

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI PADOVA

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE
"IMMOBILIARE BRONZETTI S.R.L."

P.U.A. approvato con delibera C.C. n° 2008/0128 esecutiva dal 03.01.2009

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Richiedente Immobiliare Bronzetti s.r.l. Treviso (TV), via Fonderia, 31		File	Scala
		Data Aprile 2013	Elaborato N° A
		Aggiornamenti	
Progettista Architetto Francesco Bovo Architetto Piero Bovo Padova, via Morgagni, 12 tel. 049 656134 fax 049 656259 e-mail: francesco_bovo@virgilio.it			

1 - DESCRIZIONE AMBITO D'INTERVENTO

L'area interessata dalla richiesta di Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato Piano di Lottizzazione "Immobiliare Bronzetti s.r.l.", è delimitata ad ovest dalla ferrovia Padova-Bologna, a nord dai giardini dell'edilizia residenziale pubblica di Via Bezzecca, ad est da altra proprietà, mentre il lato sud è prevalentemente confinante con le attrezzature della Parrocchia della Natività di Maria S.S.

2 – CENNI STORICI

Lo sviluppo urbano della città di Padova è avvenuto per fasi storiche ben definite che hanno segnato anelli concentrici alla cinta muraria, comprendenti sia ambiti prettamente residenziali sia attività industriali e commerciali.

La prima fase dello sviluppo urbano, che possiamo definire moderno, è individuabile in quella relativa allo **spostamento fuori le mura delle attività produttive** che sono state insediate tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento a nord del centro storico lungo la via Tommaseo-Venezia e ad ovest lungo la Via P. Bronzetti, prevalentemente a ridosso della linea ferroviaria Padova-Bologna e a "Campo di Marte".

Tali localizzazioni, situate prevalentemente lungo la ferrovia, dovevano essere funzionali al sistema generale di trasporto basato principalmente su rotaia e favorire la possibilità d'intrattenere interscambi agevoli e diretti tra stabilimenti produttivi e trasporto delle merci prodotte.

Il settore urbano compreso tra la ferrovia e Via Vicenza, Via Bezzecca, Via Bronzetti e Via Sarpi, è particolarmente caratterizzato da attività produttive e dalla compresenza di insediamenti residenziali di tipo popolare.

Il progressivo inurbamento delle industrie nel tessuto residenziale, l'impossibilità di reperire aree all'interno per lo sviluppo delle stesse, le particolarità specifiche delle industrie esistenti, alcune di queste inquinanti e non compatibili con la residenza, hanno innescato la progressiva trasformazione urbanistico-edilizia dell'ambito sopra definito.

Le attività produttive sono andate progressivamente sostituendosi con edifici residenziali e, soprattutto per quelle poste a ridosso della linea ferroviaria, la trasformazione è avvenuta nella **variazione di utilizzo** delle strutture ed impianti esistenti (capannoni) **da attività produttive ad attività commerciali.**

In tale quadro storico evolutivo, due aree hanno avuto una particolare specializzazione nell'uso del territorio : una prima area ricompresa tra la ferrovia e Via Sarpi e la seconda area oggetto del presente Piano di Lottizzazione.

All'interno di un ambito industriale-commerciale e produttivo, queste due aree hanno assunto caratteristiche logistiche proprie con l'insediamento di attività per trasporti commerciali.

Nel corso del tempo anche queste funzioni sono state superate da organizzazioni più complesse che hanno condotto al progressivo abbandono e degrado dell'area "Ex Domenichelli" lungo Via Sarpi, le cui strutture sono state ora completamente demolite nell'ambito di un piano di recupero urbano in fase di attuazione, mentre per l'area di proprietà dell'Immobiliare Bronzetti s.r.l. erano state conservate nel tempo le strutture esistenti per essere impiegate in modo diversificato per attività commerciali.

3 – DESTINAZIONI URBANISTICHE

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Padova dal 1957 classificava l'area interessata come Zona per "magazzini e depositi", confermando di fatto le attività e le attrezzature già presenti.

La Variante Generale successiva ha modificato le previsioni urbanistiche classificando le aree con la destinazione a "**Verde pubblico e attrezzato**" e parte a "**Servizi pubblici di quartiere per servizi ecclesiastici**".

