

Comune di Ginosa

Provincia di Taranto

VARIAZIONE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IMMOBILE CENSITO AL N.C.E.U. AL FG. 144 P.LLA. 1734, SUBALTERNI 10, 11 e 12, E PORZIONE DELLA
PARTICELLA DI TERRENO INDIVIDUATA IN CATASTO TERRENI AL FG. 144 P.LLA 2363

(ai sensi dell'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i.)

RELAZIONE TECNICA GIUSTIFICATIVA

Committente e Proprietaria: **Sig.ra Giovanna BUFFA**

Tecnico incaricato: **Geom. Cristian COLAPINTO**

Ginosa, 19.12.2023



1.PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto dalla Sig.ra Giovanna BUFFA, C.F. BFFGNN46A60E036Z , nata a Ginosa (TA), il 20.01.1946 e residente a Fano (PU), in Via Norma Cossetto n.45, proprietaria dell'immobile sito in Ginosa (TA) in Via Roma n. 22, 24, 26, censito nel N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 144 P.Illa. 1734, subalterni 10, 11 e 12, oltre alla porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al Fg. 144 P.Illa 2363:

il sottoscritto Geom. Cristian COLAPINTO iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Taranto con posizione n. 1758 e studio tecnico in Ginosa (TA) alla Via Aloisie n.3, è a relazionare quanto segue in merito all'istanza di variazione del fabbricato e suolo di cui sopra, richiedendo l'attivazione delle procedure di cui ai all'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i..

A seguito di formale istanza acquisita al prot. n. 159363 del 06/092023, veniva avanzata la richiesta avente ad oggetto l'accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., del fabbricato realizzato con C.E. n. 304/79, del 19.03.1980, contraddistinto al N.C.E.U del Comune di Ginosa, al Fg. 144 P.Illa 1734, subalterni 10 , 11 e 12.

Con nota del 15.09.2023 del X Settore Area Pianificazione ed Edilizia, veniva emesso preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10-bis della L. 241/90, per la presenza di diverse difformità rispetto al titolo abilitativo che, per la errata tipizzazione dell'area in cui ricade il fabbricato in questione, non permettevano il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

In riscontro alla nota SUAP N. 5579 del 14.09.2023, PDC_SUAP n. 1245/2023, la Sig.ra Giovanna BUFFA, trasmette formate istanza di riesame e rettifica del PRG per errore materiale di tipizzazione di ZTO A, chiedendo l'attivazione delle procedure di cui ai all'art. 12 comma 3-bis, lett. c) della L.R. 20/2001 e s.m.i. di variazione al Piano Regolatore Generale, dell' immobile censito nel N.C.E.U. al Fg. 144 P.Illa. 1734, subalterni 10, 11 e 12, oltre alla porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al Fg. 144 P.Illa 2363, che per mero errore materiale sono stati compresi all'interno della zona tipizzata "A" dal vigente PRG.

