno consentito la trasformazione nel previgente P.d.F., e "B1", queste ultime suddivise in ventiquattro partizioni urbane, ciascuna delle quali é stata identificata in modo univoco con la sigla "PU" seguita da un suffisso numerico.

Il riscontro di tale determinazione é contenuto nell'elaborato grafico del Piano F.01 redatto nella scala 1:2000.

In tale grafico sono state definite le appartenenze urbane e le connessioni con le reti primarie delle urbanizzazioni (viabilità, ecc.).

Per maggior precisione, si ricorda che le zone omogenee urbane di completamento appartengono alle "B1" e alle "B2"/"B4", così come specificato nelle N.T.A., secondo i seguenti criteri:

- a. la prima tipologia é rappresentata da tutte le aree già tipizzate B sia dal Programma di Fabbricazione previgente sia dal presente P.R.G.C. Le "Schede delle zone B1" riguardano soltanto tali aree, tipizzate dal P.R.G.C. come zone B1.
Nelle partizioni urbane di completamento sono state immesse quindi tutte le aree B1 di completamento con l'eccezione di quelle aree di cintura del Centro Storico (identificato questo come A1 nella bozza del P.R.G.C.) che, per la particolare morfologia e sviluppo dell'edificato, in coerenza con le intenzioni programmatiche di tutela e valorizzazione dell'esistente sono state tipizzate come A2.
- b. la seconda tipologia é rappresentata da aree che nel Programma di Fabbricazione erano definite "di espansione residenziale omogenee di tipo C1 ovvero di tipo C2" nelle quali si é verificata una pressoché totale trasformazione edilizia. Tali aree sono state tipizzate come B2 o B4 dal P.R.G.C. e conservano le caratteristiche e gli indici urbanistici della nuova edificazione normati dal Pdf.

Questo argomento é stato già oggetto di analisi critica nella stesura della Relazione di accompagnamento al P.R.G.C. e nelle sue Norme tecniche di attuazione. Le schede sono quindi relative alle sole Zone omogenee B1.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

3.1 Zone omogenee B1

Il P.R.G.C. definisce come zone "B1 - Zone urbane consolidate" esclusivamente le zone che rivengono dal previgente Programma di fabbricazione, con il quale erano tipizzate come omogenee di tipi B.

Le zone di tipo B1 sono state ripartite in 24 partizioni urbane, caratterizzate con le sigle PU ed identificate in modo univoco con un suffisso numerico compreso tra 01 e 24.

Ciascuna partizione urbana é inoltre caratterizzata dalla circostanza di dover soddisfare i criteri che definiscono di completamento le aree per gli insediamenti residenziali che includono.

I dati edilizi ed urbanistici caratteristici di ciascuna partizione urbana sono contenuti nelle tabelle allegate a ciascuna scheda.

In ogni tabella sono quindi organizzati i seguenti dati:

- numero identificativo della partizione urbana alla quale si fa riferimento;
- Superficie totale dell'ambito urbanistico così come perimetrato;
- Stima della superficie fondiaria dell'ambito urbanistico al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie;
- Stima del carico insediativo teorico;
- Superfici di sedime degli edifici rilevate elettronicamente su file DWG;
- Volumi urbanistici degli edifici esistenti stimati;
- Volumi urbanistici degli edifici secondo le previsioni del P.R.G.C.

Confrontando i valori della consistenza dell'edificato esistente (espressi sia come superfici complessive, sia come volume edilizio, per ciascuna partizione urbana) con quelli che il P.R.G.C. assegna teoricamente a ciascuna partizione, sono riscontrabili le diversificazioni possibili, riconducibili alle condizioni principali:

- volume esistente minore di quello assentibile per applicazione delle NTA;
- volume maggiore o pressochè uguale di quello assentibile per applicazione delle NTA.

Ne conseguono alcune considerazioni rivolte a regolare gli interventi edilizi:

- il volume edilizio esistente minore di quello assentibile per applicazione delle NTA é sempre adeguabile a quest'ultimo;
- il volume edilizio maggiore o uguale a quello assentibile per applicazione delle NTA, può essere mantenuto senza modificare la sua consistenza.

Nel caso di nuova costruzione o di sostituzione edilizia si applicheranno le norme delle NTA.