Con la **Variante al P.R.G.** per la ridefinizione del sistema dei servizi e delle norme, l'Amministrazione Comunale ha riconosciuto l'impossibilità di acquisire le aree occupate dalle attività commerciali-produttive, per trasformarle in "Verde Pubblico", ed ha modificato la destinazione urbanistica di queste aree parte in "**Zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto**" e parte ad "Aree per servizi pubblici di quartiere di interesse comune per servizi religiosi".

Tale destinazione urbanistica consente di **riciclare il volume edilizio esistente** sino ad un massimo di **2 metri cubi per metro quadro**, tramite l'approvazione di uno **Strumento Urbanistico Attuativo**.

Parallelamente, le normative vigenti in merito alla sicurezza delle linee ferroviarie, impongono la chiusura dei passaggi a livello esistenti lungo le stesse, e nello specifico, l'ipotesi formulata per **l'eliminazione dei passaggi a livello attualmente situati su Via Bezzecca**, prevede la realizzazione di un sottopasso ferroviario che interessa, tra le altre, anche la proprietà dell'Immobiliare Bronzetti s.r.l.

In conclusione, l'area interessata dal Piano di Lottizzazione presenta a livello urbanistico vigente le seguenti destinazioni : "**zona a destinazione privata soggetta a tutela dello stato di fatto**" della superficie di mq. 12.587, di cui una parte con sovrapposta area di rispetto per sede ferroviaria, "aree per servizi pubblici di quartiere di interesse

comune, servizi religiosi ed attrezzature sportive parrocchiali” della superficie di mq. 1.179, “aree per servizi pubblici di quartiere, parcheggi” della superficie di mq. 219.

Considerato che l’ambito dello strumento urbanistico attuativo è proposto da un soggetto privato proprietario dell’intera area non gravata da servitù pubblica, l’**indice massimo di edificabilità (2mc/mq.)** è stato calcolato sulla somma dell’intera area in proprietà comprensiva anche delle zonizzazioni di P.R.G. a servizi, secondo quanto concesso dall’art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La Variante al Piano di Lottizzazione per quanto riguarda le **destinazioni d’uso** degli edifici di progetto ha previsto, un’unica **destinazione commerciale**, costituita da una **media struttura di vendita del settore alimentare, della superficie di 2.500 mq. di area netta di vendita**, in quanto ammissibile in caso di formazione di strumento urbanistico attuativo, come previsto dall’art. 11 delle N.T.A. del P.R.G. vigente ed inserita nella relativa zonizzazione della Programmazione delle Attività Commerciali prevista dalla ex L. R. n. 37/1999.

4 – STATO DI FATTO DELL'AREA D'INTERVENTO

L'area di intervento, delimitata come indicato in premessa, attualmente è accessibile da Via Pilade Bronzetti attraverso una strada privata che l'Immobiliare Bronzetti s.r.l. ha in proprietà con la Chiesa Parrocchiale della Natività di Maria S.S. di Padova e con un'altra ditta titolare dell'attività commerciale esistente nell'area confinante.

Il perimetro dell'area presenta una forma irregolare ed allo stato attuale risulta completamente sgombero essendo stati demoliti gli edifici (D.I.A. n. 1348/2009) originariamente presenti, utilizzati da attività economiche in atto e distribuiti in modo pressoché ininterrotto lungo tutto il perimetro dell'area in proprietà.

L'area è dotata di tutti i principali sottoservizi quali acquedotto, linea elettrica, gas metano, fognature, telefono, ecc.

Catastalmente l'area oggetto d'intervento, che contempla l'**intera proprietà** dell'*Immobiliare Bronzetti s.r.l.*, è individuata all'Agenzia del Territorio di Padova al N.C.T. al Foglio 63 mappale 659 per una superficie catastale di mq. 12.046 ; l'*Immobiliare Bronzetti s.r.l.* è inoltre proprietaria di un quarto del mappale 272, costituente la strada d'accesso privata sulla quale grava una servitù di passaggio.

A seguito degli accordi stipulati con Convenzione Urbanistica in data 25.02.2009, la *Immobiliare Bronzetti s.r.l.* con atto del 21.01.2010, ha ceduto gratuitamente al Comune il mappale 660 di mq. 1.900 per la realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie al nuovo sottopasso ferroviario di Via Bezzecca.

