

Elaborato

10

**Relazione illustrativa**  
completa di estratti cartografici e normativi,  
Pareri degli Enti e controdeduzioni alle osservazioni

Elaborato adeguato alla D.C.C. di approvazione n.15 del 26/04/2022



**Sindaco**  
Franco Balzi

**Progettista**  
Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:**  
Claudia Capovilla



PREMESSA .....	2
LA PROCEDURA .....	2
DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI .....	2
I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	2
GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 4 AL PI .....	15
MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA .....	15
MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE.....	16
MODIFICHE AL PRONTUARIO.....	31
MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO .....	31
COMPATIBILITA' VAS .....	36
COMPATIBILITA' IDRAULICA .....	36
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO .....	36
ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA.....	39

## **PREMESSA**

La presente relazione ha lo scopo di illustrare i contenuti della variante n. 4 al Piano degli interventi del comune di Santorso.

## **LA PROCEDURA**

Ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale. Entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il P.I.. Il Piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'Albo pretorio comunale.

## **DOCUMENTO PRELIMINARE AL PIANO INTERVENTI**

Il Documento Preliminare è l'atto predisposto dal Sindaco con il quale sono evidenziate le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi. Ai sensi di quanto previsto al 1 comma dell'articolo 18 della L.R. 11/2004, il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. n° 38 del 28.09.2020 il Documento Preliminare del Sindaco.

## **I CONTENUTI SPECIFICI DELLA VARIANTE 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il presente P.I. è lo strumento pianificatorio che unitamente al P.A.T. costituisce il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) redatto ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004.

Nello specifico il contenuto della quarta variante al PI prevede anche alcune richieste di modifica segnalate dall'ufficio tecnico quali utili a migliorare la comprensione della normativa o necessarie a seguito di nuove esigenze e/o pianificazioni dell'amministrazione comunale.

Si tratta in totale di 19 indicazioni relative a:

1. Aggiornamento scheda edificio n. 50 di proprietà comunale
2. Aggiornamento norme su raccolta acque meteoriche secondo nuova normativa progetto LIFE BEWARE
3. Aggiornamento normativa secondo registro crediti edilizi
4. Aggiornamento normativa per nuova viabilità e parcheggi pubblici
5. Nuova schedatura per pdr San Valentino
6. Aggiornamento normativa antenne e planimetria con individuazione aree ammesse
7. Aggiornamento normativa recinzioni in zona agricola
8. Indicazione nelle nt degli articoli PAI per interventi ammessi nelle aree ivi classificate
9. Stralcio deroghe presenti in art 45 perché di vecchia data
10. Indicazione per strutture e protezioni antigrandine

11. Indicazioni superficie massima copribile
12. Precisazioni normative per i sottotetti ed altezze dei vani
13. Rinominare aree C1 le aree di espansione completamente attuate
14. Aggiornamento percorsi pedonali e ciclabili, esistenti e di progetto
15. Recepire quale scheda attività fuori zona l'indicazione della variante n. 18 al PRg, salumificio Carretta
16. Indicare volumetria ammessa da precedenti accordi nell'area adiacente all'area ospedaliera
17. Inserire massima altezza per aree agroindustriali
18. Riformulare in maniera più leggibile art 51 relativo agli standard
19. Chiarire modalità attuative nelle aree di edificazione diffusa

Le richieste pervenute dai cittadini che sono state valutate favorevolmente e quindi riportate nella presente variante, possono essere invece classificate nelle seguenti tipologie:

- richiesta di modifica dei gradi di intervento degli edifici del centro storico o degli edifici oggetto di schedatura;
- richieste di inserimento di nuovo volume o modifica alle previsioni volumetriche in centro storico;
- schedatura per attività produttiva fuori zona;
- nuova scheda di credito edilizio
- revisione delle previsioni di alcune schede B.
- revisione di ambiti di accordo o nuovi ambiti di accordo
- modifica alle normative per consentire differenti previsioni in PP1, PP5 e PP6 e zona C1/E12
- aggiornamento cartografico per ridefinizione area boscata
- aggiornamento cartografico per revisione sagoma edifici come da stato di fatto o per eliminare parcheggi di previsione in area privata

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti cartografiche apportate con indicato il numero della manifestazione di interesse, l'oggetto della richiesta e la conseguente modifica introdotta, la superficie dell'intervento e l'ATO in cui ricade l'intervento stesso.



N.	RICHIESTA	MODIFICHE INTRODOTTE	Superfici mq	ATO
2	Deroga normativa recinzioni per recintare una attività agricola di tartufaia in via Pozzetto	Nuova scheda attività FZ n. 11 deroga specifica con accordo valido fino al cessare dell'attività per realizzare recinzione con tipologia zone agricole, senza opere murarie fuori terra.	6889 mq superficie complessiva da recintare	1.1
3	Aumento del volume dell'attuale fabbricato (DOREMI) di 1.500 mc o portare la ZTO da zona C2 a zona C1 con indice da 1.00 a 1,50 mc/mq	ACCORDO N 16 - Nuova scheda attività FZ n. 7 consentire con specifiche indicazioni e senza aumento di altezza	3962 mq superficie ambito Accordo	2.2
6	Chiede di poter realizzare in area agricola adiacente alla zona C1/4 una struttura lignea temporanea di circa 135 mq per la vendita dei prodotti agricoli e lo stoccaggio e locali di servizio	Nuova scheda attività FZ n. 8	90 mq superficie costruzione FZ	1.1
7	Richiesta di credito edilizio e per edificio da demolire	Viene prevista nuova scheda di credito edilizio n. 1	109 mq superficie edificio oggetto di credito edilizio	1.1
8	Chiede la diversa ubicazione dei volumi concessi in CS riducendo lievemente il volume concesso ma inserendo nuova autorimessa interrata	Modifica tavola CS 03.3 secondo richieste presenti negli allegati	-	2.1

9	Chiede la modifica del grado di tutela di un edificio classificato di valore ambientale - scheda n. 8 – per ristrutturarlo e demolirne parte allineandolo al fabbricato adiacente per realizzare un garage	<p><b>Modifica elaborato 4.c - scheda n. 8 inserendo specifica indicazione</b></p> <p><b>Porzione residenziale.</b> È ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro. Vanno mantenute in larga parte le facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Va mantenuta l'impronta delle pareti interne di grosso spessore intendendosi con questo la possibilità di aperture anche larghe, purché l'innesto nei muri adiacenti indichi la posizione originaria.</p> <p>Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata.</p> <p>Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. È ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa.</p> <p>Cornicione. Vanno mantenute le caratteristiche tipologiche del cornicione tradizionale. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con travi di legno più esili e il semplice strato di copertura</p> <p><b>Tezza.</b> Le strutture murarie sono fortemente precarie. È ammessa una ricostruzione purché venga mantenuta una porzione delle murature esistenti, adeguatamente consolidata, al fine di testimoniare l'originaria tessitura muraria.</p> <p>Il grande foro tezza potrà essere tamponato con una muratura rientrante ed utilizzo o di un rivestimento in legno o di una muratura di colore atto a ricordare la facciata originaria. Ferme restando le murature al piano terra sul fronte, altre aperture possono essere ricavate utilizzando dimensioni e proporzioni di quelle esistenti.</p> <p>Per i solai interni, tetto e cornicione valgono le prescrizioni della parte residenziale.</p>	-	2.1
10	Chiede di poter realizzare locali di servizio in adiacenza a fabbricato schedato n. 52	Modifica elaborato 4.c - scheda n. 52 con possibilità ampliamento locale interrato inserendo specifica indicazione	Come da scheda	2.1
13	Chiede la copertura di area a maneggio con dimensioni 50x25 per consentire le attività anche durante la brutta stagione. Struttura con copertura	Modifica elaborato 4.1 scheda B20	700 mq	1.3

	leggera e priva di pareti di chiusura, removibile al cessare dell'attività			
15	Chiede la modifica del grado di protezione di edificio per poterlo ristrutturare anche con eventuale mantenimento di alcune particolarità della costruzione	<p><b>Modifica elaborato 4.c - scheda n. 93 inserire specifiche prescrizioni</b></p> <p><u>Porzione sul lato nord ovest.</u> La facciata fronteggiante la corte è contrassegnata da una serie di tre ampi archi, cui si è aggiunta un'abitazione, un'altra arcata e poi un edificio più basso a confine con la strada. La facciata lungo la corte va mantenuta, è ammessa la riapertura degli archi tamponati. Possono essere ricavate nuove aperture nel rispetto della simmetria rispetto a quelle esistenti. Va lasciata l'impronta di eventuali aperture tamponate.</p> <p>Per la parete posteriore è ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro. È ammesso il ricavo di nuove aperture nel rispetto delle misure delle aperture tradizionali, preferibilmente desumendoli dalla porzione parallela alla roggia.</p> <p>Il tetto sarà in legno riprendendo le capriate e la struttura attuale. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, il loro posizionamento non deve interferire con gli archi della facciata (potranno essere arretrati in modo che l'eventuale serramento comprenda l'intera arcata).</p> <p>Cornicione. L'edificio è caratterizzato da un cornicione in pietra coperto da una modanatura a cavetto. Va mantenuto e ripristinato. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne senza giungere al bordo esterno.</p> <p><u>Porzione sul lato sud ovest</u> (parallela alla roggia). La facciata lungo la corte va mantenuta. Possono essere ricavate nuove aperture nel rispetto della simmetria rispetto a quelle esistenti. Va riproporzionata la seconda apertura da destra riferita al piano primo.</p> <p>Per la parete posteriore è ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro. È ammesso il ricavo di nuove aperture nel rispetto delle misure delle aperture tradizionali.</p> <p>Il tetto sarà in legno. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata.</p> <p>Cornicione. Il cornicione verso la corte ha una profondità maggiore rispetto ai cornicioni</p>	-	2.1

		<p>tradizionali. Tale caratteristica va mantenuta/rispristinata. L'intradosso è caratterizzato da tavelle decorate di gusto quattrocentesco, queste andranno recuperate e riposizionate.</p> <p>La facciata verso la roggia è caratterizzata parte da una lastra di pietra parte da una modanatura a cavetto simile a quella dell'altra porzione di edificio. Tale caratteristica va mantenuta/rispristinata. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne senza giungere al bordo esterno.</p>		
17	<p>Modifica grado di protezione edificio scheda n. 97 con mantenimento della facciata principale</p> <p>Modifica alle percentuali ammesse per le destinazioni d'uso del PP1 per consentire sull'intera area tutte le destinazioni, non suddividendole tra i differenti lotti</p>	Modifica NT art 25 per il PP1	-	NT
20	<p>Modifica grado di protezione edificio – vedi scheda n. 49 in località Grimola</p>	<p><b>Modifica elaborato 4.c - scheda n. 49 inserendo specifica indicazione</b></p> <p><u>Porzione 718.</u> Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Va mantenuta l'impronta delle pareti interne di grosso spessore intendendosi con questo la possibilità di aperture anche larghe, purché l'innesto nei muri adiacenti indichi la posizione originaria.</p> <p>Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata.</p> <p>Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. È ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa.</p> <p>Cornicione. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con strutture più sottili.</p> <p><u>Porzione 718</u> L'edificio mantiene le caratteristiche degli edifici storici fatta eccezione per le ampie</p>	-	2.1

		<p>aperture al piano terra di epoca recente. Lo scopo dell'intervento deve essere quello di mantenere porzioni delle murature esterne dell'edificio come testimonianza del patrimonio storico ambientale.</p> <p>Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica.</p> <p>Le aperture dovranno avere dimensioni e proporzioni di quelle tradizionali. Va mantenuta l'impronta dell'apertura al piano intermedio del prospetto sud, lasciando un'impronta nello spessore del muro, eventualmente con un semplice rivestimento in legno.</p> <p>Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa la traslazione verticale dei solai.</p>		
23	Chiede lo stralcio dell'area D2C dalle aree che ammettono l'insediamento di medie strutture di vendita con superficie superiore ai 1500 mq	Modifica NT art 12 per stralcio area D2C da medie strutture di vendita superficie maggiore di 1500 mq	-	NT
24	Ampliamento di 200 mc.	Modifica tavola CS 03.2 Rio - Indicare nuovo ampliamento in sopraelevazione	-	2.1
25	Chiedono di poter installare strutture del tipo reti antigrandine nel parcheggio di pertinenza dell'attività di rimessaggio camper	<p>ACCORDO N 17 - Nuova scheda attività FZ n. 9</p> <p>indicazione di possibilità di realizzare reti antigrandine per l'attività</p>	1585 mq corrispondenti alla zona camper	1.3
27	Per la zona C1E/14 chiedono, a fronte degli ingenti costi per la realizzazione delle opere, di non cedere al comune il lotto di 600 mq, che sia il comune a realizzare l'innesto su via Pozzati e la revisione del valore di perizia per le aree	<p>ACCORDO N 9 – modifica accordo intervento convenzionato n. 9.</p> <p>Viene eliminata la previsione di rotatoria e la proprietà cede al comune il lotto ed esegue opere di mitigazione idraulica.</p> <p>Riportare nelle NT che gli interventi da eseguire per l'attuazione della C1E/14 devono essere limitati alle aree di proprietà o non prevedere espropri</p>	-	2.2

28	<p>Chiede la realizzazione di un sottopasso per il collegamento al parcheggio (parere favorevole di viabilità allegato) e la possibilità di insediare un negozio di vicinato per la vendita di generi alimentari.</p>	<p>Modifica tavola 1.a e 2.2 per inserire simbolo per sottopasso in cartografia.</p> <p>Modifiche alle NT;</p> <p>Art. 25, nella sezione dedicata al PP5, indicare la previsione di sottopasso e la possibilità di insediare un negozio di vicinato per la vendita di generi alimentari.</p> <p>Art 68</p> <p><b>Elementi di tutela - Contesti figurativi</b></p> <p>Aggiungere il seguente capoverso alla fine del relativo paragrafo dopo le parole <i>“l'utilizzo pubblico”</i>.</p> <p>Podere Rossi</p> <p>L'area identificata come Podere Rossi fa parte di un contesto unitario nato nella seconda metà dell'ottocento in un progetto unitario comprendente Villa Bonifaci-Velo-Rossi, il parco di villa Rossi e le sue pertinenze architettoniche.</p> <p>Il podere a sud del parco è diviso in due porzioni divise da quella che era il sedime della ferrovia e oggi è la SP 350. La porzione a nord della SP è sottoposta a PUA che ne ha diretto una trasformazione e un riutilizzo che ha subordinato l'attività agricola a scopi sociali e ricreativi.</p> <p>La parte a sud della SP ha mantenuto una straordinaria unitarietà formale e paesaggistica recinta com'è da un caratteristico muro in pietra eretto secondo la tradizione degli antichi “broli”: utilizzando cioè le pietre tolte dal terreno agricolo al fine di renderlo più produttivo. Si racconta infatti che vennero impiegati più di 700 lavoratori per scavare fino a un metro di profondità. Le pietre estratte sono state abbastanza numerose da costruire 4.350 metri di muro di recinzione. Il muro è poi stato valorizzato dagli interventi semplici, ma di forte impatto, dell'arch. Antonio Caregaro Negrin che ha saputo miscelare in modo caratteristico, pietre, piccoli sassi di fiume, laterizi e pietra lavorata, come si vede soprattutto nei pilastri degli ingressi.</p> <p>Nonostante qualche piccola erosione, la parte di podere interna al muro ottocentesco contiene una porzione del paesaggio agricolo ottocentesco che merita di essere salvaguardata. Si prescrive</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento degli usi agricoli,</li> <li>• il divieto di ogni nuova costruzione anche temporanea non finalizzata agli usi agricoli. Eventuali serre non potranno superare l'altezza di 3,00 mt al colmo</li> <li>• Eventuali serre, ammesse ai sensi della normativa Regionale, dovranno essere localizzate esclusivamente nella posizione più meridionale del Podere</li> <li>• il divieto di trasformazioni che comportino l'impermeabilizzazione del suolo</li> <li>• è vietata la realizzazione di nuovi parcheggi, area camper, o simili fatta eccezione per la porzione di terreno a nord degli edifici esistenti lungo la SP 350.</li> </ul>	-	2.1
----	---	---	---	-----

		<ul style="list-style-type: none"> <li>La realizzazione del sottopasso non dovrà comportare la demolizione dei muri esistenti.</li> <li>l'utilizzo dell'area e la posizione di eventuali serre, aiuole, percorsi, canali devono seguire uno schema ortogonale come previsto dal progetto dell'arch. Caregaro Negrin che viene qui riportato</li> </ul> <p><b>Invarianti di natura Storico – Monumentale</b></p> <p><b>Podere e parco di villa Rossi</b>  Dopo le parole <i>“interventi che possano comprometterne il valore storico monumentale”</i> aggiungere il seguente capoverso.</p> <p>Vedi anche Contesti Figurativi – Podere Rossi</p>		
29	Chiede di eliminare strada e parcheggio di previsione e la modifica del grado di intervento per edificio del centro Storico	Modifica tavola 1.a, tavola 2.2, NT art 22 “zone D4 agroindustriali” Viene dettagliata la previsione puntuale della scheda dell'edificio.	-	2.1
30	ampliamento edificio di 90 mc di edificio nel nucleo rurale B05 per copertura caminetto esistente	Modifica 3.04 b scheda B05	-	1.1
31	Chiede che l'edificio 138B censito alla scheda B19 venga riclassificato come privo di valore, come da previgente pianificazione per sopraelevarlo di circa 1 m in continuità con l'adiacente e con possibilità di cambio d'uso a direzionale/commerciale	Modifica 3.04 b edificio 138B censito alla scheda B19 per consentire sopraelevazione Ammesso il cambio d'uso della barchessa a commerciale direzionale per edificio 138 A e 138 B	-	3.1
32	Chiede che sia modificata la previsione per l'edificio 206 nel nucleo di edificazione diffusa B/28 per non demolirlo e chiede il cambio d'uso a residenza per l'edificio principale	Modifica 3.04 b edificio principale censito alla scheda B28 per consentire cambio d'uso a residenziale che è maggiormente compatibile con la zona.	-	1.3
33	Inserimento sagoma autorimessa	Modifica 3.03.1 Timonchio inserire nuova sagoma che non deve essere a ridosso del muro in pietra.	50 mc nuovo garage	2.1
34	Inserimento sagoma autorimessa	Modifica 3.03.1 Timonchio inserire nuova sagoma come da proposta	39 mq sedime da ristrutturare	2.1

35	Chiede per gli edifici individuati alla scheda B24 dei nuclei di edificazione diffusa: la traslazione del nuovo volume previsto in adiacenza all'edificio 39B in altra posizione per ricavare nuova residenza di 100 mq, spostare il volume dell'esistente edificio 39B sopra l'edificio 40.	Modifica 3.04 b edifici individuati alla scheda B24 dei nuclei di edificazione diffusa.	-	1.3
37	Chiede maggiore superficie e indicazione dell'altezza media anziché massima, per nuovo edificio da destinare ad autorimessa	Modifica 3.03.1 Campassi inserire nuova sagoma come da proposta La massima altezza rimane 2,50 m	-	2.1
38	Chiede di consentire l'allargamento fino a 4 m dell'accesso carraio presente in via Timonchio lungo una muratura individuata come elemento lineare significativo	Modifica 3.03.1 Timonchio - Ammesso ampliamento ingresso carraio purché il nuovo pilastro venga ricostruito nello stesso stile di quello demolito.	-	2.1
39	Chiede di poter edificare un'autorimessa di circa 60 mq in località Lesina	Modifica tavola 3.3	60 mq	2.1
40	Chiedono un ampliamento di 300 mc per la propria abitazione nel nucleo di edificazione diffusa n. 29	Modifica 3.04 b edifici individuati alla scheda B29 dei nuclei di edificazione diffusa – riportare soluzione 1 con ampliamento al massimo di 250 mc	250 mc ampliamento max	1.2
41	Chiede la modifica del perimetro dell'area boscata in via Rebutan	Modifica tav 3.01.b vincoli dopo la sclassifica del servizio forestale	-	1.1
43	Chiede la modifica della rappresentazione dell'edificio 653A in località Campassi per farlo coincidere con la proprietà	Modifica 3.03.1 Campassi – edificio 653A	22 mq superficie edificio da ristrutturare anziché demolire	2.1
44	Chiede di poter realizzare un piccolo ampliamento di circa 40 mq su due piani per l'edificio censito nel Centro storico di Santorso in via Pozzetto all'unità edilizia n. 734	Modifica 3.03.2 Santorso – edificio 734 – viene riportato ampliamento proposto ad est dell'edificio, la copertura non deve superare la copertura esistente	40 mq	2.1
45	Chiedono che due edifici 1014A e 1014 individuati al nucleo 1 possano essere ampliati di circa 140 mq per realizzare autorimesse e servizi di pertinenza per le due abitazioni	Modifica tav b.04.a scheda B01 per inserire sagoma di cantina completamente interrata ed autorimesse con tetto a falde	65 +30 mq	1.1



46	Chiede la modifica della Scheda B06 per inserire sopraelevazione di 80 mc ed ampliamento edificio n.9 - Gorlini	Modifica tav b.04.a scheda B06 per inserire sagoma edificio	26 mq ampliamento	1.1
47	<p>Chiede di poter effettuare alcune modifiche al PUA in zona C1E/12 – PP6 Grumo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rettificare il perimetro del Piano C1E/12 al fine di renderlo coerente con gli effettivi confini così come derivanti dal rilievo topografico, fissando la superficie e la corrispondente volumetria sulla base del rilievo topografico, ovvero a 6.302,67 mq = 6.302,67 mc;</li> <li>- Inglobare all'interno del Piano individuato C1E/12 l'area dismessa "ex Ecocentro" per realizzare i parcheggi privati ad uso pubblico, utili anche alle vicine scuole e servizi sportivi nonché alla sede degli Alpini;</li> <li>- Introdurre un percorso ciclabile che attraversi l'area C1E/12 a sud, costeggi l'area ex Ecocentro e si ricollegli con la pista ciclabile esistente;</li> <li>- Inserire all'interno del Piano C1E/12 un bacino di ritenzione secondo i canoni BeWare;</li> </ul> <p>Apportare al paragrafo Tipologie Edilizie dell'art.19 delle Norme Tecniche del PI la seguente specifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- "Sono ammesse tipologie unifamiliari, bifamiliari sviluppate sia orizzontalmente che verticalmente",</li> </ul>	<p>Modifica art 19 NT</p> <p>Modifica tav 1.a e 2.1</p> <p>Per inserire parcheggi e modifica perimetro piano inserendo anche mn 923</p>	-	2.2
48	Chiede lo spostamento della sagoma in ZTO A a Lesina a confine con la strada vicino a Villa Luca.	Modifica sagoma in tavola 3.3	-	2.1
49	Chiede l'eliminazione della previsione di parcheggio ad uso pubblico dall'area di proprietà in zona Timonchio	Modifica previsione parcheggio in tavola 2.1	-	2.2
50	Chiede la modifica del grado di intervento del fabbricato di cui alla scheda 104 in via Campassi	Modifica scheda 104 con inserimento prescrizioni	-	2.1

101	L'edificio n 50 del CS è proprietà comunale, va classificato da ristrutturare	<p>Si tratta di un edificio di interesse ambientale. Lo scopo dell'intervento deve essere quello di mantenere porzioni delle murature esterne dell'edificio come testimonianza del patrimonio storico ambientale.</p> <p>Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica.</p> <p>Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata.</p> <p>Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. È ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa.</p> <p>Cornicione. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con strutture più sottili.</p>		2.1
102	Inserire indicazioni per raccolta acqua meteoriche – studio progetto LIFE	Inserire nuovo art 66 bis PROGETTO LIFE nel Regolamento Edilizio		NT
103	Inserire normativa per credito edilizio	Modifica NT art 4 per rinviare al registro crediti edilizi		NT
104	Precisazioni per nuova viabilità e parcheggi pubblici	Modifica NT art 66 per precisare che la nuova viabilità individuata negli elaborati di piano può essere realizzata sia dal pubblico che dai privati. Modifica NT art. 64 per precisare che i parcheggi pubblici individuati negli elaborati di piano possono essere realizzati sia dal pubblico che dai privati.		NT
105	Area San Valentino – dare indicazioni ammesse per attuazione	Elaborato 04.b Inserire nuova scheda per area San Valentino come da PUA		1.3
106	Riportare normativa antenne	riportare specifica cartografia allegata al regolamento edilizio con localizzazione ammessa e integrazione art 72 RE		NT
107	Normativa recinzioni in area agricola	Art 57 RE per indicare area massima di pertinenza in zona agricola pari a 10 volte la superficie del fabbricato principale		NT
108	Aree PAI	Riportare normativa PAI art 5 e 8 per interventi ammessi in art 68NT aree di		NT

		attenzione geologica		
109	Costruzioni accessorie in deroga	Eliminare deroghe presenti in art 45 NT, perché passati molti anni		NT
110	Antigrandine	Inserire specifico articolo in RE art.3		NT
111	Percentuali superficie copribile	Inserire la percentuale massima di superficie copribile per le aree residenziali		NT
112	Precisazione utilizzo sottotetti	Precisare in art 40 RE che i sottotetti possono essere utilizzabili quali accessori se sia già garantita la dotazione minima richiesta per i vani abitabili		NT
113	Aggiornare l'aree di espansione che sono già attuate e trasferite rinominandole di completamento C1	Aggiornare tavola 2.1 Diventa C1/23 con indice 1,30		2.1
114	Aggiornare percorsi ciclo -pedonali esistenti con masterplan mobilità dolce	Tavola 1.a, tavola 2.1 e 2.2		
115	Inserire indicazione con la volumetria ammessa da PI 1 nella zona di edificazione diffusa area ospedale	Tavola 1.a		1.3
116	Inserire scheda attività produttiva salumificio carretta come da variante 18 al PRG previgente	Tavola 1.a e schede Fuori zona, inserire nuova attività FZ n. 10		1.3
117	Inserire altezza massima per zone D4 agroindustriali	Nt art 22		NT
118	Rendere maggiormente chiaro l'articolo relativo agli standard da reperire	Nuova formulazione Nt art 51 dotazioni di standard		NT
119	Chiarire possibilità insediamenti commerciali di vicinato nelle zone di edificazione diffusa e modalità di attuazione con PUA coincidente con la proprietà nelle zone stesse	Integrazione Nt art 32 edificazione diffusa		NT

## **GLI ELABORATI DELLA VARIANTE 4 AL PI**

La variante 4 al PI sarà pertanto costituita dagli estratti dei seguenti elaborati che mantengono la numerazione attribuita con il primo PI; gli elaborati saranno modificati ed aggiornati conseguentemente all'approvazione del Piano.

- 1a - Tavola "Zonizzazione - Intero territorio comunale" scala 1:5.000;
- 1b - Tavola "Vincoli" scala 1:5.000;
- 2.1 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 2.2 - Tavola "Zonizzazione - Zone Significative" - scala 1:2.000;
- 3.1 – "CENTRI STORICI Timonchio - Villa Benincà - Trentini - Campassi – Pierella" - scala 1:1.000;
- 3.2 – "CENTRI STORICI Santorso - Grimola - Rio - Murello - Pozzati" - scala 1:1.000;
- 3.3 – "CENTRI STORICI Lesina - Furlani - Rogge" - scala 1:1.000;
- 4a - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Edifici di rilevanza storico-ambientale esterni al centro storico";
- 4b - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare – Nuclei di edificazione diffusa";
- 4c - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare del Centro Storico di rilevanza storico-ambientale";
- 5 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Attività produttive fuori zona";
- 6 - Fascicolo "Consistenza patrimonio immobiliare - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo" - invariato
- 7 – Fascicolo "Norme Tecniche";
- 8 - Fascicolo "Regolamento Edilizio";
- 9 - Fascicolo "Prontuario";
- 10 - Fascicolo "Relazione illustrativa";
- 11 - asseverazione di Compatibilità Idraulica

Banca dati alfanumerica e vettoriale

La Variante n. 4 al PI è inoltre accompagnata dalla Dichiarazione di non necessità della Vinca ai sensi della DGRV 2299/2014 e dalla asseverazione di Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948 del 06.10.2009

L'aggiornamento del quadro conoscitivo, già predisposto per natura del progetto tematico e delle tecnologie informatiche impiegate, verrà effettuato con i contenuti degli elaborati eventualmente modificati per l'approvazione da parte del consiglio comunale ed in tale fase integrerà il sistema dei documenti di progetto.

## **MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA**

A livello cartografico, a seguito delle modifiche introdotte con la variante n. 4 sono riportate negli estratti allegati alla presente relazione.

## MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE

Si riportano di seguito le sole parti modificate di ogni articolo oggetto di variante

### Art. 2 ELABORATI DI PROGETTO DEL PIANO INTERVENTI

.....

Nel caso di errori cartografici che non evidenzino negli elaborati grafici le varianti approvate dal Consiglio Comunale, le stesse si intendono vigenti e l'aggiornamento cartografico e normativo non costituisce variante.

