COMUNE DI

CARLAZZO

PROVINCIA DI COMO

INDIVIDUAZIONE AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE

art. 8.bis, comma 1, L.R.12/2005

Allegato

1 B

Strategie per i processi di rigenerazione urbana e territoriale

approvazione delibera C. C. n° del .2021

il tecnico	il Sindaco	resp. area Servizi Governo del Territorio
dott. Arch. Marielena Sgroi	Sig.ra Piera Antonella Mazza	Arch. Massimiliano La Camera

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - via C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

abc: testo modificato con correzione di errori materiali

IL PROCESSO PARTECIPATIVO - ISTANZE PERVENUTE

Il Comune di Carlazzo ha promosso un percorso partecipativo attraverso la pubblicazione sul sito comunale di apposito avviso datato 20.04.2021 prot. n° 6236 dando il termine del 31.05.2021 a chi fosse interessato di effettuare delle segnalazioni finalizzate all'individuazione degli ambiti territoriali del patrimonio edilizio dismesso.

A seguito del predetto avviso sono pervenute le segnalazioni di seguito elencate, le quali riguardano edifici dismessi appartenenti al centro storico, oltre ad un edificio posto in zona "NI Nuclei di impianto storico".

1. **GIANNOTTI TOMMASO** in qualità di proprietario di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 6477 del 26.04.2021

2. **LARIO FONDIARIA S.R.L.** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 7464 del 11.05.2021

3. **MONDELLI ALINA MARIA GABRIELLA ELENA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico - del 20.05.2021

4. **SOCIETA' CLAUDIO TESTA** in qualità di proprietario di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8270 del 28.05.2021

5. **SOCIETA' MAGGI MARIO** in qualità di proprietario di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8297 del 28.05.2021

6. **MANZINI MARUSCA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8408 del 31.05.2021

7. **BASSI EZIA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8409 del 31.05.2021

8. **BASSI EZIA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8410 del 31.05.2021

9. **BASSI ROSA RITA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
   Prot. n° 8411 del 31.05.2021

10. **CASTELLI ROSA MARIA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
    Prot. n° 8438 del 31.05.2021

11. **CASTELLI BARBARA ORTENSIA** in qualità di proprietaria di immobile sito in Centro Storico
    Prot. n° 8463 del 01.06.2021

12. **CREMELLA GIACOMO** in qualità di proprietario di immobile sito in Centro Storico
    Prot. n° 8468 del 01.06.2021

13. **SELVA MICHELE** in qualità di legale rappresentante della società Immobiliare Selva Costruzioni srl e proprietario di immobile sito in Zona NI - Nuclei di impianto storico
    Prot. n° 8468 del 01.06.2021

PREMESSA

Nell'ultima variante al piano regolatore generale è stato effettuato uno studio di dettaglio degli insediamenti storici, poi ripreso nel primo piano del governo del territorio del Comune di Carlazzo con valenza di piano particolareggiato inerente i centri storici e dei nuclei di impianto storico di: Carlazzo, Gottro, Romazza, Calventina, Scarpugnana, San Pietro Sovera, Ponte Dovia, Maglio, Maggione, Case Bilate, Monti Torre, Cezza, Gnallo, S. Agata, C.na Cavo, Cadreglio, Via Molinazzo, Castello di Carlazzo, San Camillo.

Nella fase di analisi degli ambiti dei centri storici, dei nuclei di antica formazione è stata effettuata la lettura delle mappe catastali storiche risalenti alle soglie del Catasto Teresiano , Catasto Lombardo Veneto e Catasto Lombardo Veneto Aggiornamenti al fine di definire le soglie storiche dell'edificazione ed è stato redatto un rilievo puntuale, mettendo in evidenza gli edifici di valore storico ed architettonico, gli elementi di pregio architettonico ed ambientale e gli elementi di contrasto, nonché gli edifici oggetto di interventi di ristrutturazioni improprie ed avulse dal contesto di appartenenza.

Lo studio particolareggiato del centro storico ha portato alla redazione degli elaborati nei quali sono state indicate le modalità d'intervento con indicazioni di dettaglio circa gli interventi che possono essere eseguiti per singolo edificio e delle relative e puntuali norme tecniche di attuazione, ove si dettano altresì delle linee guida per eliminare le criticità rilevate nella fase di analisi ed il mantenimento degli elementi di pregio.

La pianificazione urbanistica e la normativa di dettaglio già costituiscono un importante agevolazione per la modalità semplificata di presentazione delle pratiche e per l'esecuzione degli interventi di recupero, essendo già ben delineato nello strumento urbanistico le peculiarità che devono essere preservate.

Nel corso degli ultimi quindici anni sono stati effettuati alcuni interventi negli ambiti di centro storico e nei nuclei di antica formazione e pertanto le modalità di intervento vigenti hanno costituito e rappresentano una agevolazione per l'esecuzione degli interventi edilizi.

Una significativa parte del patrimonio storico appartenente ai vecchi nuclei è oggi dismesso ed abbandonato a causa di significative criticità che caratterizzano l'impianto dei borghi, le quali sono identificabili a titolo esemplificativo, in parte nel ridotto calibro della viabilità che ne consente un accesso esclusivamente pedonale e non carraio e nella vicinanza dei corpi di fabbrica che caratterizzano le cortine edilizie.

Le segnalazioni effettuate nell'ambito del percorso partecipativo hanno evidenziato la dismissione del patrimonio edilizio appartenente al centro storico e l'esigenza di inserire incentivi rivolti al loro recupero.

Si rende innanzitutto necessario effettuare un aggiornamento dello studio del centro storico e nei nuclei di antica formazione ormai datato poiché risalente a circa 15 anni or sono, oltre ad avvalersi delle opportunità introdotte dalla L.R. 18/19 sulla rigenerazione urbana ed il recupero del patrimonio edilizio esistente nella L.R. 12/2005 e s.m.i..

Talune agevolazioni risultano essere immediate e dirette a seguito della deliberazione che individua i centri storici quali ambiti della rigenerazione territoriale ed in particolare quelle rivolte ai cambi di destinazioni d'uso sia con funzioni residenziali che con destinazioni a quest'ultima compatibili di cui un esempio possono essere bar – artigianato di servizio alla persona, nonché premialità sotto il profilo economico per gli interventi di ristrutturazione, attraverso una riduzione degli oneri concessori.

L'individuazione degli suddetti ambiti, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente altresì di poter partecipare a bandi regionali per la rigenerazione urbana e territoriale sia per quanto riguarda le proprietà pubbliche che per quanto attiene le proprietà private.

AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE

IL TESSUTO STORICO

A – I CENTRI STORICI

I centri storici ed i nuclei di antica formazione di Carlazzo, Gottro, Romazza, Calventina, Scarpugnana, San Pietro Sovera, Ponte Dovia, Maglio, Maggione, Case Bilate, Monti Torre, Cezza, Gnallo, S. Agata, C.na Cavo, Cadreglio, Via Molinazzo, Castello di Carlazzo, San Camillo sono ubicati nel territorio in parte nella parte pianeggiante ed in parte nel territorio di mezza costa.

Attorno al nucleo di impianto storico, per lo piu' già presente nelle mappe del catasto teresiano, si è sviluppata la nuova edificazione definendo la consistenza delle frazioni e delle diverse località la cui identità è percepibile dalle principali visuali nell'ambito dei contesti agricoli e boscati.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE TERRITORIALE

modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile

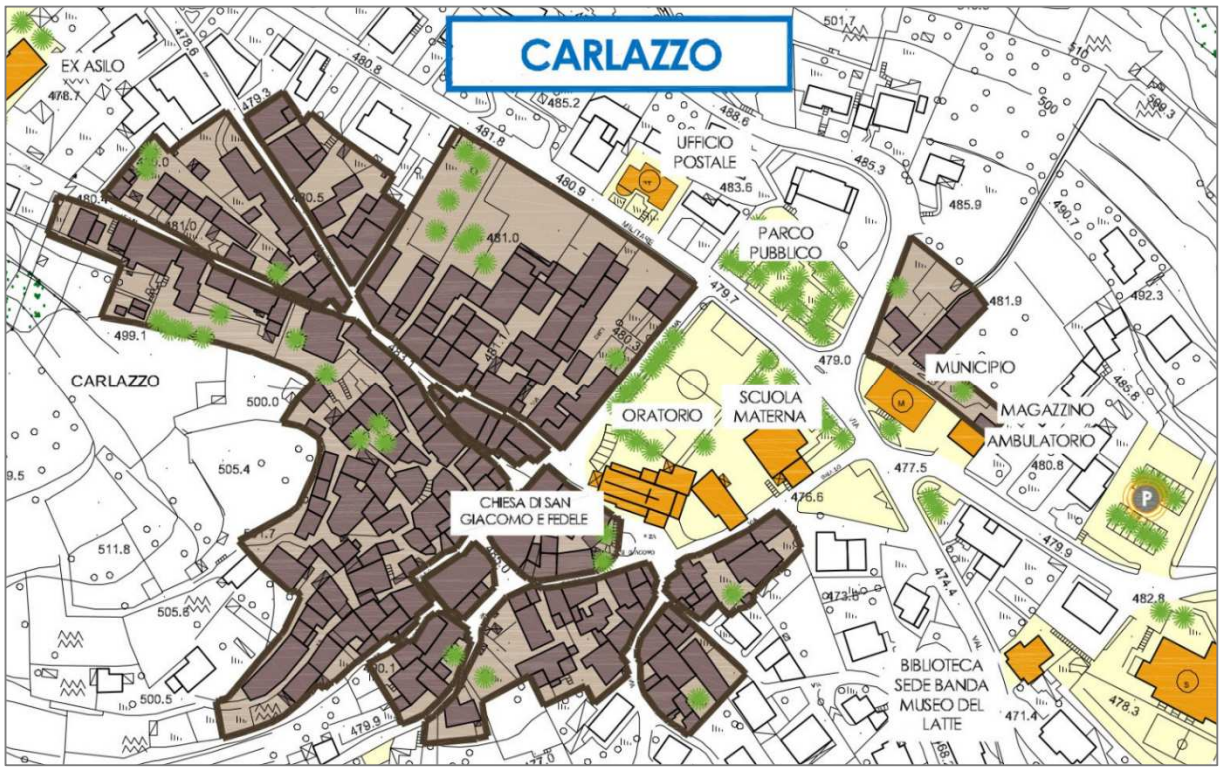
Come già illustrato in premessa il piano particolareggiato di dettaglio del centro storico ha già avuto nel corso degli anni una parziale attuazione poiché, pur avendo delle agevolazioni rispetto alle modalità di intervento, permangono delle criticità per lo più riconducibile alle importanti porzioni dismesse appartenenti ai centri storici, le quali, possono in parte essere superate ed incentivate attraverso i disposti normativi introdotti dalla L.R. 18/19 principalmente rivolti al recupero del patrimonio edilizio dismesso.

Un'azione che può essere promossa, oltre agli incentivi di natura economica, è rappresentata dalla realizzazione di spazi per la sosta a raggera rispetto al borgo storico, in taluni casi già individuati nel piano dei servizi del piano del governo del territorio di recente attuazione, al fine di poter giungere in prossimità del centro con i veicoli e poi proseguire pedonalmente.

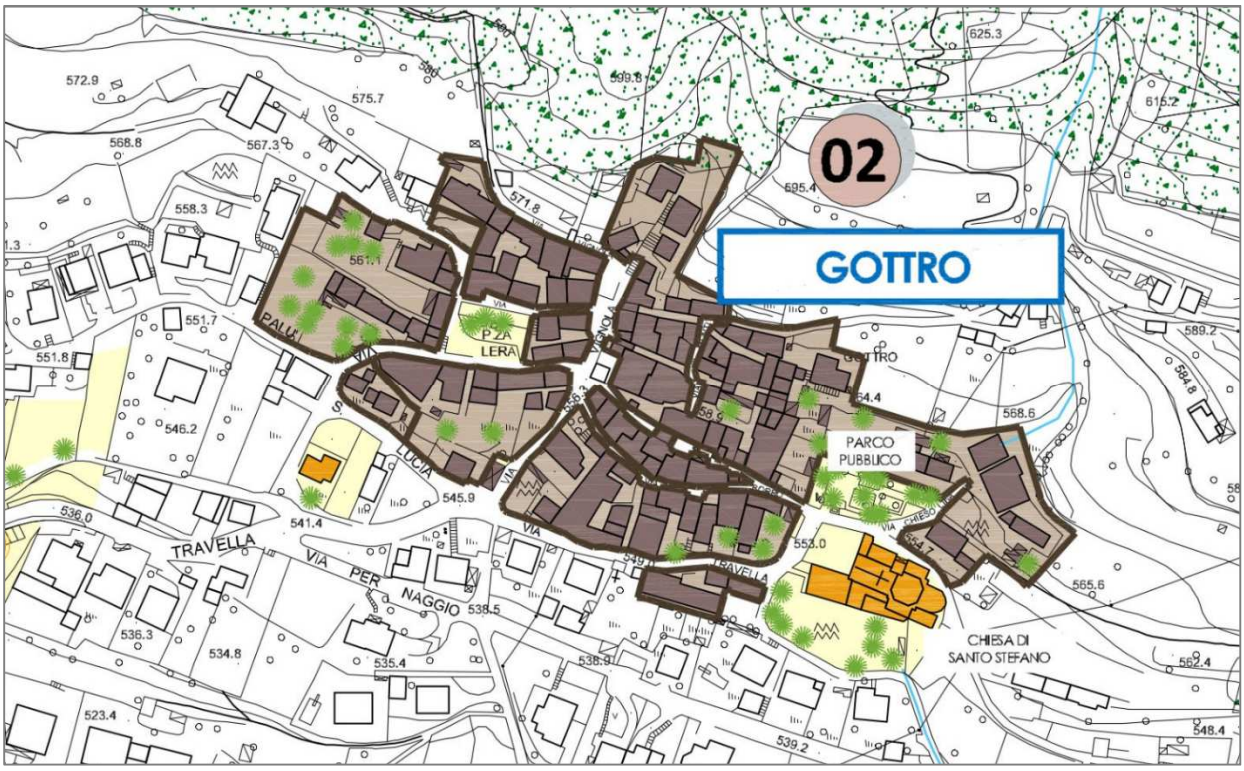
Un ulteriore progetto è strettamente connesso alla promozione turistico ricettivo del comune, di cui un esempio può essere la conversione dell'edificazione dismessa in funzioni quali l'albergo diffuso, e/o B&B, affittacamere, dimore stagionali. L'utilizzo saltuario degli alloggi da parte di una popolazione fluttuante rende maggiormente sostenibile un recupero degli immobili che non richiede necessariamente un accesso veicolare in prossimità dell'immobile, ma lo stesso può essere localizzato anche nelle vicinanze del medesimo.

