

Montagna

Via Gelso

Via Ciosuè Carducci

Via S. Leonardo

Via Roma

Via Roma

Comune Di Squinzano

Il Caminetto

Via Giacomo Matteotti

Posta Sillpost



CITTÀ DI SQUINZANO

PROVINCIA DI LECCE

PIANO URBANISTICO GENERALE

LEGGE REGIONALE 27 LUGLIO 2001, N. 20
DELIBERA DI G.R. N. 2008 DEL 30/12/2005 (Controllo di compatibilità)
DELIBERA DEL C.C. N. 2 DEL 27.01.2006 (Approvazione definitiva)

VARIANTE - CENTRO STORICO

RELAZIONE TECNICA		ALL. 1
SCALA:	DATA: Giugno 2016	



Il Sindaco
Avv. C. MICCOLI

Il responsabile
del procedimento
Ing. M. ZACCARIA

PROGETTISTA:
Arch. Antonio TRAMACERE

PREMESSA

Con deliberazione n° 2 del Consiglio Comunale del 27/01/2006, pubblicata sul Burp n° 21 del 16/02/2006, è stato approvato in via definitiva il "Piano Urbanistico Generale" del Comune di Squinzano.

Lo stesso nel corso degli anni ha subito delle variazioni previsionali e programmatiche:

- La prima con delibera di C.C. n. 44 del 24/10/2006;
- La seconda con delibera di C.C. n. 27 del 17/05/2007;
- La terza con delibera di C.C. n. 76 del 22/12/2007;
- La quarta con delibera di C.C. n. 9 del 04/02/2009;
- La quinta con delibera di C.C. n. 8 del 29/01/2010 per adeguamento, a seguito di sentenza del Tar di Lecce;
- La sesta con delibera di C.C. n. 8 del 31/01/2014, ha riguardato la variazione dell'art. 43 del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione Comunale di Squinzano è proprietaria di uno spazio libero nel centro storico, che damisurazioni, in loco, è pari a circa 1069 metri quadrati.

Lo spazio, ubicato ad angolo tra via Matteotti e via San Leonardo confina con vico Montagna. In catasto è individuato al foglio di mappa 33 ed è identificato dalle particelle 100 e 1308.

Confina a Nord con Chiesa del SS.mo Rosario, con proprietà Corciulo e con proprietà Renna-Rapanà; ad Est con via San Leonardo; a Sud con via Matteotti e a Ovest con proprietà Metrangolo-Raho e vico Montagna.

Lo spazio libero, riviene dalla demolizione eseguita negli anni 2005/06 di un fabbricato dismesso, della superficie pari a circa metri quadri 1.263,00, in precedenza usato come cine-teatro e che l'Amministrazione Comunale di Squinzano cedette al sig. Petrachi Antonio, imprenditore unico titolare, della ditta "Salento Costruzioni di Antonio Petrachi", con Atto Rep. n° 1520 del 13 giugno 2005, rogato dal Segretario Generale del Comune e Reg.to a Lecce in data 16/06/2005 al n. 558, serie 1 mod. 263 Atti Pubblici, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 17/06/2005 ai nn. 24562/17133.

Considerata la precaria situazione statica dell'intera struttura, dichiarata nella perizia dell'Ing. Giovanni F. Mauro e la volontà dell'Amministrazione Civica di acquisire al patrimonio comunale una sala polifunzionale per lo svolgimento di attività socio - didattiche-culturali, l'Amministrazione, nell'ambito della programmazione delle opere di pubblico interesse e utilità per il triennio 2004-2006, con delibera di Consiglio Comunale, individuò che la sala polifunzionale si sarebbe potuta ottenere tramite la vendita dell'immobile ex Cine Vallone e successivo riacquisto di una porzione del fabbricato, completata e funzionale a sala, ricavata nel contesto dell'immobile venduto, utilizzando gli introiti della vendita stessa e eventualmente integrandoli con altre somme, restando così al di fuori di tutta la problematica della progettazione, esecuzione e collaudo dei lavori.