### Art. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA/**CONTRIBUTO STRAORDINARIO**, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO

.....

#### Perequazione urbanistica **e contributo straordinario**

.....

Per i criteri e gli ambiti di applicazione si fa riferimento alle specifiche delibere di C.C.

~~Il plus-valore finanziario dell'intervento di trasformazione viene ricavato prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo medio" (VAM) ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori indicati nell'apposita perizia di stima.~~

~~I termini per l'inizio dei lavori degli interventi previsti dagli accordi procedurali e atti d'obbligo in argomento non potranno superare quelli della validità del PI (5 anni dalla data di entrata in vigore).~~

#### Credito edilizio

.....

Il recupero del credito edilizio può avvenire in loco secondo i limiti quantitativi sopra indicati; nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone ~~eventualmente indicate dal PI~~ per atterraggio dei crediti **ivi indicate nelle specifiche tabelle.**

### Art. 11 DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

.....

*La progettazione relativa agli immobili di grado A, e B **e 2** dovrà essere sottoposta al parere della commissione Locale per il Paesaggio anche se non obbligatorio il parere della Sovrintendenza. Il parere della commissione ha carattere prescrittivo.*

## RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Su tutti gli edifici è ammesso un ampliamento pari al 20% del volume esistente **autorizzato** con I.E.D. ~~senza sottrarre da tale percentuale il sottotetto non agibile~~, garantendo uno spazio libero, di profondità non inferiore a 6 m, antistante le finestre di locali abitativi, e nel

rispetto delle norme del Codice Civile, con obbligo di recupero esteso ad un ambito urbanisticamente funzionale, che può essere l'intero complesso edilizio o addirittura l'insieme degli edifici di una intera corte, ove non sia in contrasto con le destinazioni d'uso di P.I.; tale ampliamento va recuperato prioritariamente, ove possibile, nel riutilizzo a fini abitativi degli annessi rustici e nelle prescrizioni planivolumetriche riportate nelle tavole di progetto.

## **ART. 12 CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI E DIREZIONALI**

....

3. Le medie strutture di vendita con superficie oltre i 1500 mq possono essere localizzate in tutte le aree del territorio a destinazione urbanistica commerciale ed annonaria (D2E/3 e D2C/4), nel rispetto degli standard urbanistici previsti dalle vigenti norme statali e regionali.
4. Il reperimento degli spazi funzionali *a standard per le attività previste dal presente articolo* viene **normato all'art 51** così definito:

~~– Superfici a destinazione commerciale (lorda di calpestio) fino a 2.500 mq: per le attività ubicate in centro storico, la dotazione di parcheggio effettivo è stabilita da apposita convenzione secondo quanto previsto da LR 50/2012.~~

~~Per le attività ubicate nelle altre zone territoriali omogenee, la quantità di spazi computata come al precedente comma 1, dovrà essere almeno uguale a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di calpestio per le zone di completamento e 100 mq ogni 100 mq per le zone di espansione.~~

Tali superfici, nella misura massima del 50%, possono essere reperite anche nelle immediate vicinanze della struttura di cui sono a servizio, ~~e se~~ **nel caso in cui siano a queste direttamente collegate, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale** **previa delibera di approvazione di C.C.** e costituzione di vincolo registrato e trascritto ~~e purché la destinazione sia compatibile. e la zona richiesta abbia~~ **destinazione d'uso commerciale e/o direzionale.**

**7 - grandi strutture di vendita:** Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si richiamano le leggi Regionali e Statali.

**8 -** Per i parcheggi privati si deve fare riferimento all'apposito specifico articolo relativo alle "Dotazioni Urbane".

**9 -** Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza, potrà esserne prevista la monetizzazione fino ad un massimo del 50% delle superfici da reperire, ~~previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale~~ **previa delibera di approvazione di C.C..** Possono essere eccezionalmente autorizzate percentuali fino ad un massimo del 60% nel caso di documentate esigenze.

**10** - I valori da corrispondere per la monetizzazione di aree a parcheggio vengono al metro quadrato così fissati:

- aree a parcheggio costo al mq. ~~€ 100~~ **€ 90** IVA compresa

## **ART. 15 DESTINAZIONI D'USO E LORO DISTRIBUZIONE**

...

**Tabella 1**

Zone	Residenza (R) %	Attività commerciali e direzionali (CD) %	Attività artigianali e industriali (AI) %	Attività commerciali annonarie (CA) %
Residenziali	min. 50	max. 50	max. 50 *	
Commerciali e annonarie	max. 30	<del>max. 30</del>	max. 30 *	<u>min. 70</u>
Artigianali industriali	max. 10	max. 30	<u>min. 70</u>	max. 30

\* Solamente attività artigianali

## **ART. 17 Z.T.O. DI TIPO "A": CENTRO STORICO**

....

Per tutti i nuovi interventi, sia di ampliamento dell'edificio esistente che nel caso di realizzazione di nuovi volumi di vani anche accessori, dovranno rispettate le distanze indicate dal Codice Civile.

## **ART. 18 ZONE RESIDENZIALI E MISTE ESISTENTI C**

....

Nel caso di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti con indice superiore a quello di zona è consentito il mantenimento del volume esistente. ~~E' comunque ammesso l'ampliamento del volume preesistente all'approvazione del PI fino ad un max di 30 mc per alloggio con esclusione degli edifici con più di tre alloggi.~~

....

b) zona residenziale e mista C1/23

Indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f = 1,30$  mc/mq; si confermano i volumi esistenti

## **ART. 19 - ZONE RESIDENZIALI E MISTE DI ESPANSIONE (C1E) SOTTOPOSTE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO**

....

Per la zona C1/E12 è ammessa la tipologia a schiera o condominiale fino ad un massimo del 65%.

Nel caso di edifici in prossimità di scarpate o terreni a forte pendenza al fine di evitare movimenti di terra rilevanti è ammessa la tipologia edilizia a piloty, completamente aperta su tutti i lati e non utilizzabile come vano accessorio. In tale caso il volume si calcola a partire dal primo livello abitabile

....

Gli interventi da eseguire per l'attuazione della C1E/14 devono essere limitati alle aree di proprietà o non prevedere espropri.

## **ART. 21      ZONE D2 COMMERCIALI E ANNONARIE**

### Destinazioni prevalenti:

attività commerciali a forte fabbisogno di superficie di vendita;  
attività commerciali all'ingrosso;  
impianti stoccaggio merci, magazzini, deposito automezzi;  
mostre commerciali;  
sale da esposizioni e convegni;  
~~uffici connessi alle attività commerciali e annonarie~~ attività direzionali in genere;  
attività di manutenzione e di lavorazione dei prodotti, connesse alle attività commerciali e di stoccaggio;  
alberghi, ristoranti e bar;  
*impianti sportivi e palestre anche private.*

....

## **ART. 22      ZONE D4 AGROINDUSTRIALI**

....

Il P.I. si attua mediante I.U.P.:

Dc = distanza dai confini = 10 ml.

Df = distanza dai fabbricati di altra proprietà = 10 ml.

Ds = distanza dalle strade = 20 ml.

Sc = superficie coperta massima = 50% della superficie del lotto.

**altezza massima H = 12 ml. con un massimo di 3 piani fuori terra con esclusione dei volumi tecnici.**

## **ART. 25      PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)**

### PP 1 (Mulini)

It = 1,70

% = 70

L'area è soggetta a strumento urbanistico unitario con rilascio di un singolo permesso di costruire che comprenda l'esecuzione della demolizione totale dei fabbricati presenti all'interno del PP1 e degli edifici della stessa proprietà adiacenti alla ex chiesa e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria prevista dal Piano.

~~La zona viene suddivisa in 6 lotti come da planimetria allegata.~~



~~I lotti n° 1, 2, 3, 4, dovranno prevedere edifici esclusivamente residenziali con altezza massima di mt. 6,00 ed indice fondiario non superiore a 1,2 mc/mq.. Tali fabbricati dovranno essere di forma regolare con coperture a falde inclinate e rivestite in coppi.~~

~~Il lotto n° 5 dovrà essere destinato esclusivamente ad attività commerciale e direzionale, con altezza massima mt. 4,5 ed un volume massimo di mc. 1.600.~~

~~Il lotto n° 6 potrà essere destinato interamente a residenziale o, in alternativa, a destinazione commerciale e/o direzionale per un massimo del 50% del volume. Il volume massimo edificabile per tale lotto è di mc. 10.000 e l'altezza massima è fissata in mt. 12,00.~~

**Per i nuovi edifici si ammette altezza massima di 9,00 m.**

A fianco della chiesetta dovrà essere previsto un accesso pedonale e ciclabile di collegamento con via Volti di Sopra.

Si prescrive che gli standard urbanistici a verde e parcheggi andranno sempre e comunque reperiti. Gli stessi dovranno essere dimensionati in funzione dell'indice e delle destinazioni d'uso previste.

**I parcheggi dovranno essere suddivisi in aree distinte, di superficie massima 500 mq ciascuno, possibilmente ribassati di 50/100 cm rispetto ai collegamenti pedonali e separati tra loro da siepi, alberature e percorsi pedonali per ridurre l'impatto visivo e l'alterazione del microclima.**

Si prescrive che il P.P. dovrà tenere in debito conto al corretto inserimento dell'intorno, dei nuovi edifici previsti, sia per le altezze che per gli indici di edificabilità, in particolare con il Centro Storico che risulta di pregio.

~~Per quanto riguarda l'edificio n° 6, si prescrive che gli standard siano ricavati secondo le effettive destinazioni d'uso previste, non solo sull'attuativo del P.P., ma anche sul permesso a Costruire o Dia che verranno rilasciati.~~

Si dovrà rispettare la normativa di cui alla L.15/2005 sul commercio e collegata delibera.

Si dovranno comunque rispettare tutte le norme edilizio-urbanistiche, commerciali, ambientali, igienico-sanitarie vigenti.

....

#### PP 5 (Opere Pie)

*L'area è da destinarsi ad attività turistiche e di ristoro; potranno essere altresì svolte attività di istruzione e formazione per i disabili nel settore florovivaistico. Viene consentito l'allestimento di mostre permanenti e/o temporanee e la costruzione di serre fisse con strutture murarie fuori terra per la produzione e vendita di prodotti florovivaistici, aule per le attività di formazione e didattiche, locali di servizio (mensa, spogliatoi, uffici, spazi per la vendita della produzione, ecc.) e unità residenziali speciali-per disabili.*

*E' ammessa l'installazione di tettoie aperte da realizzarsi con strutture removibili e comunque a carattere stagionale.*

*Ad avvenuto collaudo del Piano sarà consentito trasferire all'interno del PP5 il volume residuo, anche con eventuale cambio d'uso e compatibilmente con le destinazioni di zona, con semplice richiesta di interventi edilizio diretto, senza che ciò comporti variante al Piano.*

***È ammessa la realizzazione di un sottopasso per il collegamento con il podere a sud della strada provinciale. Il podere va tutelato e l'area deve rimanere a vocazione agricola, senza compromissione o trasformazione alcuna. Durante le opere la recinzione ottocentesca del podere non deve risultare demolita o danneggiata.***

***E' altresì ammessa la realizzazione di un punto vendita di prodotti alimentari con le***

*caratteristiche di negozio di vicinato e con il reperimento degli standard aggiuntivi nelle immediate vicinanze.*

It = 0,1 compreso l'esistente  
% = 70

## **ART. 32 EDIFICAZIONE DIFFUSA**

....

E' sempre ammessa la riconversione ad uso residenziale (e funzioni compatibili) degli edifici legittimi esistenti; va comunque prioritariamente favorito il recupero e la riqualificazione dei fabbricati pertinenziali.

Per i fabbricati esistenti è inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso in direzionale e commerciale **per esercizi di vicinato**, se compatibile con la priorità di conservare e valorizzare gli edifici di pregio ambientale e qualora sia garantita la dotazione di aree private con vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Nelle zone classificate di edificazione diffusa le modalità di attuazione possono essere con intervento edilizio diretto o tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata **coincidente almeno con la proprietà**; in ogni caso la volumetria massima consentita per la nuova edificazione è di 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente.

L'intervento edilizio diretto si effettua dove previsto nell'apposita schedatura e con i parametri in essa riportati e per la zona di edificazione diffusa in adiacenza dell'area ospedaliera. *È altresì previsto in caso di ampliamenti di edifici esistenti secondo gli indici sotto riportati.*

....

## **ART. 45 — COSTRUZIONI ACCESSORIE. ARTICOLO STRALCIATO**

~~Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaio, ecc., devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nel materiale.~~

~~Per i fabbricati esistenti, alla data di approvazione del P.R.G. iniziale (14 dicembre 1987), sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaio, ecc., nella misura massima di mq. 50 lordi per ogni alloggio, staccati dal fabbricato principale, qualora ne sia dimostrata la necessità e l'impossibilità di realizzarli all'interno o a ridosso del fabbricato stesso.~~

~~E' ammessa la realizzazione a confine di garages di altezza massima media sotto solaio non superiore a 2,50 ml., in eccezione all'indice di fabbricabilità e con distanza fra fabbricati ridotte ad un minimo di 5 ml., con parete non finestrata verso il confine; tale soluzione non comporterà obbligo di arretramento dell'edificio antistante.~~

~~E' ammessa la costruzione di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alle normative sul distacco dai confini. Deve comunque essere assicurata la stabilità del suolo.~~

Il relativo permesso di costruire è soggetto al contributo previsto dal D.P.R. 380/2001 quando si tratti di garages e volumi tecnici attinenti all'uso del soprassuolo, secondo le modalità di calcolo definite.

#### **ART. 51 — DOTAZIONI URBANE**

~~Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso, la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico dovrà essere integrata fino al raggiungimento delle seguenti dotazioni.~~

#### **DOTAZIONI PER PIANI ATTUATIVI**

<del>RESIDENZA — in mq per abitante equivalente</del>							
<del>istruzione</del>		<del>attrezzature — di interesse comune</del>		<del>verde per parco, gioco e sport</del>		<del>parcheggi primari</del>	
<del>primari</del>	<del>secondari</del>	<del>primari</del>	<del>secondari</del>	<del>primari</del>	<del>secondari</del>	<del>primari</del>	<del>secondari</del>
<del>0,0</del>	<del>4,5</del>	<del>0,0</del>	<del>4,5</del>	<del>6,0</del>	<del>10,0</del>	<del>5,0</del>	<del>0,0</del>
<del>Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.</del>							

<del>ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO</del>	
<del>Parcheggi e verde</del>	
<del>primari</del>	<del>secondari</del>
<del>5,0mq/100mq di S.T.</del>	<del>5,0mq/100mq di S.T.</del>
<del>Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone</del>	

<del>ARTIGIANALE INDUSTRIALE DI ESPANSIONE</del>	
<del>Parcheggi e verde</del>	
<del>primari</del>	<del>secondari</del>
<del>10,0mq/100mq di ST</del>	<del>10,0mq/100mq di ST - monetizzabili</del>
<del>Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone</del>	

~~Per le dotazioni relative alle aree commerciali e direzionali si rimanda all'apposito specifico articolo "Criteri, requisiti e caratteristiche per l'insediamento di attività commerciali e direzionali".~~

~~Per la destinazione turistico-ricettiva, la dotazione di standard è quella prevista dalla LR 11/2004~~

#### **Conferimento degli standard**

- ~~• standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI;~~
- ~~• standard secondari: potranno essere monetizzati, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione o qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio;~~
- ~~• per la dotazione aggiuntiva dei parcheggi privati si veda il successivo punto.~~

~~Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.~~

~~I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, possono essere di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico. In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi.~~

~~Nei casi in cui non è specificato che il parcheggio debba essere effettivo, le aree a parcheggio vanno conteggiate considerando il 100% della superficie dello stallo ed il 50% della superficie dell'area di manovra~~

#### **DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI**

~~Nelle nuove costruzioni, nei cambi di destinazione d'uso ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi della L122/89 e s.m.i., con le seguenti modalità:~~

<b>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI</b>		
<i>destinazione</i>	<i>dotazione</i>	<i>modalità di realizzazione</i>
<del>Residenza</del>	<del>1,0mq/10,0mc di costruzione</del>	<del>Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni totali, per ogni nuova unità immobiliare a destinazione residenziale devono essere previsti almeno due posti auto pertinenziali ad uso esclusivo di cui uno coperto; salvo deroghe approvate dal CC.</del>
<b>DOTAZIONE DI PARCHEGGI PRIVATI</b>		
<i>destinazione</i>	<i>dotazione</i>	<i>modalità di realizzazione</i>
<del>Commerciale, Artigianale e Direzionale</del>	<del>1,0mq/10,0mc di costruzione</del>	<del>Nel solo caso di ristrutturazioni globali o cambi d'uso di edifici esistenti alla data di adozione del PI che non dispongano delle superfici necessarie nel lotto di pertinenza, potrà esserne prevista la monetizzazione.</del>

~~I parcheggi di cui al presente articolo dovranno sempre prevedere posti a seconda delle destinazioni per:~~

~~autovetture (minimo m. 5,00 x 2,50);~~

~~motorette, motociclette, biciclette (minimo m. 2,00 x 1,00);~~

~~autocarri (minimo m. 10,00 x 3,00).~~

~~Nei parcheggi relativi a fabbricati artigianali, industriali, magazzini e simili, i posti autocarro dovranno essere accoppiati in modo da consentire la sosta di autotreni.~~

#### **ART. 51 DOTAZIONI DI STANDARD**

Fatto salvo quanto stabilito dall'art. 32 della LR 11/04, per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che comportino la variazione della dotazione degli standard), la dotazione delle aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico che garantisce il raggiungimento di un equilibrato rapporto tra le diverse funzioni è

la seguente:

Dei parcheggi pubblici potrà essere prevista la monetizzazione, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio.

Nel caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento solo per la parte ampliata, nonché di sostituzione edilizia, per edifici non residenziali è necessario predisporre parcheggi pubblici nelle quantità minime previste dall'art. 31 della L.R. n. 11/2004, come di seguito riportato:

- a) Insediamenti industriali e artigianali pari a 10 % della superficie fondiaria;
- b) Insediamenti commerciali pari a 100 % della superficie lorda di pavimento; per le attività commerciali di cui alla L.R. n. 50/2012 devono, inoltre, essere garantite le quantità previste dal Regolamento Regionale n. 1/2013;
- c) Insediamenti direzionali pari a 100 % della superficie lorda di pavimento;
- d) Insediamenti turistici pari a mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

<b>RESIDENZA - DOTAZIONI PER PIANI ATTUATIVI</b>							
<b>istruzione</b>		<b>attrezzature di interesse comune</b>		<b>verde per parco, gioco e sport</b>		<b>parcheggi primari</b>	
primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari	primari	secondari
0,0	4,5	0,0	4,5	6,0	10,0	5,0	0,0
Sono fatte salve diverse dotazioni eventualmente previste dal PI per specifiche zone.							

#### Conferimento degli standard

- standard primari: dovranno sempre essere conferiti, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI;
- standard secondari: potranno essere monetizzati, fatte salve diverse indicazioni puntuali del PI; potranno altresì essere monetizzati nel caso in cui la dimensione del PUA non ne consentisse una razionale organizzazione o il Comune non ne valutasse necessaria la realizzazione o qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio;
- per la dotazione aggiuntiva dei parcheggi privati si veda il successivo punto.

Le aree a verde pubblico all'interno dei PUA sono da individuare preferibilmente in unica area.

I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, possono essere di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata senza essere vincolati, purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi.

Per parcheggio effettivo si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli, con esclusione della viabilità di accesso e distribuzione. L'area a parcheggio effettivo esclude inoltre, ad esempio, la superficie relativa ai percorsi pedonali, al verde, alle aiuole spartitraffico, alle postazioni per carrelli, e depositi di varia natura; in pratica il parcheggio effettivo corrisponde ai soli spazi destinati agli stalli e relativi spazi strettamente funzionali alla manovra di ingresso e uscita dagli stalli stessi che indicativamente è pari all'area degli stalli.

Nei casi in cui non è specificato che il parcheggio debba essere effettivo, gli spazi di manovra e le rampe di accesso non possono comunque superare il 50% della superficie reperita.

### **STANDARD AGGIUNTIVI**

Per le zone di completamento nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere commerciale e direzionale pur restando il carattere residenziale della zona per cui tale destinazione deve essere complementare, devono essere reperiti e vincolati ad uso pubblico spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde pari all'80% della superficie lorda di pavimento.

Per le zone di completamento, nell'ipotesi di realizzazione di insediamenti a carattere artigianale pur restando il carattere residenziale della zona per cui tale destinazione deve essere complementare, a seguito di nuova edificazione o ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, devono essere reperiti spazi pertinenziali per la sosta e per arredo a verde in misura pari al 5% della superficie del lotto; è fatta salva la dotazione a parcheggio privato relativa alla residenza.

Nel caso in cui la superficie di calpestio superi il 60% della superficie del lotto, l'ulteriore superficie da destinare a standard non deve essere inferiore a 1/6 della superficie di calpestio esuberante la superficie copribile del lotto di pertinenza. Gli standard aggiuntivi possono essere reperiti all'interno del lotto di proprietà. Traducendo in formula si ottiene che:

$$Ssa = (Sct - Scn)/6 \quad \text{dove:} \quad \begin{aligned} Ssa &= \text{Superficie standards aggiuntivi} \\ Sct &= \text{Superficie di calpestio totale richiesta} \\ Scn &= \text{Superficie copribile} \end{aligned}$$

Nel caso di intervento di nuova costruzione, ampliamento solo per la parte ampliata, nonché di sostituzione edilizia, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte all'interno del lotto.

Per le aree a parcheggio privato, oltre al posto macchina, è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio, con esclusione degli accessi carrai condominiali e dei percorsi pedonali.

Le quantità da rispettarsi sono così definite:

- a) fabbricati residenziali la superficie da destinare a parcheggio privato è stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (Legge n. 122/89). Deve essere garantito un posto auto privato, coperto, per ogni alloggio;

- b) fabbricati per attività commerciali la superficie da destinare a parcheggio privato é stabilita nella misura di almeno 1,00 mq ogni 10 mc di costruzione (Legge n. 122/89).

Per parcheggio si intende la superficie individuata per la sosta dei veicoli (stalli) e quella per rampe ed aree di manovra computata al 50% dell'effettiva superficie; quest'ultima non potrà inoltre superare il 50% del totale, con esclusione delle eventuali rampe di accesso.

Qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile del Servizio, potrà esserne prevista la monetizzazione.

#### **ART. 59      SOTTOTETTI**

....

I sottotetti, se *costituenti parte di una unità immobiliare*, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite per i locali abitabili ed essere opportunamente isolati termicamente; l'altezza dei locali **(sia per le superfici utili che accessorie)** in essi ricavabili ~~deve~~ **potrà** essere mediamente di m.2,40 con un minimo di m. 1,80.

....

#### **ART. 64      ZONE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE A LIVELLO GENERALE E EXTRA-COMUNALE (F)**

....

I parcheggi derivanti dall'applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, anche per le attività commerciali, direzionali, artigianali e produttive, sono di proprietà pubblica o asserviti ad uso pubblico, In quest'ultimo caso la loro manutenzione è affidata ai soggetti privati proprietari. Sono ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità dei cittadini e degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della Strada o da atti di pianificazione o provvedimenti in materia di viabilità e traffico. Possono anche restare di proprietà privata purché l'uso pubblico venga assicurato fino a quando è in essere l'attività cui sono connessi. **I parcheggi pubblici individuati negli elaborati di piano possono essere realizzati sia dal pubblico che dai privati.**

....

#### **ART. 66      VIABILITÀ' E ZONE PER LA VIABILITA'**

....

I tracciati delle nuove strade hanno carattere indicativo possono essere modificati in sede di pianificazione attuativa o in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.I. **Le nuove infrastrutture potranno essere realizzate sia da parte della pubblica amministrazione che da soggetto privato.** Spetta al Piano Urbanistico Attuativo o al progetto dell'infrastruttura definirne l'esatto tracciato, fermo restando lo schema distributivo generale e l'approvazione da parte dell'Ente Gestore.

....

## **ART. 68      VINCOLI, FASCE DI RISPETTO ED ELEMENTI DI TUTELA**

....

### **Aree classificate di pericolosità ed attenzione geologica nel piano di assetto Idrogeologico**

Per le aree classificate dal PAI adottato quali zone di pericolosità ed attenzione geologica ed idraulica, nelle more di approvazione della variante al PAI, si rimanda agli art. 5 ed 8 delle NT del PAI **sotto riportate**.

#### **ART. 5 – Zone di attenzione**

- 1. Sono definite “zone di attenzione” le porzioni di territorio ove vi sono informazioni di possibili situazioni di dissesto a cui non è ancora stata associata alcuna classe di pericolosità e che sono individuate in cartografia con apposito tematismo. L’associazione delle classi di pericolosità avviene secondo le procedure di cui all’art. 6.*
- 2. Sono considerate pericolose nei territori per i quali non è stata ancora perimetrata e riportata su cartografia la perimetrazione della pericolosità :*
  - a. le aree soggette a dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo risultanti da studi riconosciuti dai competenti organi statali o regionali, ovvero da specifiche previsioni contenute negli strumenti urbanistici vigenti;*
  - b. in assenza di studi o specifiche previsioni urbanistiche, le aree che sono state storicamente interessate da fenomeni di dissesto idraulico e/o geologico e/o valanghivo.*
- 3. In sede di attuazione delle previsioni e degli interventi degli strumenti urbanistici vigenti, le amministrazioni comunali provvedono a verificare che gli interventi siano compatibili con la specifica natura o tipologia di dissesto individuata, in conformità a quanto riportato nell’art. 8.*
- 4. In sede di redazione degli strumenti urbanistici devono essere valutate le condizioni di dissesto evidenziate e la relativa compatibilità delle previsioni urbanistiche. La verifica è preventivamente trasmessa alla Regione che, ove ritenga ne sussista la necessità, provvede all’avvio della procedura di cui all’art. 6 per l’attribuzione della classe di pericolosità.*

#### **ART. 8 – Disposizioni comuni per le aree a pericolosità idraulica, geologica, valanghiva e per le zone di attenzione**

- 1. Le Amministrazioni comunali non possono rilasciare concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire od equivalenti, previsti dalle norme vigenti, in contrasto con il Piano.*
- 2. Possono essere portati a conclusione tutti i piani e gli interventi i cui provvedimenti di approvazione, autorizzazione, concessione, permessi di costruire od equivalenti previsti dalle norme vigenti, siano stati rilasciati prima della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell’avvenuta adozione del presente Piano, fatti salvi gli effetti delle misure di salvaguardia precedentemente in vigore.*
- 3. Nelle aree classificate pericolose e nelle zone di attenzione, ad eccezione degli interventi di mitigazione della pericolosità e del rischio, di tutela della pubblica incolumità e di quelli previsti dal Piano di bacino, è vietato, in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata:*
  - a. eseguire scavi o abbassamenti del piano di campagna in grado di compromettere la stabilità delle fondazioni degli argini, ovvero dei versanti soggetti a fenomeni franosi;*
  - b. realizzare tombinature dei corsi d’acqua;*
  - c. realizzare interventi che favoriscano l’infiltrazione delle acque nelle aree franose;*



*d. costituire, indurre a formare vie preferenziali di veicolazione di portate solide o liquide;*

*e. realizzare in presenza di fenomeni di colamento rapido (CR) interventi che incrementino la vulnerabilità della struttura, quali aperture sul lato esposto al flusso;*

*f. realizzare locali interrati o seminterrati nelle aree a pericolosità idraulica o da colamento rapido.*

*4. Al fine di non incrementare le condizioni di rischio nelle aree fluviali e in quelle pericolose, fermo restando quanto stabilito al comma precedente ed in rapporto alla specifica natura e tipologia di pericolo individuata, tutti i nuovi interventi, opere, attività consentiti dal Piano o autorizzati dopo la sua approvazione, devono essere tali da:*

*a. mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica o migliorarle, agevolare e comunque non impedire il normale deflusso delle acque;*

*b. non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata nonché a valle o a monte della stessa;*

*c. non ridurre complessivamente i volumi invasabili delle aree interessate tenendo conto dei principi dell'invarianza idraulica e favorire, se possibile, la creazione di nuove aree di libera esondazione;*

*d. minimizzare le interferenze, anche temporanee, con le strutture di difesa idraulica, geologica o valanghiva.*

*5. Tutte le opere di mitigazione della pericolosità e del rischio devono prevedere il piano di manutenzione.*

*6. Tutti gli interventi consentiti dal presente Titolo non devono pregiudicare la definitiva sistemazione né la realizzazione degli altri interventi previsti dalla pianificazione di bacino vigente.*

Eventuali modifiche in recepimento di quanto previsto dagli strumenti urbanistici superiori, PTCP, PTRC, PAI, ecc, non costituiscono variante al PI.