L'individuazione dei centri storici e dei nuclei di antica formazione tra gli ambiti della rigenerazione territoriale, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i., consente di poter applicare le agevolazioni dirette ed immediate e/o introdurre delle varianti per la modulazione di ulteriori incentivi inseriti nella legge regionale sul governo del territorio dalla L.R. 18/19 inerente il recupero del patrimonio edilizio esistente, non in vigore al momento della redazione del piano particolareggiato.

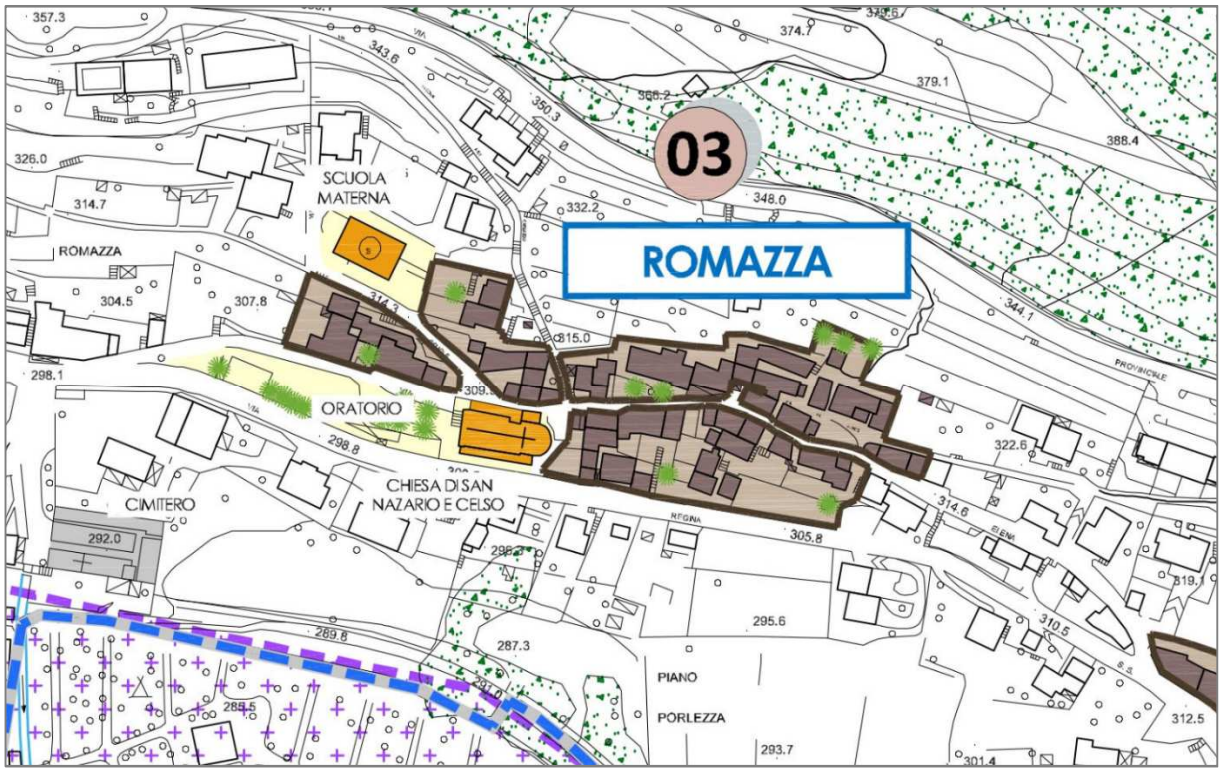
A1 - IL CENTRO STORICO DI CARLAZZO



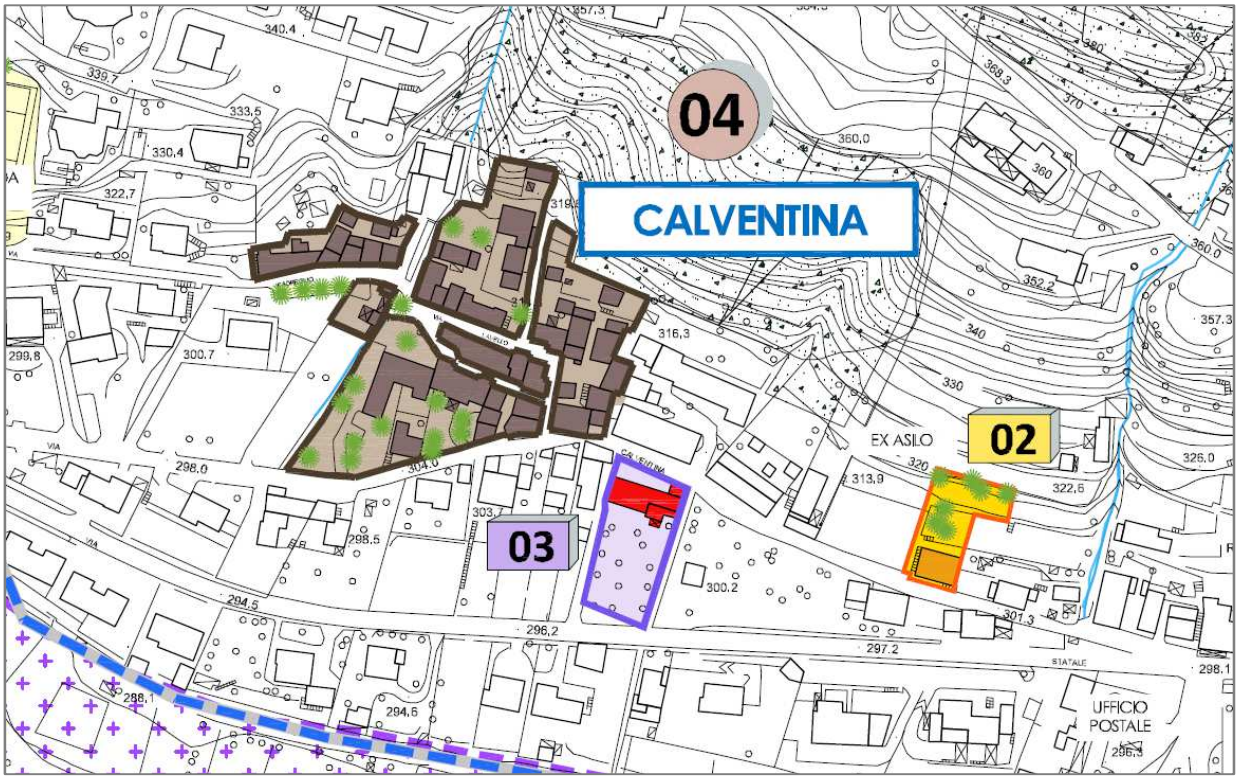
A 2 - GOTTRO


02
GOTTRO
PARCO PUBBLICO
CHIESA DI SANTO STEFANO