Con delibera di G.M. n. 177 dello 05.08.2004, fu approvata la di stima, fatta dall'Ufficio Tecnico Comunale dell'importo di euro 520.000,00 e si approvò l'avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni d'interesse alla progettata vendita con conseguente riacquisto parziale.

Fu pubblicato avviso sul sito della Regione Puglia e sull'Albo Pretorio del Comune, al fine di acquisire le manifestazioni d'interesse di operatori privati disponibili ad acquistare lo stabile ex

“Cinema Vallone” per il prezzo non inferiore a quello stimato dall’Ufficio Tecnico, realizzare l’intervento edilizio compatibile con le norme dello strumento urbanistico vigente (Programma di Fabbricazione) e di quello adottato (P.U.G.) e in seguito vendere all’Amministrazione Comunale di Squinzano una “sala polifunzionale” facente parte dell’intervento, con capienza non inferiore a 220 posti.

Facevano pervenire l’adesione n. 6 ditte.

L’Amministrazione Comunale con note del 12/10/2004 e del 12/11/2004, invitava le ditte aderenti a produrre, entro la data del 23/11/2004, la documentazione tecnico-economica contenente gli elementi dell’intervento che si voleva proporre.

Alla data suddetta, perveniva la sola proposta della “Salento Costruzioni di Petrachi Antonio”.

La Giunta Comunale incaricò l’Ufficio Tecnico del Comune a verificare la congruità dell’offerta dall’impresa; l’Ufficio rilevò, che nelle tipologie proposte dall’impresa, poteva essere riconosciuto alla Salento Costruzioni un minor equo corrispettivo, e precisamente:

- Nel primo caso un corrispettivo di Euro 764.033,70;
- Nel secondo caso un corrispettivo di Euro 627.062,49;

Inoltre, l’Ufficio Comunale, in riferimento alle altezze esprimibili nell’area, faceva presente che l’intervento previsto dalla ditta, con la costruzione di un ulteriore piano fuori terra, rispetto a quello della proposta, sarebbe apparso in linea sia con le originarie previsioni del Programma di Fabbricazione vigente che con le previsioni del Piano Urbanistico Generale adottato.

In data 16 febbraio 2005, la Salento Costruzioni sottoscriveva una dichiarazione con la quale assumeva formale impegno:

- a. di accettare le risultanze finali della relazione dell’U.T.C. di Squinzano;
- b. di accettare che il corrispettivo a conguaglio per la vendita al Comune della sala Polifunzionale da realizzare, come descritto nel progetto allegato alla proposta, sarebbe ammontato a complessivi Euro 244.033,70 in caso di limiti di altezza a tre piani e a Euro 100.000,00 in caso di limiti di altezza a 4 piani;
- c. di accettare che il pagamento della somma a conguaglio sarebbe stato corrisposto in unica soluzione, trenta giorni dopo la realizzazione e la consegna al Comune della sala Polifunzionale;
- d. alla sottoscrizione del contratto e contestuale trasferimento dell’immobile, la ditta avrebbe costituito polizza fidejussoria dell’importo di Euro 600.000,00 a garanzia della realizzazione della sala polifunzionale, completa e collaudata, entro i termini stabiliti del contratto (540 giorni);
- e. dal punto di vista tecnico, la ditta avrebbe realizzato l’opera in conformità al progetto preliminare e agli allegati tecnici depositati;
- f. avrebbe inoltre costituito un’assicurazione a garanzia della responsabilità civile per danni a terzi con un massimale non inferiore a 500.000,00 euro.

Con delibera di Giunta Comunale n° 44, del 04/03/2005, l’Amministrazione prese atto e approvò l’impegno sottoscritto dalla Salento Costruzioni, rinviando al Consiglio Comunale le definitive determinazioni.

Il Consiglio, con delibera n°5 del 11 marzo 2005 approvò la proposta della Salento Costruzioni unitamente agli elaborati depositati presso gli uffici dell'Ente, integrati dall'impegno unilaterale sottoscritto in data 16/02/2005.