....

### **Podere e Parco di villa Rossi**

Trattasi di area già in parte disciplinata da strumenti urbanistici vigenti che potranno comunque subire variazioni; qualsiasi nuova previsione dovrà essere attentamente valutata di volta in volta, al fine di non compromettere la specificità dei siti con interventi che possano comprometterne il valore storico monumentale. *Vedi anche contesti figurativi - Podere Rossi.*

....

### **Contesti figurativi**

....

#### **Podere Rossi**

L'area identificata come Podere Rossi fa parte di un contesto unitario nato nella seconda metà dell'ottocento in un progetto unitario comprendente Villa Bonifaci-Velo-Rossi, il parco di villa Rossi e le sue pertinenze architettoniche.

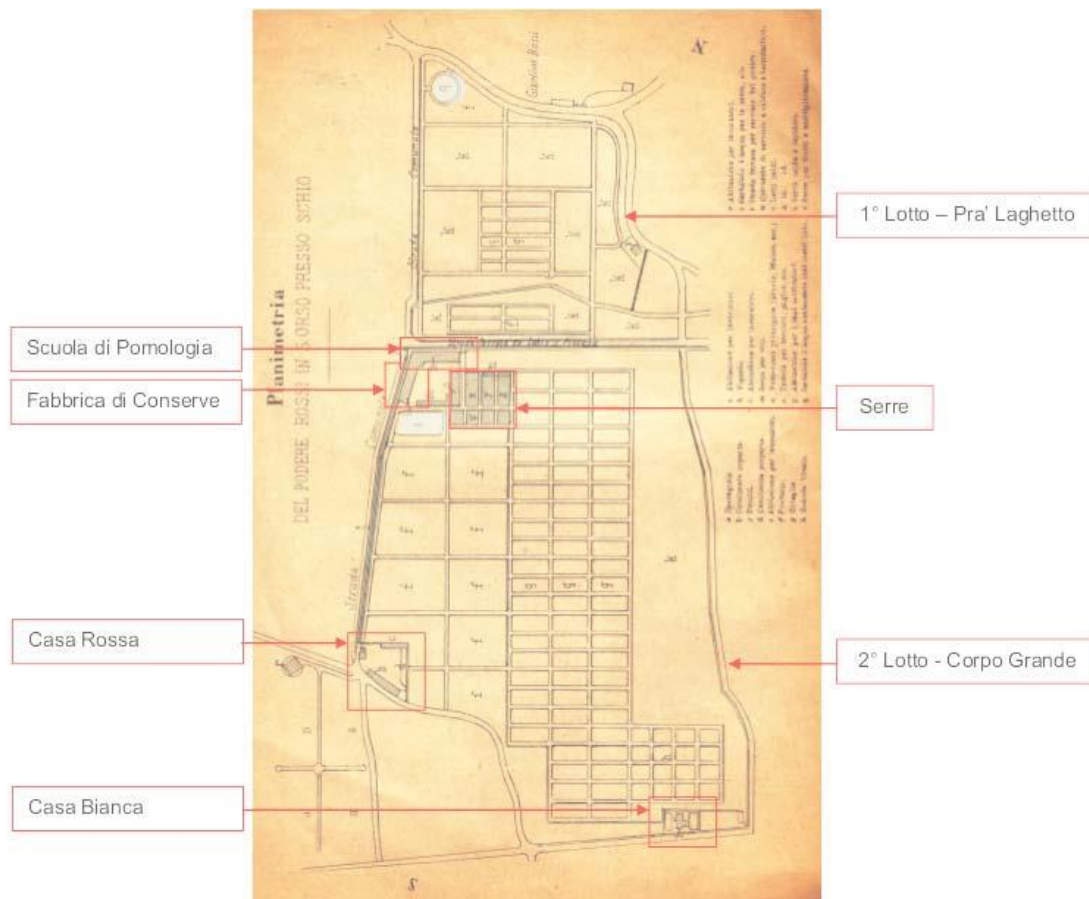
Il podere a sud del parco è diviso in due porzioni divise da quella che era il sedime della ferrovia e oggi è la SP 350. La porzione a nord della SP è sottoposta a PUA che ne ha diretto una trasformazione e un riutilizzo che ha subordinato l'attività agricola a scopi sociali e ricreativi.

La parte a sud della SP ha mantenuto una straordinaria unitarietà formale e paesaggistica recinta com'è da un caratteristico muro in pietra eretto secondo la tradizione degli antichi

“broli”: utilizzando cioè le pietre tolte dal terreno agricolo al fine di renderlo più produttivo. Si racconta infatti che vennero impiegati più di 700 lavoratori per scavare fino a un metro di profondità. Le pietre estratte sono state abbastanza numerose da costruire 4.350 metri di muro di recinzione. Il muro è poi stato valorizzato dagli interventi semplici, ma di forte impatto, dell'arch. Antonio Caregaro Negrin che ha saputo miscelare in modo caratteristico, pietre, piccoli sassi di fiume, laterizi e pietra lavorata, come si vede soprattutto nei pilastri degli ingressi.

Nonostante qualche piccola erosione, la parte di podere interna al muro ottocentesco contiene una porzione del paesaggio agricolo ottocentesco che merita di essere salvaguardata. Si prescrive

- il mantenimento degli usi agricoli;
- il divieto di ogni nuova costruzione anche temporanea non finalizzata agli usi agricoli;
- eventuali serre, se ammesse ai sensi della normativa regionale, saranno consentite nel rispetto delle seguenti norme:
  - superficie coperta complessiva non superiore al 4% della superficie del Podere a sud della SP350
  - localizzazione sul lato occidentale presso via del Pranon e non dovranno sporgere rispetto all'allineamento della vecchia fabbrica di conserve (poi fabbrica di cioccolato) ovvero massimo 70 m dal muro lungo via del Pranon
  - altezza in gronda non superiore a m 5,5
  - non devono risultare visibili da chi transita lungo via del Pranon, nella presentazione del progetto dovrà essere prodotto uno schema che dimostri come le serre neppure nel punto più alto siano visibili a chi transita lungo la via. Il rispetto della norma può essere ottenuto anche mediante l'abbassamento del piano di imposta
  - l'impegno alla rimozione delle serre una volta cessato l'utilizzo agricolo;
- il divieto di trasformazioni che comportino l'impermeabilizzazione del suolo;
- è vietata la realizzazione di nuovi parcheggi, area camper, o simili fatta eccezione per la porzione di terreno a nord degli edifici esistenti lungo la SP 350;
- la realizzazione del sottopasso dovrà comportare il mantenimento dei muri di recinzione esistenti o la loro ricostruzione con il riutilizzo dei materiali esistenti e l'impiego di leganti e inerti atti a riprodurre fedelmente la muratura originaria;
- l'utilizzo dell'area e la posizione di eventuali serre, aiuole, percorsi, canali devono seguire uno schema ortogonale come previsto dal progetto dell'arch. Caregaro Negrin che viene qui di seguito riportato.



*Struttura del Podere Modello*

*V. Alpe Il Podere di Sant'Orso dal Comizio Agrario di Vicenza - Vicenza Reale Tipografia - Gir. Burato 1884*

## MODIFICHE AL PRONTUARIO

Si riportano di seguito le sole parti modificate di ogni articolo oggetto di variante

### ART. 14 - INDICAZIONI GENERALI

....

I progetti di intervento edilizio devono comprendere anche la sistemazione delle aree scoperte pertinenti **e saranno oggetto di specifica valutazione da parte della commissione locale per il paesaggio.**

....

## MODIFICHE AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Si riportano di seguito le sole parti modificate di ogni articolo oggetto di variante

### ART. 3 - DEFINIZIONI TECNICHE DI COMPETENZA COMUNALE

....

#### **Strutture antigrandine**

Nel caso di carenza o inadeguatezza di ricoveri coperti, è consentita, all'interno del lotto di proprietà, l'installazione di strutture di protezione antigrandine per autoveicoli, previo parere favorevole della Commissione Locale per il Paesaggio che ne valuterà la possibilità di realizzazione oltre che l'adeguato inserimento nel contesto del paesaggio.

Il telo protettivo antigrandine deve essere visivamente trasparente e permeabile.

La struttura di sostegno con copertura a pianta quadrata o rettangolare o coincidente con la conformazione del disegno a terra dei posti auto deve essere alta al massimo m 3,5, aperta su tutti i lati esterni e installata a 1,50 m dai confini, salvo consenso del confinante; deve, inoltre, rispettare le distanze dalle strade.

Tali strutture non sono ammesse in zona E.

Nelle zone A, C possono avere dimensione massima pari al 20% del sedime dell'edificio di cui sono pertinenza.

Nelle zone D è consentita la copertura degli spazi esterni a parcheggio mediante reti permeabili antigrandine sostenute da strutture leggere, nel limite del 20% della superficie coperta dell'edificio di pertinenza esistente, salvo accordi pubblici/privati.

### ART. 40 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI E DI ATTIVITA' PARTICOLARI - EX ART 7, 8, 46, 48, 52, 53 RE E ALLEGATO A PRESCRIZIONI ULSS E ART 41 NT

....

Garantita la dotazione minima di cui sopra, eventuali locali accessori (quali soffitte) con altezze inferiori e fino ad un minimo di m1,20, possono essere autorizzati purché computati quali volumi accessori.

## **ART. 57 - RECINZIONI DELLE AREE PRIVATE - EX ART 50 NT**

....

Nel territorio rurale e di edificazione diffusa le nuove recinzioni comportanti la realizzazione di manufatti sono ammesse esclusivamente per delimitare le aree strettamente pertinenti a fabbricati residenziali **fino ad un massimo di 10 volte la superficie del fabbricato di pertinenza**, agricoli o produttivi: sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici. Per la zona agricola E1 valgono le indicazioni riportate nello specifico articolo delle NT.

....

## **ART. 66 – DEPURAZIONE, SMALTIMENTO E UTILIZZO DELLE ACQUE – PROGETTO LIFE - EX ART 7, 21 E 22 PRONTUARIO**

....

Al fine di ridurre gli impatti sul consumo del suolo e delle alterazioni alla naturale circolazione delle acque. Pertanto, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 e demolizione e ricostruzione, devono prevedere:

- un'estensione minima della superficie filtrante a verde pari al 25% della superficie impermeabile dell'intervento di nuova costruzione, ovvero un'estensione della superficie filtrante a verde almeno pari a quella esistente per gli interventi di ristrutturazione ex art. 10 DPR 380/2001 e demolizione e ricostruzione. È considerata superficie filtrante, la superficie sistemata a verde, non costruita né fuori terra né in sottosuolo (i.e. una superficie a verde sovrapposta a una soletta non può essere considerata superficie filtrante). La suddetta superficie deve essere utilizzata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo secondo la normativa vigente (art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, Allegato A3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.).
- il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, ovvero le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei recettori naturali o artificiali devono essere mantenute invariate; ciò si ottiene attraverso l'adozione di sistemi per la gestione sostenibile delle acque di pioggia (acronimo SUDS, dalla nota definizione inglese Sustainable Urban Drainage Systems) preferendo, laddove possibile, quelli a basso impatto paesaggistico quali avvallamenti e rimodellazioni morfologiche del terreno, giardini pluviali, trincee drenanti, considerando in modo prioritario quelle tipologie di intervento che prevedano l'inserimento di vegetazione e consentano un utilizzo multifunzionale dell'opera (creazione di aree verdi e di svago).

Il dimensionamento di tali strutture può essere effettuato con diverse modalità a seconda dell'estensione dell'intervento, in ottemperanza delle indicazioni regionali in materia e descritte nel documento "Valutazione di compatibilità idraulica - Linee guida" edito nel 2009 dal Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26 settembre 2007 che hanno colpito parte del territorio della Regione del Veneto.

Nella seguente tabella si riassumono i criteri di classificazione degli interventi e i criteri da adottare nel dimensionamento delle misure per il mantenimento dell'invarianza idraulica.

*Tabella 1. Criteri da adottare ai fini del dimensionamento delle misure per il mantenimento dell'invarianza idraulica. S: superficie di riferimento per la quale è prevista la modificazione di uso del suolo*

Soglie dimensionali	Criteri da adottare
S<1000 mq	Modalità di dimensionamento semplificata (descritta nel presente regolamento)
S>1000 mq	Predisposizione della verifica di compatibilità idraulica come da normativa regionale

#### Modalità di dimensionamento semplificata

Nella modalità di dimensionamento semplificata, l'acqua meteorica raccolta dalle superfici impermeabili non può essere convogliata direttamente alla rete di drenaggio, ma deve essere immessa in sistemi di laminazione ovvero di gestione sostenibile delle acque di pioggia che ne permettano l'accumulo, il riuso e/o l'infiltrazione nel sottosuolo. Il dimensionamento dei sistemi per il mantenimento dell'invarianza idraulica nella modalità semplificata deve seguire i criteri di Tabella 2. La tipologia di sistemi A), che include misure che garantiscono l'infiltrazione dell'acqua meteorica, è da preferire rispetto alla tipologia B), che ne permette il solo accumulo, e va utilizzata in modo prioritario ad esclusione dei casi in cui:

- la qualità delle acque da gestire non sia compatibile con la tutela qualitativa delle falde; (cfr. art. 39 del Piano Regionale di Tutela delle Acque, Allegato A3 alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 107 del 5/11/2009 e ss.mm. e ii.).
- il processo di infiltrazione possa causare problemi di stabilità dei versanti o del sottosuolo;
- il processo di infiltrazione possa interferire con le fondazioni o anche i piani interrati degli edifici esistenti;
- il sito non sia adatto all'infiltrazione delle acque pluviali nel suolo e negli strati superficiali del sottosuolo: aree caratterizzate da falda subaffiorante, terreni poco permeabili.

*Tabella 2. Criteri per il dimensionamento in modalità semplificata dei sistemi per la salvaguardia dell'invarianza idraulica.*

Tipologia	Esempi	Criterio di dimensionamento
A) Sistemi che garantiscono il processo di infiltrazione	Giardini pluviali, aree di bioritenzione, vasche di laminazione con fondo permeabile, trincee drenanti, pozzi perdenti.	Superficie infiltrante pari ad almeno il 10 % della superficie impermeabile scolante.
B) Sistemi che garantiscono il solo accumulo	Vasche di laminazione in calcestruzzo, serbatoi interrati o fuori terra, bacini di laminazione con fondo impermeabile.	Volume invasabile pari ad almeno 30 litri per ogni metro quadro di superficie impermeabile scolante

Nella modalità di dimensionamento semplificata, il verde pensile o tetto verde, permette di applicare un coefficiente di riduzione *K* nel calcolo della superficie impermeabile scolante (solo per la superficie impermeabile coperta dal sistema a verde pensile). *K* è pari a 0.7 nel

caso di verde pensile estensivo e pari a 0.5 nel caso di verde pensile intensivo (spessore del substrato di coltivazione maggiore di 20 cm). La superficie impermeabile scolante viene quindi calcolata come la somma della superficie impermeabile non coperta da verde pensile, più la superficie a verde pensile moltiplicata per il coefficiente *K*.

La superficie coperta da pavimentazione permeabile, invece, non rientra nel calcolo della superficie impermeabile. Sono infatti considerate filtranti soluzioni alternative, come superfici in ghiaia o pavimentazioni permeabili, che non compromettano la permeabilità del terreno e, in ogni caso, che garantiscano una permeabilità di almeno 2500 mm/ora (da scheda tecnica fornita dal produttore della pavimentazione utilizzata).

Per gli interventi che prevedono la riduzione della superficie impermeabile esistente di almeno 50 mq e la sua sostituzione con superficie filtrante a verde o con soluzioni filtranti alternative che garantiscano una permeabilità di almeno 2500 mm/ora, si prevede un incentivo pari ad un aumento del 5% del volume o a una riduzione del 10% del costo di costruzione...

## **ART. 72 – TELECOMUNICAZIONI - EX ART 60 NT**

....

L'installazione e la modifica ~~e l'adeguamento degli impianti per la telefonia mobile, nonché la modifica delle caratteristiche di emissione dei medesimi, sono disciplinate dal Decreto Legislativo 1.8.2003, n. 259; delle stazioni radio base per la telefonia cellulare sono soggette al rilascio di apposita concessione e possono essere installate ove indicato nell'allegata planimetria e laddove installate possono essere mantenute in esercizio solo a condizione che il valore di campo elettromagnetico risultante, valutato come somma quadratica del valore di campo elettromagnetico di fondo preesistente e quello dovuto alla specifica stazione radio base nelle condizioni di massimo carico di esercizio e di massima espansione prevista, non superi i limiti stabiliti dall'art. 3 del D. M. 381/98 ed i valori di cautela di cui all'art. 4 del medesimo D.M. in corrispondenza di edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore.~~

Non sarà consentita la realizzazione di Stazioni Radio Base per telefonia mobile al di fuori delle aree individuate dall'allegata planimetria.

Nell'ambito del territorio comunale sono individuate le aree maggiormente idonee all'installazione degli impianti nel rispetto delle caratteristiche storiche, ambientali e paesaggistiche del contesto territoriale comunale, nelle quali vanno individuati i siti pubblici idonei. In queste aree dovrà essere privilegiata l'installazione delle nuove infrastrutture per la telefonia mobile e la delocalizzazione di quelle esistenti se ubicate in aree diverse.

A tale fine sono da preferire i siti:

- a) prossimi a infrastrutture della viabilità primaria quali rotatorie stradali, aree di arredo, anche situati in prossimità alla rete autostradale, etc.;
- b) all'interno di aree destinate a parcheggi;
- c) ricompresi nelle aree di rispetto cimiteriale;
- d) collocati in contesti o zone industriali/artigianali o commerciali;
- e) nelle aree di cave abbandonate.

Il gestore che voglia installare nuove antenne entro il 30 settembre dell'anno precedente deve presentare una proposta di localizzazione individuando una o più aree di ricerca dal raggio minimo di m 200.

~~In particolare, come disposto dall'allegato B del D.M. 381/98 e dal protocollo di valutazione dell'Agenzia Regionale per la Prevenzione e Protezione Ambientale del Veneto (ARPAV) prot. n. 5503 del 13/05/1999, saranno necessarie le misure dell'intensità dei campi elettromagnetici ogni volta che i calcoli facciano prevedere valori di campo elettrico o magnetico che superano metà dei limiti e dei valori di cautela suddetti.~~

~~Relativamente ai divieti di installazione si rimanda a quanto previsto dal DM 381/98 e dalla DGR Veneto 5268 del 29/12/1998.~~

~~Le istanze per l'installazione di impianti radio base per telefonia cellulare debbono essere corredate dai seguenti documenti e atti:~~

- ~~a. Domanda di concessione e stampato ARPAV per i dati anagrafici e tecnici.~~
- ~~b. Valutazione preventiva dell'intensità del campo elettromagnetico generato dalla stazione radio base in condizione di massima espansione entro un raggio di 150 mt e 200 mt rispettivamente per GSM e per GSM+TACS se entro un raggio di 350 mt dal punto in cui verrà installata la stazione radio base non esistono altre stazioni radio base o impianti radiotelevisivi o ponti radio di potenza superiore a 7 watt.~~
- ~~c. Valutazione dell'intensità del campo elettromagnetico totale ottenuto come somma quadratica delle intensità del campo elettromagnetico di progetto e di quello esistente se entro un raggio di 350 mt dal punto in cui verrà installata la stazione radio base o impianti radiotelevisivi o ponti radio di potenza superiore a 7 watt. Questa valutazione dovrà essere effettuata, per tutti gli impianti interessati, in condizione di massima espansione, con le stesse modalità descritte nel protocollo di valutazione ARPAV ed entro un raggio di 150 mt e 200 mt rispettivamente per GSM e per GSM+TACS attorno alla nuova installazione. Presupponendo cioè uno scambio di informazioni tecniche tra gestori, il dichiarante dovrà inviare una richiesta di dati tecnici agli altri gestori e per conoscenza anche all'ARPAV.~~
- ~~d. Titolo di proprietà o altro titolo equipollente in relazione al suolo o all'immobile sul quale si propone l'installazione.~~
- ~~e. Parere preventivo dell'ARPAV, che, se fosse negativo, comporterebbe l'automatico diniego alla domanda di concessione.~~
- ~~f. Nominativo del responsabile della stazione radio base per eventuali comunicazioni.~~
- ~~g. Impegno, reso con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, a spostare l'impianto e i relativi supporti strutturali, a propria cura e spese, qualora il Piano di localizzazione comunale previsto dalla L.R. n. 29/93 e successive modifiche ed integrazioni dovesse prevedere una diversa dislocazione dell'impianto medesimo.~~

## **ART. 74 - FACCIATE DEGLI EDIFICI ED ELEMENTI ARCHITETTONICI DI PREGIO**

....

9. Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, tutti gli edifici, compresi quelli a confine con la pubblica proprietà potranno realizzare maggiori spessori delle murature esterne per uno spessore massimo di 20 centimetri a patto che si riducano di almeno del 10% i limiti di trasmittanza previsti dal Dlgs 192/2005, previo comunque parere dell'ufficio LL.PP. che ne valuterà la possibilità.



### **COMPATIBILITA' VAS**

La variante 4 al Piano degli Interventi è stata redatta in conformità alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano di Assetto del Territorio, considerate inoltre le modifiche introdotte non si ravvisa la necessità di avviare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

### **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Con questa variante al P.I. sono state valutate le nuove azioni consentite; per tutte le modifiche apportate con la presente variante, data la ridotta estensione della superficie trasformata, è sufficiente l'Asseverazione.

### **DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

Con la stesura della variante n. 4 al PI si è proceduto ad una verifica dei dati esistenti aggiornati alle modifiche apportate secondo le quantità stabilite dal P.A.T.

### **VOLUMETRIA**

La variante al P.I. ha considerato la capacità edificatoria massima di tutti gli ampliamenti o le nuove zone inserite. In sintesi la nuova capacità insediativa residenziale è stata calcolata quale somma delle capacità insediative di tutte le aree residenziali o a parziale destinazione residenziale previste nel Piano.

Gli abitanti teorici sono stati determinati utilizzando come parametro 150 mc/ab.

Per quanto riguarda la cubatura edificabile, il PI introduce valori di nuova cubatura molto inferiori rispetto alla volumetria massima residua ammessa dal PAT pari a:

<b>N. Prop.</b>	<b>MODIFICHE INTRODOTTE</b>	<b>Superfici mq</b>	<b>ATO</b>	<b>NUOVO VOLUME mc</b>
<b>3</b>	ACCORDO N 16 - Nuova scheda attività FZ n. 7 consentire con specifiche indicazioni e senza aumento di altezza	350	2.2	1500
<b>10</b>	Modifica elaborato 4.c - scheda n. 52 con possibilità ampliamento locale interrato inserendo specifica indicazione	4	2.1	15
<b>24</b>	Modifica tavola CS 03.2 Rio - Indicare nuovo ampliamento in sopraelevazione	0	2.1	200
<b>31</b>	Modifica 3.04 b edificio principale censito alla scheda B28 per consentire cambio d'uso a residenziale che è maggiormente compatibile con la zona.	0	3.1	150
<b>33</b>	Modifica 3.03.1 Timonchio inserire nuova sagoma.	20	2.1	50
<b>34</b>	Modifica 3.03.1 Timonchio inserire nuova sagoma	39	2.1	100
<b>39</b>	Modifica tavola 3.3 per edificare un'autorimessa di circa 60 mq in località Lesina	60	2.1	150

<b>40</b>	Modifica 3.04 b edifici individuati alla scheda B29 dei nuclei di edificazione diffusa – riportare soluzione 1 con ampliamento al massimo di 250 mc	40	1.2	250
<b>44</b>	Modifica 3.03.2 Santorso – edificio 734 – viene riportato ampliamento proposto ad est dell'edificio, la copertura non deve superare la copertura esistente	40	2.1	240
<b>45</b>	Modifica tav b.04.a scheda B01 per inserire sagoma di cantina completamente interrata ed autorimesse con tetto a falde	95	1.1	240
<b>46</b>	Modifica tav b.04.a scheda B06 per inserire sagoma edificio	26	1.1	80
NUOVO VOLUME ATO 1/1				320
NUOVO VOLUME ATO 1/2				250
NUOVO VOLUME ATO 1/3				0
NUOVO VOLUME ATO 2/1				755
NUOVO VOLUME ATO 2/2				1500
NUOVO VOLUME ATO 2/3				0
NUOVO VOLUME ATO 3/1				150
<b>NUOVO VOLUME TOTALE</b>				<b>2'975</b>

RIEPILOGO VOLUMETRIA			
N. ATO	VOLUME RESIDUO DOPO PRIMA VARIANTE AL INTERVENTI mc	NUOVO VOLUME VARIANTE 4 AL PI mc	VOLUME RESIDUO PAT DOPO QUARTA VARIANTE AL PIANO INTERVENTI
1.1	-3'600	320	-3'920
1.2	0	250	-250
1.3	-172	0	-172
2.1	73'517	755	72'762
2.2	45'899	1500	44'399
2.3	39'140	0	39'140
3.1	41'364	150	41'214
<b>TOTALI</b>	<b>195'148</b>	<b>2'975</b>	<b>192'173</b>

I rapporti dimensionali rispetto a quanto previsto dal PAT sono rispettati sia per quanto attiene al dimensionamento dei nuovi abitanti insediabili e relativa volumetria aggiuntiva sia per quanto attiene al rispetto degli standard aggiuntivi.

Per il calcolo della volumetria aggiuntiva sono state conteggiate sia gli ampliamenti delle zone residenziali o le nuove zone che gli interventi puntuali.

Popolazione teorica complessiva ammessa da PAT con i successivi PI n. 6'409

Dimensionamento PAT : abitanti aggiuntivi totali n. 679

Volumetria aggiuntiva totale ammessa mc. 261'882

Dimensionamento primo PI : abitanti aggiuntivi n. 389 < 679

Volumetria aggiuntiva con prima variante al PI mc. 12'077

Volumetria aggiuntiva con quarta variante al PI mc. 2'975

Volumetria residua dopo PI e variante 1, 2 e 3 al PI mc. 192'173

Abitanti aggiuntivi insediabili dalla variante 1 al PI n. 81

Abitanti aggiuntivi insediabili dalla variante 2 e 3 al PI n. 0

Abitanti aggiuntivi insediabili dalla variante 4 al PI n. 20

Abitanti aggiuntivi insediabili da primo PI + variante 1 al PI n. 389+81+20=490<679

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la

cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PAT per ciascun ATO.

### STANDARD

Per quanto riguarda il dimensionamento delle aree a standard, il PI adotta il parametro di 150mc/abitante in modo da garantire che il calcolo delle attrezzature pubbliche porti a una ampia copertura del fabbisogno secondo gli standard qualitativi abituali nel territorio comunale.

Abitanti insediabili da PI n.  $6'119 + 81 + 20 = 6'220$

Standard totali richiesti mq. 186'600

Standard mq. 557'351 > 186'000

Gli standard realizzati e di progetto soddisfano ampiamente la dotazione minima prevista dal P.A.T. di 30mq/ab.

Si segnala che il calcolo sottoriportato si riferisce agli standard già inseriti in cartografia e pertanto mancano ancora quelli che saranno da realizzare/cedere a seguito dei nuovi PUA previsti e non ancora attuati.