2. ANALISI GENERALE DEL SITO

2.1. STATO ATTUALE DEI LUOGHI

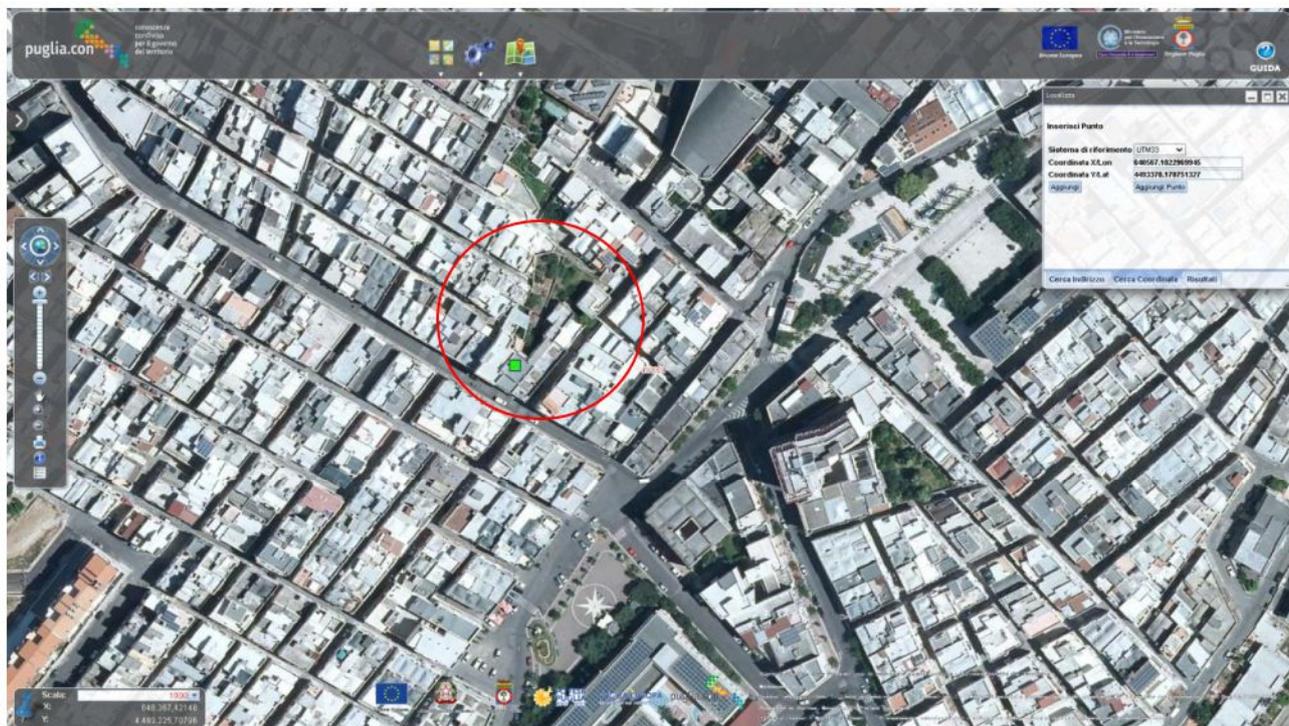
Il territorio comunale di Ginosa si estende per circa 187 Km² al confine con la Regione Basilicata e comprende una zona collinare interna ed una zona pianeggiante che affaccia sul mare Ionio con un fronte di circa sei chilometri e confine ad est con il Comune di Castellaneta, ad ovest con la provincia di Matera e a nord con

l'agro di Laterza. Il comune di Ginosa è interessato da due insediamenti urbani, uno nella zona collinare a monte che svolge il ruolo di capoluogo (Ginosa Centro) e l'altro sulla costa (Ginosa Marina).

Gli immobili di proprietà della Sig.ra Buffa Giovanna, oggetti della presente relazione e ubicati nel territorio di Ginosa alla Via Roma ai civici n. 22, 24 e 26 e censiti al N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 144 P.IIa. 1734, subalterni 10, 11 e 12, oltre alla porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al Fg. 144 P.IIa 2363, come rappresentati in tabella:

Catasto	Titolarietà	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Reddito
F	Proprietà per 1000/1000	Ginosa (TA) Via Sebastopoli n.18 Piano 1	144	1734	10	Cat. A/2	02	8,5 vani	Euro: 877,98
F	Proprietà per 1000/1000	Ginosa (TA) Via Roma n.22 Piano T	144	1734	11	Cat. C/1	03	50 m ²	Euro: 586,18
F	Proprietà per 1000/1000	Ginosa (TA) Via Roma n.24 Piano T	144	1734	11	Cat. C/1	03	58 m ²	Euro: 679,97
T	Proprietà per 1000/1000	Ginosa (TA)	144	2363		FRUTTETO	U	375	R.D. Euro: 4,07 R.A. Euro: 2,52

Manca nella banca dati del catasto il secondo piano ma se si è in possesso della ricevuta di accatastamento del 28/10/1982 con numero di protocollo 19451 del mod. 97 ceu.



La Regione Puglia è dotata di un Sistema Informativo Territoriale dal quale è possibile estrarre la Carta Tecnica Regionale prodotta in scala 1:5000; il foglio nel quale ricade l'immobile in esame è il n. 492024, le coordinate,

secondo il sistema UTM33, sono, Coordinata X/ Lon. 648567.1822969945, Coordinata Y/ Lat. 4493370.170751327.

2.2. IL RILIEVO TOPOGRAFICO

Scopo del rilievo è stato quello di accertare l'esatta consistenza dell'area in oggetto. Pertanto, si è provveduto a riportare in mappa tutte le dividenti ed i manufatti insistenti sulle particelle di cui all'oggetto, nonché quelli insistenti sulle particelle limitrofe. Tale individuazione è stata eseguita per mezzo di rilievo strumentale atto alla verifica dello stato dei luoghi ed al riscontro di eventuali discordanze con quanto riportato in mappa.

