

COMUNE DI BRENTONICO

COMUNITÀ DELLA VALLAGARINA

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

SECONDA VARIANTE PIANO ATTUATIVO POLSA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Brentonico, maggio 2017

Progettista arch. Mario Agostini

Adottato dal Consiglio comunale:

deliberazione n.____ di data _____

Adottato definitivamente dal Consiglio comunale:

deliberazione n.____ di data _____

In vigore dal _____

1. PREMESSE

La stazione turistica della Polsa di Brentonico nacque su iniziativa di un imprenditore a partire dal 1964.

La trasformazione in stazione turistica ebbe avvio con la costruzione del primo skilift. La successiva edificazione di qualche albergo e di seconde case si sviluppò, negli anni successivi, sulla base di uno schema di lottizzazione redatto dal geom. Gaspare Dapor, e interessò un'area di circa 60 ettari.

L'urbanizzazione della parte alta si sviluppò dapprima attorno all'asse stradale principale che si diparte dalla strada provinciale per giungere al piazzale ove originariamente partiva l'impianto di risalita e proseguire fino ad innestarsi nuovamente sulla strada principale.

Il secondo asse stradale, denominato successivamente Via del Bosco e utilizzato per la parte bassa della stazione turistica, si diparte dall'asse principale nei pressi dell'innesto con la provinciale e scende con quattro tornanti verso il bosco.

Gli spazi per parcheggio non furono individuati in maniera né in misura adeguata. L'edificazione fu inizialmente caratterizzata dalla costruzione di villette e, dagli anni '70, anche dalla costruzione di condomini, a partire dalla zona denominata Piazza – Fagus, per la quale fu redatto uno specifico Piano di Lottizzazione approvato dal consiglio comunale di Brentonico il 26.1.1971 con deliberazione consiliare n. 18 e che prevedeva la realizzazione di 33.000 mc di edilizia speciale (alberghi, negozi ed abitazioni) oltre a 22.500 mc di edilizia residenziale.

Il piano in parola prevedeva la creazione di una piazza della Polsa, contornata da fabbricati ad uso residenziale con il piano terra porticato destinato ad attività commerciali, e l'edificazione, più a valle, nella zona propriamente denominata "Fagus", di alcuni fabbricati residenziali.

L'inadeguatezza di opere di urbanizzazione quali l'acquedotto e la rete fognaria portò a una sospensione amministrativa dell'attività edilizia volta alla costruzione di nuovi volumi nel periodo tra il 1975 e il 1978.

La successiva costruzione di una nuova rete fognaria collegata al depuratore posto a valle della località, la costruzione dell'acquedotto proveniente da Postemon, con l'utilizzo dell'acqua proveniente dalle sorgenti Cavalpea, fu il presupposto per una variante alla lottizzazione Piazza – Fagus e la costruzione di alcuni nuovi fabbricati residenziali (delibera consiliare n. 38 del 22.04.1980).

La convenzione allegata alla variante al Piano di Lottizzazione creò i presupposti per l'acquisizione a titolo gratuito da parte dell'Amministrazione Comunale di strade interne principali, acquedotti, rete fognaria e illuminazione pubblica. La pianificazione comunale, così come quella comprensoriale, degli anni '80 si limitò a prese d'atto della situazione già in essere, ancorché provvedendo a una progressiva riduzione delle volumetrie consentite.

Negli anni '90 il Piano Regolatore del Comune di Brentonico, approvato in prima adozione con delibera commissariale n. 139 del 25.11.1996 e successivamente reso definitivo dalla Giunta Provinciale con delibera n. 1195 del 1 ottobre 1997, fece sintesi delle previsioni degli strumenti urbanistici

precedenti, riducendo peraltro ulteriormente gli indici edificatori ed evitando nuove previsioni insediative. Una novità essenziale fu l'inserimento della nuova strada di collegamento con la loc. Mosee, con partenza nella parte bassa dell'insediamento.