TRAVELLA
VIA PER NAGGIO
PZA LERA
PALUA
LUCIA

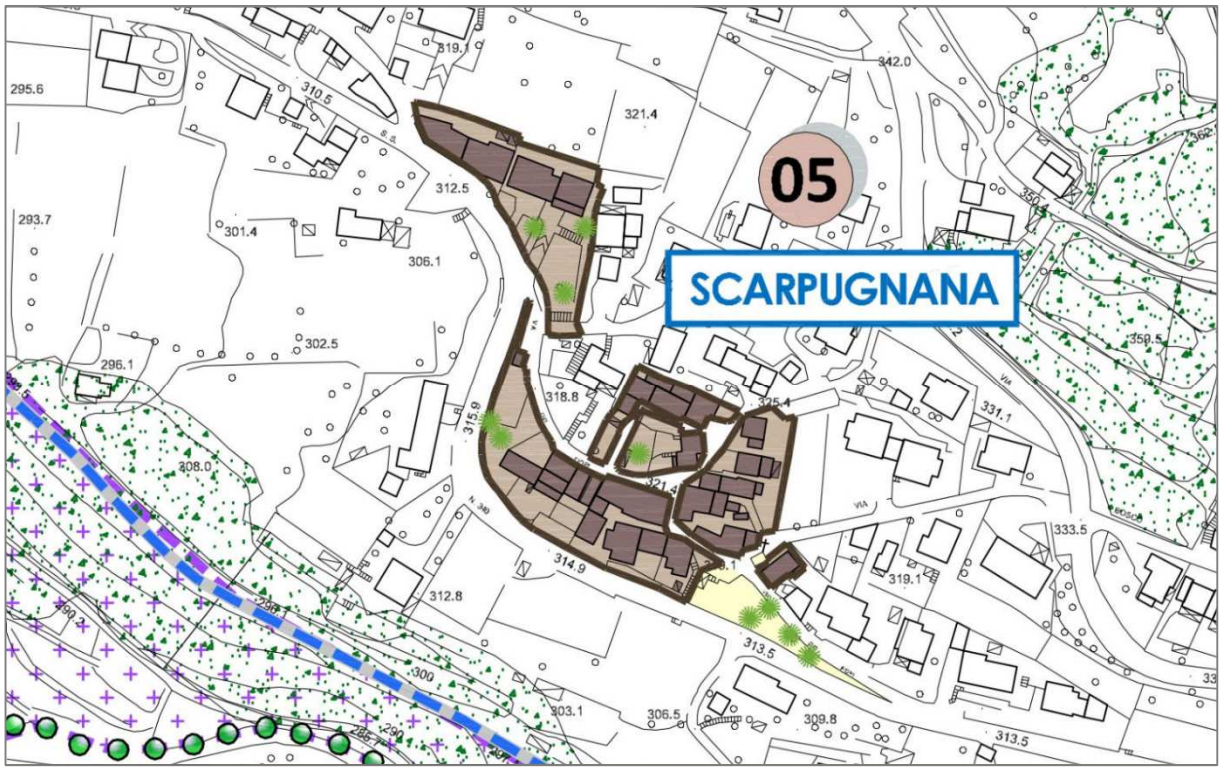
A 3 - ROMAZZA


03
ROMAZZA
SCUOLA MATERNA
ROMAZZA
ORATORIO
CHIESA DI SAN NAZARIO E CELSO
CIMITERO
PIANO
PORLEZZA

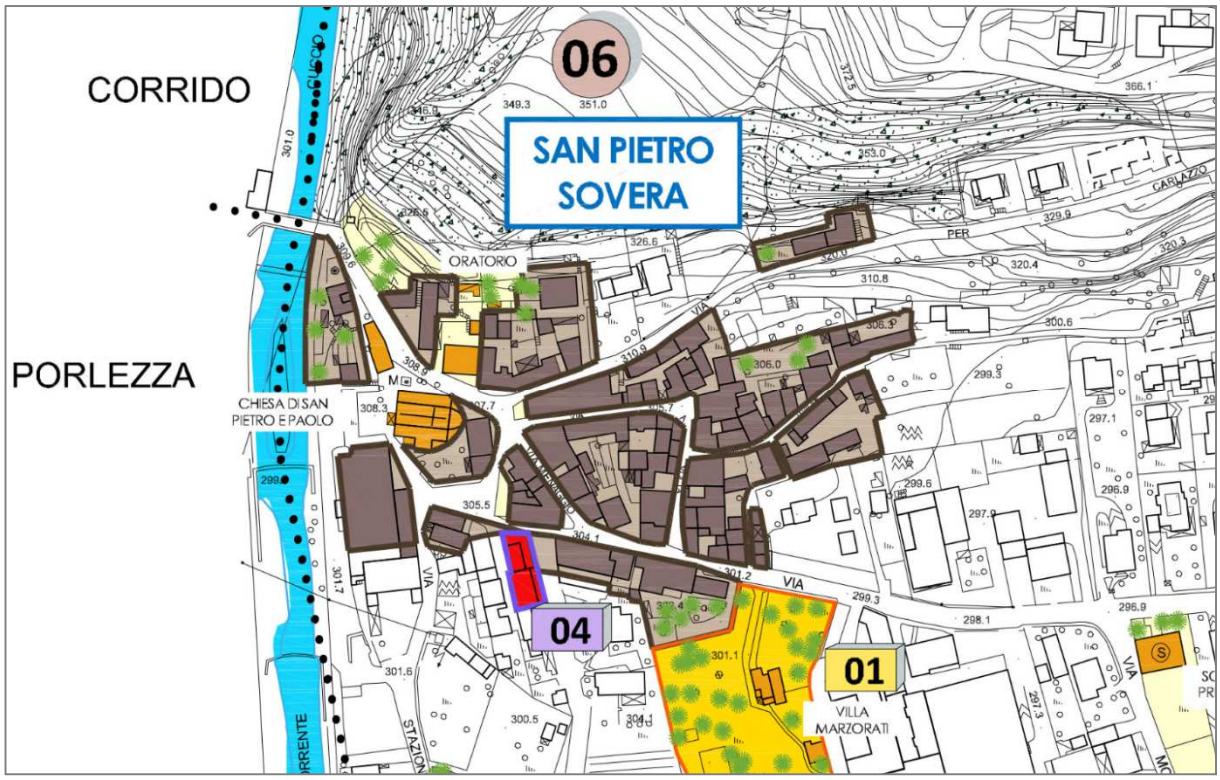
A 4 - CALVENTINA

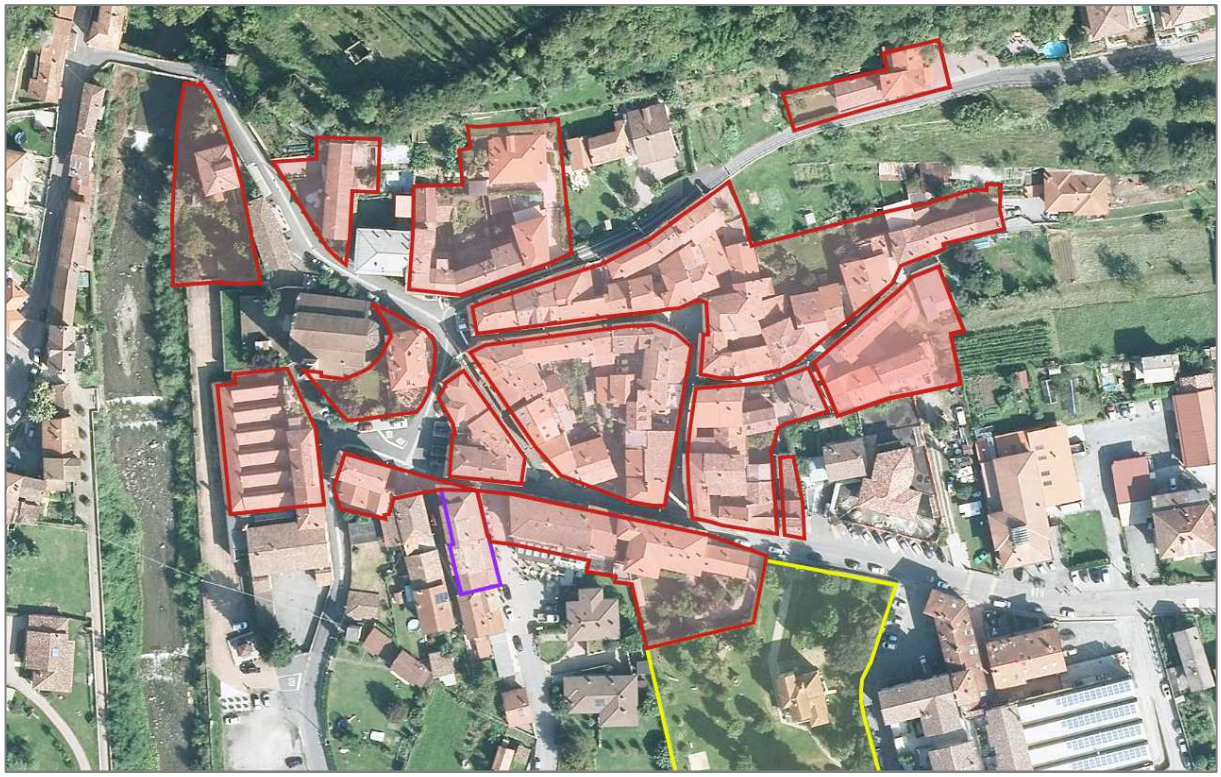


A 5 - SCARPUGNANA

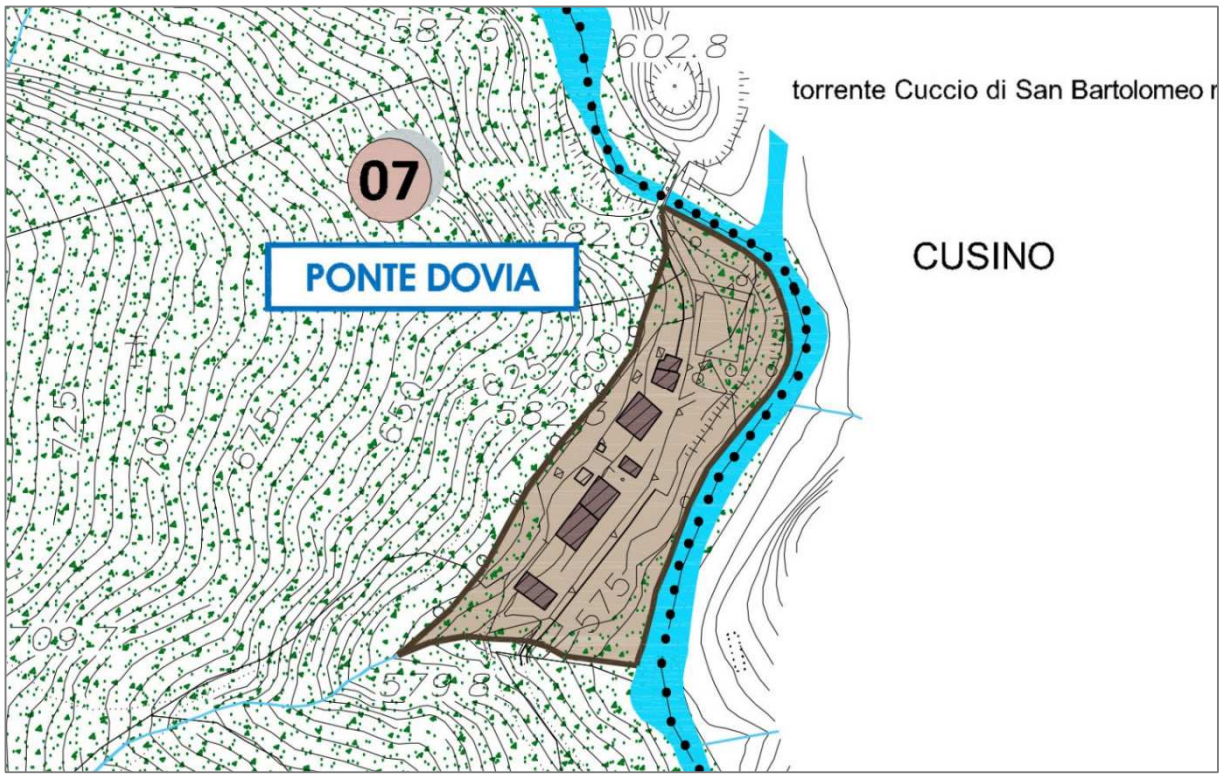


A 6 - SAN PIETRO SOVERA

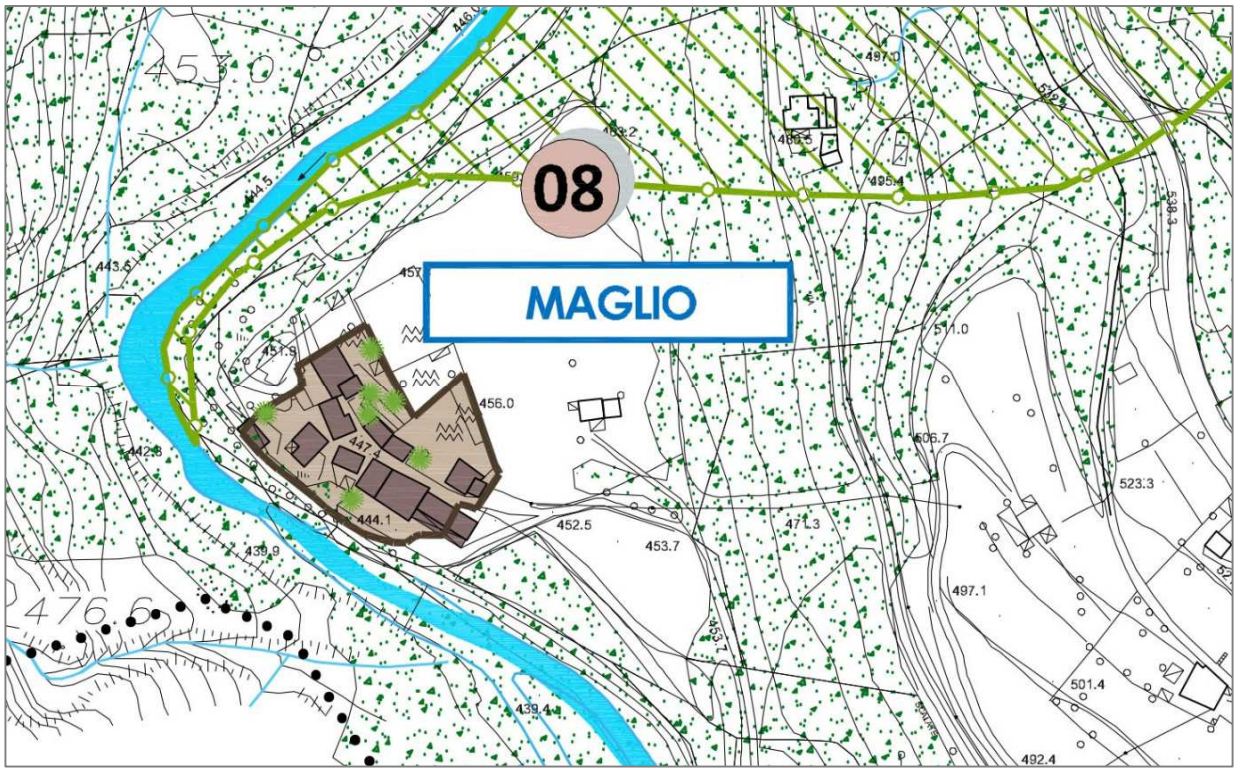




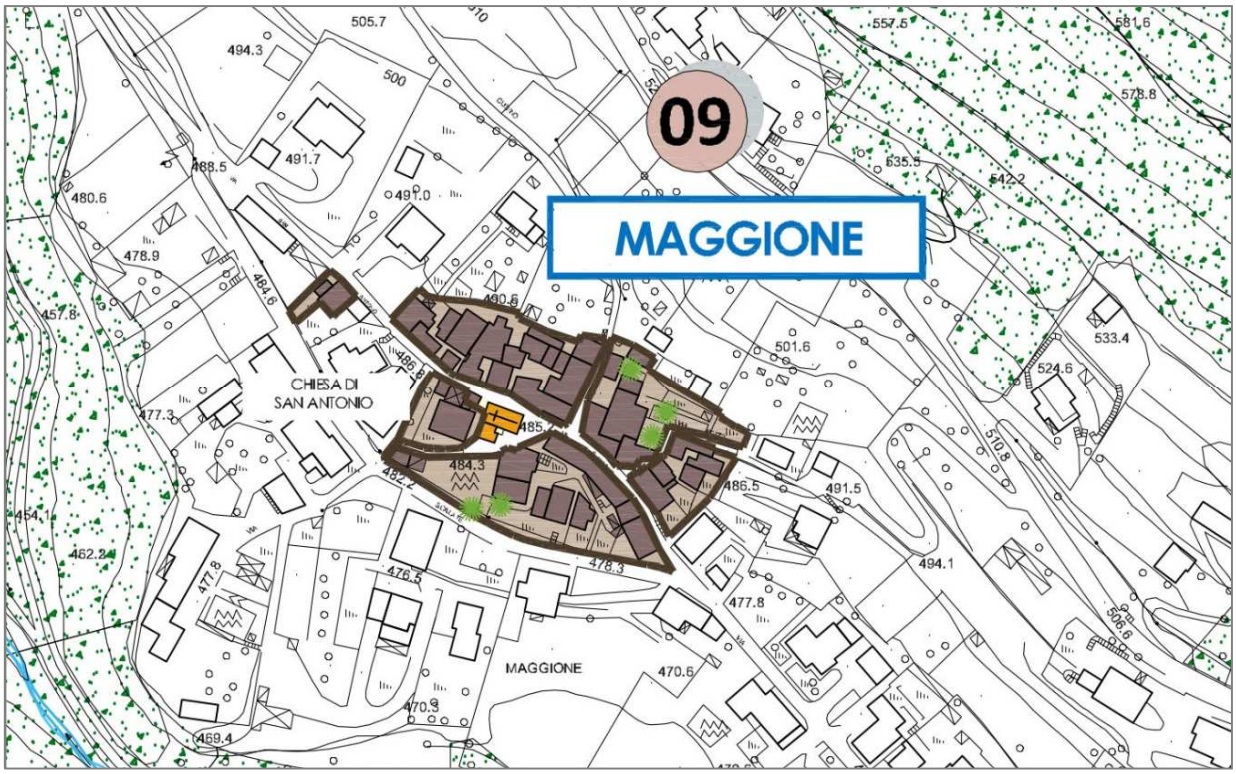
A 7 - PONTE DOVIA



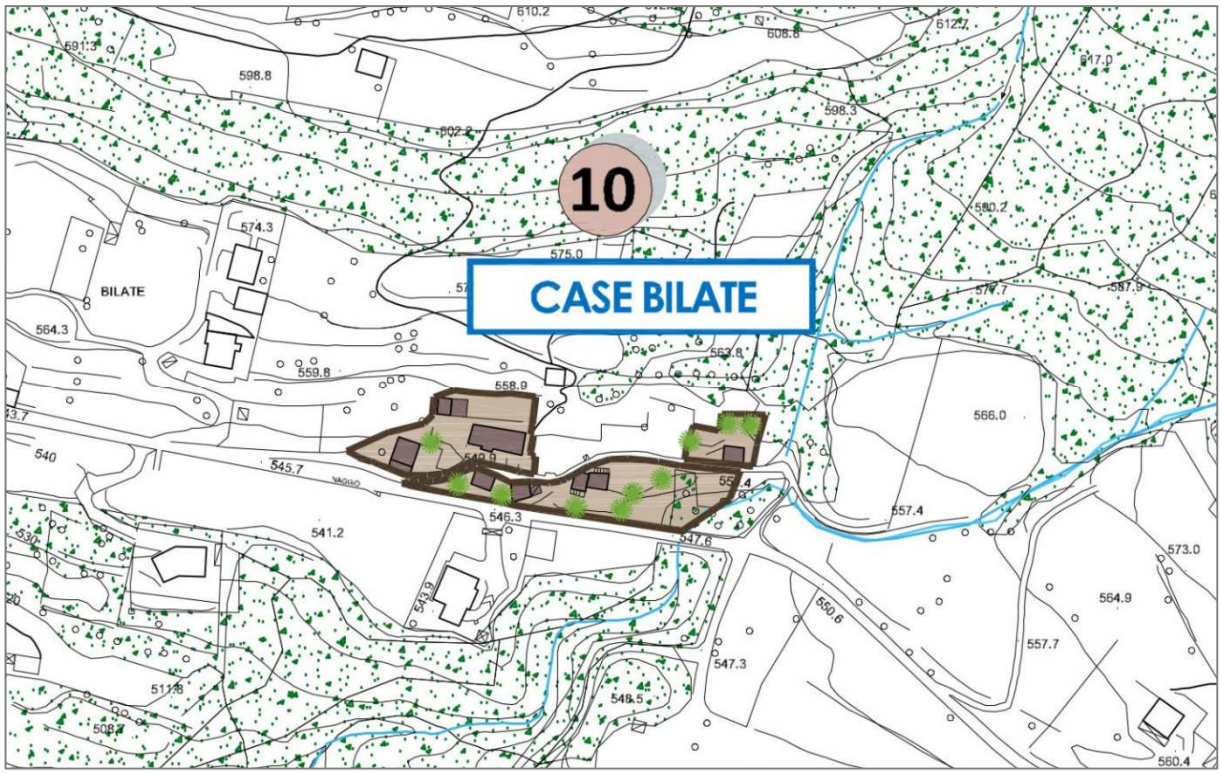
A 8 - MAGLIO


08
MAGLIO
456.0
444.1
452.5
453.7
471.3
497.1
501.4
492.4
523.3
606.7
511.0
439.4
439.9
442.8
443.6
451.9
457
495.4
538.3