Il rilievo topografico ha interessato la particella 1734, subalterni 10, 11 e 12, oltre alla porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al Fig. 144 P.IIa 2363, ed è stato eseguito tramite l'utilizzo Gps Geomax Zenith 10 con tecnologia NovAtel AdVance® che supporta i sistemi GNSS GPS, Glonass, Galileo e BeiDou, con statico preciso orizzontale di $5 \text{ mm} \pm 0.5 \text{ ppm (rms)}$, statico preciso verticale di $10 \text{ mm} \pm 0.5 \text{ ppm (rms)}$, cinematico RTK orizzontale di $10 \text{ mm} \pm 1 \text{ ppm (rms)}$ e cinematico RTK verticale $20 \text{ mm} \pm 1 \text{ ppm (rms)}$.



piano. Le discrasie per errore di toponomastica e mancato inserimento in banca dati del secondo piano saranno opportunamente segnalate all'AdE per via telematica.

3. ANALISI URBANISTICA

3.1. IL CONTESTO RISPETTO AL PRG VIGENTE

L'immobile oggetto della presente relazione è interamente compreso nel territorio comunale di Ginosa. Ad esso si accede percorrendo Via Roma. Il fabbricato, prospiciente la suddetta Via, è ricompreso all'interno delle zone residenziali urbane esistenti e di completamento B2, seppur, il fabbricato in questione, per mero errore materiale ricade in zona tipizzata "A", Centro Storico, dal vigente PRG, pur non avendo le caratteristiche storico-artistiche che ne giustificherebbero l'inclusione dello stesso nel centro storico.



Infatti, gli immobili o, meglio, parti di essi, pur non avendo caratteristiche di pregio storico-artistiche, né formali, né strutturali sono inclusi nella zto A, centro storico, mentre la restante parte ricade nella zto B2, zone residenziali urbane esistenti e di completamento.

Le zone residenziali urbane esistenti, di cui all'art. 20 delle NTA del Piano Regolatore Generale, comprendono le aree urbane quasi completamente edificate e dotate di opere di urbanizzazione. In tali zone sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenze;
- uffici e studi professionali;

- associazioni sociali, culturali, religiose e politiche;
- commercio al dettaglio ed artigianato di servizio;
- ristoranti, bar ed attività ricreative;
- attività di servizio e terziarie in genere.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P.R.G. Sono vietate le attività di autotrasportatori, spedizionieri e simili e le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P.R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data in vigore delle Norme.

Sono ammessi i seguenti interventi, senza preventivo strumento urbanistico attuativo:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche con aumento

di superfici utili purché contenute entro le volumetrie esistenti;

- nuova costruzione ed ampliamento.

Le demolizioni sono consentite solo per edifici che non rivestono interesse storico monumentale o architettonico.

Gli interventi previsti nelle zone B possono essere realizzati attraverso il rilascio di singole concessioni edilizie o attraverso la redazione di piani attuativi pubblici o privati (P.P. o P.R.). Nel primo caso l'intervento sarà disciplinato dalla normativa del successivo punto a) (singoli interventi edilizi), nel secondo caso l'intervento sarà disciplinato dal successivo punto b) (interventi urbanistici di risanamento e ristrutturazioni).

a) Singoli interventi edilizi (concessione diretta)

Per le zone BI - B2 - B3 per interventi singoli di demolizione e ricostruzione, nuove costruzioni ed ampliamento valgono i seguenti indici:

- Iff « 5 mc/ma;
- Rc = 70%;
- H max = 14,20 m e comunque non superiore al rapporto di 1,5 rispetto alla larghezza della strada prospiciente;
- NP= 4

Distanza dalla strada: secondo gli allineamenti prevalenti;

Distanza dai confini: minimo ml.5 o edificazioni a confine;

Distacco dai fabbricati: ml. 10; è consentita l'edificazione in aderenza ai fabbricati latitanti a confine, a condizione che siano rispettate le norme del Codice Civile;

- Per le demolizioni e ricostruzioni e nuove edificazioni dovrà essere garantita una superficie a parcheggi pari almeno a 1 mq ogni 10 mc di costruzione. Tale superficie a garages può essere ubicata

su aree libere contigue o su altra area disponibile nel raggio di 200 ml nel rispetto della normativa di zona.

Sono ammesse le chiostrine solo per areazione e illuminazione di bagni, corridoi, scale e ripostigli purché abbiano superficie minima superiore ad un ottavo di quella delle pareti circostanti. Non vengono computati ai fini del rispetto dell'indice di fabbricazione e del rapporto max di copertura i volumi dei servizi alla residenza di cui al D.M. 1444/68 e dei garages a piano terra o seminterrato a condizione che la superficie a garage sia oggetto di specifico atto di vincolo.