Il **rilievo strumentale** dell'area ha evidenziato una **superficie reale** di **mq. 13.985**, composta da mq. 13.885 relativi all'area di fabbricazione e mq. 100 inerenti la quota individuata nella quarta parte di mq. 400 della strada privata d'accesso interessata dalla zonizzazione di P.R.G. con destinazione a parcheggio pubblico, come individuato dal Comune nella

tavola di zonizzazione del P.U.A..

L'indice di edificabilità calcolato sulla volumetria esistente prima della demolizione era pari a **2,20 mc/mq** (mc.30.898,66/mq. 13.985) superiore ai **2 mc/mq concessi dal P.R.G. vigente.**

5 – PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.A.

Come già illustrato ai paragrafi precedenti, l'area è costituita da un ambito storicamente utilizzato per **attività produttive e commerciali**, ma è privo di strutture con particolari caratteristiche architettoniche e/o strutturali da salvaguardare.

L'area, per posizione, caratteristiche ed alla luce delle nuove previsioni infrastrutturali, si presta ad un **intervento di riqualificazione** da attuare mediante la **trasformazione della cubatura esistente** e del sistema edificato nel suo complesso.

Con la presente proposta di Variante vengono fatte salve e **rispettate le previsioni del P.R.G.**, variante approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 3239 del 17.10.2006, efficace dal 22.11.2006 (B.U.R.V. 7.11.06), che prevede la **riconversione del volume esistente sino ad un massimo di 2 mc/mq**, oltre ad avere già messo a **disposizione della Amministrazione Comunale le aree necessarie ed indispensabili alla realizzazione del sottopasso ferroviario**, previsto in alternativa ai passaggi a livello di Via Bezzecca.

Su Richiesta di Approvazione Delimitazione d'Ambito d'Intervento presentata dall'Immobiliare Bronzetti s.r.l. in data 22 gennaio 2007, il Consiglio Comunale, nella riunione del 26 novembre 2007, con **Delibera n. 2007/0104 ha approvato la suddetta delimitazione** che consente la presentazione del Piano di Lottizzazione.

Successivamente la **V° Commissione Consiliare** Politiche del Territorio e delle Infrastrutture, nelle sedute del 18 giugno e 16 luglio, ha esaminato il P.U.A. presentato il 18 febbraio 2008, esprimendo parere favorevole.

La Giunta Comunale ha **adottato il P.U.A.** con Deliberazione n. 2008/726 del 28.10.2008, divenuta esecutiva e successivamente il Consiglio Comunale ha **approvato il P.U.A. con deliberazione n. 2008/128 del 22.12.2008**, divenuta esecutiva.

La **Convenzione Urbanistica** è stata già **stipulata** con rogito del Notaio Dr. Fabrizio Pietrantoni **in data 25.2.2009** rep. n. 98095 ed inoltre, in obbligo a questa, è già avvenuto il **trasferimento gratuito** al Comune di Padova dell'**area necessaria alla realizzazione del sottopasso ferroviario** con rogito del medesimo Notaio **in data 21.1.2010** rep. n. 98974.

Inoltre in attuazione a quanto previsto dalla suddetta Convenzione all'articolo inerente l'edificazione degli edifici di progetto, è già stata effettuata in tutta l'area del P.U.A., l'indagine ambientale per accertare eventuali inquinamenti, svoltasi con **Piano della Caratterizzazione** ai sensi del D. Lgs. 152/2006, con conclusione, chiusura del procedimento e relativa **archiviazione della pratica in data 25 gennaio 2010**.

6 – INTENTI PROGETTUALI

Nella Variante vengono conservati gli intenti del P.U.A approvato quale intervento di sostanziale riqualificazione urbanistica ed edilizia dell'area sita a Padova in Via P. Bronzetti n.8 da attuare mediante la **trasformazione della cubatura esistente e del sistema edificato** nel suo complesso tramite la formazione e l'adozione di un "Piano di Lottizzazione" redatto sulla base della normativa vigente.

Il progetto, oltre a realizzare le previsioni del P.R.G. ed in tal modo dare **attuazione agli interventi pubblici programmati**, assolve anche e principalmente alla **riqualificazione di un ambito di tipo industriale, ancorché in uso**, inserito all'interno di un nucleo edificato prevalentemente residenziale e posto a ridosso di servizi ed attrezzature per il culto e le attività ricreative ad esso collegate.