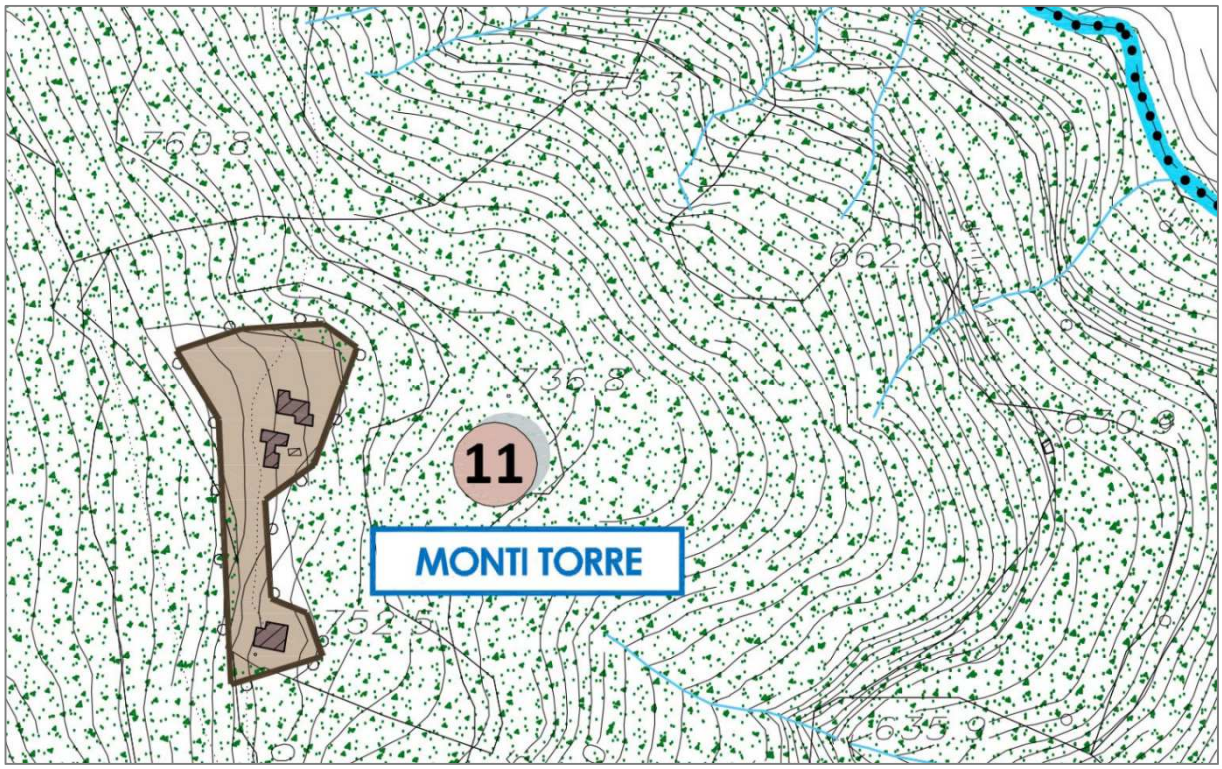
A 9 - MAGGIONE



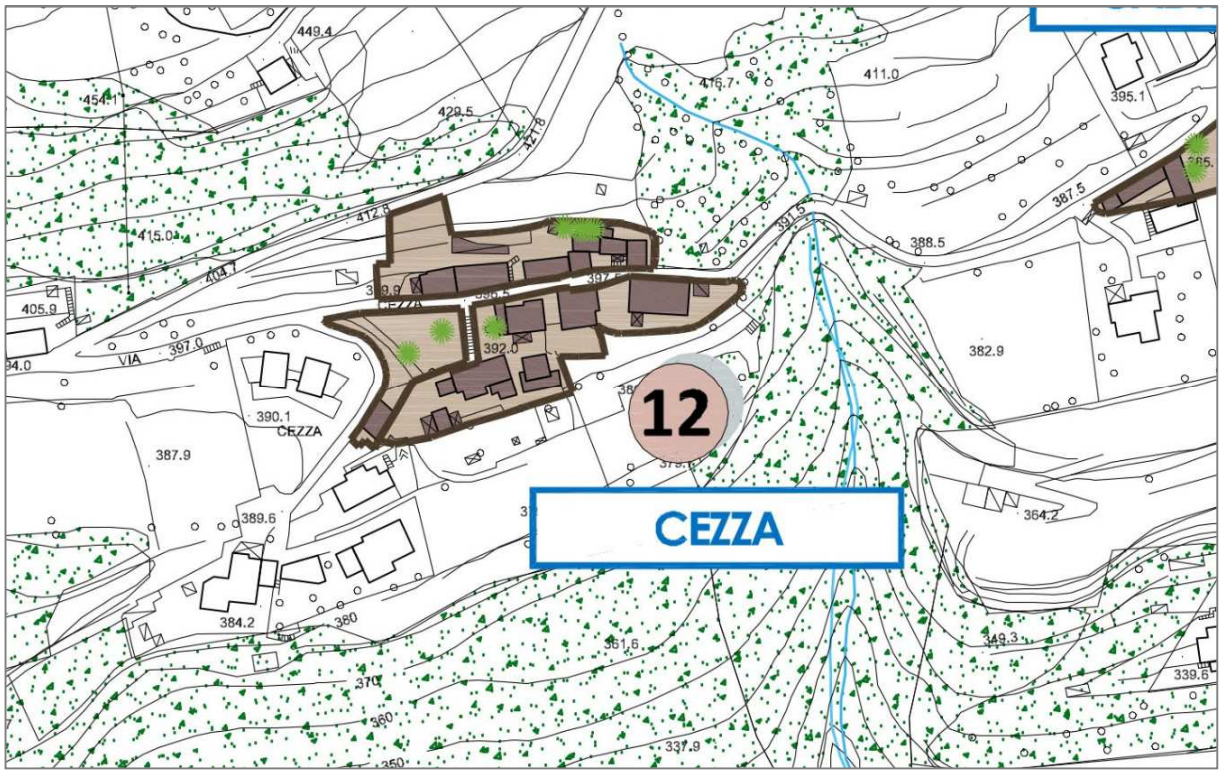
A 10 - CASE BILATE



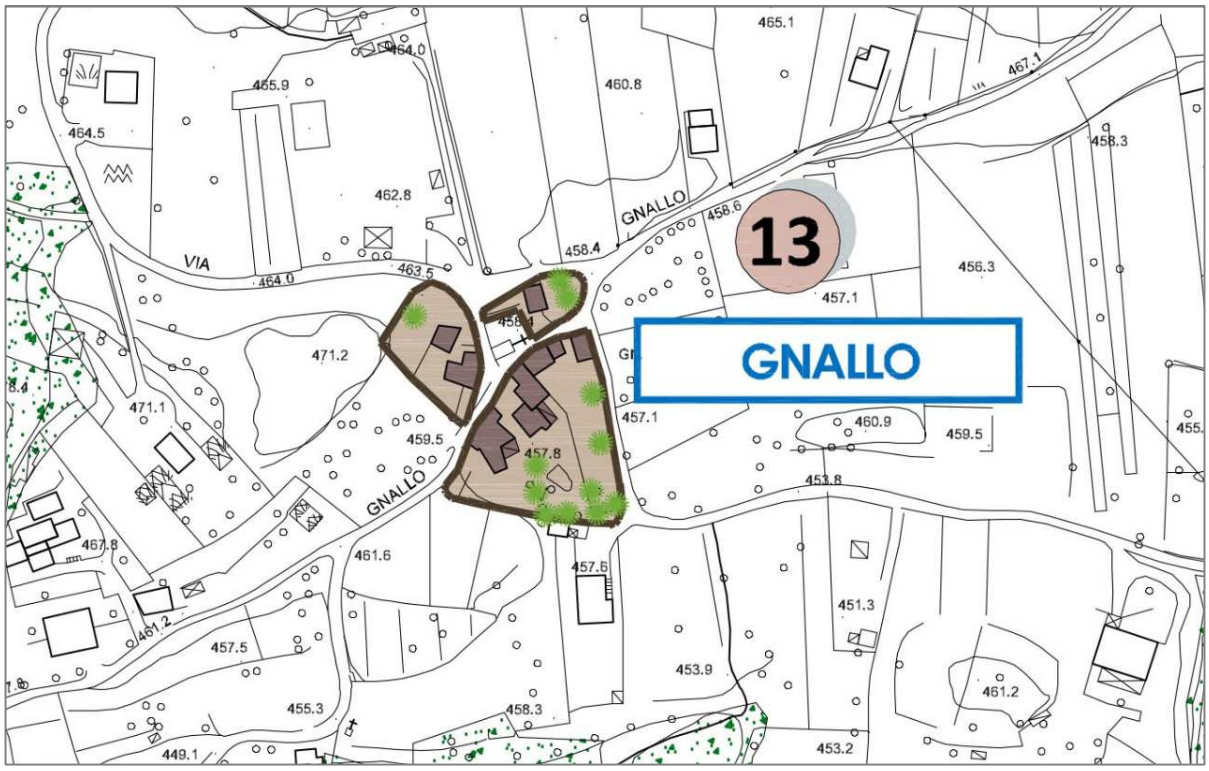
A 11 - MONTI TORRE



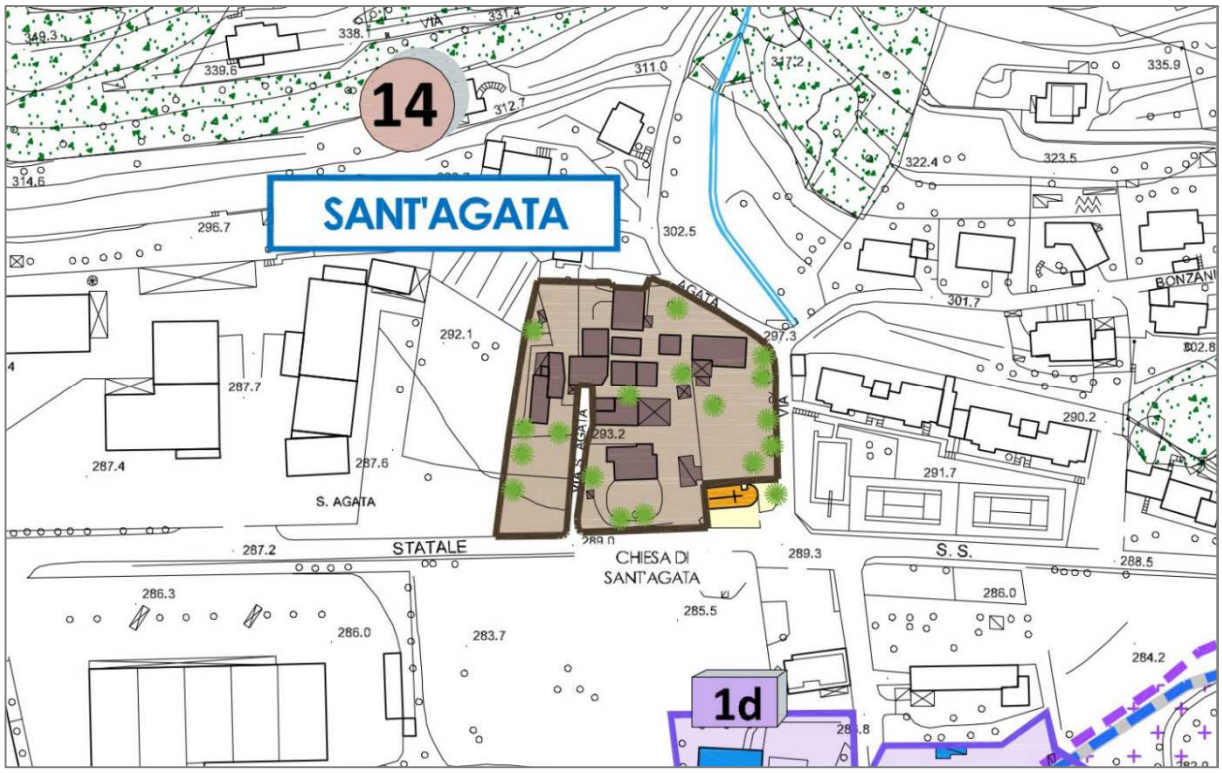
A 12 - CEZZA



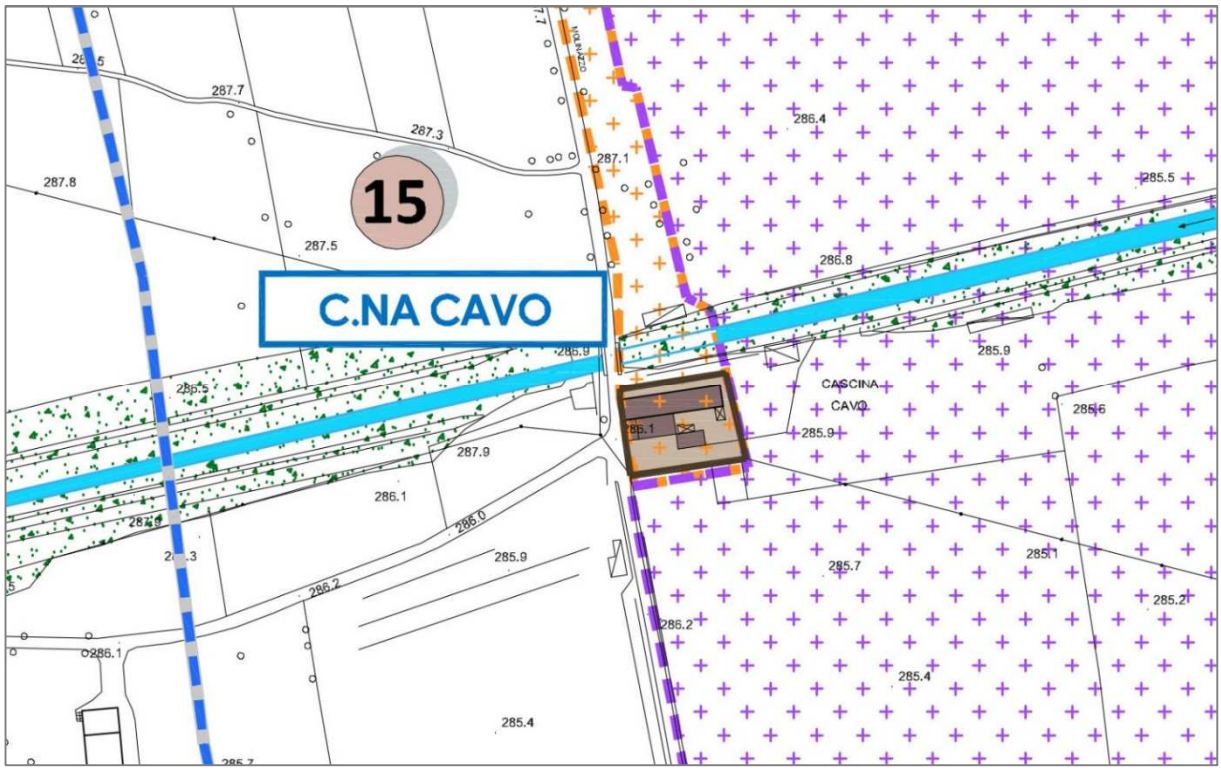
A 13 - GNALLO



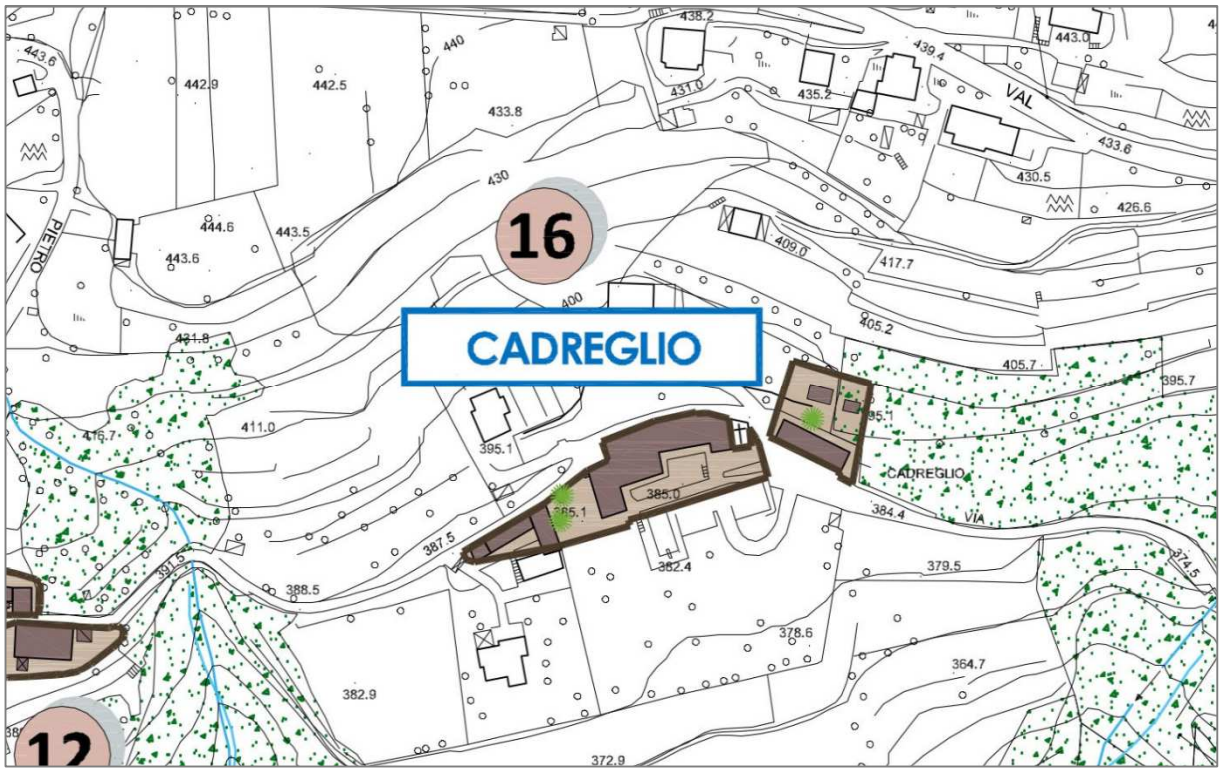
A 14 - S. AGATA



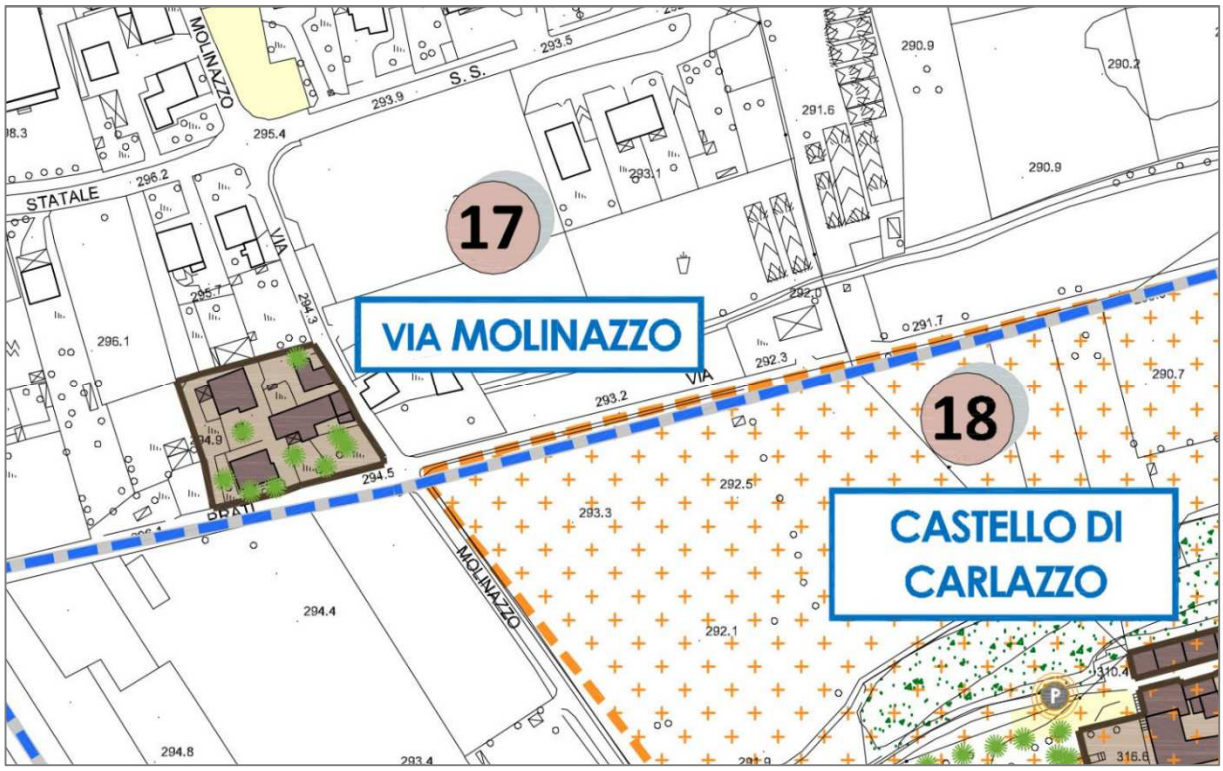
A 15 - C.NA CAVO


15
C.NA CAVO
CASCINA
CAVO
287.7
287.3
287.8
287.5
287.1
286.4
285.5
286.8
285.9
286.1
287.9
286.0
285.7
286.2
285.4

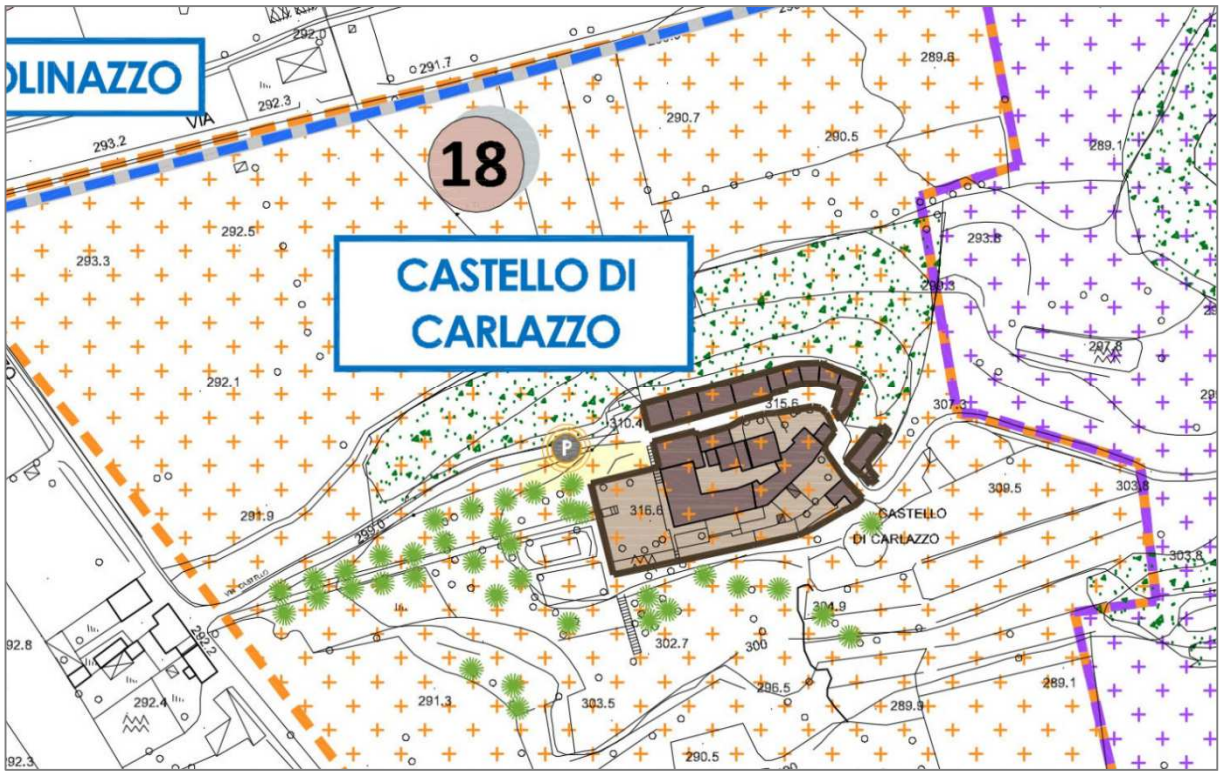
A 16 - CADREGLIO



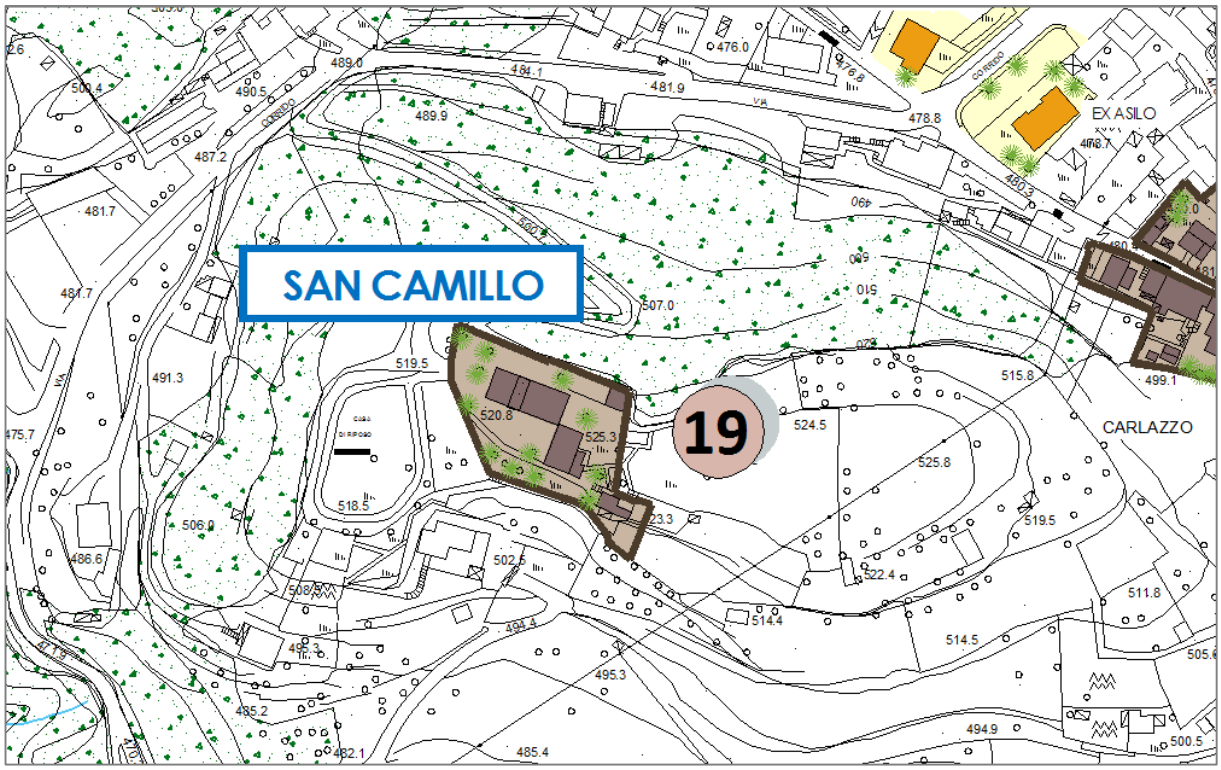
A 17 - VIA MOLINAZZO



A 18 - CASTELLO DI CARLAZZO



A 19 - SAN CAMILLO



B – IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO- IL SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI

GLI EDIFICI PUBBLICI DISMESSI

L'attuazione del piano dei servizi ha portato alla ristrutturazione ed ampliamento dell'istituto scolastico ubicato nel centro di Carlazzo al fine di avere un edificio adeguato ed a norma per le esigenze delle popolazione scolastica del comune e del bacino d'utenza dei comuni contermini.