Inoltre il Consiglio Comunale determinò di:

1. alienare al Petrachi, quale titolare della Salento Costruzioni corrente in Lecce, l'immobile ex "Cinema Vallone" per la realizzazione di un intervento edilizio compatibile con le norme dello strumento urbanistico vigente e di quello adottato, con l'impegno da parte del Comune di acquistare dalla ditta e da parte della ditta a vendere una "sala polifunzionale" facente parte del medesimo intervento;
2. con l'atto deliberativo in questione e in adeguamento alla sopraggiunta normativa in materia di ristrutturazione edilizia, modificando le prescrizioni di cui alla precedente delibera consiliare n° 353 del 1982, (approvazione del Piano di Recupero del Centro Storico), l'altezza massima e il numero dei piani dovevano essere intesi quelli consentiti in relazione alle altezze e volumetrie esistenti;
3. dichiarare che l'approvazione del precedente punto risultava essere in linea con le previsioni del Programma di Fabbricazione vigente e del Piano Urbanistico Generale adottato;
4. stabilire in complessivi Euro 100.000,00 il corrispettivo a conguaglio tra la vendita dell'immobile ex "Cinema Vallone" e l'acquisto della sala polifunzionale da realizzare, come descritto nel progetto allegato alla proposta presentata dalla ditta; dichiarando inoltre che a seguito della modifica delle previsioni del Piano di Recupero del centro storico, la ditta avrebbe potuto realizzare l'edificio con l'aumento della volumetria prevista nel progetto preliminare e quindi con la realizzazione di un ulteriore altro piano fuori terra per complessivi 8.585,00 mc contro gli 11.085,00 della esistente struttura;
5. approvare lo schema di contratto contenente tutte le clausole negoziali dell'operazione;
6. autorizzare il Dirigente del Settore Tecnico del Comune alla sottoscrizione del contratto per rogito a fare dal Segretario Comunale, dando atto che in fase di stipula si sarebbero potute apportare modifiche e integrazioni, mantenendo comunque inalterate le parti sostanziali della negoziazione;
7. stabilire di comune accordo di formalizzare entrambe le vendite in un unico contratto, salvo poi al momento della materiale consegna dell'immobile da parte della ditta al Comune e dopo il suo accatastamento a cura e spese della ditta, provvedere alla stipula di un semplice atto di identificazione catastale;
8. dato l'obbligo fiscale I.V.A. della ditta Salento Costruzioni, la stessa aveva accettato le seguenti condizioni di pagamento, euro 433.333,33 oltre I.V.A. (pari a euro 86.666,67) e quindi euro 520.000,00 corrisposte alla sottoscrizione dell'atto di vendita, compensando quanto dovuto dall'impresa per l'acquisto dell'ex "Cinema Vallone";
9. euro 186.666,67 oltre I.V.A. sarebbero stati corrisposti in unica soluzione, trenta giorni dopo la realizzazione e la consegna al Comune della sala Polifunzionale.

Fu inoltre deciso, con delibera di C.C. n° 23 del 31 maggio 2005 che le somme a conguaglio, pari a Euro 224.000,00 sarebbero state finanziate con un mutuo da contrarre con la Cassa DD.PP. o con altro istituto di credito.

L'impresa Petrachi, in data 12 luglio 2005 presentava pratica edilizia, acquisita al protocollo generale del Comune al n°12524 con la quale chiedeva il rilascio del Permesso di Costruire per ***"l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente ex cinema Vallone da adibire a garages i due piani interrati,***

negozi e sala polifunzionale a piano terra e a uso residenziale i sovrastanti tre piani in questo Comune alla via Matteotti angolo via San Leonardo su suolo distinto in Catasto ai mapp. nn. 100 sub. 16-14, 105 sub. 1-2-3-4, 935 del foglio 33”.

Il Settore Urbanistico rilasciò il Permesso di Costruire n° 4382 in data 23 dicembre 2005. I lavori di demolizione iniziarono immediatamente e continuarono fino alla rimozione di tutto il materiale riveniente dalla precedente struttura.