il 13 ottobre 2006 il Comune di Brentonico, unitamente ai comuni pattizi (Ala, Avio, Brentonico e Nago-Torbole) sottoscrisse con la Provincia Autonoma di Trento il Protocollo d'intesa del Patto Territoriale Baldo-Garda, nel quale si dichiarava che: *"Il Comune di Brentonico, alla luce del dibattito in corso sull'Altopiano e in linea con i principi ispiratori e gli obiettivi strategici del Patto Territoriale, si impegna ad esplorare la possibilità di integrare in un'unica strategia di salvaguardia, valorizzazione e gestione ambientale le ampie zone di tutela attualmente presenti sul suo territorio (Riserva Naturale di Corna Piana, Biotopi e S.I.C.). Tale strategia potrà considerare la possibilità di istituire un Parco Naturale sul territorio comunale o altre forme di salvaguardia, valorizzazione e gestione ambientale secondo le previsioni normative di riforma della legge 18/88 in corso di definizione da parte della Giunta e del Consiglio Provinciali".*

In data 29 novembre 2006 il Consiglio Comunale di Brentonico approvò il documento strategico *"Brentonico Domani: linee generali per una crescita equilibrata dell'Altopiano di Brentonico"* che individuava nell'istituzione di un Parco Naturale sul Baldo trentino il Progetto Chiave per una crescita culturale, sociale ed economica sostenibile dell'Altopiano.

Si trattava di un progetto strategico nel quale si analizzavano problemi e opportunità evidenziando le priorità socio- economiche, delineando una

strategia di intervento e indicando i progetti più importanti per uno sviluppo equilibrato del nostro Altopiano. Tra gli argomenti di maggiore rilievo vi erano:

- sviluppo turistico qualificato, sostenibile e legato alle parole chiave 'Natura, Benessere, Sport';
- sviluppo della vocazione naturalistica: il Parco Naturale del Baldo, la valorizzazione delle fonti alternative, la cura dell'ambiente;
- miglioramento dei servizi e dell'arredo urbano dei centri;
- rilancio delle località turistiche estivo/ invernali attraverso una riqualificazione urbanistica e infrastrutturale delle stesse;
- opportunità per agricoltura, zootecnica, commercio e artigianato;
- strada di collegamento Polsa - S. Valentino.

La successiva variante al Piano regolatore generale, adottata con delibera consigliere n. 60 del 18.12.2007, definitivamente adottata con delibera n. 46 di data 9.10.2008 e approvata dalla Giunta Provinciale in data 03.04.2009 con delibera n. 721, si poneva i seguenti obiettivi:

1. adeguamento del piano regolatore alla L.P. 11 novembre 2005, n. 16 (disciplina degli alloggi destinati a residenza, c.d. Legge Gilmozzi);
2. adeguamento dello strumento urbanistico alla variante 2000 del Piano Urbanistico Provinciale;
3. adeguamento della normativa di piano ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale approvati dalla Giunta Provinciale con deliberazione 340/2001, ai sensi dell'art. 4, comma 2, L.P. 8.5.2000

n. 4;

4. ridefinizione di specifiche previsioni nei settori insediativo ed infrastrutturale:

Per quanto riguarda la frazione Polsa ogni scelta urbanistica fu di fatto rinviata alla formazione di un piano attuativo a fini generali che, oltre a recepire i contenuti della legge 11.11.2005 n. 16 riguardo alla possibilità di realizzazione di nuovi volumi residenziali per vacanze, perseguisse l'obiettivo del riordino urbanistico e del rilancio turistico della località.

Nel Quadro A il piano dettava una norma specifica per la zona della Polsa che si riporta integralmente con riferimento ai comi da 1 a 4:

Piano Attuativo a fini generali: "POLSA"

1. *Interessa l'intera area della frazione turistica Polsa, come da perimetro individuato nella planimetria del P.R.G.*
2. *Il piano si propone di riqualificare la località Polsa e rilanciarne lo sviluppo turistico in sinergia con le linee strategiche e con gli obiettivi del documento "Brentonico Domani" e del "Patto territoriale Baldo Garda" che mettono al centro dello sviluppo la sostenibilità ambientale, il concetto di "carico turistico compatibile", oltre che di turismo di qualità ispirato alla natura, sport e benessere. Preso atto che le sole risorse ed iniziative pubbliche non sono in grado dare una svolta ad una situazione generale che in alcuni casi necessita di sostanziali interventi di recupero e importanti interventi di rilancio, il presente piano si propone la definizione degli interventi e la relativa disciplina attuativa attraverso un approccio di tipo perequativo che contempli il*

coordinamento delle azioni con gli operatori privati interessati ad avviare iniziative economiche.