I servizi scolastici comunali sono completati dalla scuola materna parrocchiale, anch'essa ubicata in prossimità della sede municipale nel centro di Carlazzo, mentre un ulteriore istituto scolastico per l'infanzia statale è sito nella frazione di Piano Porlezza.

Nella porzione di territorio comunale, che si sviluppa lungo la S.S. n° 340 Regina, nella frazione di S. Pietro Sovera si rileva la presenza del compendio di Villa Marzorati con il parco un tempo destinata ad istituto scolastico, mentre nella frazione di Calventina vi è un edificio un tempo sede della scuola per l'infanzia.

Entrambi i comparti, di proprietà comunale, risultano essere oggi sottoutilizzati e posso essere maggiormente valorizzati nell'ambito del progetto del piano dei servizi comunale.

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile

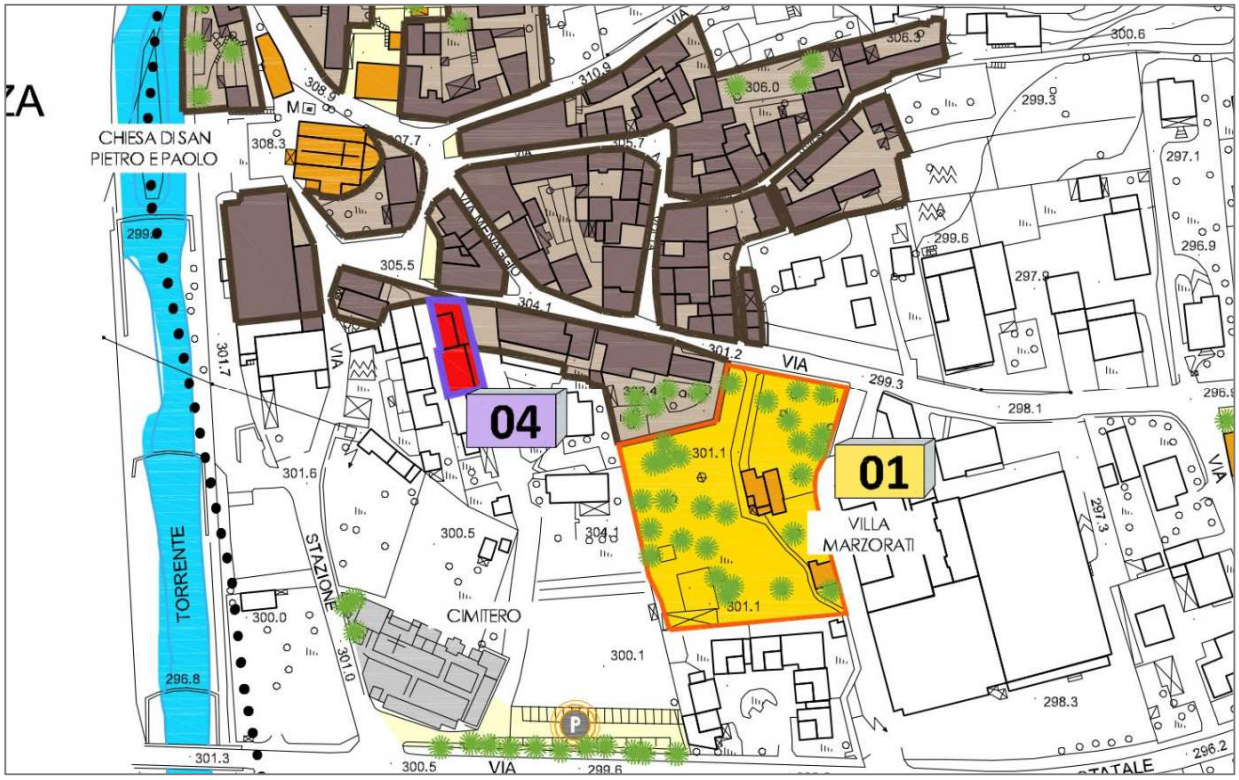
Tra le strategie e le politiche di rigenerazione urbana che l'Amministrazione Comunale intende promuovere risulta di significativa importanza la riqualificazione dei compendi comunali attualmente sottoutilizzati.