A seguito dell'approvazione del P.U.A. l'*Immobiliare Bronzetti s.r.l* ha posto immediatamente e **gratuitamente a disposizione del Comune le aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario**, senza che l'Amministrazione stessa dovesse ricorrere all'espropriazione sia delle aree, dei fabbricati e delle attività in atto, con costi assolutamente eccessivi rispetto alla messa a disposizione gratuita delle stesse.

In sostanza l'*Immobiliare Bronzetti s.r.l.*, **in cambio dell'approvazione del P.U.A.** che prevedeva la destinazione residenziale e commerciale di una media struttura di mq. 2.500 netti di vendita del settore alimentare, si impegnava a **realizzare mq. 11.027 di opere di urbanizzazione** dei quali da cedere all'Amministrazione Comunale mq. 3.554,60 suddivisi tra parcheggio (mq. 1008) e verde (mq. 2,546) ed i rimanenti mq. 7.473,10 da vincolare ad uso pubblico, ed ha già messo a disposizione **immediata e gratuita dell'area di mq. 1.900** per la realizzazione delle opere viarie del **nuovo sottopasso**.

La proposta di Variante al P.U.A. **riconferma la destinazione commerciale**, variata nella sagoma, della media struttura di mq. 2.500 netti di vendita del settore alimentare del Piano Urbanistico già approvato, utilizzando **l'intera cubatura di piano per la destinazione d'uso commerciale**.

La proposta di Variante prevede, oltre all'avvenuta cessione dei 1.900 mq. per il sottopasso, la **realizzazione di mq. 11.268 di opere di urbanizzazione**, di cui da cedere all'Amministrazione Comunale mq. 1.017 di parcheggio e mq. 1.505 di verde e mq. 8.746 da vincolare ad uso pubblico).

La **superficie coperta** della piastra commerciale di progetto, che in totale occupa 4.445 mq., è inferiore al **32 %** dell'intero lotto oggetto di piano (mq. 13.985), un valore contenuto rispetto all'edificato circostante.

Il **piano terra** del sedime dell'edificio, ad eccezione delle superfici occupate dai collegamenti verticali, dall'area d'ingresso e da un'area commerciale-direzionale, presenta il resto dell'area totalmente libera, costituita da un **parcheggio di uso pubblico** aperto e direttamente accessibile dalla viabilità carrabile del Piano, che assolve gli obblighi di area a servizio della superficie netta di vendita della media struttura del settore alimentare, previsti dall'art. 16 della ex L. R. n. 15 del 13.08.2004, ora L. R. n. 50 del 28.12.2012.

Il **primo piano** dell'edificio è costituito da una piastra su pilotis per **attività commerciale** destinata a **media struttura di superficie netta di vendita alimentare di mq. 2.500**, raggiungibile dai mezzi preposti alle merci, tramite una rampa esterna dell'area carico-scarico e magazzino, mentre sarà raggiungibile dai clienti mediante ascensori e scale mobili concepite e dimensionate per il trasporto dei carrelli.

Il **piano secondo** dell'edificio, principalmente costituito dal **tetto terrazza** della piastra commerciale, è occupato in minima parte da

un'area dedicata ai **servizi per il personale** della sottostante destinazione commerciale.

In totale l'edificio di progetto **emergente dal terreno** presenta un'altezza complessiva massima di mt. 12,80.

I volumi sono stati calcolati sulla base delle altezze teoriche ottenute applicando la Legge Regionale n. 21/1996.

Per quanto riguarda i **distacchi**, il Piano e la Variante contemplano previsioni planivolumetriche e quindi, ai sensi dell'art.3 delle N.T.A. del P.R.G., la deroga al rispetto della distanza dal confine di cui all'art.7 delle N.T.A. del P.R.G., corrispondente minimo alla metà dell'altezza del fabbricato, ponendo la **linea di massimo inviluppo** a circa mt. 5,00 dall'area di proprietà Pittarello, a mt. 7,30 ed a mt. 20,80 circa dall'area ceduta per la realizzazione del sottopasso ed a mt. 14,00 minimo dal confine con la sede ferroviaria, attestando il fabbricato sempre esternamente alla fascia di rispetto definita dalla zonizzazione di P.R.G.

Inoltre andrà sottoscritta l'impegnativa di cui all'articolo 33 delle N.T.A. del P.R.G. per gli standard di parcheggio realizzati in fascia di rispetto ferroviaria.