3. Il piano dovrà essere coerente con le prescrizioni e linee guida qui di seguito indicate:

- a) si dovranno individuare gli interventi riconducibili agli obiettivi e alle strategie del documento "Brentonico Domani" e del "Patto territoriale Baldo Garda";*
- b) si dovranno privilegiare politiche che diano impulso alle strutture ricettive managerialmente gestite che possono contribuire a dare sostenibilità alle strutture impiantistiche e creare servizi per aumentare l'attrattiva della zona;*
- c) sarà data priorità ai privati che contestualmente alle opere residenziali realizzeranno servizi e infrastrutture turistiche di svago, divertimento, intrattenimento ecc., per la valorizzazione turistica dell'area;*
- d) i nuovi volumi e le nuove aree urbane dovranno essere organizzati secondo plausibili principi di razionalità geometrica, cercando la migliore qualità urbanistica ed ambientale;*
- e) gli interventi dovranno presentare un'elevata e condivisa qualità formale, capace di valorizzare il contesto ambientale e paesaggistico dell'area;*
- f) sarà individuata e disciplinata all'interno del piano attuativo una volumetria di alloggi per il tempo libero e vacanze (seconde case) non superiore a 9.000 mc pari a 25 appartamenti.*
- g) i privati concessionari o promotori di iniziative finalizzate alla*

trasformazione edilizia o urbanistica di parti soggette al piano attuativo potranno utilizzare il contingente di cui al punto f) nonché essere interessati da variazioni della destinazione d'uso rispetto allo stato del vigente strumento delle aree di proprietà, previa applicazione dello strumento perequativo e/o delle tecniche perequative mediante riconoscimento all'Amministrazione Comunale dell'incremento di valore dei beni immobiliari coinvolti da calcolarsi mediante perizie tecniche asseverate. Il Piano Attuativo disciplinerà nel dettaglio criteri e modalità gestionali per l'applicazione dello strumento perequativo nel rispetto dei diritti generali di cui alla strumentazione urbanistica;

- h) gli oneri di perequazione saranno destinati da parte dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione di opere/infrastrutture (parcheggi, marciapiedi, illuminazione, piazze, fognature, ecc.) di supporto alla riqualificazione della località Polsa.*

4. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione del piano attuativo e alla stipula di specifiche "convenzioni perequative" con i privati, con riferimento a tempi e modalità di realizzazione delle opere previste.

Il 10 ottobre 2008 fu siglato tra il Comune di Brentonico e la Provincia Autonoma di Trento un "Accordo di programma finalizzato all'attivazione della 'Rete delle riserve' (sensu L.P. 23.05.2007 n. 11) sul territorio del Comune amministrativo di Brentonico."

Il Piano attuativo della Polsa, approvato con deliberazione consiliare n. 11 del 26.02.2010, perseguiva pertanto finalità specifiche e sostanzialmente

prendeva la forma di un "piano stralcio" rispetto al disegno complessivo di piano regolatore.

Parallelamente all'elaborazione del Piano attuativo della Polsa veniva elaborata la variante al Piano regolatore generale del Comune di Brentonico adottata con delibera consiliare n. 7 del 26.01.2010, definitivamente adottata con delibera n. 24 di data 30.03.2010, approvata dalla Giunta Provinciale in data 13.05.2010 con delibera n. 1111 e in vigore dal 26.05.2010, ancora vigente alla data di redazione della presente relazione, che si poneva l'obiettivo di un adeguamento alla pianificazione provinciale e di *"rispondere alle nuove esigenze emerse in seno alla società."* e, con riferimento al tema della Polsa, di fatto non recava innovazioni di rilievo.

Con deliberazione consiliare n. 21 del 26 febbraio 2016 il Comune di Brentonico adottava la Variante al Piano Attuativo ai fini generali "Polsa" volta a modificare esclusivamente l'articolato normativo, con riferimento ai soli articoli 3, 4 e 6 delle norme di attuazione.