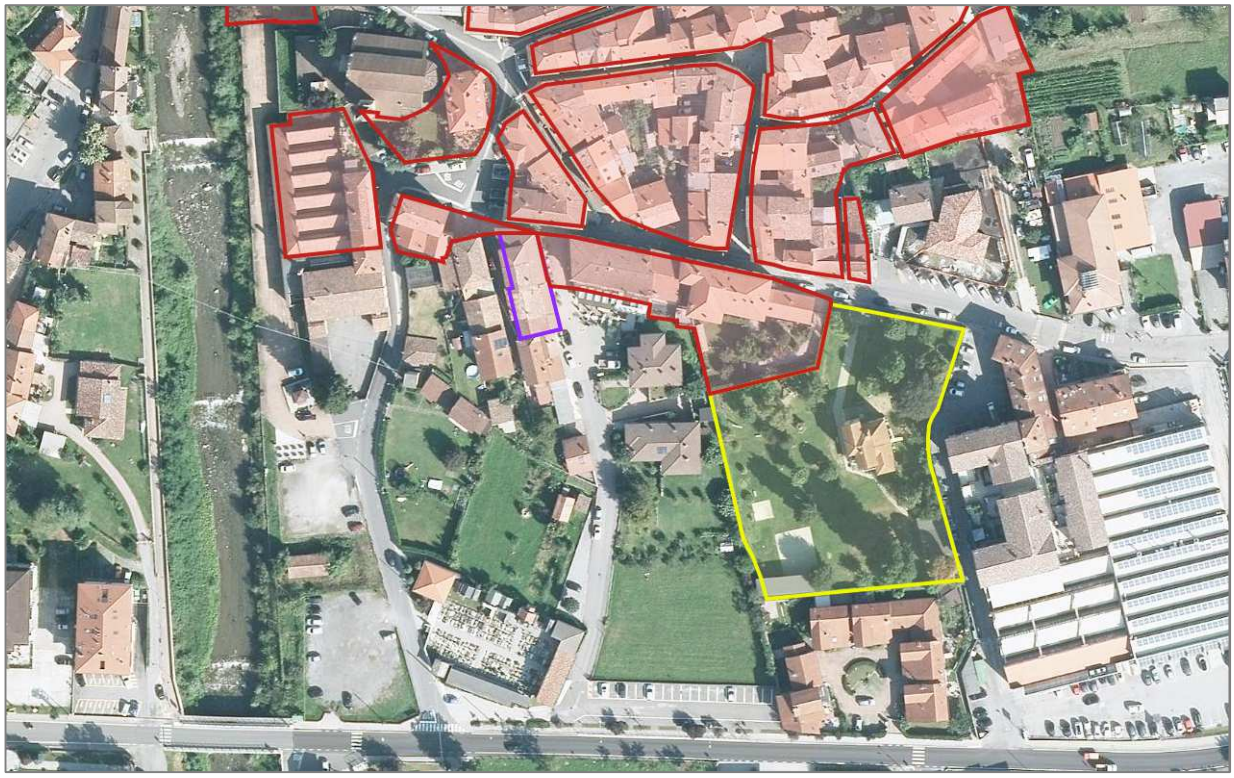
La valorizzazione dei suddetti edifici e delle relative aree pertinenziali assume una significativa importanza in considerazione della propria ubicazione nelle frazioni ubicata nella porzione pianeggiante del comune ove, i medesimi, possono essere riconvertiti come sedi di associazioni , mentre Villa Marzorati in considerazione della propria caratterizzazione storica e della presenza del parco si presta altresì ad essere una sede per eventi.

L'individuazione dei suddetti comparti pubblici quali ambiti della rigenerazione conferisce anche una opportunità per l'Amministrazione Comunale di partecipare a bandi per l'acquisizione di finanziamenti a fondo perduto per il recupero degli edifici dismessi e/o sottoutilizzati e la riqualificazione degli spazi urbani.

B1 - VILLA MARZORATI E PARCO - SAN PIETRO SOVERA

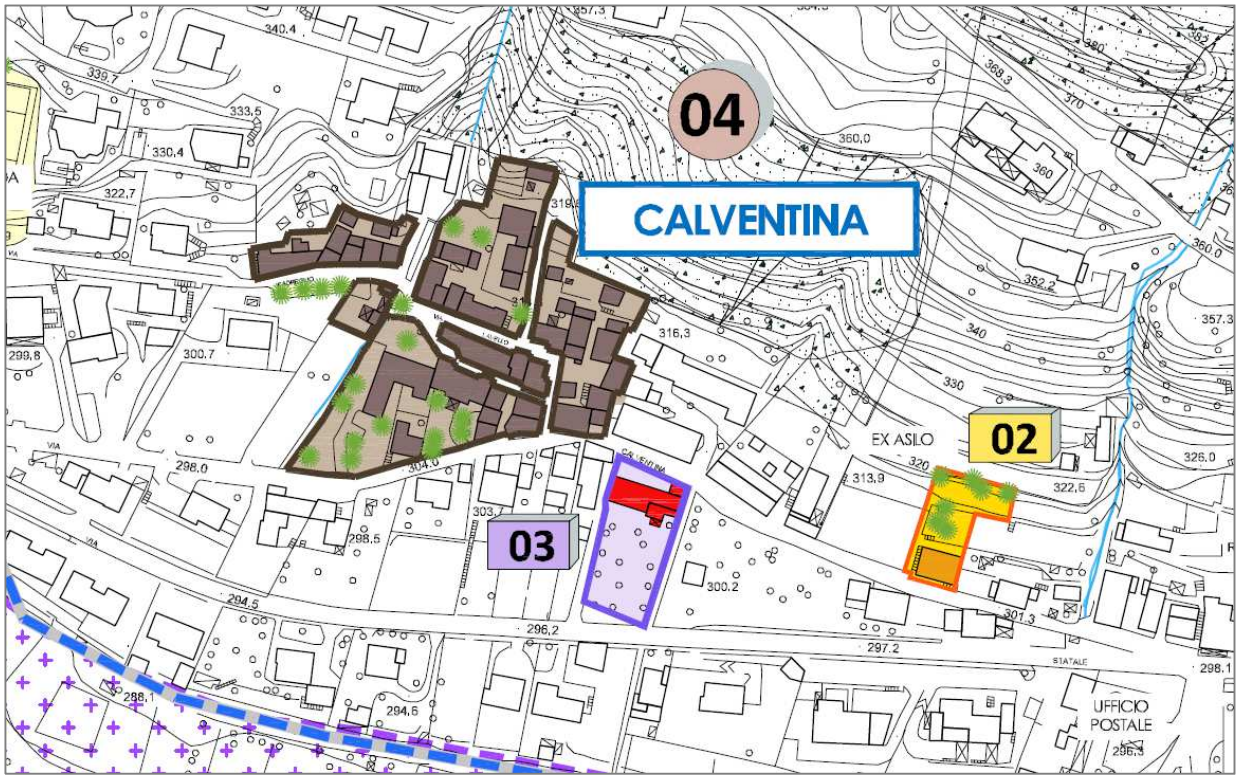
DESTINAZIONE P.G.T: AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico

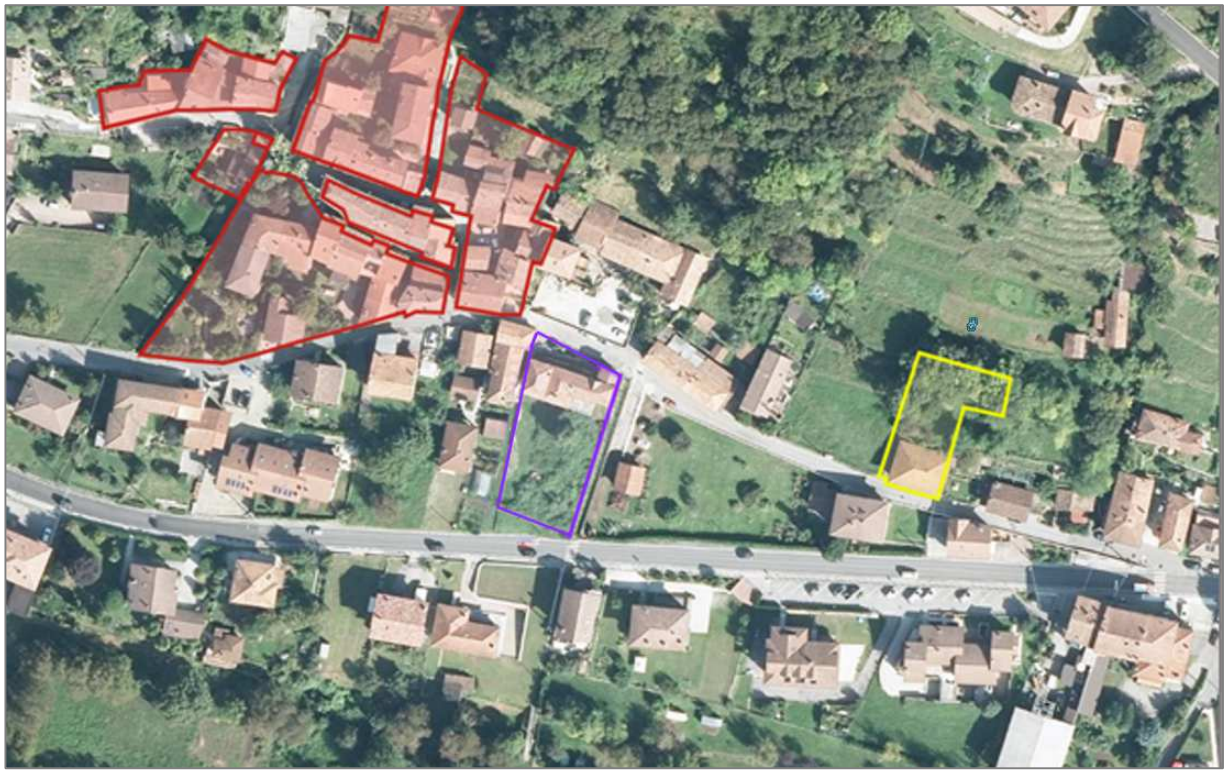




B2 - EX ASILO - CALVENTINA

DESTINAZIONE P.G.T: AP - Aree ed attrezzature di uso pubblico





AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

GLI AMBITI DISMESSI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

La maggior parte del patrimonio edilizio dismesso è identificabile nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

Nella recente variante urbanistica, in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 31/2014 sono già stati individuati dei compendi compromessi, dismessi e sottoutilizzati per la maggior parte ubicati in prossimità del Lago di Piano, quest'ultimo identificato anche come Sito di Interesse Comunitario (SIC), i quali sono stati classificati dal vigente strumento urbanistico come ambito RU-Riqualificazione Urbana Ambientale e sottoposti ad un disposto normativo puntuale di cui alla Lettera B.

Vi sono inoltre comparti dismessi e/o sottoutilizzati degni di nota i quali sono già stati in parte sottoposti a disposti normativi puntuali, i quali si identificano in edifici dismessi ubicati in contesti di rischio idraulico, per i quali se ne reputa adeguata l'individuazione.

I suddetti ambiti territoriali si possono qualificare e definire quali ambiti della rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

E' stata redatta una schedatura dei comparti di seguito elencati ed individuati quali ambiti della rigenerazione urbana

C - I COMPARTI DISMESSI E/O SOTTOUTILIZZATI

1 a- 1b- 1c-1 d- 1e
RU- Riqualificazione Urbana Ambientale - Disposto normativo puntuale di cui alla Lettera B

2 – PdR1- Localita' Piano Porlezza - via Artigiani (EX PCC3) (PdR)

3 – PdR3 - LOCALITA' CALVENTINA – S.S. REGINA N° 340- (PdR)

4 – Edificio dismesso Località San Pietro Sovera

STRATEGIE PER I PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

modalità di intervento ed adeguate misure di incentivazione per garantire uno sviluppo sociale ed economico sostenibile

I comparti sopra indicati sono già stati oggetto, per lo piu' di pianificazione urbanistica di dettaglio nel vigente strumentazione urbanistico, tuttavia in taluni casi la dismissione si è verificata successivamente rispetto all'ultima variante urbanistica e, in ogni caso la L.R. 18/19 ha introdotto nell'apparato della L.R. 12/2005 e s.m.i. delle modifiche che agevolano la possibilità di intervenire per il recupero degli edifici dismessi.

L'ubicazione degli ambiti dismessi consente di poter effettuare delle valutazioni rispetto al sistema dei servizi e/o alla rete ecologica comunale poiché gli stessi possono costituire elementi puntuali di riqualificazione di parti di paese, attraverso la realizzazione di spazi per la sosta pubblici al servizio dell'abitato circostante, definire elemento di riqualificazione della maglia urbana della viabilità attraverso la realizzazione di marciapiedi oppure un elemento di potenziamento della rete ecologica comunale.

La presenza di edifici dismessi e/o sottoutilizzati deve essere una occasione per definire una sinergia affinché la riqualificazione dei comparti, anche attraverso gli interventi di sostituzione edilizia, consenta la realizzazione degli interventi pubblici necessari (parcheggi, spazi verdi etc….) ed integrare le strutture pubbliche esistenti, ove se ne rilevano le carenze e/o le criticità.

L'individuazione degli ambiti dismessi quali ambiti della rigenerazione urbana consente di poter operare con interventi immediati in attuazione dei disposti di cui alla L.R. 18/19, e conferisce delle agevolazioni economiche per l'esecuzione del recupero degli immobili.
In particolare si specifica per i singoli ambiti territoriali individuati quali ambiti di rigenerazione urbana come di seguito indicato:

1 a- 1b- 1c-1 d- 1e
RU- Riqualificazione Urbana Ambientale - Disposto normativo puntuale di cui alla Lettera B

La norma, di cui si riporta uno stralcio, si pone la finalità di addivenire ad una riqualificazione urbana ed ambientale dei contesti, attualmente in parte dismessi ed in parte compromessi da lavorazioni non consone rispetto all'ambiente di particolare tutela ubicato nelle immediate vicinanze.