Per le zone B1-B2 e B3 di Ginosa sono possibili interventi di completamento edilizio rivolti a completare gli organismi edilizi mediante sopraelevazione totale o parziale del piano terra o piano esistente sempre nel rispetto delle norme del vigente Regolamento Edilizio.

Tali interventi comprendono anche per l'edificio esistente, il ripristino o la modifica o la sostituzione o la eliminazione di alcuni elementi costitutivi e l'inserimento di nuovi impianti, senza alcun aumento o modifica della superficie coperta e senza realizzazione di aggetti di qualsiasi natura salvo che per balconi sulla strada quando questa ha larghezza uguale o superiore a metri 10 e, comunque, con sporto non superiore a metri 1,00.

Nel caso di piano terra esistente destinato a residenza (o a questa assimilata), il suo piano di calpestio deve comunque essere portato a quota non inferiore a metri 0,50 rispetto alla quota stradale ed avere una altezza netta media non inferiore a mt 2,70.

Nel caso di piano terra esistente destinato ad attività produttive consentite oppure ad attività commerciali consentite, esso deve avere un'altezza interna netta media, misurata tra l'estradosso del piano di calpestio e l'intradosso del soffitto, non inferiore a metri 3,00, mentre nel caso sia destinato ad autorimessa la sua altezza interna può essere ridotta al minimo di mt 2,50 pur continuando ad essere considerato ad ogni effetto come piano terra.

Il primo piano deve avere destinazione residenziale, o ad essa assimilata, con l'altezza interna netta media, misurata tra l'estradosso del calpestio e l'intradosso del soffitto, non inferiore a metri 2,70 per gli ambienti abitativi e non inferiore a metri 2,40 per i vani accessori.

Nel caso in cui è possibile, sempre nel puntuale rispetto delle norme innanzi dette e del Regolamento Edilizio mantenere il rapporto tra l'altezza edificio e larghezza della strada (o della larghezza media dell'allineamento stradale) su cui prospetta l'edificio nel valore massimo di 1,5, è consentito anche il completamento edilizio realizzato mediante la costruzione totale o parziale del secondo piano su piano terra o rialzato esistente e primo piano esistente o a costruirsi.

Tale possibilità è sempre subordinata ad una larghezza stradale non inferiore a metri 8; nel caso di edifici prospicienti su più strade va considerata come riferimento per il rapporto con l'altezza dell'edificio la media delle larghezze delle strade fermo restando che nella strada con larghezza inferiore a metri 8 non è consentita l'edificazione di secondi piani in arretrato dal filo del piano terra o rialzato esistente.

Per gli interventi di completamento edilizio è prescritta la presentazione, in uno al progetto di completamento ed alla relativa richiesta di concessione edilizia, della completa rilevazione grafica e fotografica dell'edificio a ristrutturare. Gli interventi sono subordinati al rilascio di concessione edilizia onerosa ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali.

Inoltre, si evidenzia l'opportunità di specificare che l'attività turistica alberghiera, per Ginosa, è compatibile con le destinazioni ammesse nelle zone A, B, C, e D secondo gli indici nelle stesse indicati. (punto 4 Del. C.C.102/97 di controdeduzione osservazioni al PRG, e punto 5.6 della Relazione del CUR).

Per le zone B.1 - B.2 - B.3 valgono integralmente le previsioni di viabilità e parcheggi, riportate nella tav. n°19 del PRG.

- Zona B.2

Sono consentiti, previa redazione di P.P. o P.R., interventi di restauro e/o risanamento urbanistico con previsioni planovolumetriche tendenti, oltre che al miglioramento delle condizioni igienico-urbanistiche, al completamento architettonico e tipologico degli isolati esistenti. Il P.P. o P.R. dovrà tendere alla ricomposizione della continuità architettonica dei fronti urbani anche attraverso previsioni di modesti incrementi di volume per attuare i necessari allineamenti altimetrici dei fronti su strada e l'adeguamento tipologico. Il P.P. o P.R. potrà proporre ristrutturazioni urbanistiche o edilizie o demolizioni e ricostruzioni nel rispetto delle volumetrie totali esistenti consentendo anche eventuali aumenti di superfici interne utili.