Quelli della costruzione in sostituzione, non furono mai iniziati, tanto che la Salento Costruzione manifestò all'Amministrazione, con nota del 18 maggio 2006 acquisita al protocollo n° 8779, la volontà di cedere il contratto del 13 giugno 2005 all'Immobiliare Real Property s.r.l. con sede in Galatina e ne chiedeva un consenso di massima.

L'Amministrazione nel frangente, chiede il parere preventivo all'Avv. Angelo Vantaggiato, consulente in materia urbanistica e con delibera di Giunta Municipale n° 127 del 23 maggio 2006 decide:

1. *Stante il parere dell'Avv. Angelo Vantaggiato, esprime consenso di massima alla cessione del contratto rep. N° 1520 stipulato in data 13/06/2005 tra l'Amministrazione Comunale e la ditta Salento Costruzioni, sia per quanto concerne il trasferimento della titolarità del bene che l'adempimento dell'obbligazione per la costruzione di una sala polifunzionale da acquisire definitivamente alla proprietà dell'Ente;*
2. *Il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, già firmatario del contratto originario di compravendita stipulato tra l'Amministrazione Comunale e la Salento Costruzioni, è tenuto, propedeuticamente alla cessione, ad acquisire tutta la documentazione in narrativa indicata, nonché di ogni ulteriore atto o documento necessario o opportuno a garanzia degli interessi dell'Ente;*
3. *La cessione dovrà avvenire inderogabilmente nel rispetto dei termini e modalità previste nel precedente contratto;*
4. *La ditta Salento Costruzioni rimane responsabile in solido del rispetto dei termini, delle condizioni di cui al contratto originario nonché sulla stessa grava ogni responsabilità, nessuna esclusa, di eventuali danni a terzi e alla amministrazione comunale rivenienti e conseguenti dai lavori già eseguiti; specificatamente la ditta subentrante dovrà provvedere a stipulare analoga o migliorativa fideiussione e polizza assicurativa RC in atto a garanzia degli adempimenti, dei termini e delle modalità previste nel precedente contratto; il subentrante si accollerà per intero oneri e responsabilità verso l'amministrazione e verso terzi comunque inerenti il costituito rapporto contrattuale. I soggetti suindicati rimarranno in solido responsabili sino all'adempimento dell'obbligazione di consegna e collaudo della sala polifunzionale dell'Ente.*

Stante gli accordi sottoscritti, il 18 dicembre 2006, Petrachi Antonio, in proprio e cometitolare della ditta Salento Costruzioni, chiama in giudizio il Comune di Squinzano per sentire accertare e dichiarare la risoluzione del contratto del 16/06/2005, di vendita misto a permuta di cosa presente con cosa futura stipulato con il Comune.

Stante il grave inadempimento del Comune di Squinzano. Il Petrachi esponeva che in virtù del contratto di compravendita, da una parte il Comune trasferiva, in favore della Salento Costruzioni la proprietà del fabbricato denominato "ex Cinema Vallone", dall'altra la Salento Costruzioni vendeva al Comune di Squinzano un fabbricato

destinato ad essere adibito a sala polifunzionale che l'impresa si impegnava a realizzare sull'area di sedime su cui insisteva il fabbricato da ristrutturare. A garanzia della vendita e della realizzazione della sala polifunzionale il Petrachi costituiva in favore del Comune di Squinzano fideiussione di €. 600.000,00 emessa il 24 maggio 2005 dalla Compagnia "La Piemontese Assicurazioni" Agenzia di Lecce.

Il Petrachi faceva rilevare che l'inadempienza del Comune di Squinzano derivava dall'esistenza, sull'immobile oggetto del contratto in questione di un'ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Lecce in data 17/07/2004, la quale impediva, di fatto, all'acquirente la proprietà del bene libero da pesi, vincoli, oneri e iscrizioni pregiudizievoli e pertanto di poter disporre in modo pieno dello stesso. Da qui il formale atto di diffida ad adempiere ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile, notificato il 05 ottobre 2006, con cui intimava all'Amministrazione Comunale di Squinzano di provvedere alla cancellazione della suddetta formalità pregiudizievole entro il termine di quindici giorni, con avvertimento che, decorso inutilmente il suddetto termine, il contratto si sarebbe risolto di diritto.