Il "Piano di gestione del Parco Naturale Locale Monte Baldo" ex art. 47 della L.P. 23.05.2007 n. 11 era approvato definitivamente dalla Giunta provinciale con delibera del 20.05.2016 n. 844.

2. OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi della presente variante al Piano Attuativo della Polsa sono:

- miglioramento della qualità “urbana” della frazione;
- contenimento del consumo di suolo e valorizzazione delle potenzialità delle residue aree edificabili;
- ottimizzazione della fruizione sportiva dei luoghi;

in coerenza con le finalità dettate dalla specifica norma di Quadro A del PRG, sopra riportata, alla quale si opera rimando.

3. DURATA DELLE PREVISIONI

Il presente Piano Attuativo ha valore di variante rispetto al Piano attuativo approvato con delibera di data 26 febbraio 2010. Da tale data decorre l'efficacia decennale di cui all'articolo 54, comma 1, L.P.15/2015.

A termini dell'art. 45 della L.P. 15/2015, talune facoltà edificatorie sono efficaci esclusivamente entro un termine espresso nelle Norme di Attuazione. Tale termine, in continuità con la pianificazione previgente, decorre dal 26 febbraio 2010 e, allo spirare, laddove non diversamente espressamente disposto dalle Norme Tecniche di Attuazione, determina l'applicazione delle previsioni di cui l'articolo 45, comma 5, della L.P. 15/2015

4. CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo interessa l'intera area della Polsa. Si tratta sostanzialmente di un "Piano stralcio" che fissa le previsioni urbanistiche e detta la disciplina per gli interventi di trasformazione territoriale, infrastrutturale ed edilizia. Gli elaborati grafici, previo confronto con il servizio Urbanistica provinciale, non seguono la classificazione standard della PAT e utilizzano invece le codifiche del PRG. Ciò perché una scelta diversa avrebbe determinato delle incongruenze insanabili tra le previsioni del Piano Attuativo che, va evidenziato, è una variante, e la disciplina del PRG attualmente cogente.

Le previsioni infrastrutturali, con particolare riferimento a viabilità e parcheggi, si concretizzano in traslazioni di quelle previgenti volte a valorizzare la fruizione e l'inserimento paesaggistico senza tuttavia incrementare i carichi.

In termini di volumi edificabili, il piano attuativo non introduce nuove previsioni insediative. Procede a stralci e riclassificazioni tali da non consentire incrementi. Il tessuto edificabile residenziale esistente viene invece privato dell'indice edificatorio che il PRG prevede su tutto il territorio comunale laddove, nonostante la classificazione, non sia raggiunto un determinato indice di saturazione.

La previsione di punto di ristoro a lato pista presso l'arrivo della pista "Montagnola" è elemento innovativo rispetto alla cartografia previgente ma trova riscontro nella realtà fisica del luogo.

A fronte di tali considerazioni emerge una pianificazione che disciplina le

possibilità edificatorie previgenti senza tuttavia introdurre nuovi elementi che non trovino riscontro nella "traslazione" di previsioni già in essere. Si è pertanto ritenuto non necessario procedere alla rendicontazione urbanistica.

4.1. INFRASTRUTTURE

4.1.1 Viabilità e parcheggi

È stata confermata la bretella stradale che congiunge la strada provinciale a Via del Bosco e da lì consente l'accesso diretto alla partenza della seggiovia "Montagnola". Il grande piazzale a valle della stazione è stato ricompreso in una perimetrazione assoggettata a Norma Speciale 1, finalizzata a consentire la realizzazione di un ampio parcheggio a servizio degli impianti sciistici garantendo gli equilibri economici di cui alla pianificazione previgente. È stato inoltre modificato il tratto ricompreso nei limiti del piano attuativo della strada di progetto per il collegamento Polsa - San Valentino, traslandone il tracciato verso valle e garantendo in ogni caso il collegamento con la previsione di PRG. È stato pure stralciato il tratto di viabilità cieca che risaliva per circa 300 metri il margine della pista.