Risulta assolutamente chiaro, che all'interno della zto B2, parte degli immobili oggetto della presente relazione, siano tipizzati come zto A, tenuto conto della mancanza di caratteristiche storico-artistiche che ne giustificerebbero l'inclusione, e tenuto conto che il fabbricato in questione è stato realizzato nel 1980 giusta Concessione Edilizia N.304/79 del 19.03.1980.

3.2. IL CONTESTO E LA NUOVA PIANIFICAZIONE TEMATICA SOVRACOMUNALE: P.P.T.R. e P.A.I.

Dall'analisi del regime vincolistico dell'area in progetto, con particolare riferimento a quelli di natura paesaggistica di cui al D.lgs. 42/2004 e L.R. 7 ottobre 2009, n. 20 "Norme per la pianificazione paesaggistica", e idraulica, di cui Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dall'articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i. di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, si evince che l'area in esame è interessata da:

- Città Consolidata, STRUTTURA ANTROPICA E STORICO-CULTURALE, Ulteriori Contesti Paesaggistici, art. 76 (art 143, comma 1, lett. e, del Codice). Consistono in quella parte dei centri urbani che va dal nucleo di fondazione fino alle urbanizzazioni compatte realizzate nella prima metà del Novecento, come individuati nelle tavole della sezione 6.3.1. Ai fini della promozione, tutela e riqualificazione delle città consolidate con particolare riguardo al recupero della loro percettibilità e accessibilità

monumentale e alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, i Comuni, nei piani urbanistici, anche in coerenza con il Documento Regionale di Assetto Generale di cui all'art. 4 della L.R.27 luglio 2001, n. 20 "Norme generali di governo e uso del territorio":

- approfondiscono le conoscenze del sistema insediativo nella sua evoluzione e stratificazione storica al fine di precisarne il perimetro, individuarne le qualità da conservare e gli specifici problemi da affrontare per la tutela, riqualificazione e valorizzazione della città consolidata;
- stabiliscono disposizioni di salvaguardia e riqualificazione, in particolare vietando la modificazione dei caratteri che ne connotano la trama viaria ed edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica o culturale; garantendo la conservazione e valorizzazione di segni e tracce che testimoniano la stratificazione storica dell'insediamento; valorizzando i caratteri morfologici della città consolidata, della relativa percettibilità e accessibilità monumentale, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali, skylines, belvedere ecc.), anche individuando aree buffer di salvaguardia; evitando cambiamenti delle destinazioni d'uso incoerenti con i caratteri identitari, morfologici e sociali e favorendo in particolare le destinazioni d'uso residenziali, artigianali, di commercio di vicinato e di ricettività turistica diffusa, anche al fine di assicurarne la rivitalizzazione e rifunzionalizzazione; non ammettendo, di norma, l'aumento delle volumetrie preesistenti nelle parti di città caratterizzate da elevata densità insediativa e non consentendo l'edificabilità, oltre che nelle aree di pertinenza dei complessi insediativi antichi, nelle aree e negli spazi rimasti liberi, qualora questi siano ritenuti idonei agli usi urbani o collettivi e concorrenti a migliorare la qualità del paesaggio urbano.; promuovendo l'eliminazione di opere, attività e funzioni in contrasto con i caratteri storici, architettonici e ambientali dei luoghi, o incentivi per il ripristino dei caratteri originari del contesto qualora fossero stati alterati o distrutti, cercando nel contempo di promuovere interventi atti a migliorarne la qualità insediativa e la sicurezza di chi vi abita e lavora.

Per quanto attiene alle norme di tutela dei Parchi e delle Aree Protette, l'area in esame rientra all'intero di quelle individuate come I.B.A. (Important Bird Areas) strumento essenziale per proteggere gli uccelli selvatici e i loro preziosi habitat.

Per quanto al Piano Stralcio del Piano di Bacino, ai sensi dall'articolo 17 comma 6 ter della Legge 18 maggio 1989, n. 183 e s.m.i. di competenza dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale, si evince, dalla perimetrazione definitiva di cui al Decreto del Segretario Generale n. 1213 del 3 dicembre 20221, che gli immobili in esame non rientrano in nessuna delle aree individuate alle NTA a pericolosità idraulica o idrogeologica.

4. LA RICHIESTA DI VARIAZIONE DEL P.R.G.

4.1. IL CONTESTO VIGENTE

Il Comune di Ginosa è dotato di Piano Regolatore Generale, P.R.G., definitivamente approvato con D.G.R. N.1606 del 05.11.2001 e riapprovato con D.C.C. N. 70 del 21.08.2015, ai sensi art.16 Legge Regionale n.56/1980.