Il Comune di Squinzano si costituiva in data 14 marzo 2007, contestava la domanda della Salento Costruzioni e dichiarava la non congruità del termine di quindici giorni, assegnati nella diffida ad adempiere per la cancellazione dell'ipoteca; chiedendo con domanda riconvenzionale l'accertamento e la dichiarazione della risoluzione del contratto del 13 giugno 2005 per grave inadempienza del Petrachi, per non aver quest'ultimo realizzato le opere per le quali si era impegnato nel contratto medesimo.

La causa istruita con prove documentali e, fallito ogni tentativo di bonario componimento, era rinviata all'udienza del 03 dicembre 2009 per la discussione orale ai sensi dell'art. 281 sexies CPC.

L'inadempienza del Comune che era incorso nell'alienare un bene gravato da ipoteca pur avendogaranito esplicitamente la libertà da vincoli di alcun genere, consapevole che il relativo contratto di compravendita misto a permuta intercorreva con un imprenditore edile nell'esercizio della sua attività professionale e che era finalizzato alla costruzione di unità abitative destinate alla vendita (e che dunque sarebbero state soggette anch'esse all'ipoteca fino al momento in cui non fosse intervenuta la purgazione).

Noto è, che la garanzia prestata dal venditore di un immobile come libero da iscrizioni pregiudizievoli, nonostante esso sia gravato da ipoteca, abilita l'acquirente all'azione di risoluzione del contratto per difetto di una qualità promessa della cosa venduta. Inoltre nessun dubbio sulla fondatezza della domanda proposta dal Petrachi, che fu ulteriormente rafforzata dall'inadempienza emersa durante il processo e riguardante l'omesso trasferimento a tutto il 16/09/2008 di altre aree, che avrebbero dovuto far parte del complesso immobiliare oggetto del contratto. Ne conseguì pertanto la risoluzione del contratto sottoscritto.

In merito alla domanda riconvenzionale del Comune di Squinzano, si rilevava che la ditta si era anch'essa dimostrata inadempiente degli obblighi assunti con il contratto del 13 giugno 2005, non avendo realizzato e consegnato nel tempo stabilito la sala polifunzionale al Comune di Squinzano e non avendo per altro rinnovato la polizza fideiussoria concessa a garanzia della realizzazione dell'opera, necessaria per la concessione di una proroga sul termine di consegna pattuito.

Tanto che il G.O.T. Nocera, con sentenza, passata in giudicato, dichiarava la risoluzione del contratto di Rep. n° 1520 fatto in data 13 giugno 2005, pertanto l'area riveniente dalla demolizione dell'ex Cinema Vallone ritornava nella disponibilità del Comune di Squinzano.

Successivamente, in data 04/06/2013 i sigg.ri Metrangolo – Raho, con atto di citazione chiamavano in giudizio, il Comune di Squinzano, al fine di accertare e fare dichiarare la responsabilità dell'Ente riguardo ai danni riportati dal loro immobile, confinante, a seguito dei lavori di demolizione dell'ex Cinema Vallone, che richiedeva urgenti interventi di messa in sicurezza non realizzabili se non congiuntamente alla messa in sicurezza degli immobili sottostanti di proprietà del Comune e ne chiedevano la condanna al pagamento di €. 137.621,84.

Tra il Comune di Squinzano e i proprietari confinanti era avviata trattativa per raggiungere un accordo bonario finalizzato alla definizione della richiesta suesposta.