Per continuare a garantire la stessa qualità di utilizzo delle aree urbanizzate, in particolare delle aree destinate a parcheggio seppure risultino ampiamente eccedenti rispetto ai minimi richiesti, si è deciso con questa variante di proporre una dotazione aggiuntiva di parcheggi da reperire in base alla destinazione della zona o del cambio d'uso

Tipo Servizio	Esistenti (mq)	Progetto (mq)
Parcheggi Privati	1'353	
Zona per camper	5'490	
Zone cimiteriali	9'866	
Attrezzature sportive	73'465	12'379
Impianti tecnologici	26.074	6'291
Attrezzature religiose monte Summano	2'953	
Attrezzature religiose	18'351	
Interesse comune	242'739	540
Parcheggi Pubblici esterni a SUA vigenti	28355	7790
Parcheggi Pubblici interni a SUA vigenti	9'454	
Aree a verde pubblico attrezzato esterne a SUA vigenti	22'512	
Aree a verde pubblico attrezzato interne a SUA vigenti	10'306	
Aree a verde pubblico attrezzato interne a obblighi di SUA	11.650	
Zone a parco pubblico	17.757	15.214
Aree per l'istruzione	34.815	

**totale esistenti**

**515'137**

**totale progetto**

**42'214**

**TOTALE GENERALE**

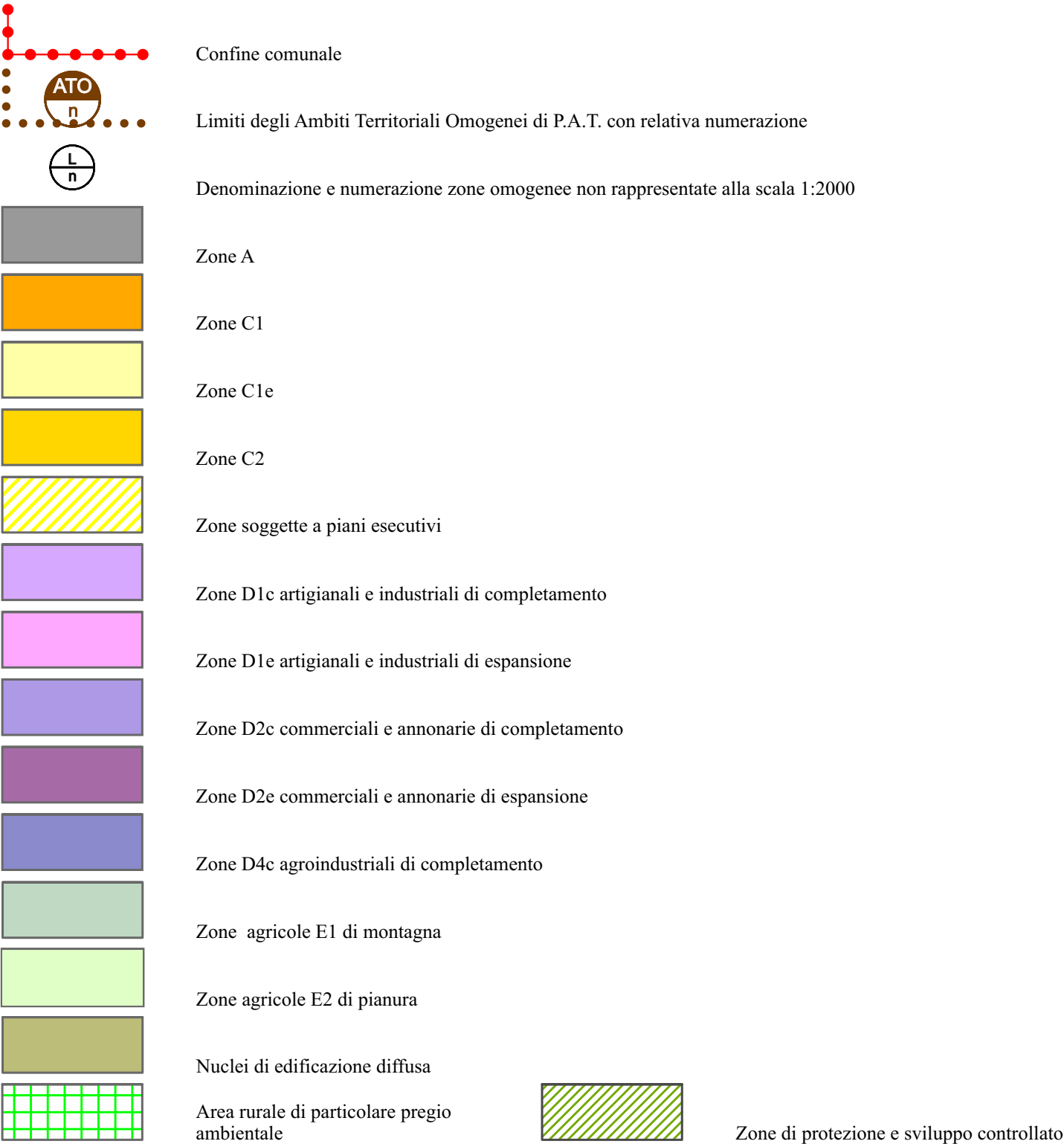
**557'351**

Il quadro che ne esce, anche con la totalità degli abitanti teorici insediabili da PAT, è una dotazione di piano pari a  $557'351/6409 = 86,96$  mq/abitante ampiamente superiore allo standard di 30 mq/abitante previsti dal PAT come soglia minima. I calcoli sono stati effettuati utilizzando il dato degli abitanti insediabili secondo il PAT pari a 6409 abitanti teorici insediabili.

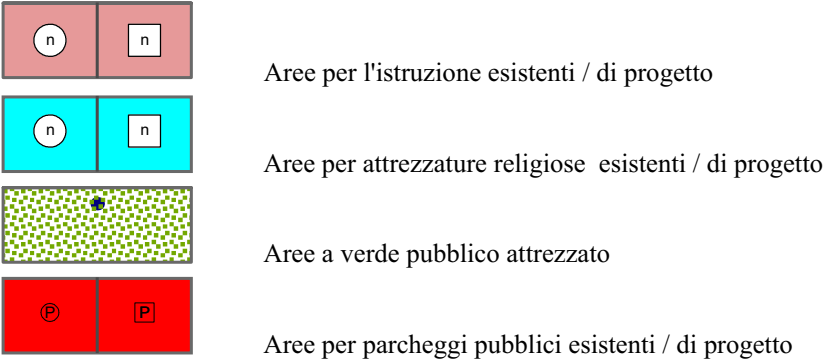
## **ESTRATTI DELLE MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA**

# LEGENDA ELABORATO 1a - Zonizzazione - intero territorio comunale

scala 1:5000



*Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza*



Zone per attrezzature pubbliche a livello comunale e intercomunale

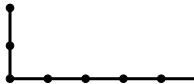
	Aree per attrezzature di interesse comune esistenti / di progetto		
	Aree per attrezzature religiose e ricreative del Monte Summano		
	Zone per impianti tecnologici e per servizi speciali esistenti / di progetto		
	Zone a parco pubblico esistenti / di progetto		
	Aree per attrezzature sportive esistenti / di progetto		
	Zone cimiteriali esistenti / di progetto		
	Zone per rimessaggio camper		Zone per parcheggi privati
	Aree a verde privato		Lotti ineditati
	Perimetro strumenti attuativi vigenti		Obbligo di strumento urbanistico attuativo
	Ubicazione preferenziale della nuova edificazione		Ubicazione preferenziale aree di servizi
	P.d.R. vigente		Aree interessate dal progetto LIFE
	Progetto unitario convenzionato		Zone P.E.E.P.
	Attività produttive da confermare		Attività produttive da trasferire
	Cambio d'uso		Volume massimo in ampliamento
	Riferimento prescrizioni art. 29 N.T.		Riferimento prescrizioni artt. 13 e 18 N.T.
	Immagine soggetta a credito edilizio	<b>Nuova voce</b>	
	Attività produttive fuori zona	<b>Nuova voce</b>	
	Ambiti oggetto di schedatura		Sottopasso
	Costruzioni esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo		
	Ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04		
	Percorsi pedonali		Piste ciclabili
	Viabilità stradale di progetto		Asse viario da riorganizzare parzialmente



Divieto di aprire nuovi accessi



Coni visuali significativi



Area rurale di tipo montano di particolare pregio ambientale



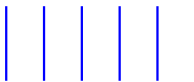
Vincolo monumentale



Manufatti di archeologia industriale



Vincolo cimiteriale



Contesti figurativi dei complessi monumentali



Ambito per l’istituzione del parco e Riserva naturale del Pasubio, Piccole Dolomiti, M. Summano (art. 33 N.d.A. P.T.R.C.)



Elementi lineari significativi (rif. art.38 N.T. “Aree terrazzate” e art.18 Prontuario)



Attività che hanno già usufruito della procedura di SUAP

# LEGENDA ELABORATO 1b - Vincoli scala 1:5000



Confine comunale



Perimetro zone classificate nella tavola 1a

## Vincoli



Vincolo monumentale D. Lgs. 42/2004



Vincolo archeologico D. Lgs. 42/2004

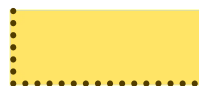


Vincolo idrogeologico-forestale (R.D.L. n. 3267/1923)



Vincolo sismico - Zona 3

O.P.C.M. 3274/2003 - D.G.R.V. 67/2003; O.P.C.M. 3519/2006 - D.G.R.V. 71/2008



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 136)

Aree di notevole interesse pubblico (*Garziere - Villa Thiene; Cipressi villa Cibirin*)



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lett. c)

Corsi d'acqua (*Torrente Acquasaliente, Torrente Timonchiello; Torrente Timonchio*)



Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 (art. 142, comma 1, lett. g)

Aree boscate



Area di concessione mineraria



Delimitazione delle zone da sottoporre a vincolo ai fini della difesa del suolo per la presenza di risorgive



Delimitazione zone da sottoporre a vincolo ai fini della difesa del suolo e del relativo sistema idrogeologico

## Rete Natura 2000



SIC / ZPS - Area nucleo (*IT3210040 - Monti Lessini - Pasubio - Piccole Dolomiti Vicentine*)

## Pianificazione di livello superiore



Ambiti per l'istituzione di Parchi e riserve naturali regionali (*Parco naturale regionale del Pasubio, Piccole Dolomite, Monte Summano*)



Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Brenta - Bacchiglione



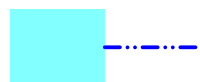
Zone di attenzione geologica P.A.I. bacino Brenta - Bacchiglione



## Fasce di rispetto



Idrografia/Fasce di rispetto idraulico



Idrografia/Zone di tutela art. 41 L.R. 11/2004



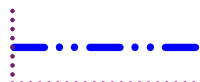
Viabilità/Fasce di rispetto e corridoi viabilità di progetto



Cimiteri/Fasce di rispetto



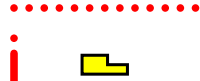
Impianti di comunicazione



Gasdotti



Allevamenti intensivi/Distanza dai limiti della zona agricola



Allevamenti intensivi/Distanza da abitazioni sparse



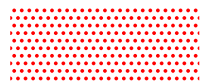
Allevamenti intensivi/Distanza da abitazioni concentrate

## Fragilità



Compatibilità geologica  
Area non idonea

## Elementi di tutela



Contesti figurativi



Pozzi di Prelievo per uso idropotabile,  
idrotermale e idroproduttivo/Fasce di rispetto

## Invarianti di natura geologica

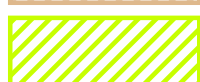


Geosito Bocca Lorenza

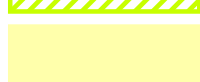
## Invarianti di natura paesaggistica



Aree terrazzate



Località Roagna

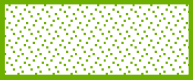


Aree di interesse vecchie contrade

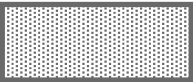


Esemplari arborei di pregio

**Invarianti di natura ambientale**



Zona del Grumo



Aree interessate da incendi

**Invarianti di natura storico-monumentale e di valore architettonico**



Podere e parco di villa Rossi



Edifici di valore storico-monumentale e/o di interesse tipologico



Manufatti di archeologia industriale



Manufatti minori di interesse ambientale - testimoniale



Aree di interesse archeologico

# LEGENDA ELABORATI 2.1, 2.2 - Zone significative scala 1:2000



Confine comunale



Denominazione e numerazione zone omogenee



Zone A



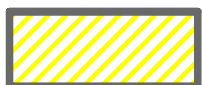
Zone C1



Zone C1e



Zone C2



Zone soggette a piani esecutivi



Zone D1c artigianali e industriali di completamento



Zone D1e artigianali e industriali di espansione



Zone D2c commerciali e annonarie di completamento



Zone D2e commerciali e annonarie di espansione



Zone D4c agroindustriali di completamento



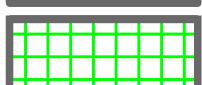
Zone agricole E1 di montagna



Zone agricole E2 di pianura



Nuclei di edificazione diffusa

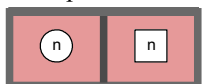


Area rurale di particolare pregio ambientale

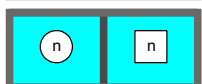


Zone di protezione e sviluppo controllato

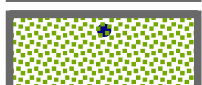
## Zone per attrezzature pubbliche a servizio della residenza



Aree per l'istruzione esistenti / di progetto



Aree per attrezzature religiose esistenti / di progetto

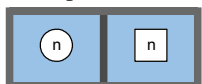


Aree a verde pubblico attrezzato

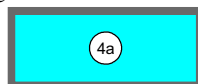


Aree per parcheggi pubblici esistenti / di progetto

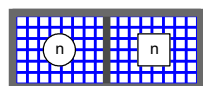
## Zone per attrezzature pubbliche a livello comunale e intercomunale



Aree per attrezzature di interesse comune esistenti / di progetto



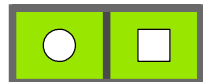
Aree per attrezzature religiose e ricreative del Monte Summano



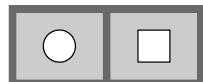
Zone per impianti tecnologici e per servizi speciali esistenti / di progetto



Zone a parco pubblico esistenti / di progetto



Aree per attrezzature sportive esistenti / di progetto



Zone cimiteriali esistenti / di progetto



Zone per rimessaggio camper



Aree a verde privato



Perimetro strumenti attuativi vigenti



Ubicazione preferenziale della nuova edificazione



P.d.R. vigente



Progetto unitario convenzionato



Attività produttive da confermare

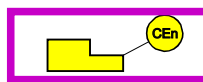


Cambio d'uso

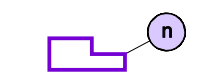


Riferimento prescrizioni art. 29 N.T.

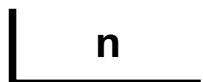
Nuova voce



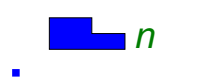
Immobile soggetto a credito edilizio



Attività produttive fuori zona



Ambiti oggetto di schedatura



Costruzioni esistenti non più funzionali alla conduzione del fondo



Ambito soggetto ad accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04



Percorsi pedonali



Viabilità stradale di progetto



Divieto di aprire nuovi accessi



Area rurale di tipo montano di particolare pregio ambientale



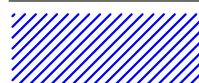
Vincolo monumentale



Vincolo cimiteriale



Zone per parcheggi privati



Lotti ineditati



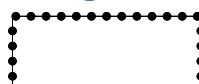
Obbligo di strumento urbanistico attuativo



Ubicazione preferenziale aree di servizi



Aree interessate dal progetto LIFE



Zone P.E.E.P.



Attività produttive da trasferire



Volume massimo in ampliamento



Riferimento prescrizioni artt. 13 e 18 N.T.



Elementi lineari significativi (rif. art.38 N.T. "Aree terrazzate" e art.18 Prontuario)



Attività che hanno già usufruito della procedura di SUAP

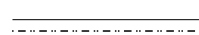
Nuova voce



Sottopasso



Piste ciclabili



Asse viario da riorganizzare parzialmente



Coni visuali significativi









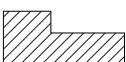



Manufatti di archeologia industriale

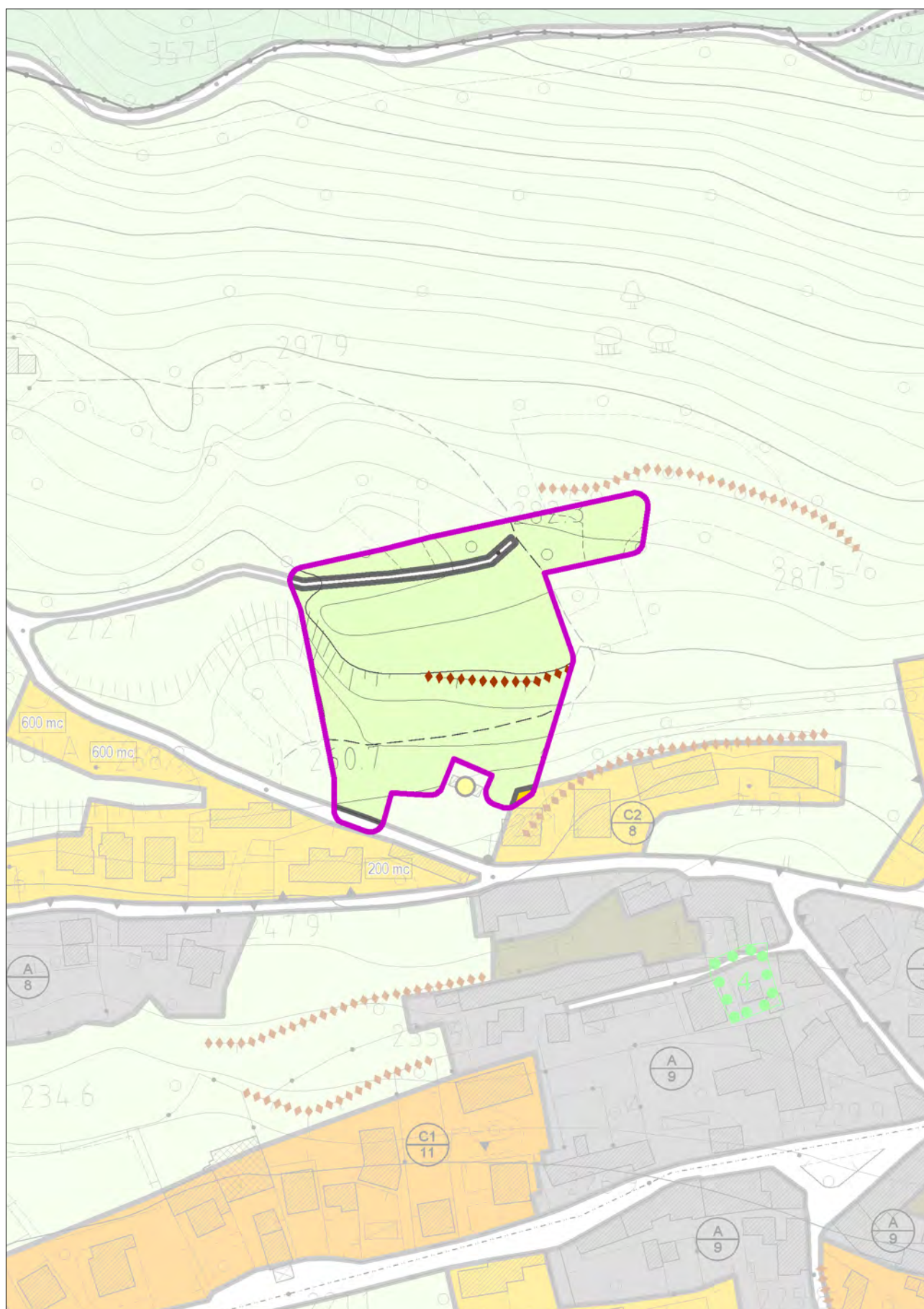


Contesti figurativi dei complessi monumentali

## LEGENDA ELABORATI 4a, 4b, 4c - Consistenza patrimonio immobiliare scala 1:1000

	Perimetro delle unità minime di intervento
	Categoria di intervento: manutenzione ordinaria come da DPR 380/2001
	Categoria di intervento: manutenzione straordinaria come da DPR 380/2001
	Categoria di intervento: "Grado 2 - edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale" come da ART 11 NORME DI ATTUAZIONE
	Categoria di intervento: grado B restauro dell'immagine ambientale e paesaggistica come da ART 11 NORME DI ATTUAZIONE
	Categoria di intervento: nuova costruzione ed ampliamento come da DPR 380/2001
	Categoria di intervento: demolizione
	Categoria di intervento 0: edificio privo di valore
	Possibilità di sopraelevazione
	Sopraelevazione fino all'allineamento con la linea di gronda
<i>nnn</i>	Identificativo dell'edificio

E' sempre ammesso il cambio d'uso a residenziale, vengono confermate le attività produttive esistenti e gli interventi indicati valgono solo per gli edifici regolarmente assentiti.



con evidenza dell'ambito della variazione proposta







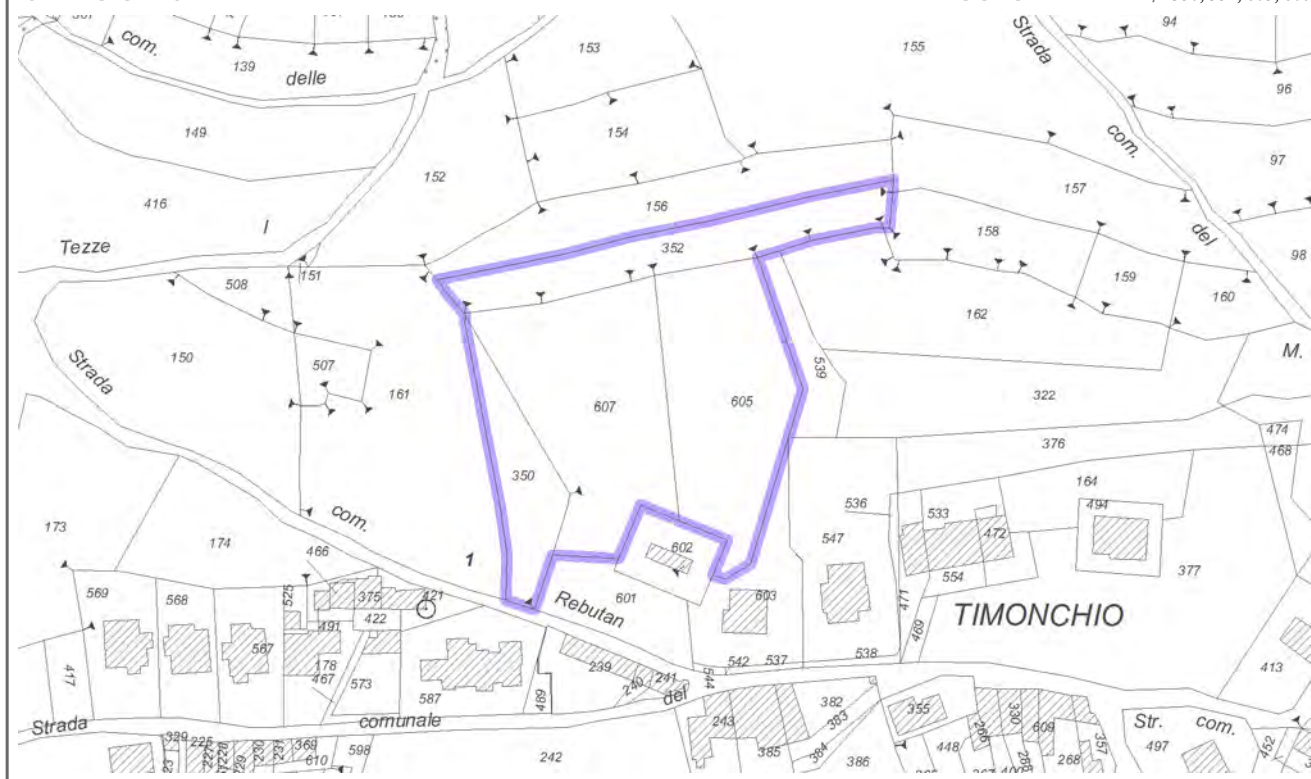
CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

SCHEDA

11

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 12 MAPPALE/I 350, 352, 605, 607



UBICAZIONE

via Rebutan

UTILIZZO ATTUALE

Faccin Pierluigi tartufaia

SUPERFICIE COPERTA (mq) 0

SUPERFICIE LOTTO (mq) 6881

SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq)

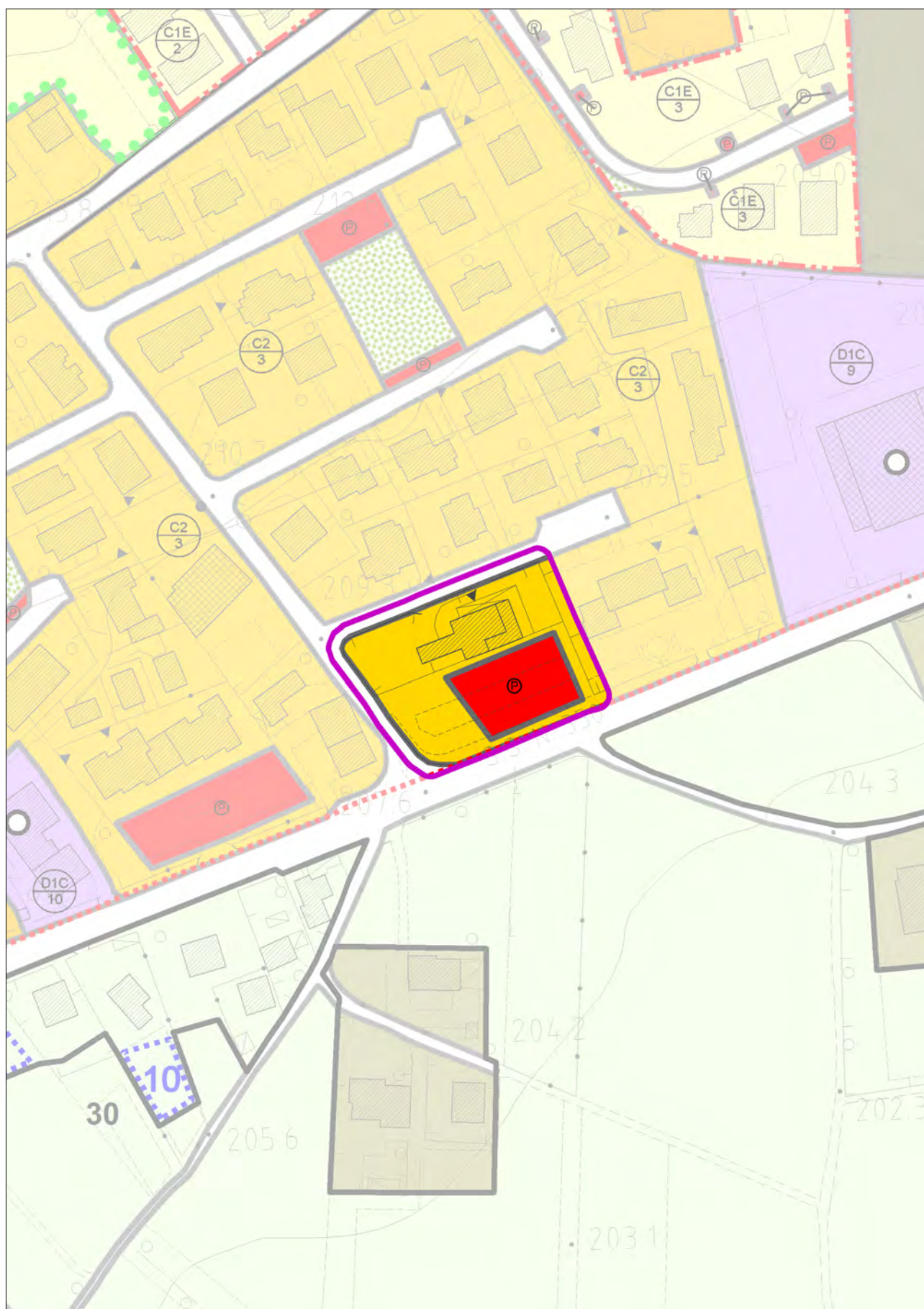
SUPERFICIE A VERDE (mq)