"E' ammessa la presenza degli insediamenti industriali e degli insediamenti artigianali molesti esistenti fino al permanere della funzione. E' consentita la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria al fine di garantire la conservazione dell'edificazione esistente.
In considerazione della incompatibilità degli insediamenti, rispetto al contesto circostante, il progetto urbanistico prevede, al momento della dismissione della funzione, la impossibilità di nuovi insediamenti con ugual funzioni.
La trasformazione d'uso, dovrà avvenire con Permesso di Costruire Convenzionato, che verrà concertato con l'Amministrazione Comunale, al mento della presentazione del progetto urbanistico.

Quest'ultimo dovrà tuttavia rispondere ai vincoli normativi ed ai parametri introdotti dalla variante urbanistica per le trasformazioni urbanistiche nelle diverse funzioni, nonché le indicazioni in merito alle perequazioni urbanistiche con particolare riferimento agli interventi di bonifica e/o riqualificazione ambientale ed alla localizzazione degli spazi da destinare a verde urbano e/o parcheggi pubblici funzionali al piano dei servizi comunale.
Nella pianificazione attutiva devono essere previsti gli eventuali interventi di bonifica, rispetto alle lavorazioni svolte e l'inserimento di destinazioni funzionali maggiormente consone rispetto al tessuto urbano consolidato, a cui le aree appartengono."

L'individuazione dei singoli immobili e del compendi tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e l'opportunità di utilizzo del bene attraverso il convenzionamento per uso temporaneo, al fine di interrompere il deterioramento dello stesso.

2 – PdR1- Localita' Piano Porlezza - via Artigiani (EX PCC3) (PdR)

Il comparto interessa un lotto edificato per il quale il precedente piano del governo del territorio riconosceva la presenza di un ambito artigianale e produttivo attraverso la classificazione in zona I-Industriale e la variante urbanistica 2016, ha sottoposto il comparto a preliminare Permesso di Costruire Convenzionato, dalla cui scheda normativa si deduce una trasformazione dei contesti in zona residenziale.

Il recente vigente strumento urbanistico, in considerazione dello stato dei luoghi, il quale rileva la presenza di un edificio dismesso ed in uniformità con le destinazioni d'uso dei contesti limitrofi, non valuta coerente e compatibile un cambio d'uso in una destinazione d'uso esclusivamente residenziale.

Il progetto urbanistico sottopone il comparto a piano di recupero, indicando l'opportunità di poter procedere anche per lotti di attuazione ed ampliando le possibilità di intervento contemplando la possibilità di trasformazione in differenti destinazioni d'uso.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche per un eventuale futuro recupero e l'opportunità di utilizzo del bene attraverso il convenzionamento per uso temporaneo, al fine di interrompere il deterioramento del bene.

3 – PdR3 - LOCALITA' CALVENTINA – S.S. REGINA N° 340- (PdR)

Il comparto interessa un lotto che si sviluppa tra via Calventina e la S.S. Regina n° 340 e vede la presenza di un edificio dismesso con un significativo volume lungo via Calventina.

Nel corso del monitoraggio del precedente strumento urbanistico si è rilevata l'esigenza di individuare un'area da destinare a parcheggi pubblici al servizio della frazione, che ne rileva una significativa carenza.

Il recente vigente strumento urbanistico sottoporre l'intera proprietà a Piano di Recupero e prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con una diversa distribuzione nell'ambito del lotto. Si prevede altresì la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico lungo via Calventina, al servizio della frazione.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche al fine di incentivare l'esecuzione del progetto urbanistico anche in relazione alle esigenze dettate dal piano dei servizi e rispetto alla sicurezza dell'immobile fronteggiante gli spazi pubblici.

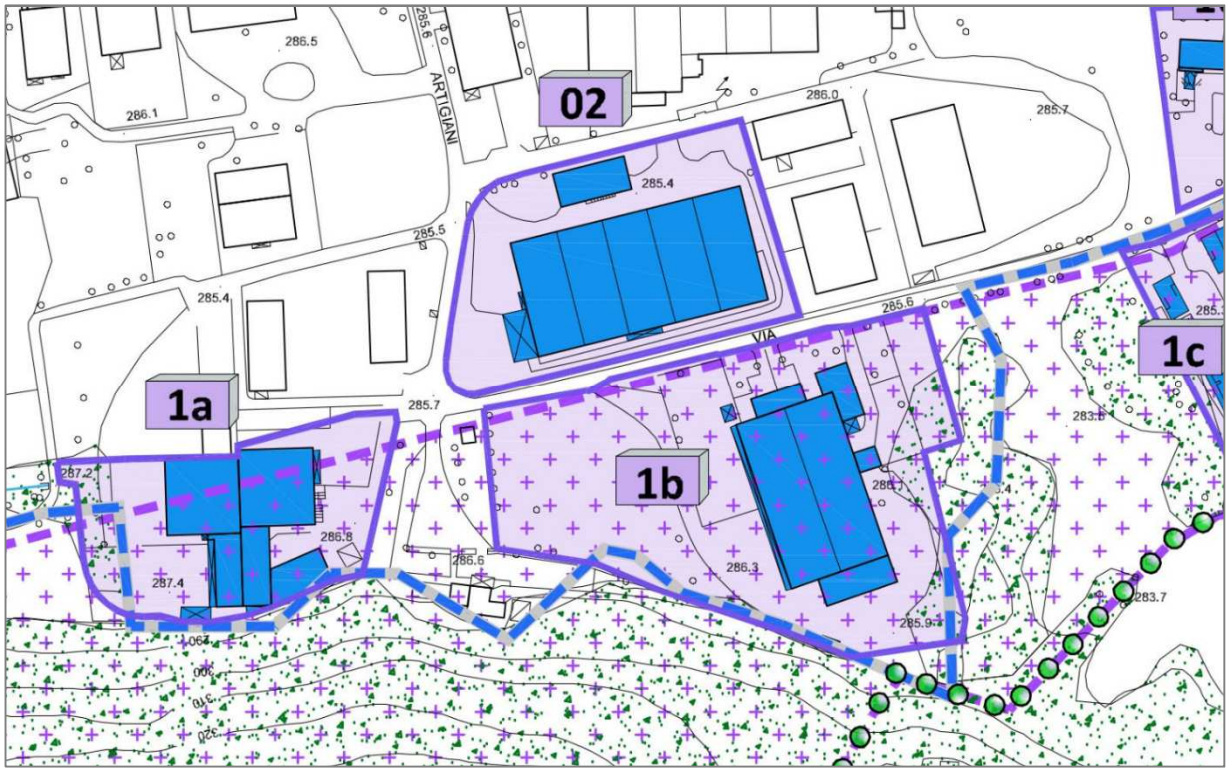
4 – Edificio dismesso Località San Pietro Sovera

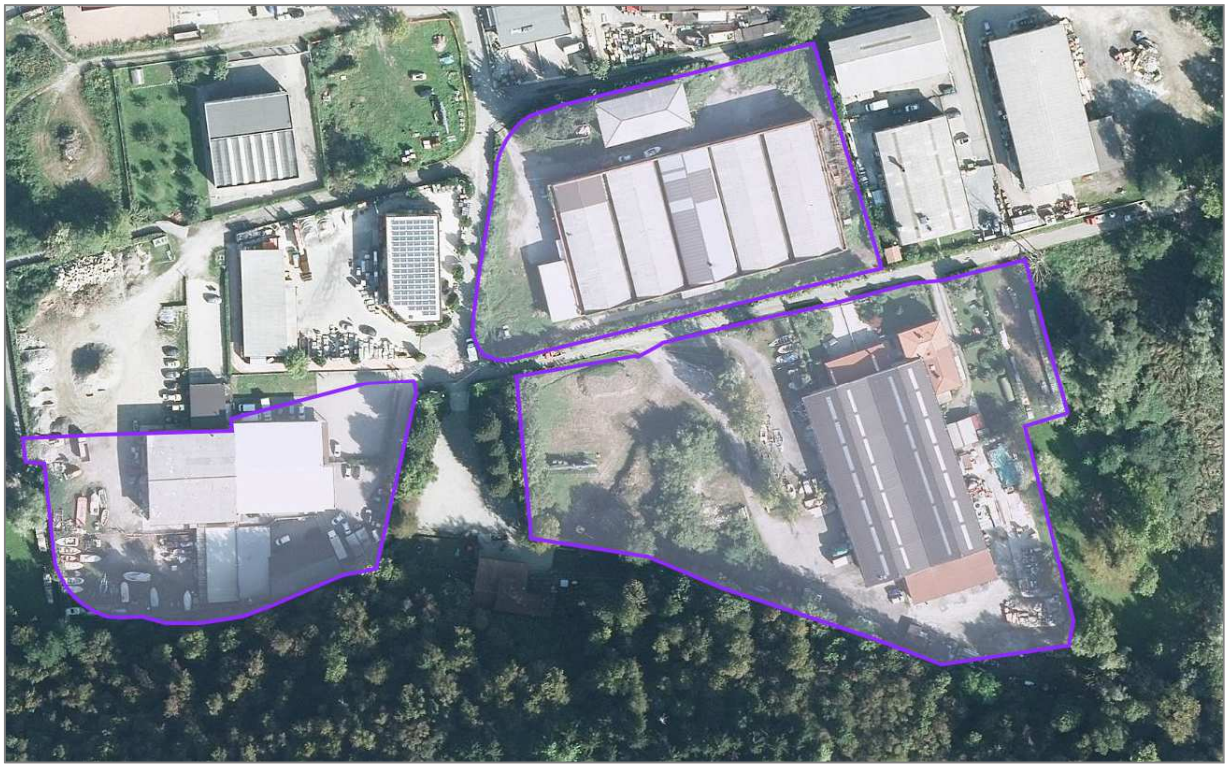
Il comparto interessa un edificio dismesso ubicato in Via Mercato e posto a ridosso del centro storico di San Pietro Sovera. L'immobile inserito in ambito dei nuclei di impianto storico, risulta dismesso dal 2009.

L'individuazione dell'immobile e del compendio tra gli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana consente di poter usufruire di agevolazioni economiche al fine di incentivare il recupero dell'immobile.

1 a- 1b- RU- RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE
DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE DI CUI ALLA LETTERA B

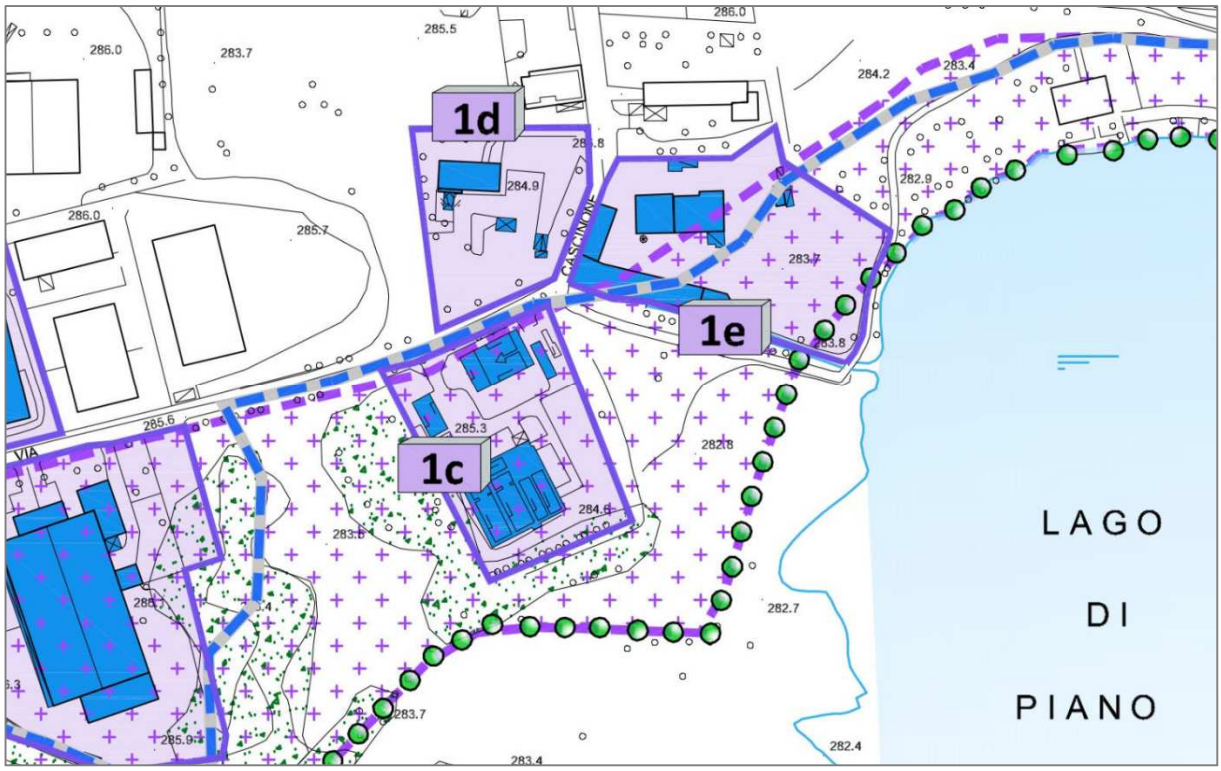
DESTINAZIONE P.G.T: Riqualificazione urbana ambientale -
disposto normativo puntuale di cui alla lettera B