In considerazione dei costi e delle lungaggini che il giudizio avrebbe comportato e preoccupati per la messa in sicurezza delle unità immobiliari dei sigg.ri Metrangolo – Raho, confinanti sia con l'area riveniente dalla demolizione dell'ex cinema Vallone, che con altre proprietà sottostanti del Comune, non ultimo il pericolo per la pubblica incolumità, atteso che la situazione degli immobili in questione si aggravava ulteriormente per le precipitazioni atmosferiche, nella riunione dell'8 maggio 2014 veniva raggiunta una soluzione transattiva, che il Sindaco di Squinzano si riservava di sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Con delibera di Consiglio Comunale n° 23 del 22 maggio 2014, si approvò lo schema transattivo avente a oggetto il componimento bonario della controversia per i danni subiti dall'abitacolo confinante nella demolizione dell'immobile ex cinema Vallone con i proprietari Metrangolo – Raho.

Con atto transattivo, del 19 marzo 2015, sottoscritto alla presenza del notaio Vincenzo Papi da Squinzano le parti convenivano:

1. Il Comune di Squinzano, a completo stralcio e transazione di ogni e qualsiasi pretesa dedotta o deducibile, s'impegnava a versare in favore dei sigg.ri Metrangolo – Raho la somma di €. 30.000,00 per la messa in sicurezza del loro immobile, oltre a tutte le unità immobiliari oggetto di cessione e/o permuta tra le parti;
2. I sigg.ri Metrangolo – Raho accettavano la suddetta somma e si impegnano ad eseguire i lavori di messa in sicurezza dell'immobile di loro proprietà, oltre a tutte le unità immobiliari oggetto di cessione e/o permuta tra le parti;
3. I sigg.ri Metrangolo – Raho, al fine di rendere più agevole l'utilizzo dell'area ex Cinema Vallone, s'impegnavano a permutare una parte della loro proprietà con tre particelle di proprietà del Comune di Squinzano;
4. Nello specifico, si concordava che la permuta avesse a oggetto le unità immobiliari:
 - a. Il Comune di Squinzano cedeva ai sigg.ri Metrangolo – Raho le seguenti unità immobiliari:
 - L'unità immobiliare, apiano terra, facente parte dell'area ex Cinema Vallone nel N.C.E.U. al fg. 33 p.lla 100 sub 16;
 - Il suolo censito nel N.C.E.U. al fg. 33 p.lla 1309;
 - L'unità immobiliare facente parte dell'area ex Cinema Vallone censita nel N.C.E.U. al fg. 33 p.lla 100 sub 9 e fg. 33 p.lla 100 sub 10;
 - b. I sigg.ri Metrangolo – Raho s'impegnavano a cedere al Comune di Squinzano l'unità immobiliare censita al fg. 33 p.lla 100 sub 38.

L'atto fu registrato all'Ufficio Territoriale di Lecce in data 20.03.2015 al n. 910 seri 3.

RELAZIONE

Con Determina n° 22 del Registro di Settore e n° 108 del Registro Generale in data 15/03/2016, fatta dal Responsabile del Procedimento del Settore Lavori Pubblici – Edilizia Scolastica – Manutenzione del Patrimonio immobiliare del Comune di Squinzano si è dato incarico al sottoscritto Arch. Antonio Tramacere per la “**Redazione Variante Urbanistica Area Via Matteotti Angolo Via San Leonardo**”.

Il sottoscritto tecnico, in esecuzione dell'incarico ricevuto, ha proceduto alla redazione della Variante al P.U.G., alla quale si allega la presente relazione esplicativa delle variazioni apportate allo strumento urbanistico generale.

L'intervento in questione come in precedenza menzionato ricade all'interno del centro storico, nel quale il P.U.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativa alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale relativa alla permanenza delle fasce sociali presente e alle loro attività.

Si sono riproposte alcune tavole, quelle riguardanti il Centro Storico, in sostituzione di quelle già allegato al P.U.G. con la sola modifica riferita al lotto riveniente dalla demolizione del Cinema Vallone e dichiarare la destinazione d'uso attualmente più conveniente in riferimento alla situazione determinata, **realizzare una piazza ad uso parcheggio**, la quale permetterà di sicuro di decongestionare il traffico interno ed esterno al centro storico e dalla quale si potrà iniziare a sperimentare nuove idee per rendere i percorsi all'interno del centro storico a carattere pedonale, escludendo l'uso e il passaggio di veicoli a motore, permettendo anche al Comune di Squinzano di avere delle zone a traffico limitato ma vivibili e percorribili.