NOTE

PRESCRIZIONI

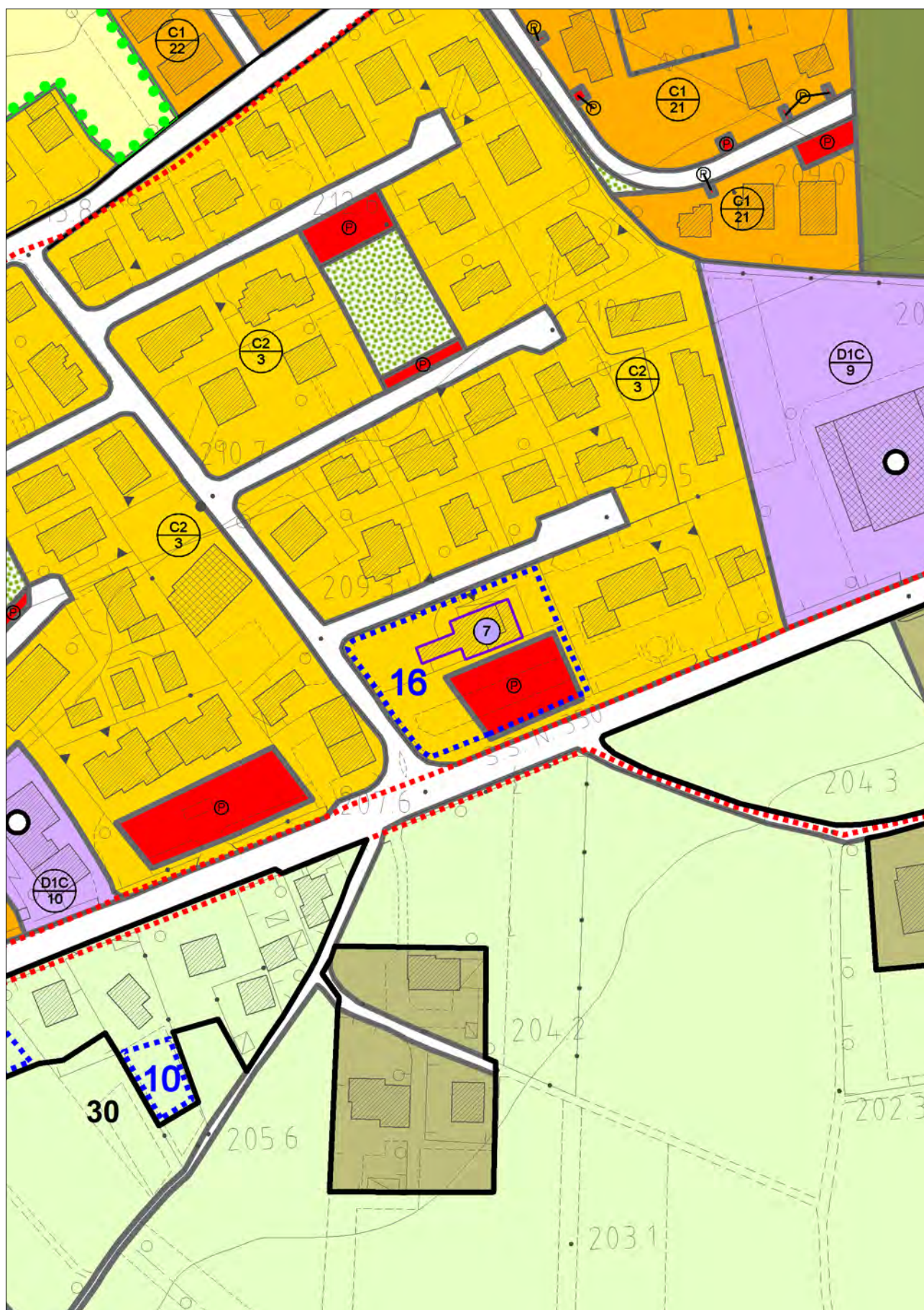
Al cessare dell'attività, obbligo di rimozione delle opere eseguite per recinzioni





con evidenza dell'ambito della variazione proposta







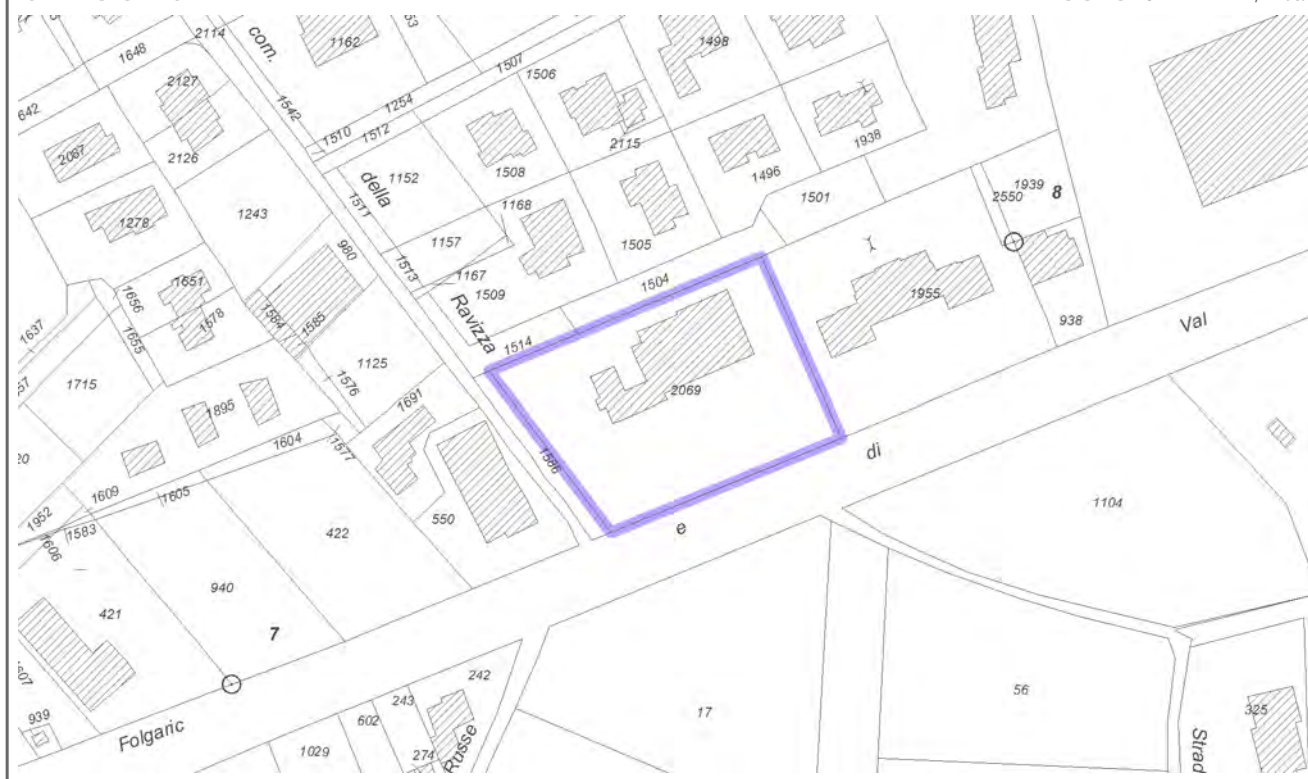
CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

## SCHEDA

7

## ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 13 MAPPALE/I 2069



UBICAZIONE

via Ottone Caldelari

## UTILIZZO ATTUALE

DOREMI

SUPERFICIE COPERTA (mq) \_\_\_\_\_

SUPERFICIE LOTTO (mq) 3900

SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq)

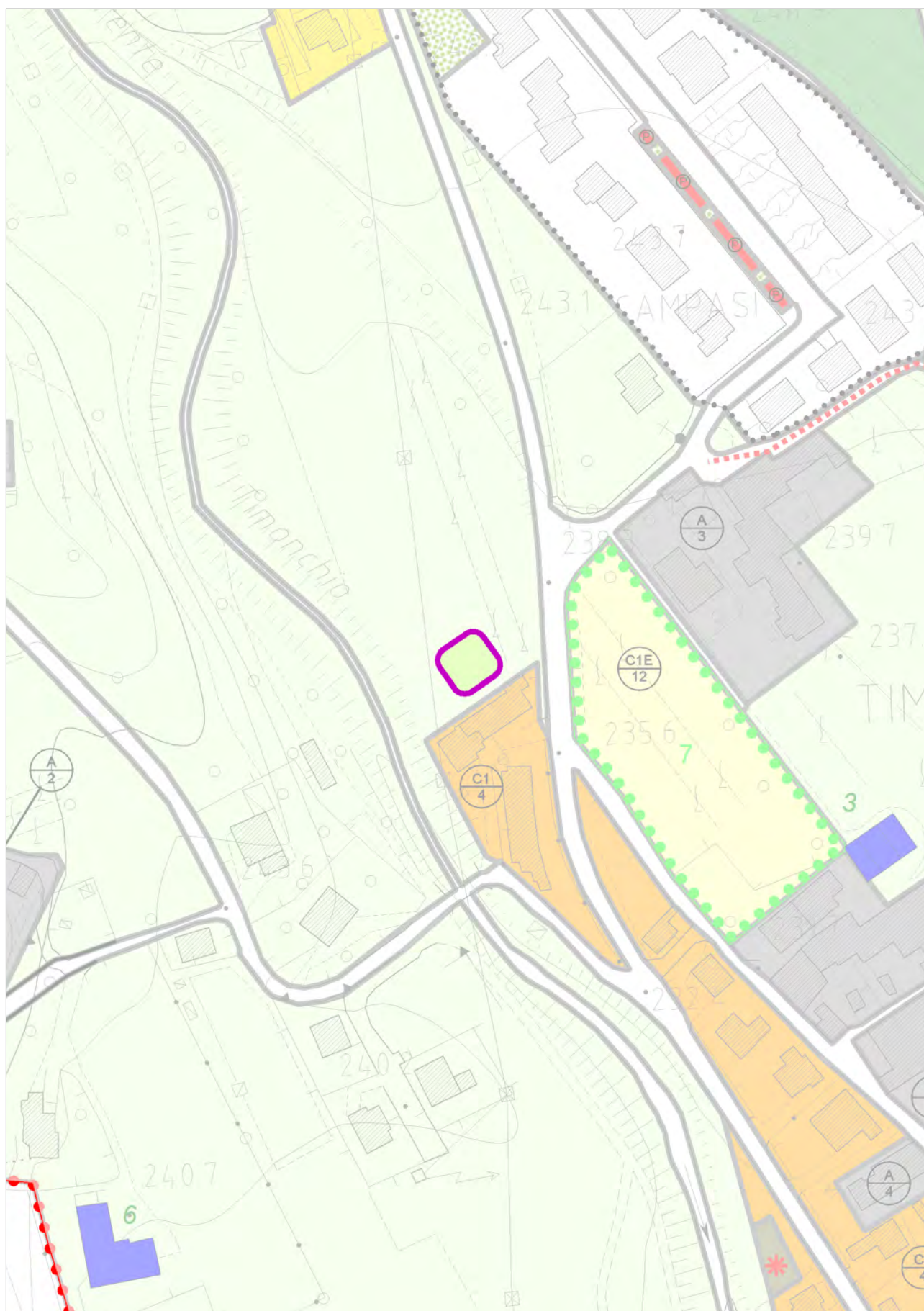
SUPERFICIE A VERDE (mq)

**NOTE**

## PRESCRIZIONI

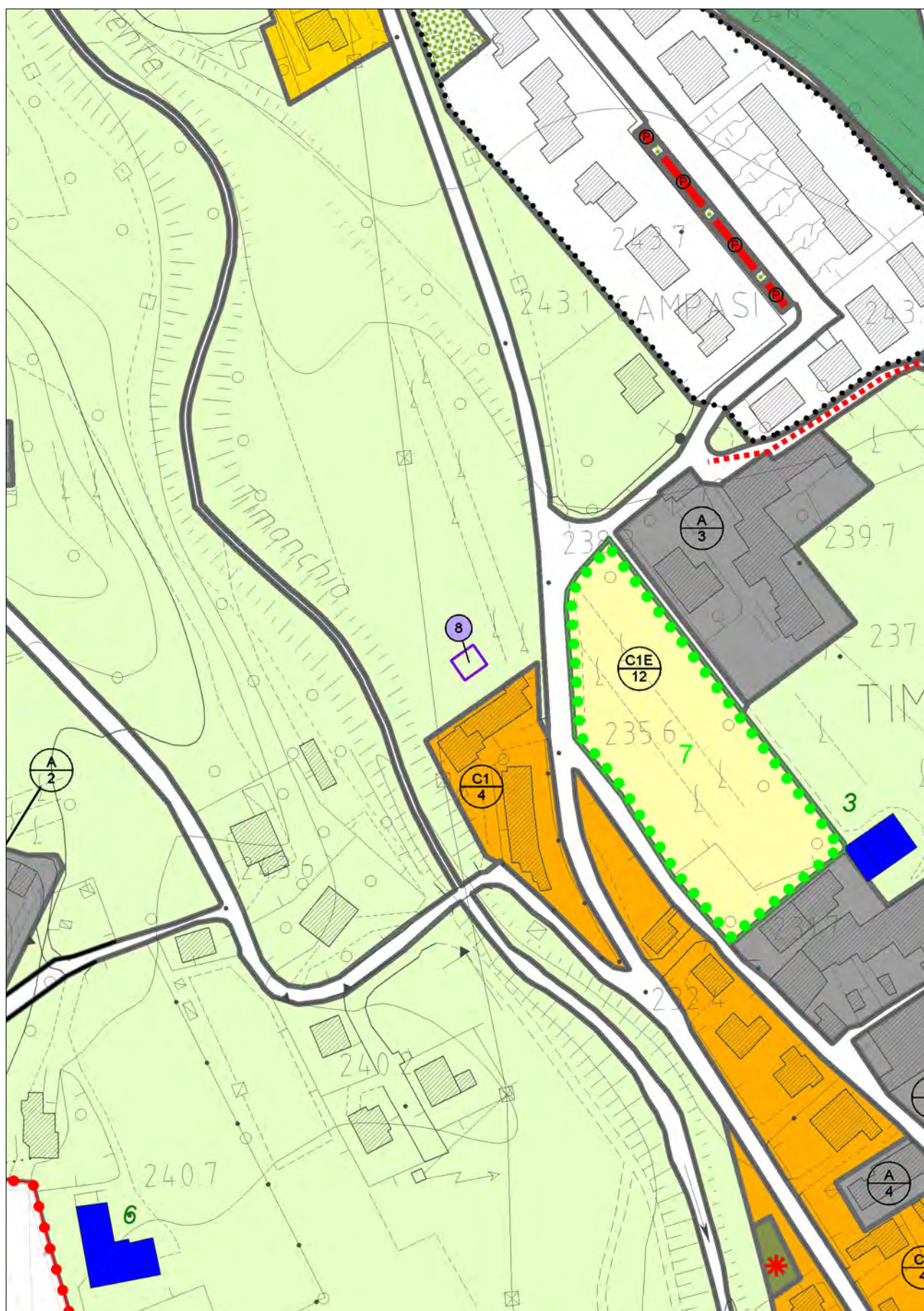
Riferimento ACCORDO n.16. Consentito ampliamento di 1500 mc per realizzazione alloggio agriturismo





con evidenza dell'ambito della variazione proposta







CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

SCHEMA

8

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 10 MAPPALE/I 646



UBICAZIONE

via dei Tretti

UTILIZZO ATTUALE

Cooperativa Entropia

SUPERFICIE COPERTA (mq) 90

SUPERFICIE LOTTO (mq)

SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq)

SUPERFICIE A VERDE (mq)

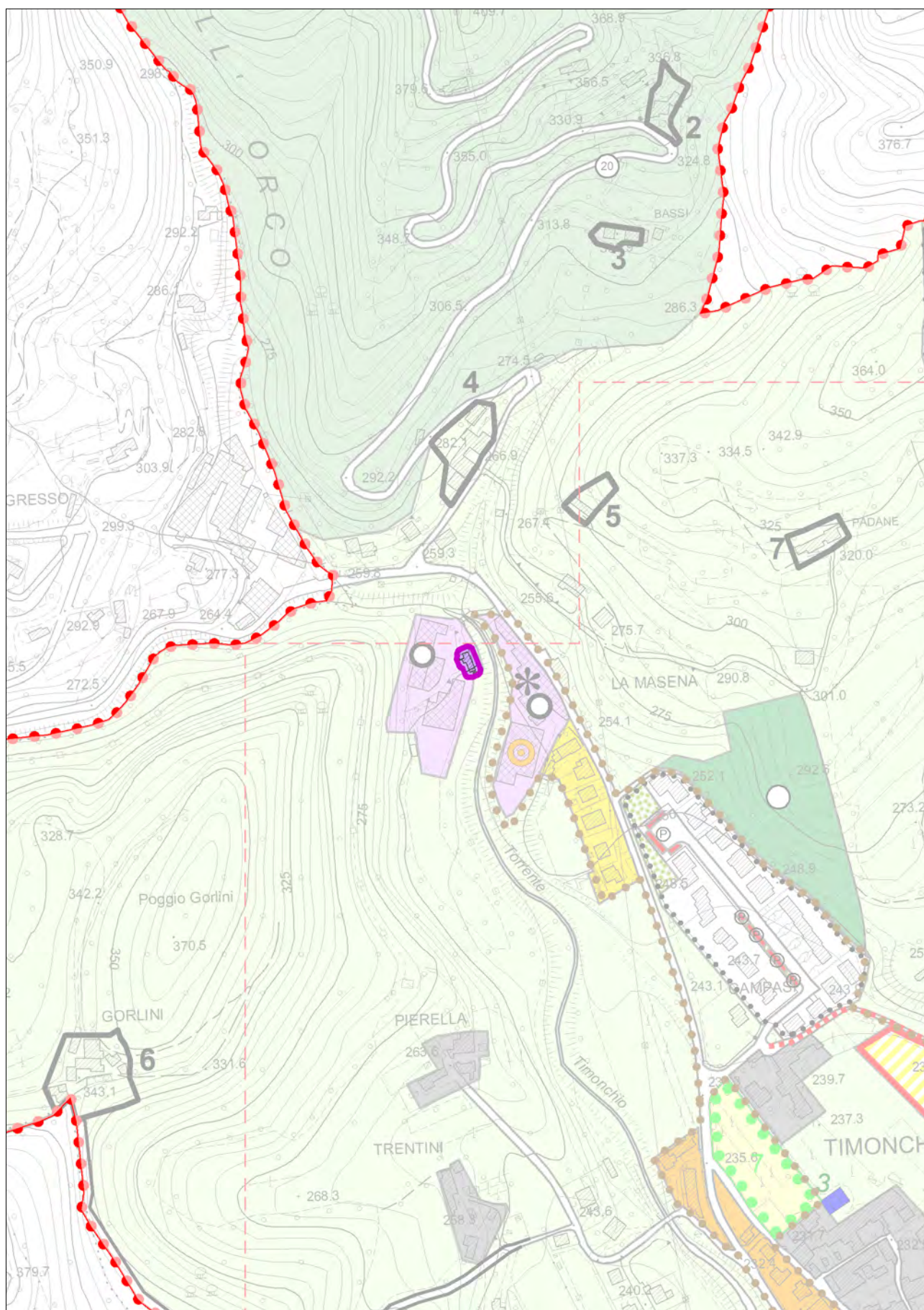
NOTE

E' ammessa la realizzazione di serre movibili e di un nuovo fabbricato con superficie lorda complessiva di 90 mq oltre a 13 mq di tettoia

PRESCRIZIONI

Obbligatorio il ripristino dello stato dei luoghi al cessare dell'attività autorizzata





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





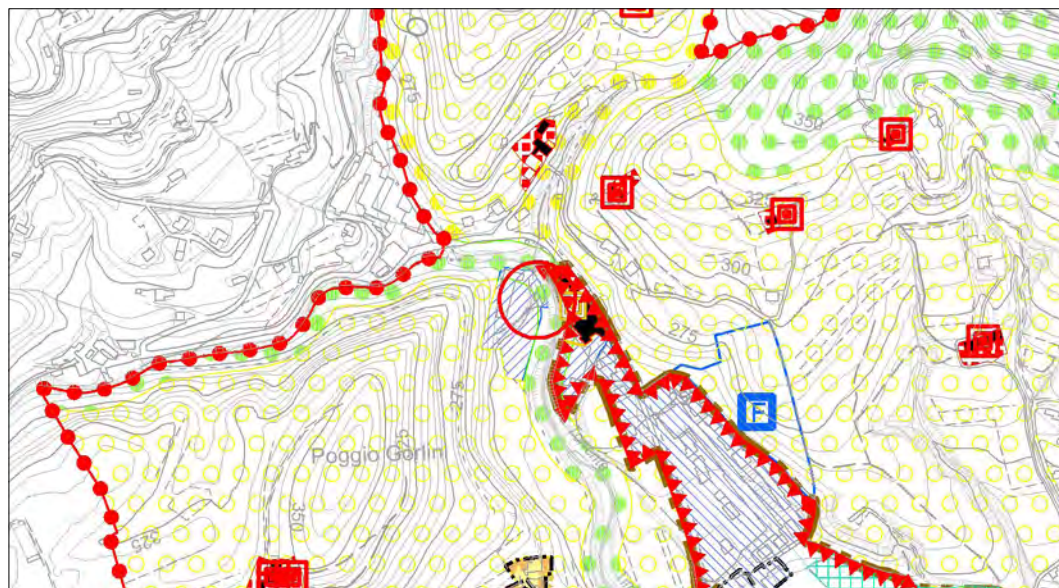





**CREDITI EDILIZI**

**SCHEMA PROGETTO**

1



Estratto dal P.A.T.

Azioni strategiche  
Art. 29  Aree di urbanizzazione consolidata (prevalentemente residenziale)

Legenda



Estratto Catastale



Documentazione fotografica dell'immobile



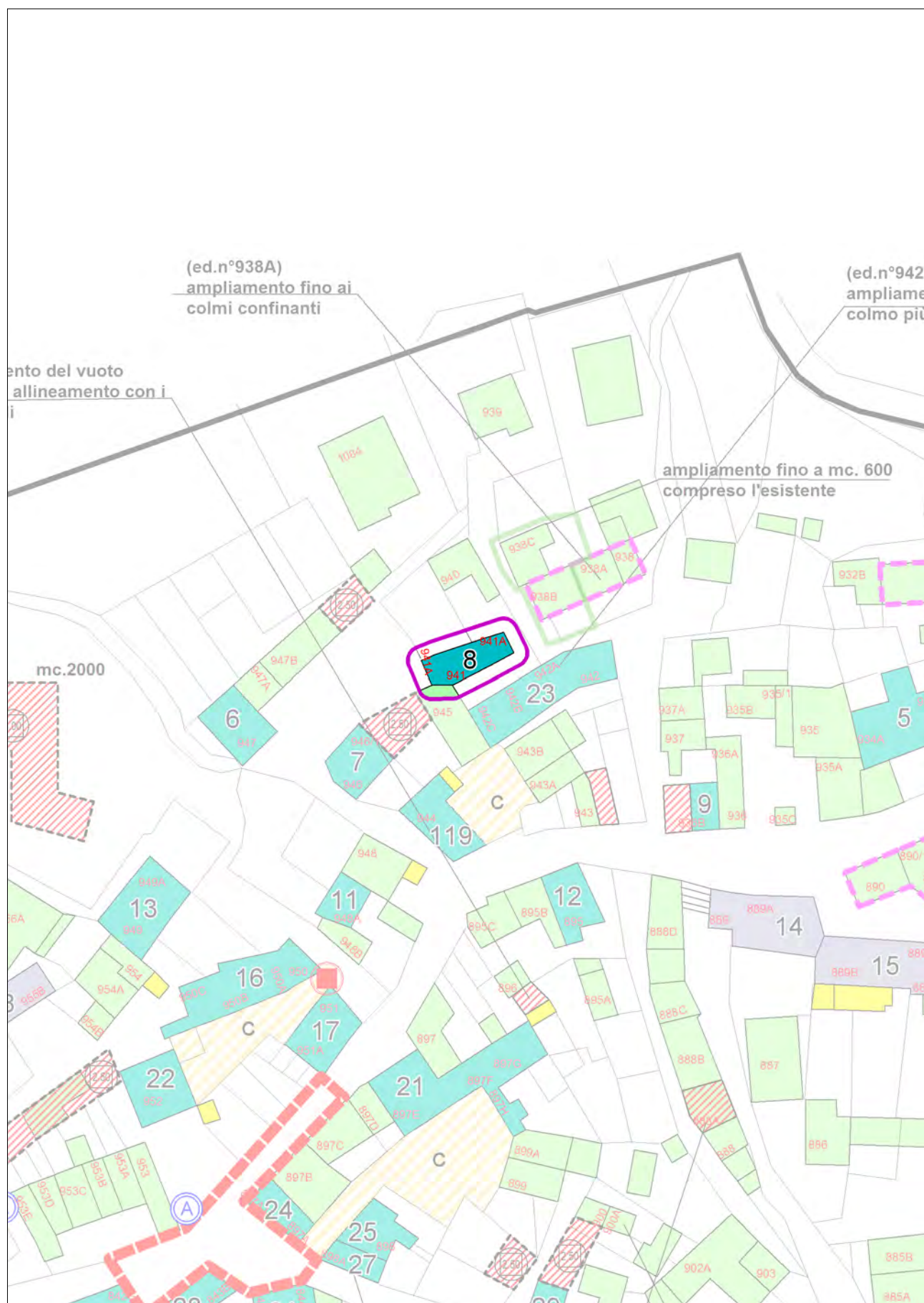
Documentazione fotografica dell'immobile

n. credito	1
volume	422,52 mc
superficie	
destinazione d'uso	residenza
<b>Area origine</b>	
Zona territoriale omogenea	D1C/14
Identificazione catastale	Fg 9 m.n. 233
Proprietari	ocma
<b>Area destinazione</b>	
Zona territoriale omogenea	
Identificazione catastale	
Proprietari	
<b>Altre informazioni</b>	









con evidenza dell'ambito della variazione proposta



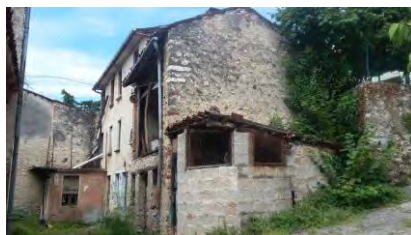






**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**8**



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☐ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**  
cortina edilizia

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**  
cattivo



CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE

## SCHEDA

8

## PRESCRIZIONI

Porzione residenziale. È ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro.

Vanno mantenute in larga parte le facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Va mantenuta l'impronta delle pareti interne di grosso spessore intendendosi con questo la possibilità di aperture anche larghe, purché l'innesto nei muri adiacenti indichi la posizione originaria.

Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo strarvolgimento dei fori di facciata.

Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. È ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa.

Cornicione. Vanno mantenute le caratteristiche tipologiche del cornicione tradizionale. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con travi di legno più esili e il semplice strato di copertura

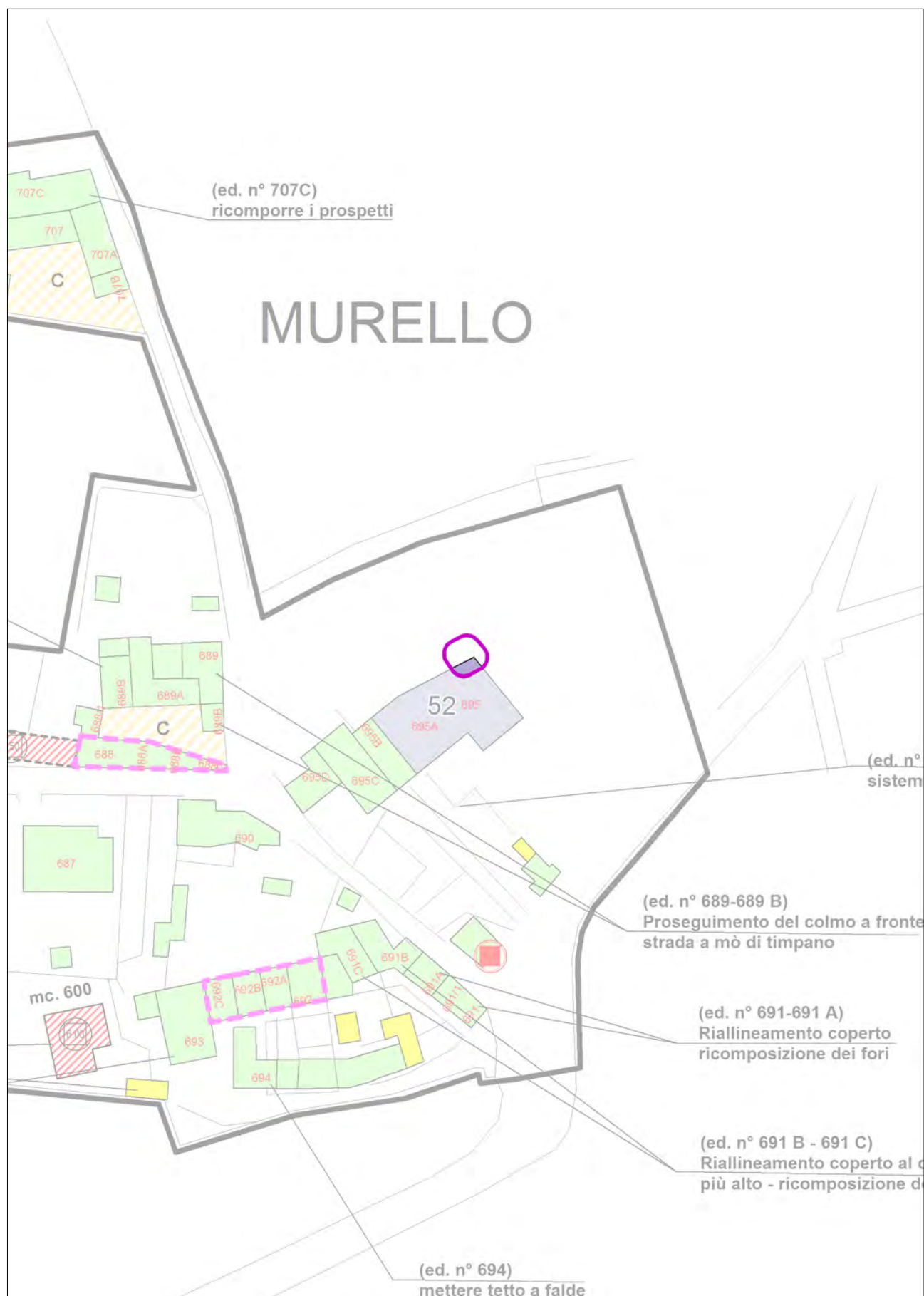
Tezza. Le strutture murarie sono fortemente precarie. È ammessa una ricostruzione purché venga mantenuta una porzione delle murature esistenti, adeguatamente consolidata, al fine di testimoniare l'originaria tessitura muraria.