Il Piano individua indicativamente la posizione della cabina elettrica come già proposto dall'Ente.

Le superfici cosiddette "a terra" **esterne all'edificio**, ad esclusione della parte ceduta per la realizzazione del sottopasso ferroviario, sono sistemate a **verde** ed a **parcheggi pubblici** comprensivi di viabilità carrabile d'accesso, e sono state dimensionate in rapporto alla superficie dell'attività commerciale prevista.

I principali dati edificatori possono essere così riassunti :

DATI DIMENSIONALI DELL'AREA			
	superficie coperta	mq.	4.445,00
	viabilità principale	mq.	1.493,00
	verde pubblico (790+1505)	mq.	2.295,00
	parcheggi scoperti (1017+1605+400)	mq.	3.022,00
	area Carico-Scarico	mq.	730,00
	area già ceduta per nuovo sottopasso	mq.	1.900,00
	porzione strada privata	mq.	100,00
TOTALE			MQ. 13.985,00

DATI EDIFICATORI			
Superficie reale dell'area	(mq. 13.885+100 porz strada)	mq.	13.985,00
Indice di edificabilità fondiaria concesso		mc.	2/ 1 mq.
Volume edificabile lordo	(13.985 x 2)	mc.	27.970,00
Superficie lorda di pavimento Commerciale		mq.	5.290,00
Superficie netta di vendita alimentare		mq.	2.500,00
Volume Commerciale		mc.	27.970,00
Altezza massima edifici di progetto		mt.	12,80

7 – RAPPORTI DIMENSIONALI E STANDARDS URBANISTICI

La Variante prevede la realizzazione di un'unica tipologia di destinazione d'uso che determina, con i propri criteri di calcolo, le superficie a standards urbanistici.

Il Piano di Lottizzazione ha ricavato al suo interno tutte le superfici prescritte per legge dalla L. R. 11/2004 e definite dal “*Disciplinare per l’attuazione dei P.U.A. da parte di soggetti privati*” approvato con delibera di C.C. n.107 del 29.07.2002, n.152 del 4.11.2002, n.104 del 27.11.2006, n.101 del 28.11.2011, oltrechè dalla ex L. R. n. 15/2004 ora L. R. 50/2012 inerente le “*Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto*”.

In special modo per le aree private a parcheggio da vincolare ad uso pubblico situate sotto piastra, un sistema computerizzato a scomparsa ne impedirà automaticamente la fruizione nelle ore e nei giorni di chiusura dell'esercizio commerciale, limitando modalità ed orari di utilizzo del parcheggio secondo accordo scritto con l'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda le aree che, all'interno del perimetro d'intervento, il P.R.G. individua a Servizi pubblici di quartiere come parcheggi (mq. 219) e servizi religiosi-attrezzature sportive parrocchiali (mq. 1.179), queste sono state ricavate nella zonizzazione che il P. di L. destina a parcheggio pubblico.

8 – MODALITA' D'INTERVENTO

La Variante prevede l'attuazione dell'intervento in un unico stralcio funzionale, inerente l'intera proprietà dell'**Immobiliare Bronzetti s.r.l.**, alla quale è garantito l'accesso diretto all'area dalla strada privata esistente in comproprietà con le ditte confinanti.

Secondo quanto prescritto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 2007/0104 la ditta lottizzante con la predisposizione del P.U.A. ed ora della Variante, ha presentato anche un **Piano di Coordinamento** con riferimento all'assetto viabilistico della zona, oltre ad aver già ceduto l'area necessaria per la viabilità del nuovo sottopasso ferroviario, come da condizione dettata dall'Amministrazione Comunale, onde ottenere l'approvazione del P.U.A.

9 – INTERESSE PUBBLICO ALL'INTERVENTO

La Variante salvaguardia l'interesse pubblico già precedentemente contemplato dal P.U.A. approvato, quale la realizzazione delle previsioni del P.R.G. ed attuazione degli interventi pubblici programmati, con **riqualificazione di un ambito di tipo industriale inserito all'interno di un nucleo edificato prevalentemente residenziale** e posto a ridosso di servizi ed attrezzature per il culto e le attività ricreative ad esso collegate.