Nella zona compresa tra la seggiovia "Montagnola" e i campi tennis è stata prevista la realizzazione di un parcheggio per favorire l'accesso alle attrezzature sportive esistenti. La previsione si attua tuttavia mediante "traslazione." La strada ed il parcheggio previsti dalla pianificazione previgente immediatamente a valle dei campi da tennis e della chiesa sono

stati infatti stralciati conseguentemente alle scelte viabilistiche in parola. I percorsi pedonali e le attrezzature private di interesse generale e di tipo religioso sono stati adeguati allo stato dei luoghi.

4.1.2 Rete idrica

La tavola 3 del Piano riporta la situazione acquedottistica della frazione. Per quanto riguarda il fabbisogno idrico si richiama lo studio redatto dal Dott. Livio Scenico e dall'ing. Arturo Maffei, nell'ottobre 2007 di cui si riportano alcuni elementi:

Captazioni esistenti:

- Sorgente Vignolet con una portata di circa 1 l/s;
- Pozzo Laghetto con una portata media di 1 l/s;
- Alimentazione dal partitore del Serbatoio Postemon [alimentato dalle sorgenti: Cavalpea (media 5 l/s) – Tolghe (media 4 l/s) – Montesel (media 3,5 l/s.) – Ponte S. Giacomo (massima 7 l/s)].

L'acqua effettivamente disponibile per la Polsa risulta pertanto quella delle sorgenti Vignolet, pozzo Laghetto e Cavalpea, quantificabile in una portata di 7 l/s.

4.1.3 Reflui

La situazione della rete fognaria è riportata nella tavola 4 del Piano Attuativo. La maggior parte dei fabbricati, comprese le strutture alberghiere, sono allacciati alla nuova rete fognaria delle acque nere (2008), collegata al collettore che porta al depuratore di Chizzola. Il mancato allacciamento comporta la realizzazione della fossa a completa tenuta.

Le acque meteoriche scaricano a dispersione nel sottosuolo.

4.2 ZONE OMOGENEE

4.2.1 Aree residenziali esistenti

È stata operata una modifica normativa volta a stabilire la disapplicazione di specifici commi della corrispondente norma di PRG all'interno del piano attuativo.

È stata inoltre introdotta una previsione normativa, cartograficamente individuabile mediante asterisco puntuale, volta a subordinare taluni interventi alla ridefinizione degli ambiti di confine in fascia di rispetto stradale (art. 1 NTA).

Sono stati ricompresi tra gli insediamenti residenziali esistenti taluni ambiti edificati precedentemente individuati come verde privato.

4.2.2 Aree residenziali di espansione

Non sono state individuate nuove previsioni.

Si è provveduto tuttavia a taluni stralci riclassificando aree residenziali di espansione in verde privato e laddove funzionale ad un utilizzo sciistico/sportivo in genere, in attrezzature private di interesse generale.

4.2.3 Aree residenziali per il tempo libero e vacanze

Le aree nelle quali è ammessa la realizzazione di alloggi per il tempo libero e vacanze sono quattro, individuate nella cartografia di progetto alla tavola 5:

- **Z1:** posta nei pressi dell'ingresso della Polsa – tratto iniziale di Via Monte Baldo, comprendente la p.f. 9783/44 per una superficie di mq. 1.580;
- **Z2:** posta nel Piazzale Grande e comprendente la p.f. 9783/188 per una superficie di mq. 1.423;
- **Z3:** posta nella parte bassa della località in via del Bosco e comprendente le pp.ff. 9783/88 – 9783/89 per una superficie di mq. 1.997;
- **Z4:** posta nella parte alta della località in viale Bucaneve, comprendente le pp.ff. 9783/21 – 9783/22 – 9783/175 per una superficie di mq. 2.336;

4.2.4 Aree per attività terziarie.

La Polsa dispone delle seguenti strutture ricettive:

- Camere Etrusca (16 p.l.)
- RTA Bellavista (65 p.l.)
- Albergo Polsa (77 p.l.)
- Albergo Dolomiti (125 p.l.)
- Albergo La Betulla (200 p.l.)
- Campeggio (1.200 p.l.)

Dispone inoltre di circa ulteriori 2.000 posti letto nelle abitazioni private.

Il totale risulta pertanto pari a 3.683 posti letto complessivi.