Il grande foro tezza potrà essere tamponato con una muratura rientrante ed utilizzo o di un rivestimento in legno o di una muratura di colore atto a ricordare la facciata originaria. Ferme restando le murature al piano terra sul fronte, altre aperture possono essere ricavate utilizzando dimensioni e proporzioni di quelle esistenti.

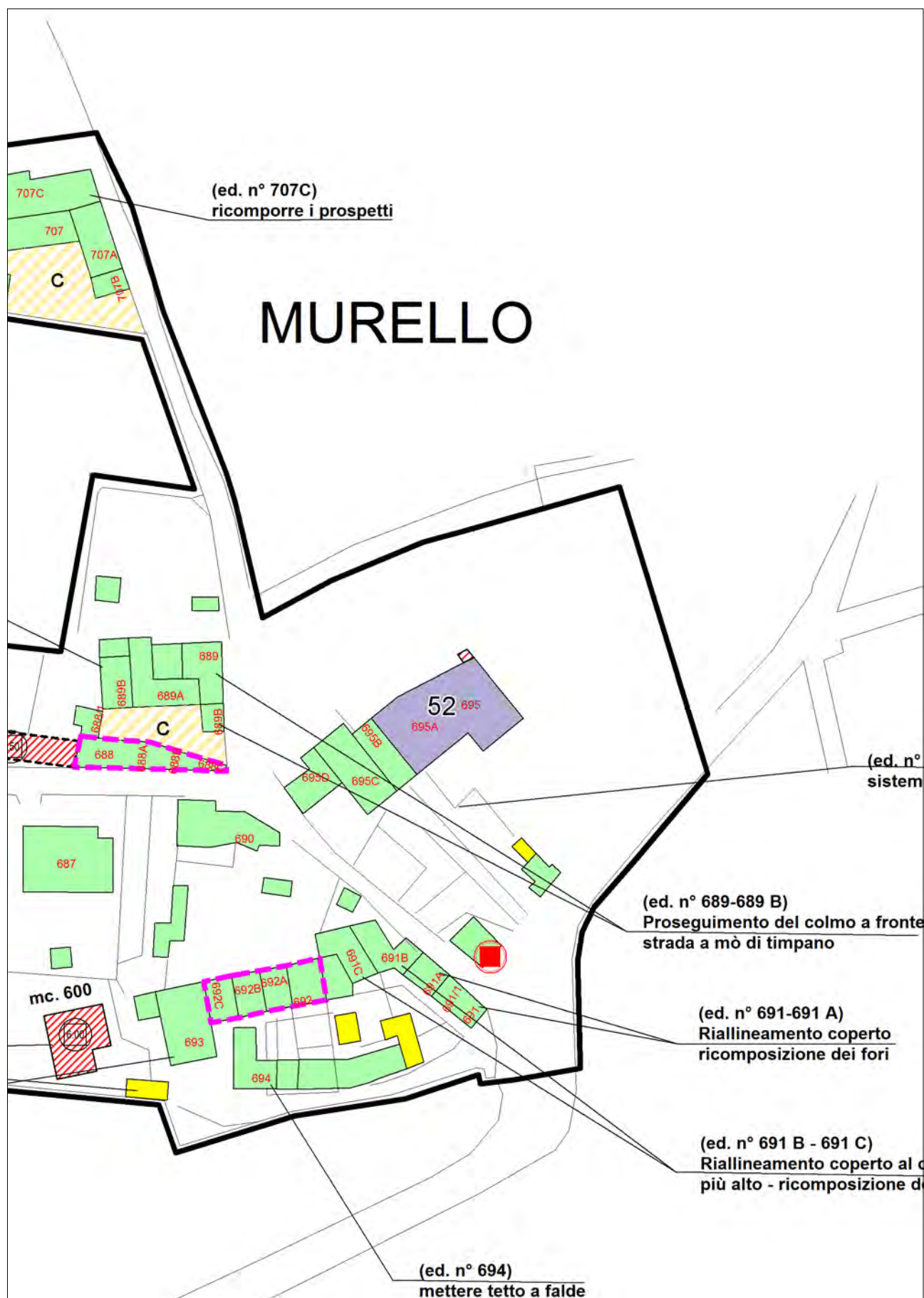
Per i solai interni, tetto e cornicione valgono le prescrizioni della parte residenziale.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.





con evidenza dell'ambito della variazione proposta







**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

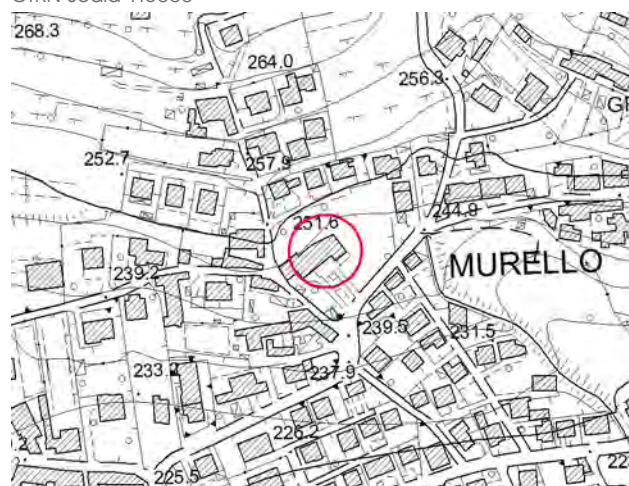
**SCHEDA**  
52



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

via Murello - luglio/settembre 2016

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**

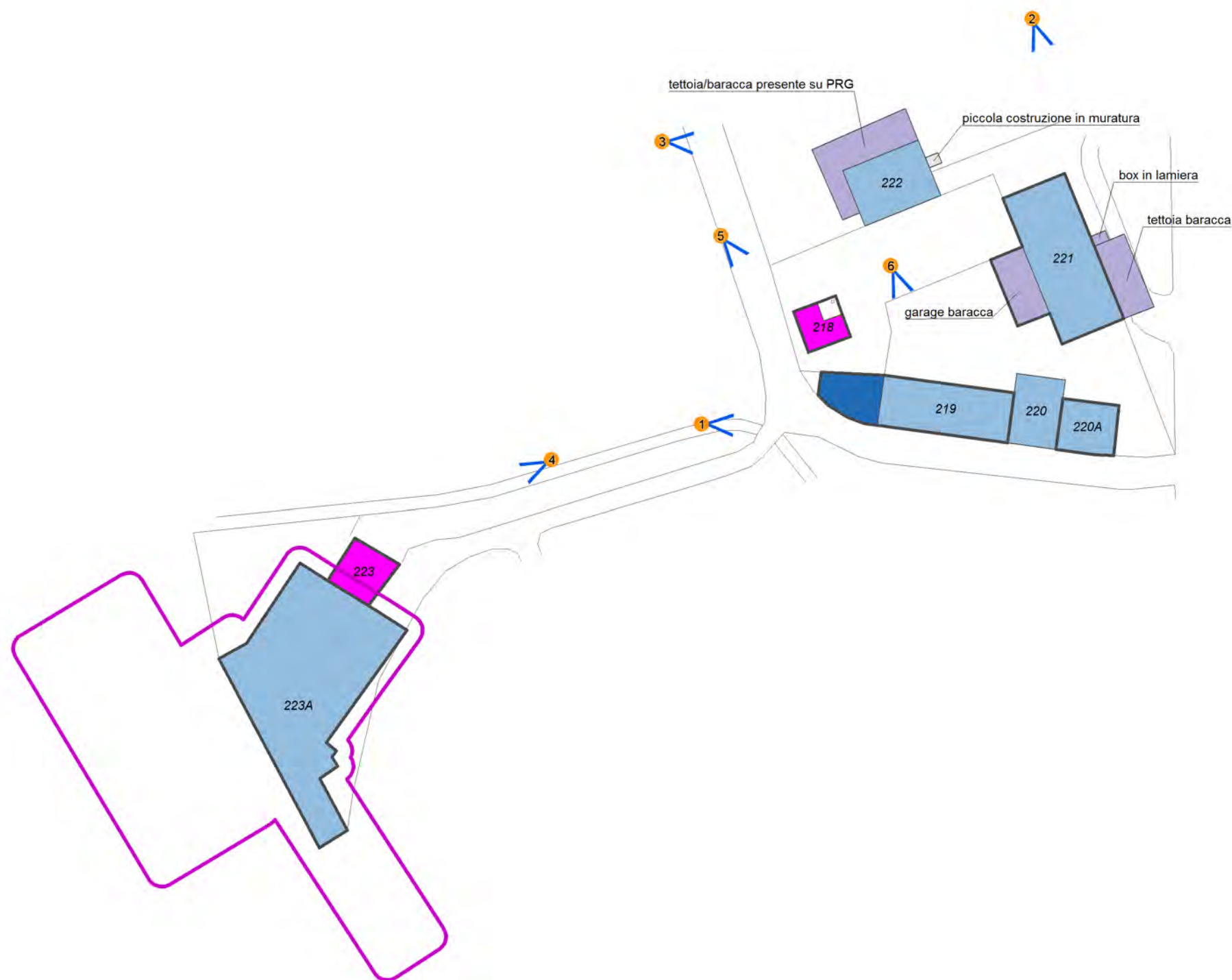
cortina edilizia

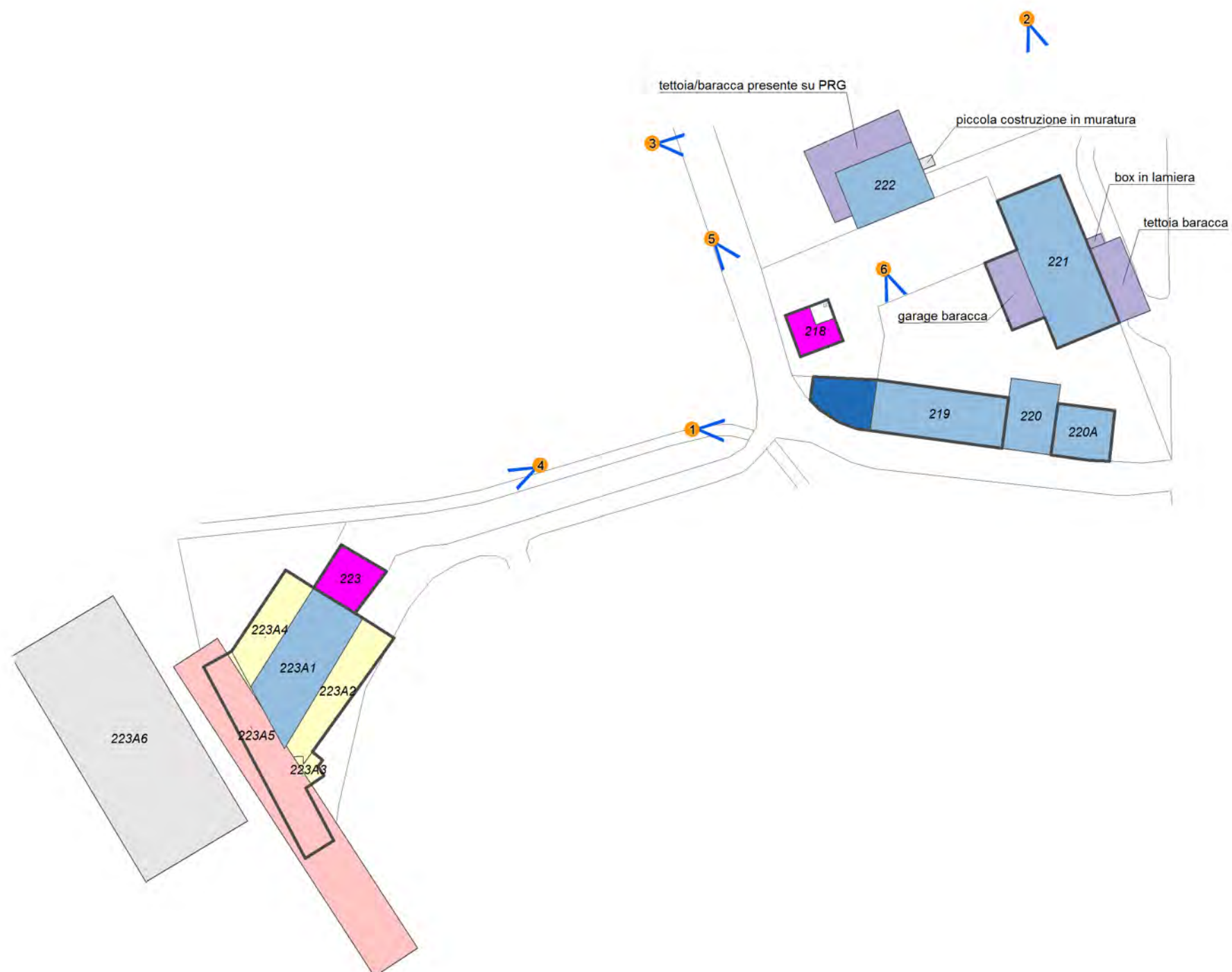
**PRESCRIZIONI**

Obbligo mantenimento elementi architettonici originari. Ammesso  
ampliamento nello spazio tra edificio e attuale muro di contenimento  
purché rimanga sotto quota attuale del terreno.

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**

buono







## PRESCRIZIONI

**Edificio 218:** redistribuzione interna

**Edificio 221:** redistribuzione interna con mantenimento strutture lignee; cambio d'uso a residenza previa demolizione della tettoia ad ovest

**Edificio 222:** è consentito il cambio d'uso fino a max 800 mc previa demolizione delle eccedenze

**Edificio 223:** redistribuzione interna

**Edificio 223A1:** redistribuzione interna con mantenimento delle strutture lignee del coperto e il vuoto del fabbricato; cambio d'uso a residenza previa demolizione delle UE A2, A3, A4

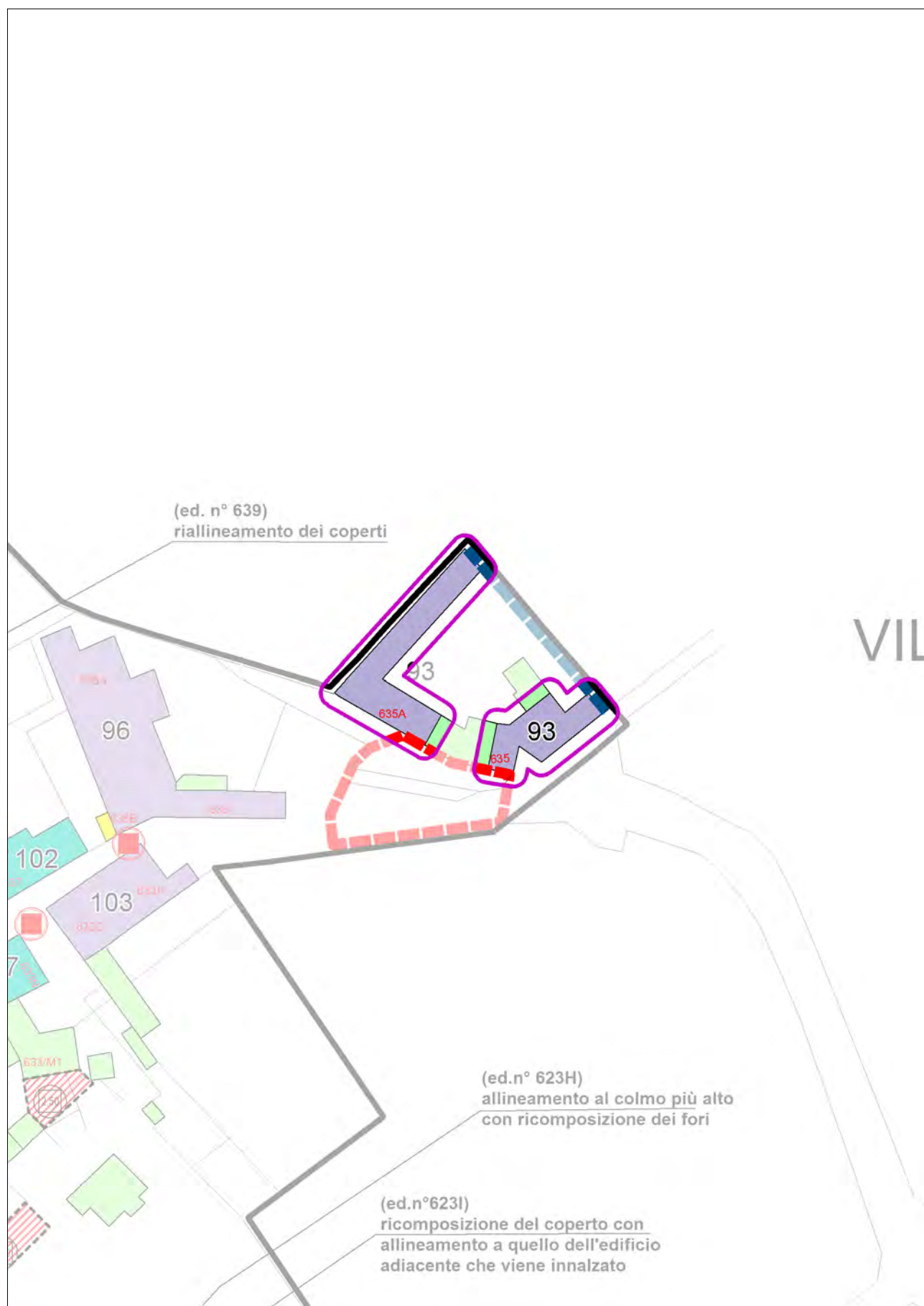
**Edificio 223A2:** demolizione e riqualificazione dell'area

**Edificio 223A3:** demolizione e riqualificazione dell'area

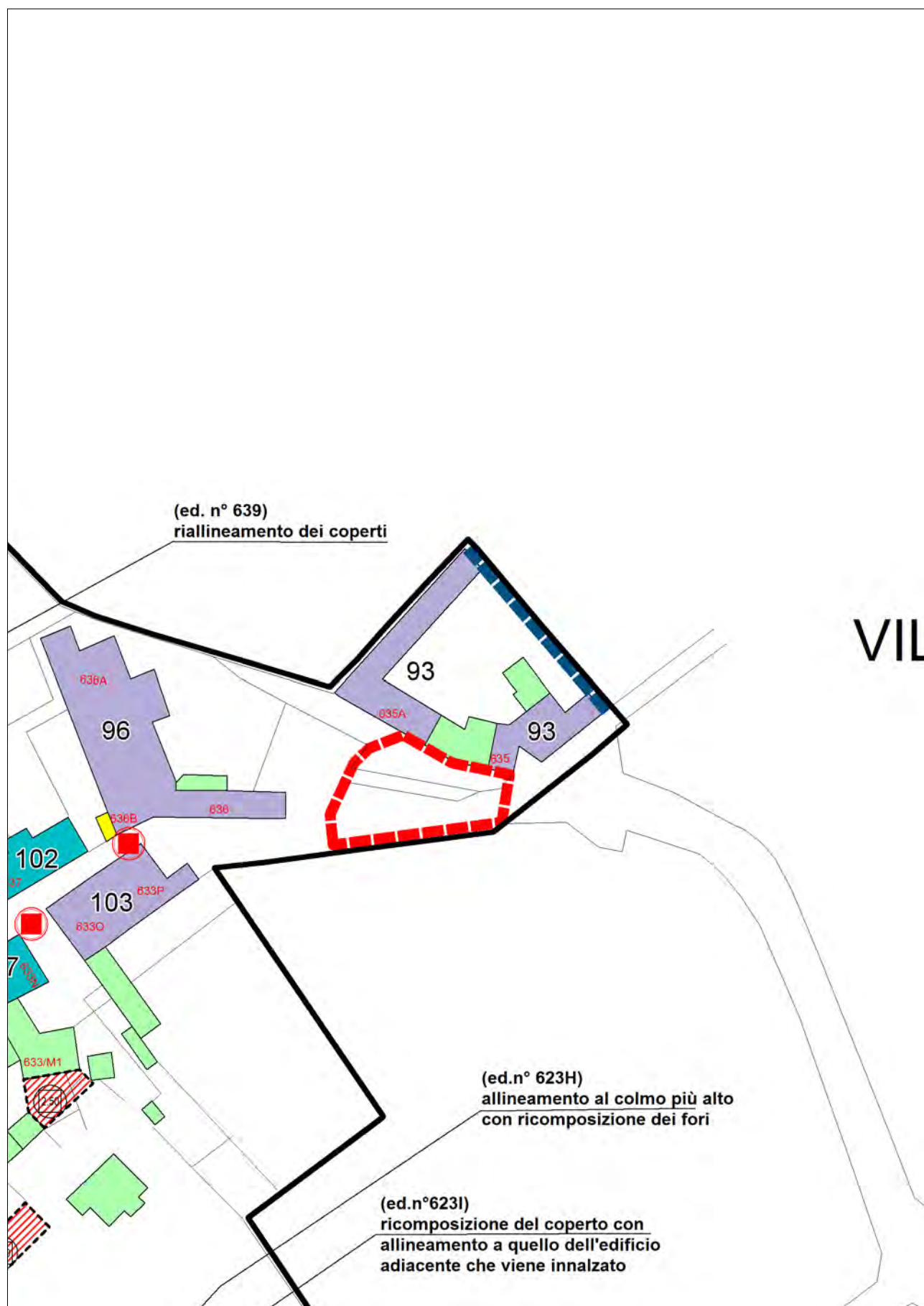
**Edificio 223A4:** demolizione e riqualificazione dell'area

**Edificio 223A5:** la nuova unità edilizia può essere costruita/ampliata in funzione della demolizione delle UE A2, A3, A4. Ogni demolizione, eseguibile anche per stralci, permette la costruzione di una superficie coperta equivalente entro la sagoma indicata. Il nuovo edificio avrà la forma di un porticato aperto con tetto a due falde, tegole laterizie e altezza all'imposta non superiore a m 3,00. Dovrà essere fisicamente e strutturalmente indipendente dalla UE 223A1. È ammessa sopraelevazione nel tratto adiacente la UE A1 fino all'altezza massima delle falde di quest'ultima. È ammessa la chiusura del porticato per una superficie non superiore 40% del totale. La superficie coperta massima è pari a mq 700.

**Edificio 223A6:** è ammessa la copertura dell'attuale campo da maneggio alle seguenti condizioni: trattasi di costruzione provvisoria legata all'attività. Al cambio di attività demolita e il terreno ripristinato a verde; le acque della copertura devono essere convogliate in un giardino della pioggia e/o disperse nel sottosuolo mediante pozzi perdenti. La copertura va eseguita con strutture leggere, a due falde preferibilmente a padiglione e l'altezza massima in gronda è m 3,5; la struttura deve essere aperta su 4 lati e, contestualmente alla sua costruzione, va intensificato il filare di alberi sul lato ovest con essenze che devono raggiungere un'altezza corrispondente all'altezza massima della copertura.



**con evidenza dell'ambito della variazione proposta**

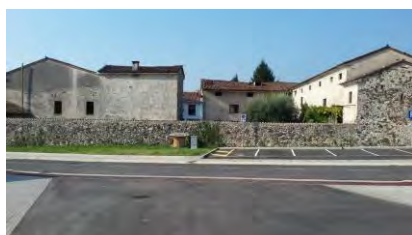






**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**93**



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**  
edificio di corte

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**  
medio

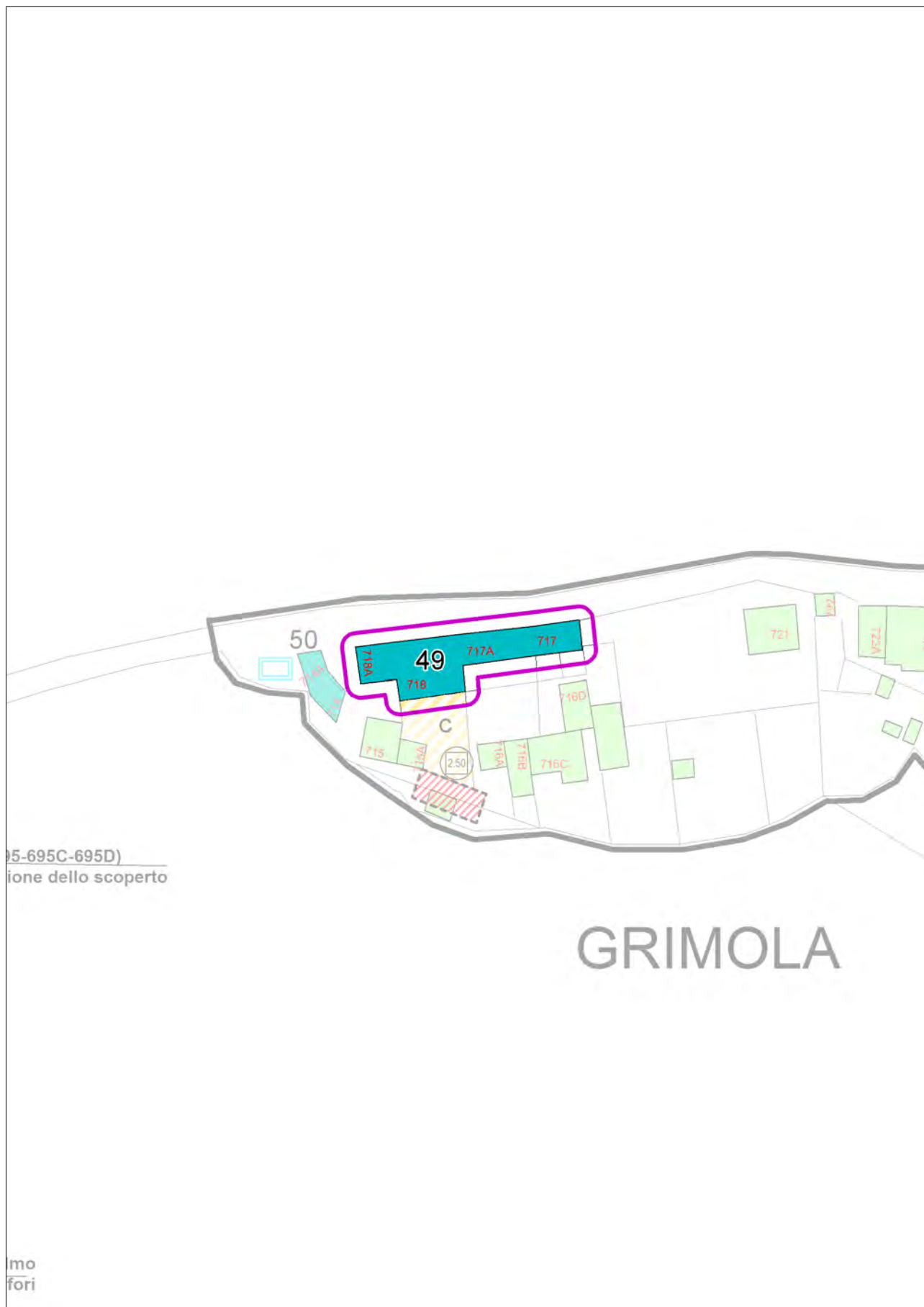


**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**93**

**PRESCRIZIONI**

Porzione sul lato nord ovest. La facciata fronteggiante la corte è contrassegnata da una serie di tre ampi archi, cui si è aggiunta un'abitazione, un'altra arcata e poi un edificio più basso a confine con la strada. La facciata lungo la corte va mantenuta, è ammessa la riapertura degli archi tamponati. Possono essere ricavate nuove aperture nel rispetto della simmetria rispetto a quelle esistenti. Va lasciata l'impronta di eventuali aperture tamponate. Per la parete posteriore è ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro. È ammesso il ricavo di nuove aperture nel rispetto delle misure delle aperture tradizionali, preferibilmente desumendoli dalla porzione parallela alla roggia. Il tetto sarà in legno riprendendo le capriate e la struttura attuale. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, il loro posizionamento non deve interferire con gli archi della facciata (potranno essere arretrati in modo che l'eventuale serramento comprenda l'intera arcata). Cornicione. L'edificio è caratterizzato da un cornicione in pietra coperto da una modanatura a cavetto. Va mantenuto e ripristinato. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne senza giungere al bordo esterno. Porzione sul lato sud ovest (parallela alla roggia). La facciata lungo la corte va mantenuta. Possono essere ricavate nuove aperture nel rispetto della simmetria rispetto a quelle esistenti. Va riproporzionata la seconda apertura da destra riferita al piano primo. Per la parete posteriore è ammessa la ricostruzione di porzioni delle murature la cui consistenza non permette interventi di consolidamento e restauro. È ammesso il ricavo di nuove aperture nel rispetto delle misure delle aperture tradizionali. Il tetto sarà in legno. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata. Cornicione. Il cornicione verso la corte ha una profondità maggiore rispetto ai cornicioni tradizionali. Tale caratteristica va mantenuta/ripristinata. L'intradosso è caratterizzato da tabelle decorate di gusto quattrocentesco, queste andranno recuperate e riposizionate. La facciata verso la roggia è caratterizzata parte da una lastra di pietra parte da una modanatura a cavetto simile a quella dell'altra porzione di edificio. Tale caratteristica va mantenuta/ripristinata. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne senza giungere al bordo esterno.



con evidenza dell'ambito della variazione proposta







**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

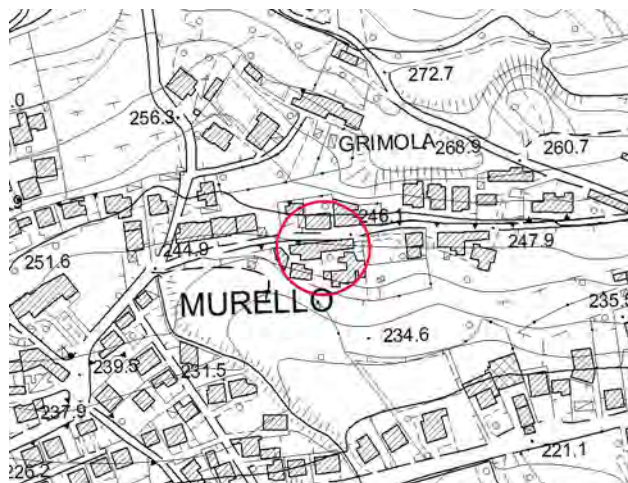
**SCHEDA**  
49



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☐ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**  
cortina edilizia

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**  
buono



**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**49**

**PRESCRIZIONI**

Porzione 718. Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Va mantenuta l'impronta delle pareti interne di grosso spessore intendendosi con questo la possibilità di aperture anche larghe, purché l'innesto nei muri adiacenti indichi la posizione originaria. Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purché questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata. Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. È ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa. Cornicione. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere spessori compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con strutture più sottili. Porzione 718A. L'edificio mantiene le caratteristiche degli edifici storici fatta eccezione per le ampie aperture al piano terra di epoca recente. Lo scopo dell'intervento deve essere quello di mantenere porzioni delle murature esterne dell'edificio come testimonianza del patrimonio storico ambientale. Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono avere lo stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Le aperture dovranno avere dimensioni e proporzioni di quelle tradizionali. Va mantenuta l'impronta dell'apertura al piano intermedio del prospetto sud, lasciando un'impronta nello spessore del muro, eventualmente con un semplice rivestimento in legno. Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno, è ammessa la traslazione verticale dei solai.