Di fondamentale importanza per la Pubblica Amministrazione è risultata **la messa a disposizione completamente gratuita delle aree necessarie alla realizzazione del sottopasso ferroviario, senza che l'Amministrazione stessa dovesse ricorrere all'espropriazione** sia delle aree, dei fabbricati e delle attività in atto, con costi assolutamente eccessivi rispetto alla messa a disposizione gratuita delle stesse.

Inoltre, la realizzazione delle opere a verde pubblico e della pista ciclabile prevista per le infrastrutture viarie connesse al sottopasso, costituiranno il **naturale collegamento** tra le aree a verde già presenti nella Corte Bezzecca e le aree ricreativo-sportive attualmente inserite all'interno della proprietà parrocchiale della Chiesa della Natività, costituendo un **nuovo polo d'aggregazione sociale per il quartiere**.

Il Piano ha posto in evidenza il **collegamento pedonale nord-sud tra Via Bronzetti e Via Bezzecca**, ed ha previsto, come richiesto, una **idonea mascheratura con alberature** a protezione delle aree verdi rispetto alla ferrovia ed alla nuova viabilità realizzata con il sottopasso.

Con tali intenti l'area interessata dal P.U.A. viene a costituire una **naturale cerniera** situata **tra le residenze di Via Bezzecca e le attività sportive della parrocchia** ; una cerniera in grado di **riqualificare in maniera organica, mediante ampi spazi liberamente fruibili a verde e a parcheggio**, non solo l'area di pertinenza della ditta lottizzante, ma in principal modo **tutto l'intorno urbano**.

10 – CARATTERISTICHE TECNICHE DEL FABBRICATO

L'edificio di progetto, nonostante contempra l'impiego di strutture già ampiamente in uso per edifici simili, principalmente sarà incentrato all'utilizzo di soluzioni di architettura sostenibile.

Per quanto riguarda i materiali impiegati per la realizzazione della **piastra commerciale** collegata a terra mediante scale mobili, ascensori e scale di sicurezza :

- la struttura prevalente dell'edificio sarà composta da travi, pilastri e pannelli in cemento armato precompresso
- le pareti interne divisorie di separazione dalla zona magazzino-lavorazione-uffici e le aree di vendita riservate al pubblico saranno costituite da laterizi ed in parte rivestite con ceramiche per i servizi, e da pareti mobili attrezzate per la zona ad uffici
- sono previsti pavimenti in ceramica o in polivinile colorato per la zona uffici, i servizi igienici e le zone di lavorazione, mentre sono in cemento quarzato per le zone a magazzino e per le superfici di vendita

- la copertura del tetto terrazza a giardino del commerciale, sarà realizzata in cemento armato precompresso, già predisposta di grondaie e pluviali inseriti all'interno delle strutture
- sono previsti serramenti in alluminio preverniciato sia per le ampie superfici vetrate le quali saranno realizzate con vetrocamera, che per le porte, mentre i portoni saranno REI 120.

In sostanza la scelta dei materiali è stata dettata dall'esigenza di creare delle facciate articolate ma al contempo omogenee e rispettose della tradizione edificatoria locale.

Padova, lì aprile 2013

11 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Fascicoli :

- A – Relazione tecnico-illustrativa
- B – Relazione opere di urbanizzazione
- C – Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione e calcolo oneri
- D – Norme tecniche di attuazione
- E – Studio impatto viabilistico
- F – Schema di convenzione
- G – Relazione idraulica

Elaborati grafici :

- Tav. 1 – Estratti cartografici
- Tav. 2 – Stato di fatto : documentazione fotografica
- Tav. 3 – Rilievo topografico e libretto misure
- Tav. 4 – Standards urbanistici
- Tav. 5 – Regime delle aree
- Tav. 6 – Planivolumetrico
- Tav. 7 – Ipotesi assetto viabilistico sistemazione aree confinanti
- Tav. 8 – Dati e schemi distributivi edifici
- Tav. 9 – Viabilità e verde
- Tav. 10 – Schema fognatura bianca e nera
- Tav. 11 – Schema illuminazione pubblica
- Tav. 12 – Schema reti Enel, Telecom
- Tav. 13 – Schema reti Telecomunicazioni
- Tav. 14 – Schema reti Acquedotto, Gas
- Tav. 15 – Sezioni stradale tipo
- Tav. 16 – Nuovo scenario di riqualificazione urbana