3.2 Zone omogenee B2 e B4

Le zone omogenee tipizzate B2 e B4 sono aree che nel P.d.F. hanno ospitato l'espansione urbana residenziale. Tuttavia il P.R.G.C. le ha tipizzate come zone omogenee di completamento in quanto ha preso atto dell'elevato (generalmente completo) grado di trasformazione edilizia ed urbanistica determinato per tali aree dall'edificazione e della loro posizione immediatamente adiacente al centro abitato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

consolidato. Pertanto ha individuato "maglie" urbanistiche di senso compiuto avendo eseguito, con esito positivo, le verifiche applicando i criteri rivenienti dalla lettera b) dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per tali Zone, il P.R.G.C. ha confermato i parametri e gli indici che ne hanno permesso l'edificazione nel P.d.F. tramite piani di lottizzazione convenzionata, recuperando il deficit di standards urbanistici nelle nuove zone omogenee al contorno (infatti lo standard di P.d.F. era pari a 12 mq/ab).

Dalla lettura comparata dei dati, tuttavia, emerge che nelle zone B2 e B4 la consistenza edilizia del patrimonio esistente, espressa tanto in termini di superficie complessiva coperta che di volume dell'edificato, é sempre inferiore a quella di competenza.

Pertanto, nella esecuzione di un eventuale intervento edilizio o urbanistico di nuovo impianto occorrerà prima verificare e poi applicare le prescrizioni delle NTA di P.R.G.C..

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

4. CARICO INSEDIATIVO URBANISTICO DI RIFERIMENTO

L'anno di riferimento per la determinazione del carico insediativo urbanistico da verificare nel corretto dimensionamento delle aree del sistema residenziale è il 2016, ossia lo stesso anno per il quale si è proceduto al dimensionamento complessivo del redigendo P.R.G.C.

Tutti i dati di riferimento sono riportati nella relazione generale al P.R.G.C.; nel paragrafo 4.4 è indicata la popolazione che teoricamente dovrebbe risultare insediata nel 2016, pari a 15.206 abitanti; di questi abitanti circa 6.000 sono stati attribuiti alle Zone di Completamento urbano "B" e "A2".

Le aree tipizzate B1 dal P.R.G.C. hanno una estensione territoriale complessiva pari a 1.014.000 mq. Di tale estensione una porzione significativa, di estensione fondiaria pari a circa 650.000 mq (superfici catastali) risulta impegnata dalla edificazione esistente mentre una porzione meno significativa, di estensione pari a meno di 90.000 mq risulta disponibile per la nuova edificazione.

Le aree impegnate, in quanto aree di pertinenza, asservite o meno, agli edifici le cui volumetrie hanno generato, non hanno capacità di produrre nuovo carico urbanistico insediativo.

Infatti, attraverso la valutazione dei dati riportati nelle tabelle poste a sintesi delle "Schede delle zone B1" è stato possibile stimare che il volume che insiste su queste aree è pari a circa 1.662.000 mc che, rapportato alla estensione delle aree alle quali si riferisce consente di stabilire un indice di edificabilità fondiario effettivo pari a $I_{ff} = 5,94$ mc/mq, già maggiore della edificabilità teorica che le NTA attribuiscono alle aree delle zone B1.

L'estensione complessiva territoriale delle zone libere, per effetto delle urbanizzazioni da fare o da completare (strade, slarghi, ecc.) alle quali dovranno essere sottoposte, subirà inoltre una riduzione, producendo una superficie fondiaria che si stima pari a circa il 75% di quella computata. Applicando a questa estensione la totalità integrata degli indici urbanistici stabiliti dalle Norme Tecniche del P.R.G.C. si stabilisce un volume massimo teorico ancora edificabile pari a mc 236.000 circa. La realizzazione di questo volume residenziale, per quanto già detto, è l'unico capace di generare nuovo carico urbanistico insediativo.

Per poter passare dal volume edilizio realizzabile al numero degli abitanti insediabili occorre stabilire il cosiddetto *volume capitario* ossia la quantità di volume edilizio attribuita dal P.R.G.C. a ciascuno degli abitanti da insediare per perseguire gli obiettivi della qualità insediativa stabiliti nella delibera degli intenti della formulazione del P.R.G.C. Il volume insediativo pro capite viene determinato nel modo seguente.