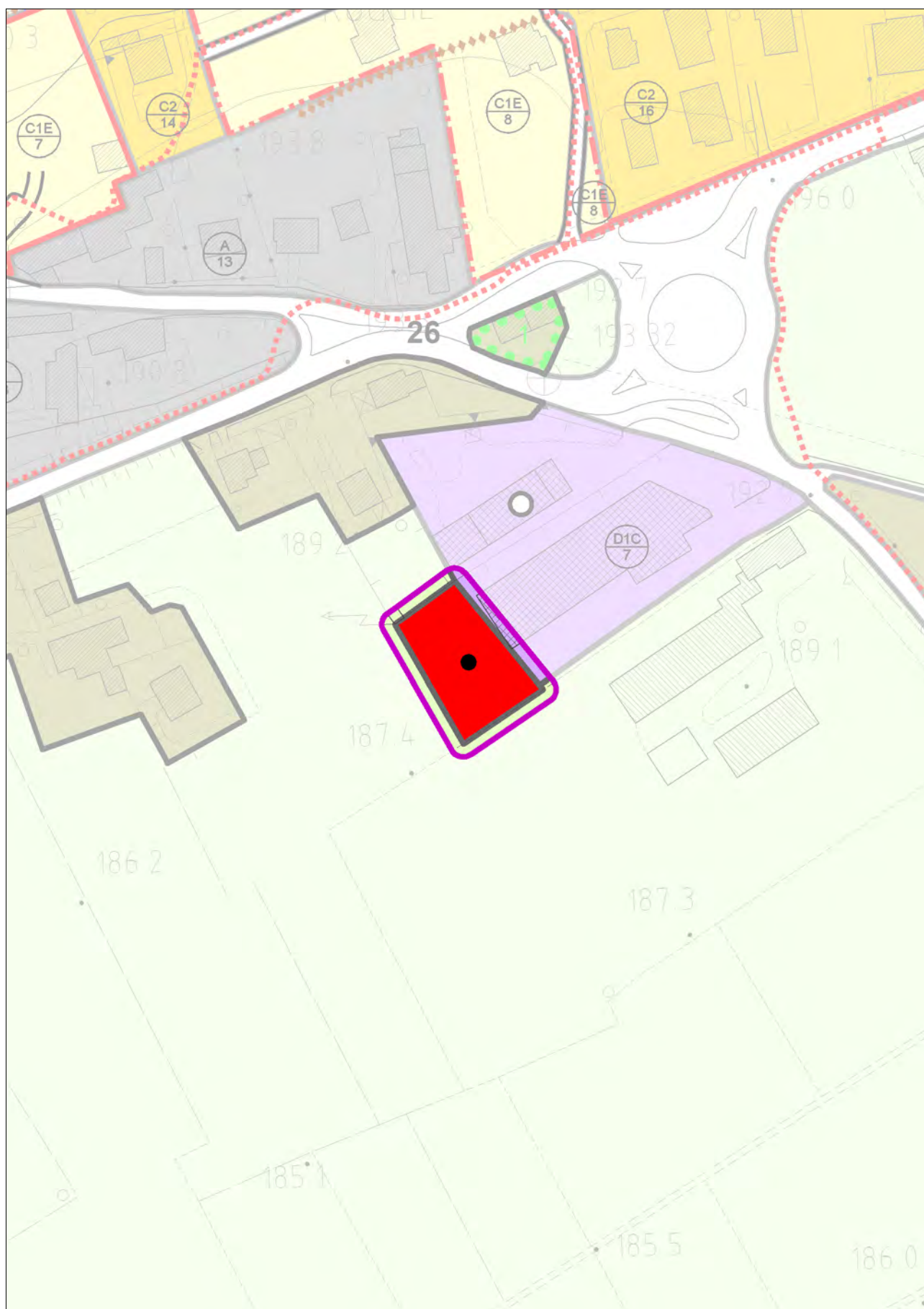


con evidenza dell'ambito della variazione proposta

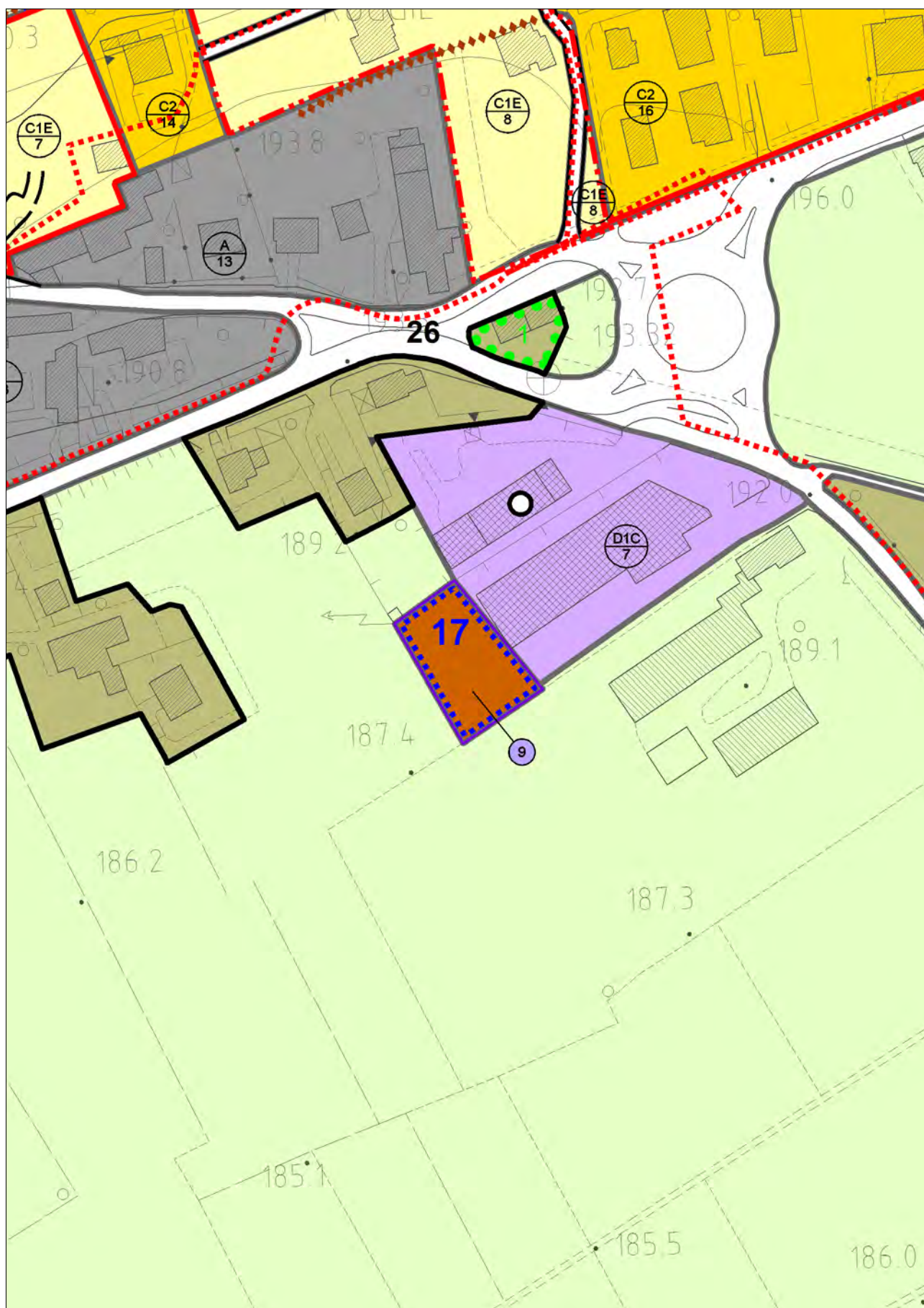








con evidenza dell'ambito della variazione proposta







CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

SCHEDA

**9**

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 5 MAPPALE/I 930



UBICAZIONE

via Garziere

UTILIZZO ATTUALE

Area rimessaggio camper

SUPERFICIE COPERTA (mq) \_\_\_\_\_

SUPERFICIE LOTTO (mq) 3238

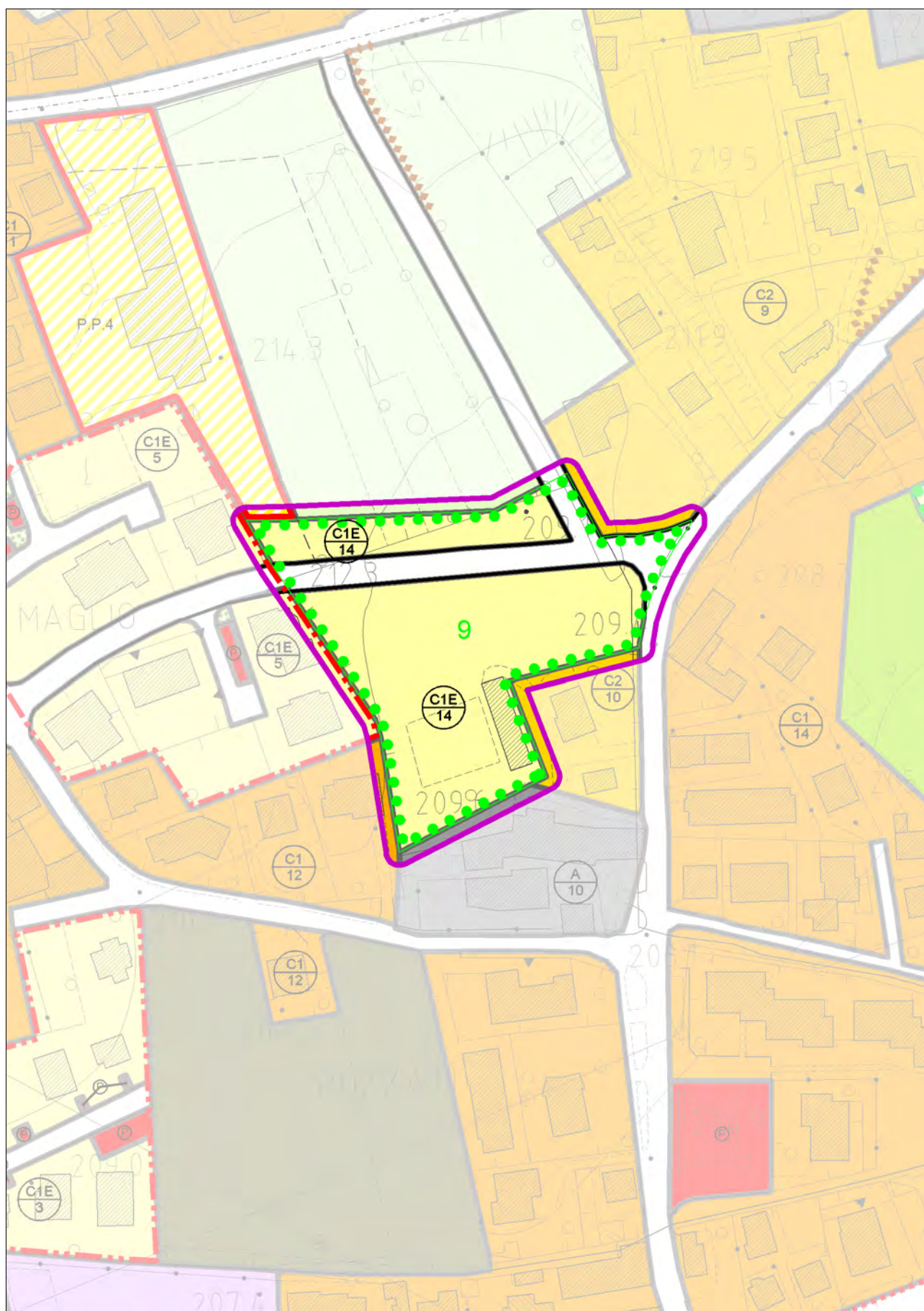
SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq) \_\_\_\_\_