Tali tavole allegato sono in scala 1:1000 sono e consistono in:

- **Tav. 6 1a**- all'interno della quale è individuata sia l'Architettura Religiosa con: Chiese – canoniche e istituti religiosi; ma anche l'Architettura Civile con: Palazzi e edifici singoli;
- **Tav. 6 2b** – tavola strutturale dove sono indicati gli edifici di notevole interesse storico-monumentali; quelli di notevole interesse storico-ambientale; tessuti edilizi di notevole interesse ambientale; quelli non trasformati; quelli mediamente trasformati; quelli interamente trasformati; le aree a verde con inclusa l'area del Comune riveniente dalla demolizione del cine-teatro.
- **Tav. 6 3c** – tavola strutturale dove sono indicati gli edifici monumentali civili; gli edifici monumentali religiosi; i palazzi e i palazzetti; gli elementi modulari a schiera; gli elementi modulari a corte aperta; gli elementi modulari a corte chiusa; le tipologie miste (ristrutturazioni e ampliamenti ottocenteschi) 700 – 800; interventi moderni; tessuti integrativi delle maglie del Centro Storico con i caratteri tipologici del primo novecento; verde privato; lo spazio riveniente dalla demolizione del cine-teatro piazza-parcheggio.

- **Tav. 6 4d** – tavola strutturale dove si individuano i fabbricati nello stato: Buono; Mediocre; Cattivo; Edifici moderni; spazio riveniente dalla demolizione del cine-teatro Vallone.
- **Tav. 6 5e** – tavola strutturale dove si individuano fabbricati ad uso: Edifici Pubblici per Attività Culturali, Religiose, Didattiche e Ricreative; Edifici Pubblici per attività economiche e direzionali; Studi Professionali; Attività Artigianali; Attività Commerciali; Residenze; Garage e Depositi; Piazza – Parcheggio (Riveniente dalla demolizione del Cine-Teatro Vallone).
- **Tav. 10** – Contene tutte le indicazioni del P.U.G. approvato, con la sola modifica riferita all'eliminazione dalla cartografia del fabbricato in precedenza insediato e la nuova indicazione sullo spazio (attualmente libero) a **F 16**(Parcheggi Pubblici).

Il fabbricato demolito (cine-teatro Vallone) da riscontri depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale risultava avere una volumetria di 11.085,00 mc.

La variazione introdotta con la realizzazione della Piazza – Parcheggio modifica in diminuzione la zonizzazione interna al centro storico.

Si è stati obbligati ad effettuare la misurazione dell'esistente volumetria insediata all'interno del Centro Storico che è risultata essere di circa 628.866,00 mc.

CONCLUSIONI

Le variazioni introdotte con la presente Variante, non modificano l'impianto della zonizzazione degli indici urbanistici nella zona interessata.

La modifica apportata al P.U.G. in considerazione della situazione venutasi a creare non rientra tra le previsioni strutturali della Legge Regionale n° 20/2001, art. 9, comma 2, lett. *a* e *b*, tenuto conto che con l'atto deliberativo la variazione introdotta deve considerarsi adottata in relazione alla problematica venutasi a creare, senza che ciò possa portare a considerare l'atto adottato come variante generale del Piano.

La variazione proposta all'interno del Centro Storico non altera l'equilibrio complessivo del P.U.G. vigente, non incide in aumento in termini volumetrici, anzi incide in diminuzione, né modifica gli "standards" urbanistici, che nel Piano Urbanistico Generale approvato, sono sovradimensionati rispetto a quelli minimi prescritti dalle leggi; Non sono state apportate variazioni nelle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A).

Alla presente si allegano:

- Tav. 6 1a; Tav. 6 2b; Tav. 6 3c; Tav. 6 4d; Tav. 6 5e; Tav. 10.

Tutte le tavole 6, sono relative al territorio Comunale del Centro Storico mentre la tavola 10 riporta la zonizzazione dell'intero territorio comunale.