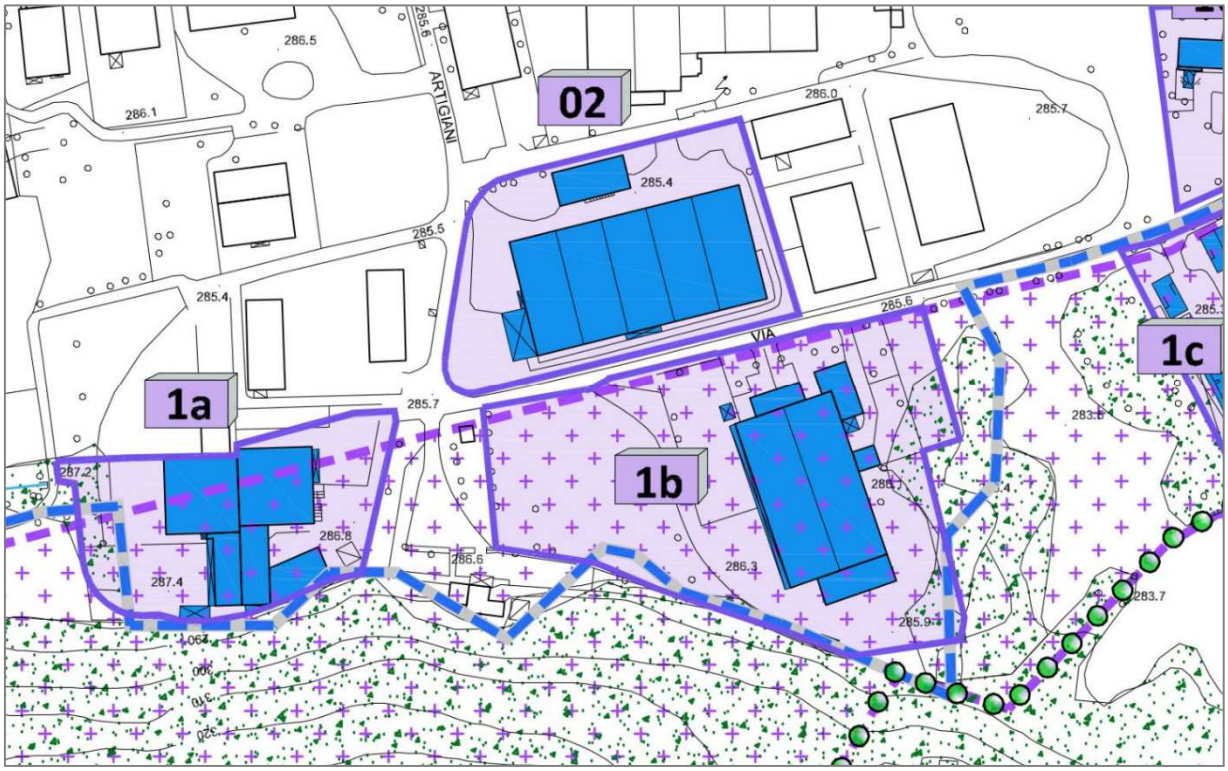
1c-1 D- 1e RU- RIQUALIFICAZIONE URBANA AMBIENTALE DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE DI CUI ALLA LETTERA B

DESTINAZIONE P.G.T: Riqualificazione urbana ambientale - disposto normativo puntuale di cui alla lettera B



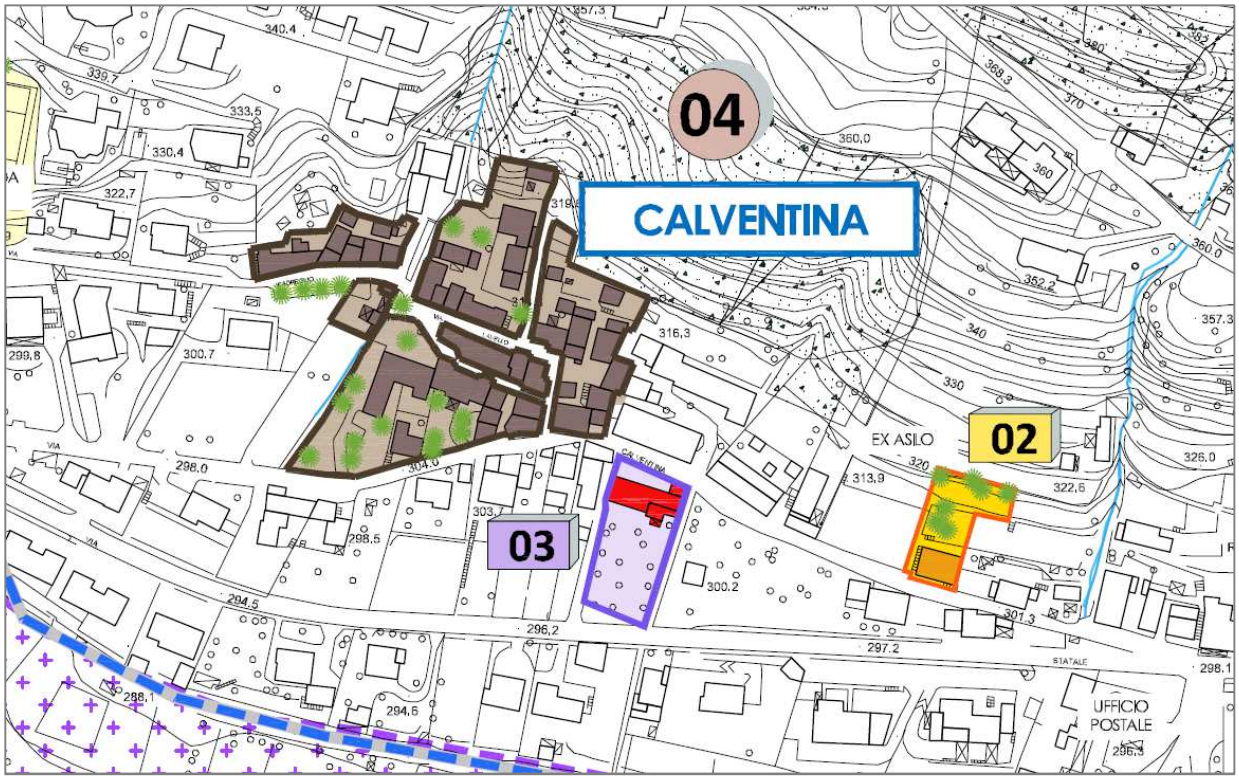
2 – Pdr1- LOCALITA' PIANO PORLEZZA - VIA ARTIGIANI (EX PCC3) (PDR)

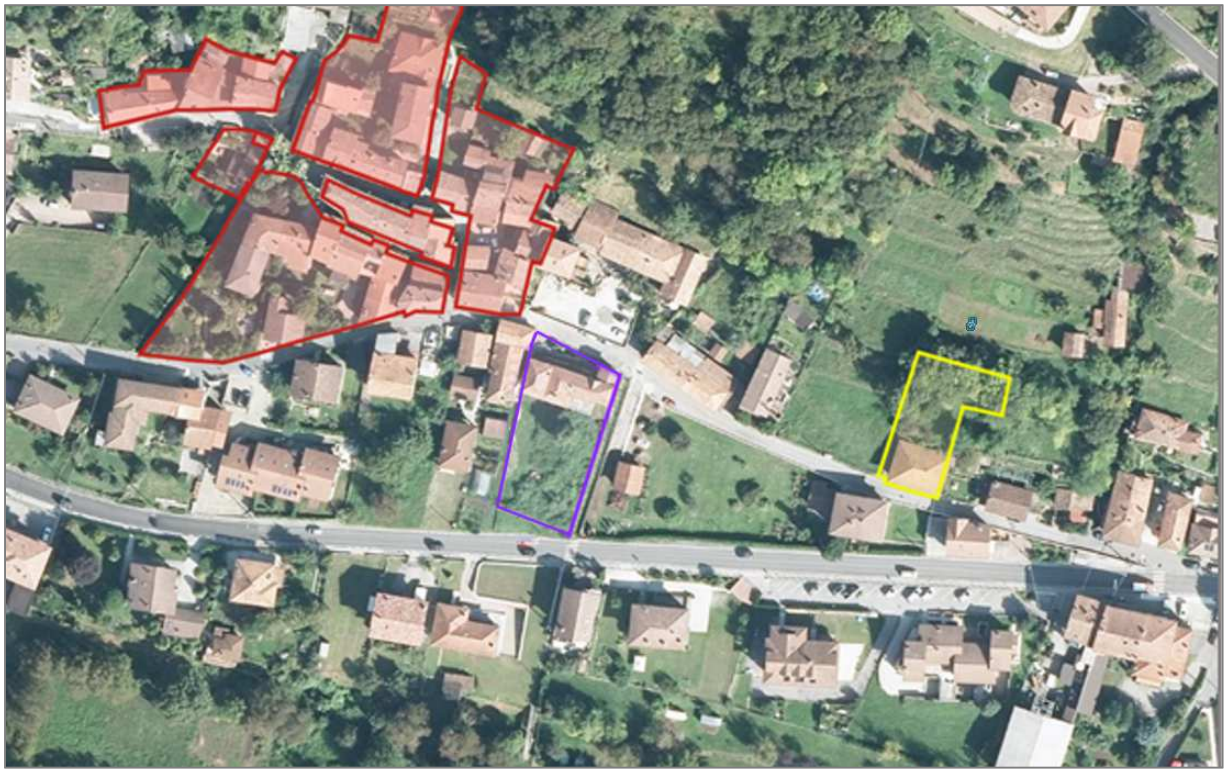
DESTINAZIONE P.G.T: Piano di Recupero PdR1 - Scheda norma puntuale (PdR)

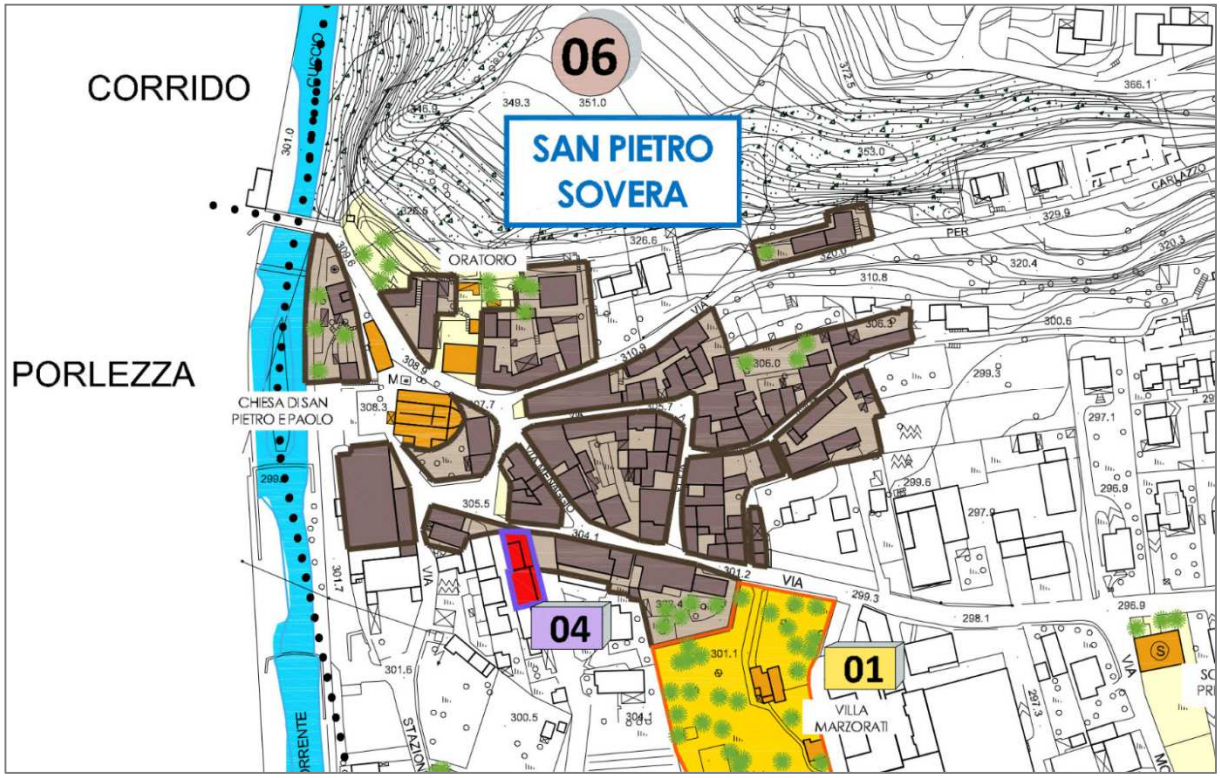
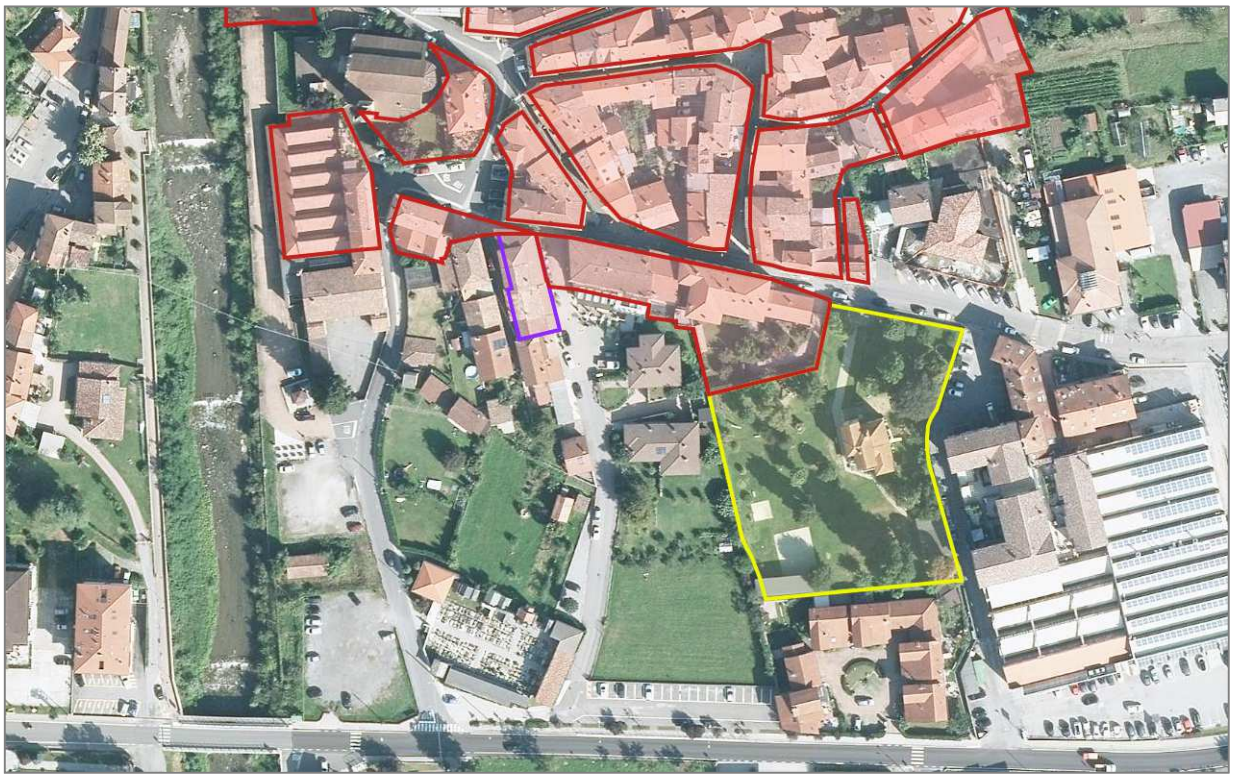


3 – Pdr3 - LOCALITA' CALVENTINA – S.S. REGINA N° 340- (PDR)

DESTINAZIONE P.G.T: Piano di Recupero PdR3 - Scheda norma puntuale (PdR)





4 – EDIFICIO DISMESSO LOCALITÀ SAN PIETRO SOVERA

DESTINAZIONE P.G.T: NI - Nuclei di impianto storico