Il presente piano attuativo non localizza nuove previsioni, limitandosi ad operare stralci di scarsa rilevanza concertati con i proprietari.

Procede tuttavia a definire un "macro ambito" presso la zona a valle della stazione di partenza della seggiovia "Montagnola", al fine di introdurre taluni elementi di flessibilità (art. 7 delle NTA).

4.2.5 Aree per attrezzature pubbliche

Nella zona sportiva a margine dell'arrivo della pista montagnola è stata stralciata l'area sportiva esterna al perimetro delle aree sciabili assegnando la destinazione a boschi e radure. Rimane in essere la previsione di area sportiva ricompresa il tracciato della pista e il limite dell'area sciabile.

All'interno della stessa area è stato individuato un punto ristoro così come disciplinato dall'Allegato 7 della delibera di Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010, articolo 2.

L'area sportiva presso il centro tennis è stata ridefinita in coerenza con le previsioni di viabilità e parcheggio.

5. PROCEDIMENTO PER L'ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.

Ai sensi dell'art. 49 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15, la formazione di un piano attuativo è obbligatoria nei casi previsti dal Piano regolatore generale; la procedura per l'adozione ed approvazione del Piano Attuativo è stabilita dall'art. 51 della medesima legge, del quale si riporta a seguire il secondo comma:

"I piani di riqualificazione urbana e i piani attuativi per specifiche finalità, quando sono d'iniziativa pubblica, sono adottati dal consiglio comunale previo parere della CPC e depositati per trenta giorni a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Quando i piani attuativi di iniziativa pubblica prevedono l'apposizione di vincoli espropriativi, la deliberazione di adozione è notificata ai proprietari delle aree assoggettate al vincolo. Decorso questo termine il piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, è approvato dal consiglio comunale e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del comune. Si prescinde dall'approvazione del consiglio comunale se nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni."

Va osservato che, ai sensi dell'art 49, comma 4, "...se il piano attuativo o il relativo piano guida...richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la

procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG.”

Si tratta della procedura descritta all’art. 39, comma 3, la quale prevede che *“si applicano le disposizioni per la formazione del piano, con la riduzione a metà dei termini previsti dall'articolo 37, e si prescinde dalle forme di pubblicità previste dall'articolo 37, comma 1. La struttura provinciale competente in materia di urbanistica valuta l'esigenza di indire la conferenza di pianificazione prevista dall'articolo 37, in relazione all'importanza e alla complessità della variante. Se è indetta la conferenza si applicano i termini indicati nell'articolo 37, commi 5 e 6, e nell'articolo 38. Se non indice la conferenza, la struttura si esprime sulla variante con proprio parere entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della proposta di variante. Se non sono pervenute osservazioni e se il parere unico conclusivo della conferenza di pianificazione o il parere del servizio non contengono prescrizioni, indicazioni di carattere orientativo o altri rilievi, si prescinde dall'adozione definitiva prevista dall'articolo 37, comma 8.”*

Durate ed effetti del piano, laddove non puntualmente disciplinati dalle Norme tecniche di attuazione, seguono la disciplina di cui all’art. 54.

6. ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO ATTUATIVO:

Il Piano è costituito sia da strumenti esplicativi e prescrittivi sia da indicazioni propositive o di indirizzo. Gli allegati hanno lo scopo di dare un contributo di interpretazione, informazione, di conoscenza e di indirizzo per una più corretta attuazione del Piano.

- 1) Relazione tecnica
- 2) Norme tecniche di attuazione;
- 3) Cartografia

Gli elaborati grafici del Piano Attuativo sono stati redatti su base catastale digitalizzata in scala 1 : 2000 con i medesimi standard grafici utilizzati per il Piano Regolatore Generale e sono i seguenti:

Tav. 1 : Ortofoto – situazione catastale;

Tav. 2 : Destinazione d'uso dei fabbricati;

Tav. 3 : Rete idrica esistente;

Tav. 4 : Rete fognaria esistente;

Tav. 5 : Zonizzazione di progetto;

Tav. 6 : Servizi pubblici e viabilità;

Tav. 7 : Definizione ambito urbano;

Tav. 8 : Raffronto.