La costruzione del fabbricato in esame risale a prima del 1949, come risulta dalla "Tavola 1" del PRG che riporta via Roma in quel tratto con edificato già esistente, poi si sono susseguiti alcuni titoli abilitativi edilizi che di seguito si elencano cronologicamente:



- il 1980 e precisamente 19.03.1980 viene rilasciata Concessione Edilizia N.304/79 per "demolizione del vecchio fabbricato e ricostruzione di un piano terra – primo e secondo piano," che costituiva dimensionalmente, strutturalmente e dal punto di vista architettonico l'assetto dell'attuale fabbricato;

- che nel Programma di Fabbricazione vigente alla data del rilascio della C.E. n. 304/79, del 19.03.1980, il fabbricato ricadeva nella zona “a.1 – residenziali esistenti (tessuti edificati)”;
- il 27.12.1994 viene rilasciato Nulla Osta per variazione della destinazione d’uso ad attività commerciale del piano terra ora sub.11, con attestazione sindacale della nuova destinazione d’uso datata 27.12.1994;

Nessun intervento è stato eseguito all’immobile per i piani primo e secondo dopo la realizzazione delle opere previste nella C.E. N.304/79, potendo confermare la realizzazione di quanto oggi rilevato risalente alla data della realizzazione delle opere previste nel già menzionato progetto di demolizione e ricostruzione del 1980.

Per errata tipizzazione, il Piano Regolatore Generale, fa rientrare l’area in cui è ubicato l’immobile, di cui al N.C.E.U. del Comune di Ginosa al Fg. 144 P.IIa. 1734, subalterni 10, 11 e 12, oltre alla porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al Fg. 144 P.IIa 2363, nella zto A, Centro Storico, pur non avendo, come sopra rappresentato, caratteristiche storico-artistiche che ne imponevano la tutela, ma soprattutto, sostituendo alle procedure di riconoscimento previste, dall’allora vigente D.lgs. n. 490/99, "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre, n. 352", artt. 6, 7, e 8 quelli di tipizzazione previste dall'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che al comma A, parla di *“parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”*.



L'errore di procedura (artt. 6,7, e 8 del Dlgs 490/99) o di tipizzazione (art. 2 A D.M. 1444/68) sarà stato, probabilmente indotto, in fase di redazione del Piano Regolatore Generale, dal fatto che il fabbricato in questione è parte della stessa particella 1734, di cui è parte anche l'immobile in aderenza, prospiciente Via Roma e Via Sebastopoli, per il quale si riconoscono i caratteri storici degli edifici tardo ottocenteschi ma che non sono presenti nell'edificio edificato ottant'anni dopo con un progetto di demolizione e ricostruzione autorizzato con Concessione Edilizia N.304/79 precedentemente alla approvazione del P.R.G., con D.G.R. N.1606 del 05.11.2001 e riapprovazione con D.C.C. N. 70 del 21.08.2015, ai sensi art.16 Legge Regionale n.56/1980.

4.1. RIFERIMENTO NORMATIVO

Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20, Norme generali di governo e uso del territorio, all'art. 12, co. 3-bis lett. c) della L.R. N. 20 del 2001 e s.m.i, recita, che la deliberazione motivata del Consiglio Comunale che apporta variazioni agli strumenti urbanistici generali vigenti non costituisce variante urbanistica quando concerne, *"la correzione di meri errori materiali contenuti nelle NTA, nella cartografia o negli altri elaborati, nonché l'eliminazione di contrasti tra elaborati dello stesso strumento, per i quali sia evidente dagli atti e univocamente desumibile la reale volontà dell'amministrazione"*.

5. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra detto, si può concludere che l'istanza di variazione può essere accolta senza pregiudizio alcuno rispetto al dimensionamento dello strumento urbanistico generale vigente. Pertanto, con la presente istanza si chiede che gli immobili in relazione, di proprietà della Sig.ra Giovanna BUFFA, censiti al N.C.E.U. al Fg. 144 P.IIa. 1734, subalterni 10, 11 e 12, e porzione della particella di terreno individuata in catasto terreni al fg. 144 p.IIa 2363, siano esclusi e/o ritipizzati, non avendo caratteristiche storico-artistiche che ne impongano la tutela, da zto A, Centro Storico, in zto B2 , zone residenziali urbane esistenti e di completamento, essendo, inoltre, parte del medesimo isolato urbano rispetto a cui è stata condotta l'intera trattazione.