Si attribuisce a ciascun abitante da insediare una superficie standard convenzionale pari a 30 mq. Tale quantità è indicata quale superficie ottimale sia dalla letteratura che dalla normativa **per il dimensionamento delle zone di espansione**; comprende una aliquota di superfici non residenziali di tipo terziario e di servizio e corrisponde ad un

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"

REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

indice teorico di affollamento pari ad un abitante per vano. Nel caso delle zone di completamento, tale standard può essere elevato di almeno 5 mq pro capite, per tenere conto della diversa tipologia edilizia prevalente e delle tecniche costruttive, oltre che della diversa caratterizzazione distributiva e geometrica dell'edilizia storica rispetto a quella contemporanea.

Poiché la qualità insediativa prevista dalla delibera degli intenti a base del redigendo P.R.G.C. vede la definizione di un indice di affollamento pari a 0,70 abitante/vano, ad esso viene a corrispondere una superficie pro capite pari a:

Superficie pro capite: Standard/laff = 35 mq/vano : 0,70 ab/vano = 50,0 mq/ab

Applicando la misura dell'altezza urbanistica di m 3,20 al valore della superficie pro capite individuata come standards si ottiene una attribuzione volumetrica pro capite di edilizia residenziale pari a:

Volume edilizio pro capite = 50,0 mq/ab x 3,20 m = 160 mc/ab

Il carico urbanistico insediativo per le aree libere delle zone B1 può essere ora ottenuto dal rapporto tra il volume edificabile massimo ammissibile per tali aree e l'indice volumetrico capitaro ed è pari a:

Carico = 1.475 abitanti (teorici) circa

Il dato ricavato dovrà essere utilizzato per il proporzionamento in termini di dotazione minima di aree per standards urbanistici nell'ambito dei programmi integrati di recupero urbano e nei piani di comparto che interessano aree per servizi adiacenti al centro urbano consolidato.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ZONE OMOGENEE "B1"
REVISIONE E AGGIORNAMENTO ALLE LEGGI E NORME VIGENTI - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DI
GIUNTA REGIONALE N. 1508 DEL 02.11.2005

5. GUIDA ALLA LETTURA DELLE SCHEDE

Le schede predisposte per le singole partizioni urbane contengono una parte grafica e una tabellare.

La parte grafica comprende la planimetria in scala 1:2000 della Partizione urbana e il suo riferimento cartastale alla stessa scala, quest'ultimo nello stato in cui è disponibile, vale a dire non aggiornato rispetto alla data del rilievo aerofotogrammetrico di base al P.R.G.C. Il riferimento catastale è comunque utile nella definizione degli interventi possibili e denuncia le necessità di aggiornamento topologico della cartografia.

La parte tabellare riporta i dati generali quantitativi della partizione urbana e, per ciascuna entità edilizia censita a livello di isolato urbano o di insieme edilizio omogeneo (casa isolata, palazzina, corte) evidenzia in apposite colonne:

a. per lo stato di fatto

- il numero progressivo di identificazione, ripreso nella cartografia di P.R.G.C. in scheda;
- il riferimento al catasto edilizio urbano (che per ragioni di indisponibilità degli aggiornamenti dei fogli di mappa viene in questa fase lasciato in bianco);
- la tipologia edilizia prevalente nell'unità edilizia censita;
- la superficie di sedime occupata in proiezione orizzontale dagli immobili;
- la stima vuoto per pieno del **volume urbanistico** esistente, calcolato a partire dalla superficie di sedime;
- la percentuale del volume esistente che viene utilizzata per residenza;
- il numero medio di piani fuori terra presenti nell'entità censita.

b. per gli indirizzi di progetto

- il volume urbanistico massimo ammissibile (stimato sulla superficie fondiaria del lotto);
- la percentuale di tale volume da destinare a residenza a regime di attuazione del P.R.G.C.;
- le tipologie di interventi ritenuti ammissibili sull'entità edilizia, salvo comprovata dimostrazione tecnica di eventuali altre possibilità in fase di progetto esecutivo degli interventi. Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e quelli di restauro conservativo (RC) sono sempre consentiti. Alcune partizioni urbane, le nn. 1, 14, 16, 24 sono parzialmente interessate dalla zona ad alta pericolosità idraulica e ad alto rischio inondazione individuata dal vigente Piano stralcio regionale di Assetto idrogeologico, con le limitazioni all'attività edilizia che ne conseguono.

Si ribadisce il concetto che le schede costituiscono una guida agli interventi possibili nella Zona omogenea B1, con l'obiettivo di ordinare e coordinare le scelte di progetto sui singoli lotti edilizi in funzione dei criteri che hanno portato alla definizione e al dimensionamento delle scelte di Piano Regolatore Generale.