SUPERFICIE A VERDE (mq) \_\_\_\_\_

NOTE

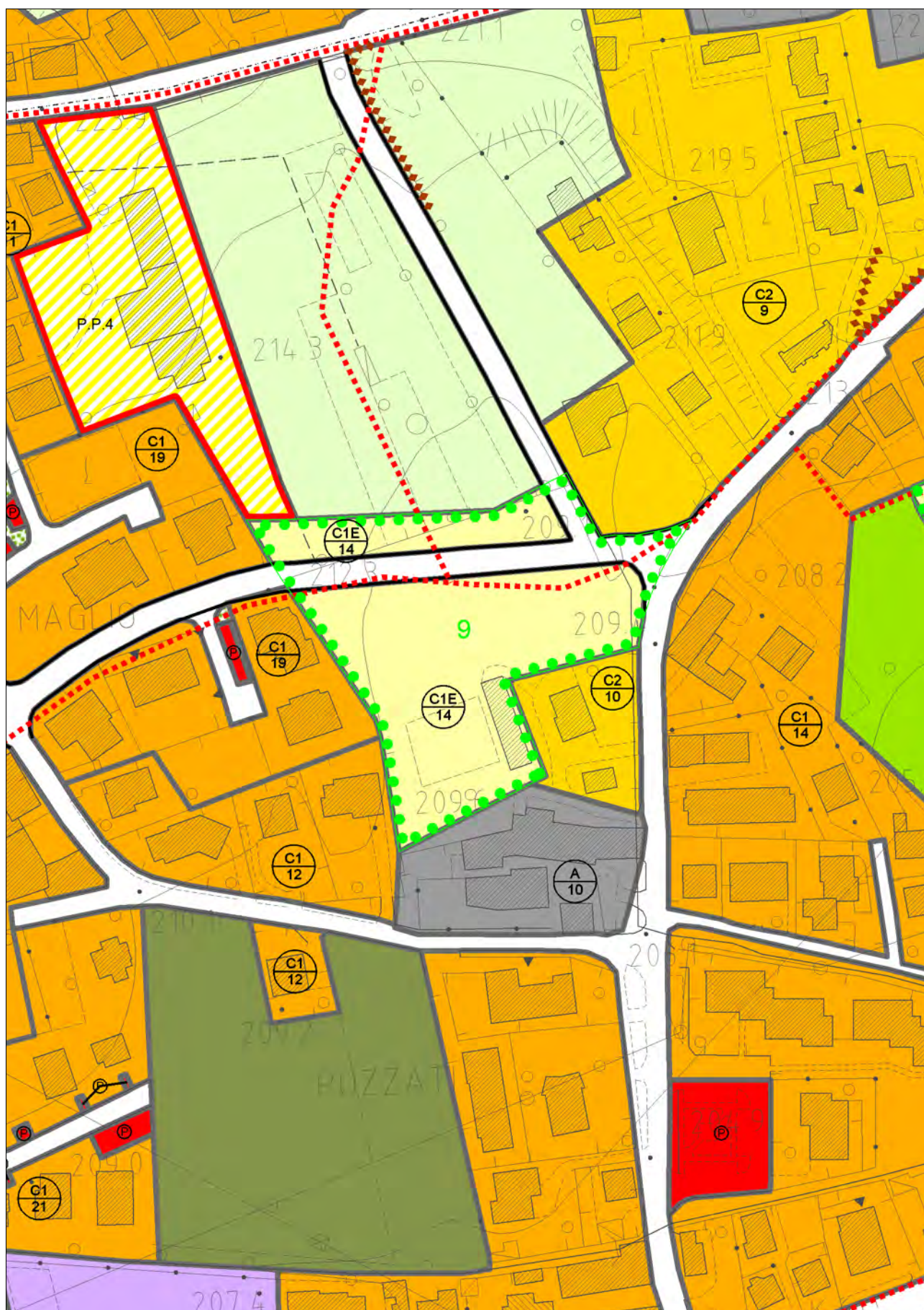
**PRESCRIZIONI**

Ammissa realizzazione di coperture antigrandine di totali mq 1559

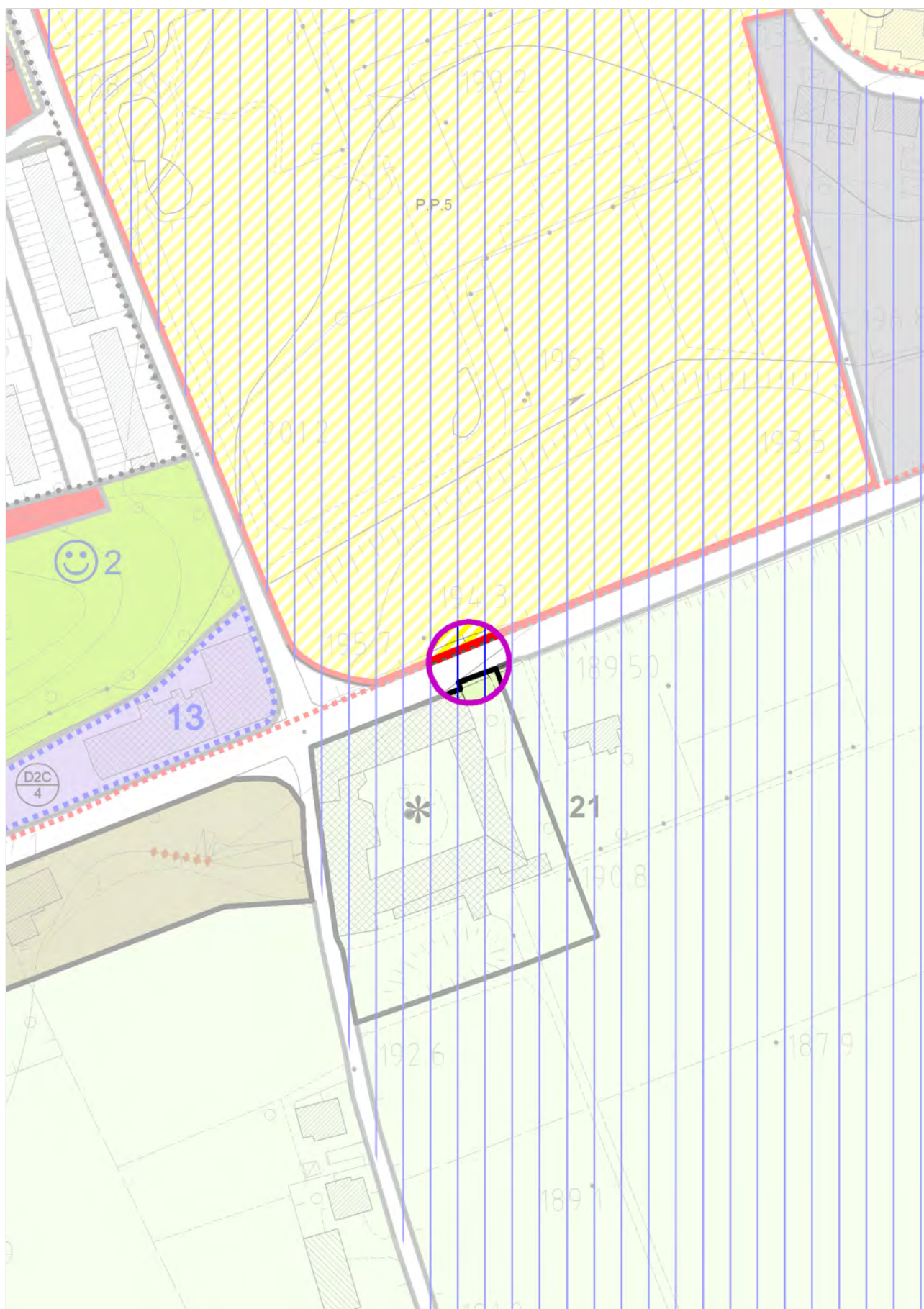


con evidenza dell'ambito della variazione proposta



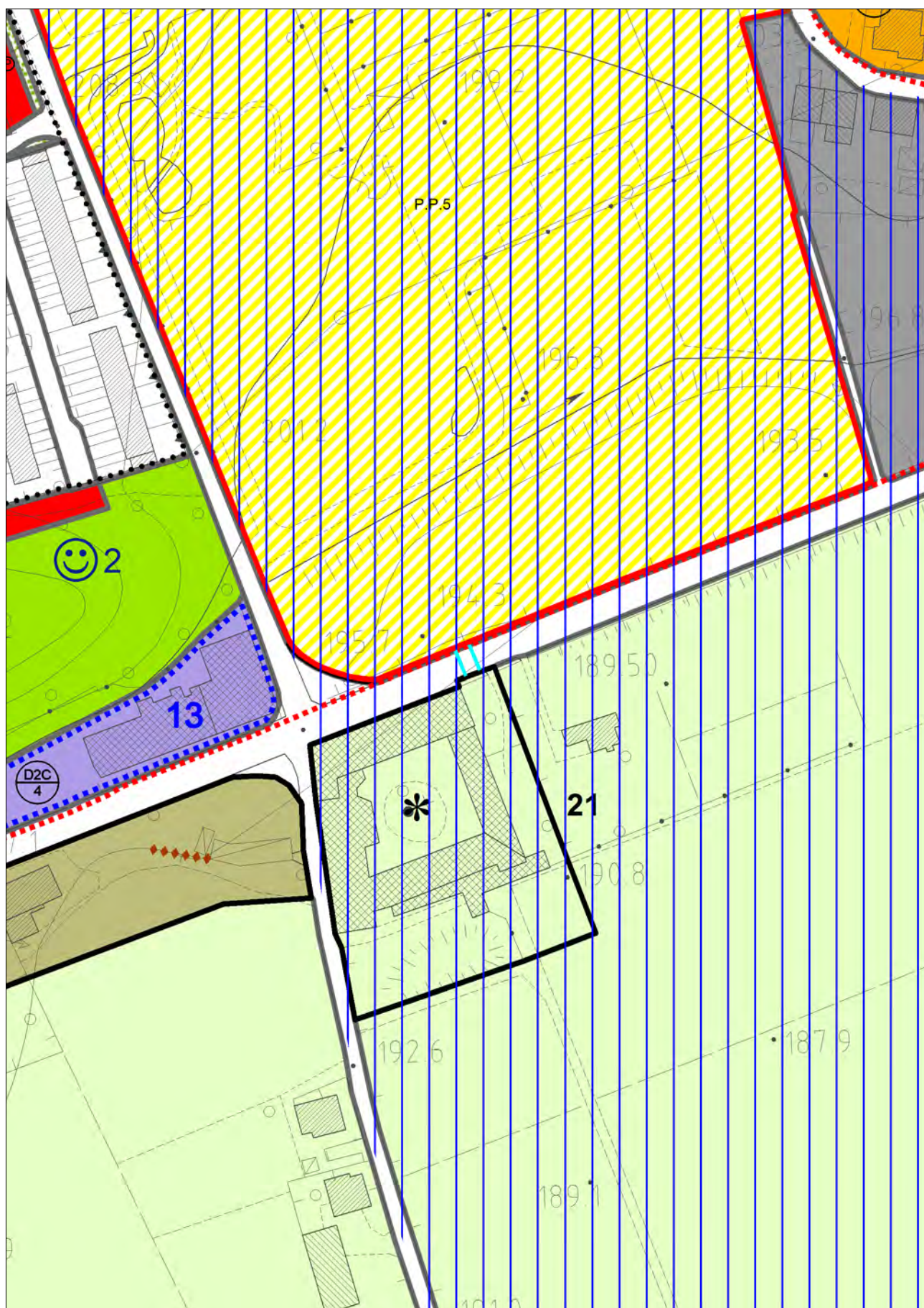




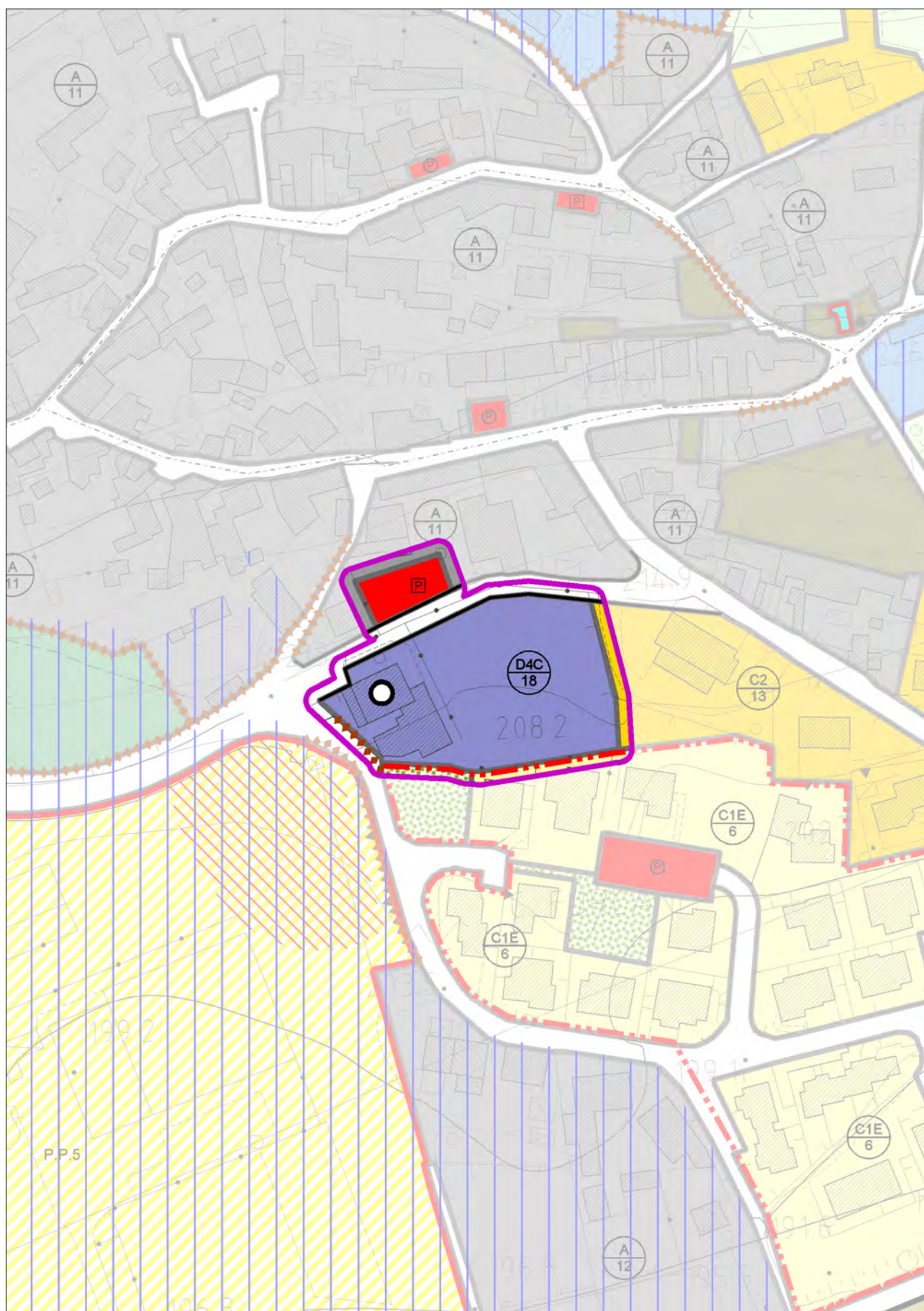


con evidenza dell'ambito della variazione proposta



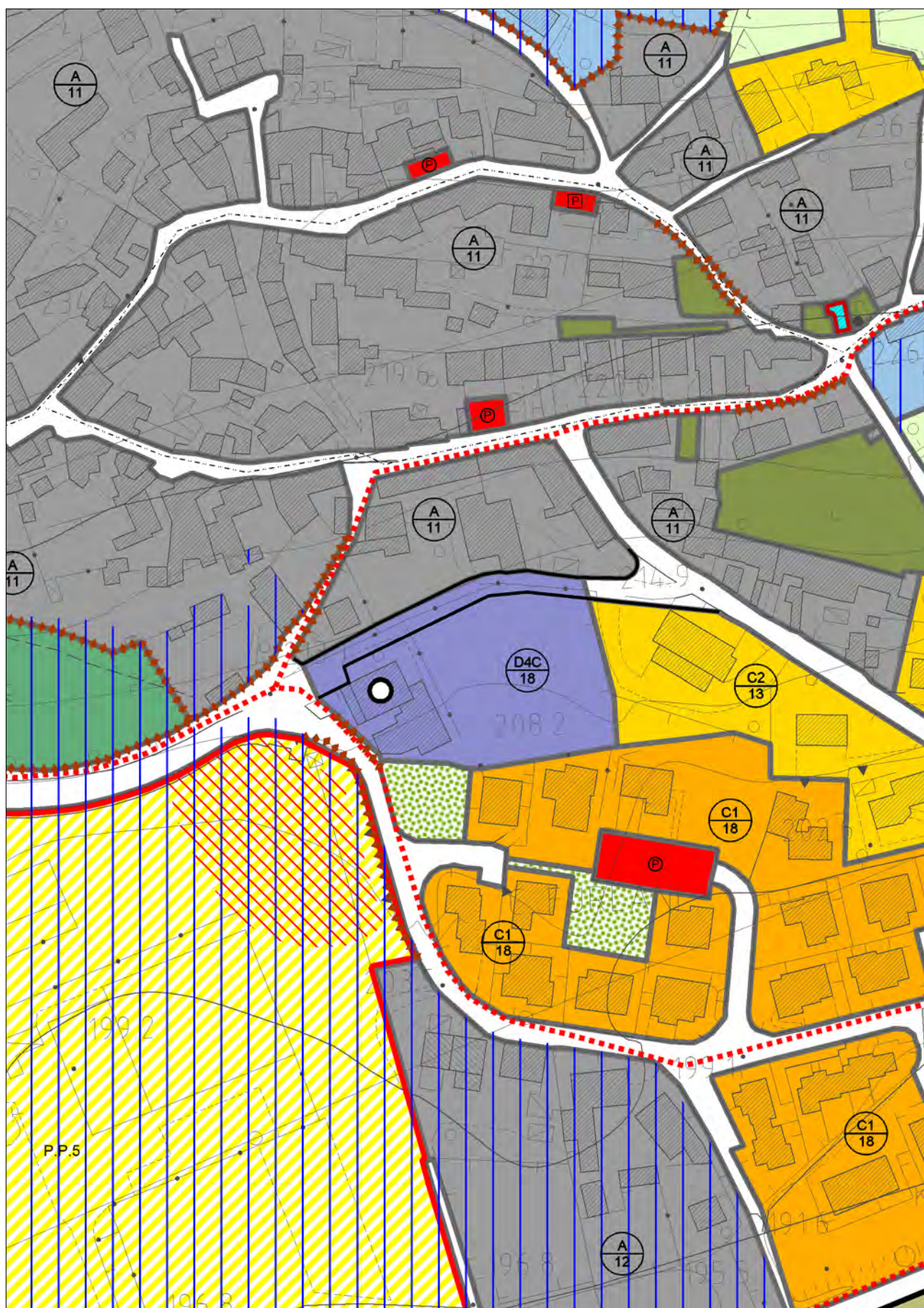




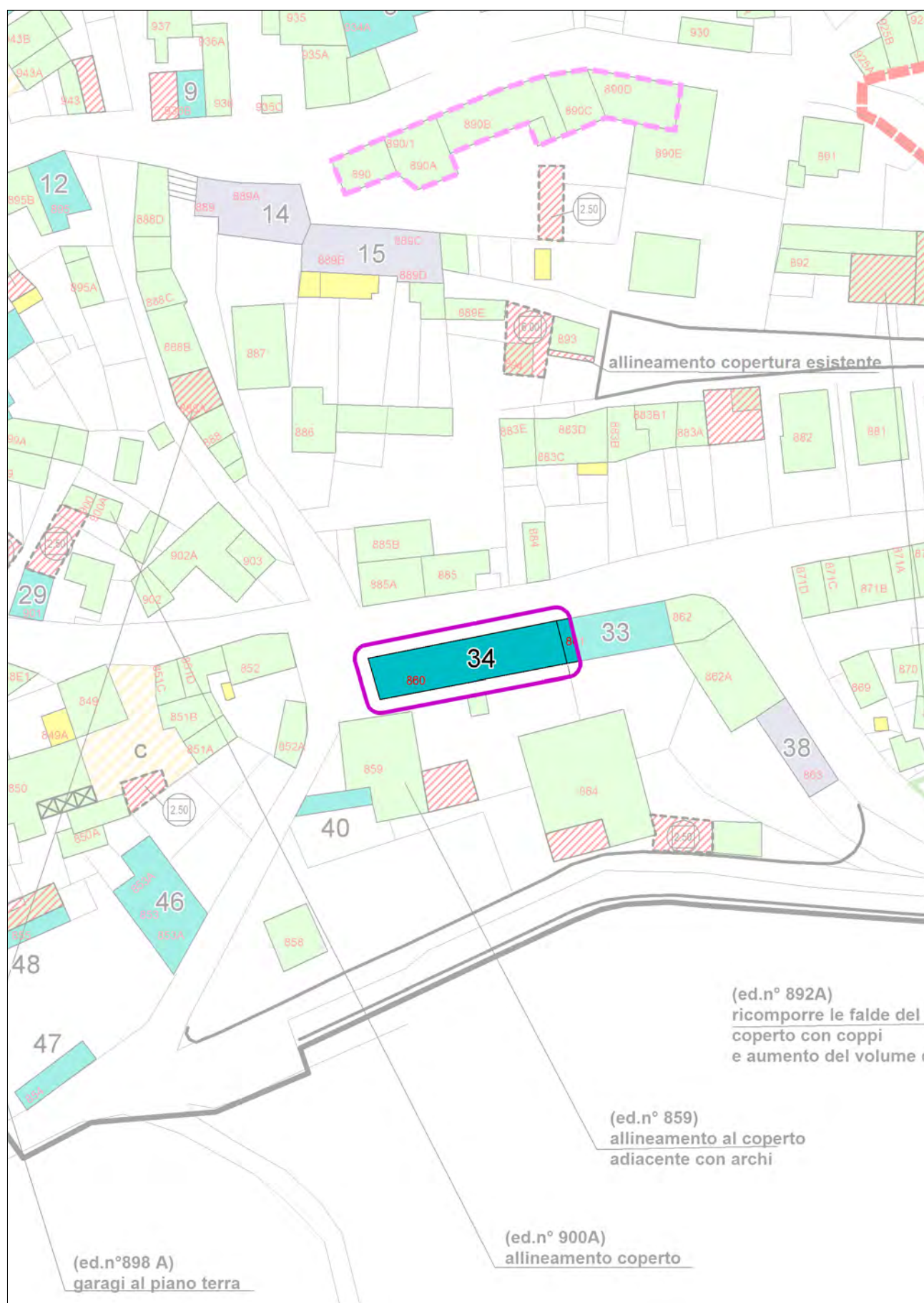


con evidenza dell'ambito della variazione proposta









con evidenza dell'ambito della variazione proposta







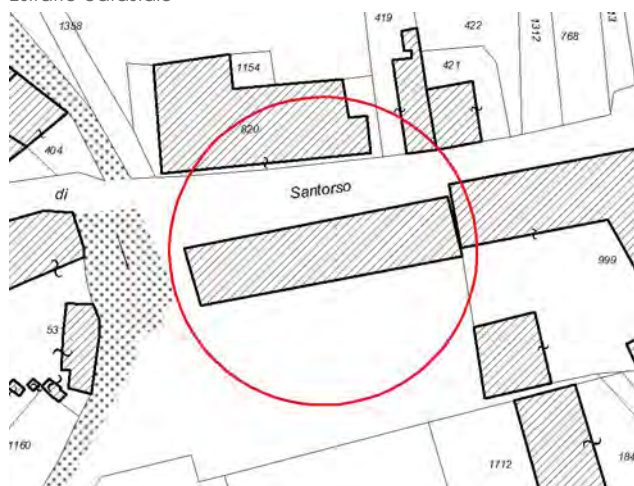


CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE

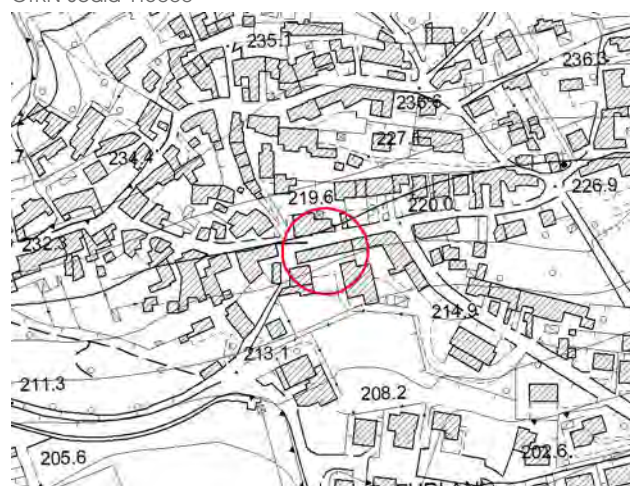
SCHEDA  
34



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



#### UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO

#### DESCRIZIONE

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☐ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

TIPOLOGIA  
cortina edilizia

STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO  
cattivo

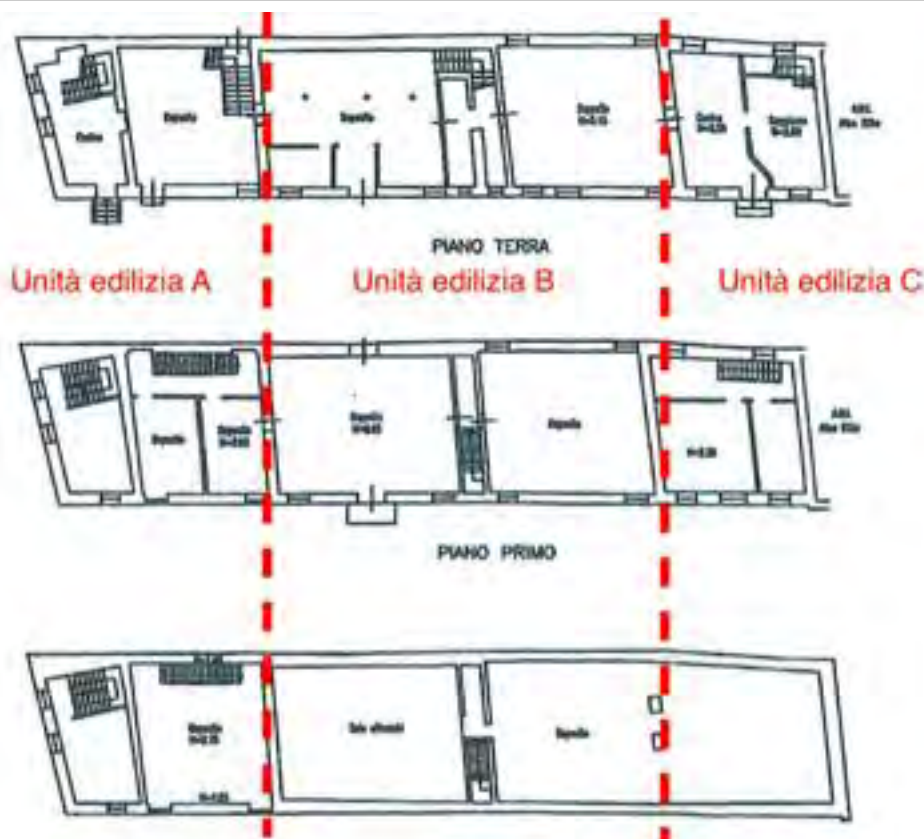


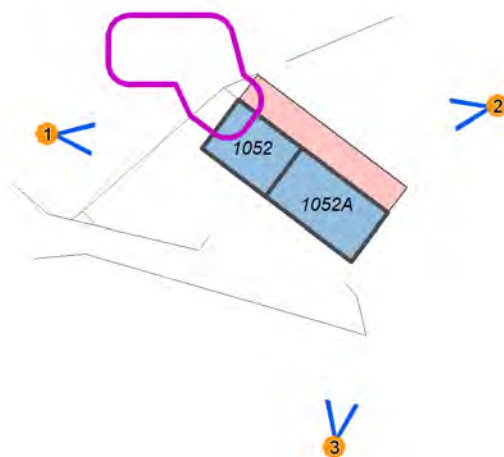
**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**34**

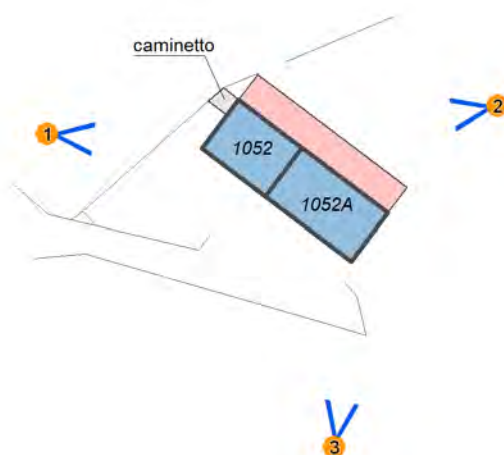
**PRESCRIZIONI**

Attualmente l'edificio è abbandonato e in pessimo stato di manutenzione. Non è giustificata la richiesta di demolizione e ricostruzione essendo elemento importante dell'immagine urbana del borgo di Lesina e importante documento storico, non bisogna poi dimenticare che nella sua vita ha resistito a tutti gli eventi sismici occorsi negli ultimi due secoli. La facciata sud è talmente alterata che si ritiene possibile la demolizione e ricostruzione a due condizioni: il recupero e la posa in opera del poggolo in pietra e le cornici delle aperture. È ammessa la ricomposizione della facciata sud adeguando le forature a quelle originarie prendendo spunto dalle aperture sulla facciata nord. Le altre murature perimetrali vanno mantenute, salvo locali e parziali ricostruzioni ove l'indagine puntuale ne indichi la necessità. È possibile un riordino delle aperture, ma sulla facciata nord, vanno mantenute senza spostarle le significative e caratteristiche cornici di pietra. La copertura va rifatta in legno e le cornici devono essere mantenute o ripristinate. L'eventuale aumento di spessore dovuto a esigenze energetiche deve essere assorbito all'interno lasciando che, sullo sporto lo spessore resti analogo all'esistente. Unità A: è possibile lo spostamento delle scale, il muro intermedio può essere rimosso lasciandone solo la traccia. Sono ammessi tre piani. I solai vanno preferibilmente ricostruiti con struttura lignea. Unità B: è il corpo edilizio più nobile e interessante. Se possibile va mantenuta la volta a botte sopra le scale. I solai vanno ricostruiti in legno. Il caminetto va ricostruito in loco. Gli affreschi sulla facciata sud vanno recuperati e posti in opera prima della demolizione. Sono ammessi tre piani. I muri interni possono essere liberamente ridistribuiti. Sono ammesse aperture sui muri di grosso spessore che la dividono dalle unità A e C purché rimanda leggibile l'impianto tipologico originario. È possibile lo spostamento delle scale. Sono ammessi tre piani. I solai vanno preferibilmente ricostruiti con struttura lignea.





con evidenza dell'ambito della variazione proposta





**PRESCRIZIONI**

**Edificio 1052:** a) ordinaria e straordinaria manutenzione, inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi igienici;

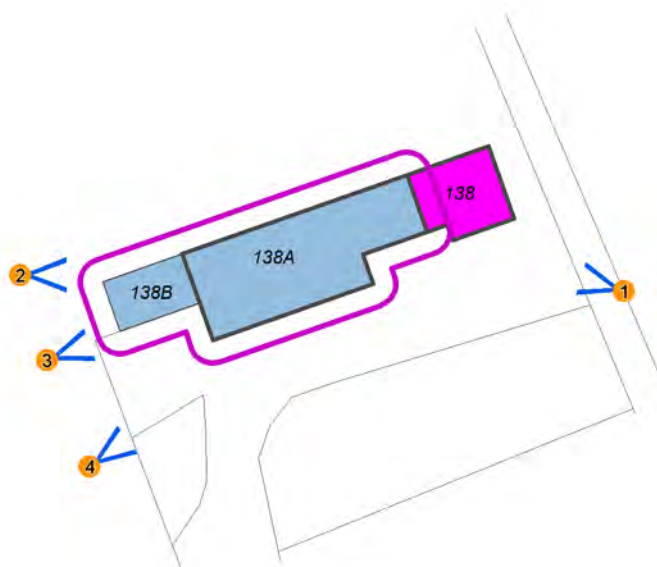
b) ristrutturazione e ridistribuzione interna con mantenimento delle strutture lignee non deteriorate e della cornice di gronda sulla facciata a sud;

c) allineamento del coperto del corpo più a nord con l'adiacente con adeguamento del colmo e delle finestre superiori al piano terra.

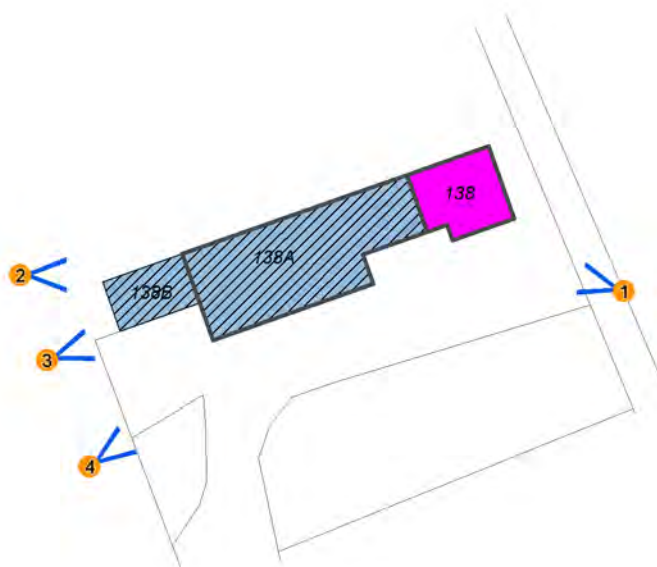
Ammessa copertura caminetto esistente, aperta su due lati e di altezza massima 2,40 m

**Edificio 1052A:** a) tutti gli interventi dell'edificio 1052, ma una ricomposizione della forometria della facciata ad ovest con particolare attenzione ai grandi fori del fienile;

b) possibilità di cambio di destinazione d'uso a residenza.



con evidenza dell'ambito della variazione proposta

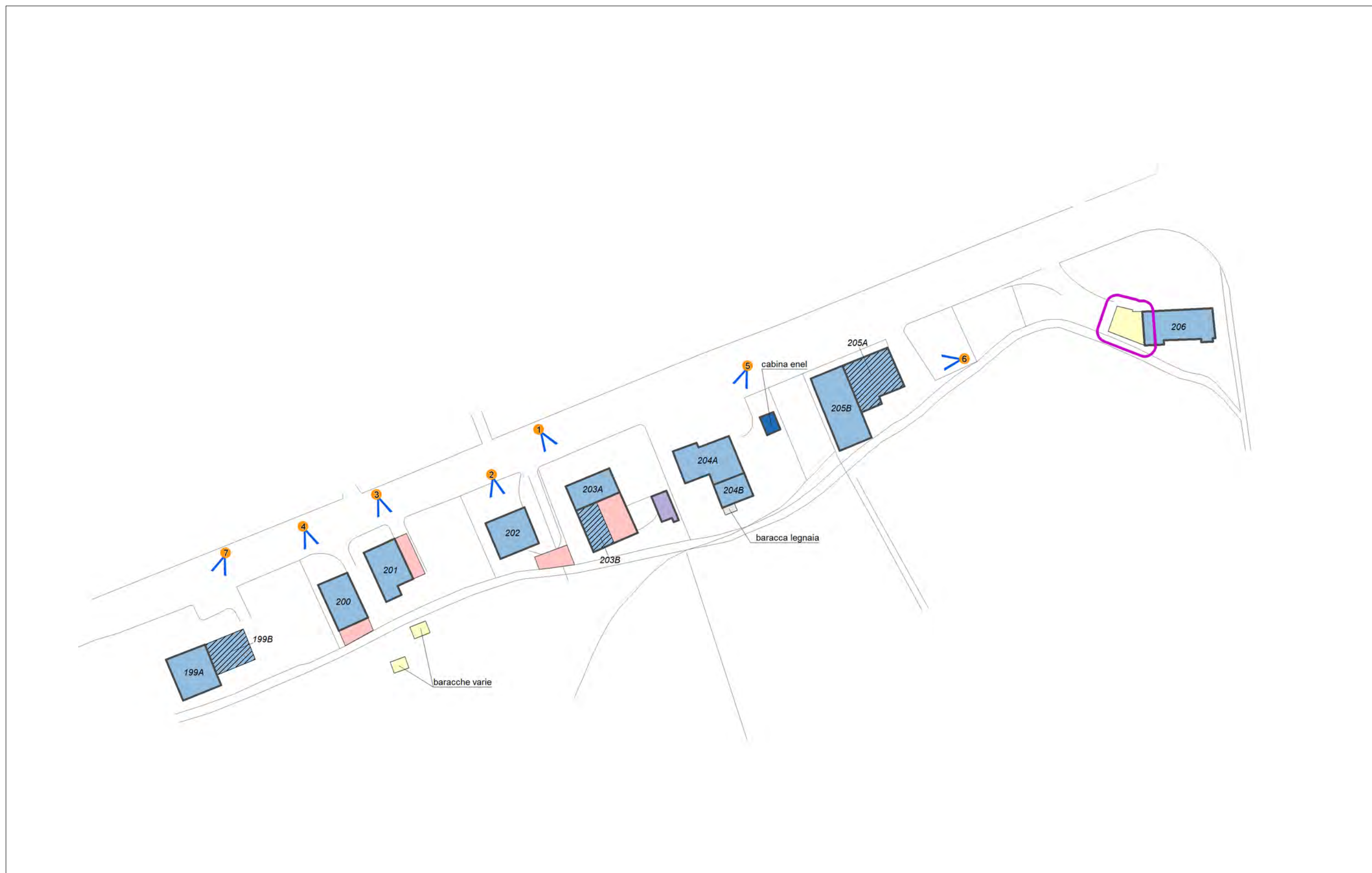


**PRESCRIZIONI**

**Edificio 138A:** possibilità cambio d'uso a residenza, ristrutturazione e ridistribuzione interna con mantenimento strutture lignee e volume aperto del portico - sopraelevazione ammessa pari a max 1 m; ammesso il cambio d'uso a commerciale

**Edificio 138B:** possibilità cambio d'uso a residenza e sopraelevazione ammessa pari a max 1 m; ammesso il cambio d'uso a commerciale





con evidenza dell'ambito della variazione proposta



**PRESCRIZIONI**

**Edificio 199A:** autofficina

**Edificio 199B:** autofficina; sopraelevazione di un piano 300 mc per residenza

**Edificio 200:** officina meccanica, ampliamento a sud mc 150

**Edificio 201:** abitazione; ampliamento corpo ad est mc 300 per residenza

**Edificio 202:** abitazione; nuovo volume per autorimesse mc 150

**Edificio 203A:** residenza

**Edificio 203B:** autofficina, sopraelevazione di un piano mc 300 per residenza

**Edificio 203C:** autorimesse

**Edificio 204A:** residenza con attività commerciale al piano terra

**Edificio 204C:** autofficina

**Edificio 205A:** ex attività commerciale di esposizione arredo. Ammesso il sopralzo di un piano mc 300 per residenza

**Edificio 205B:** ex attività commerciale

**Edificio 206:** autofficina; ampliamento 300 mc - ammesso il cambio d'uso a residenza



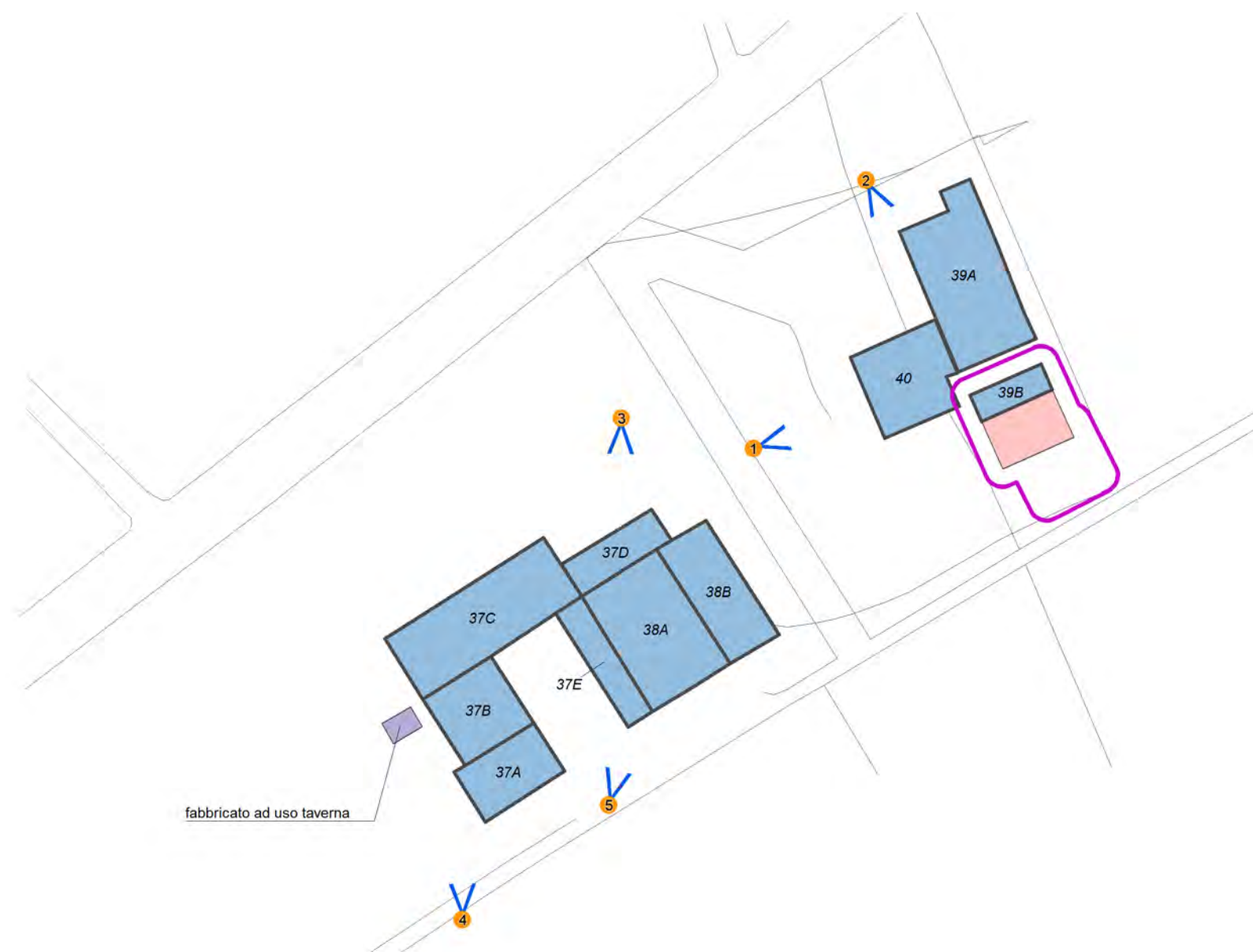
















## **PRESCRIZIONI**

**Edificio 37A:** confermata destinazione d'uso residenza

**Edificio 37B:** annesso rustico

**Edificio 37C:** annesso rustico

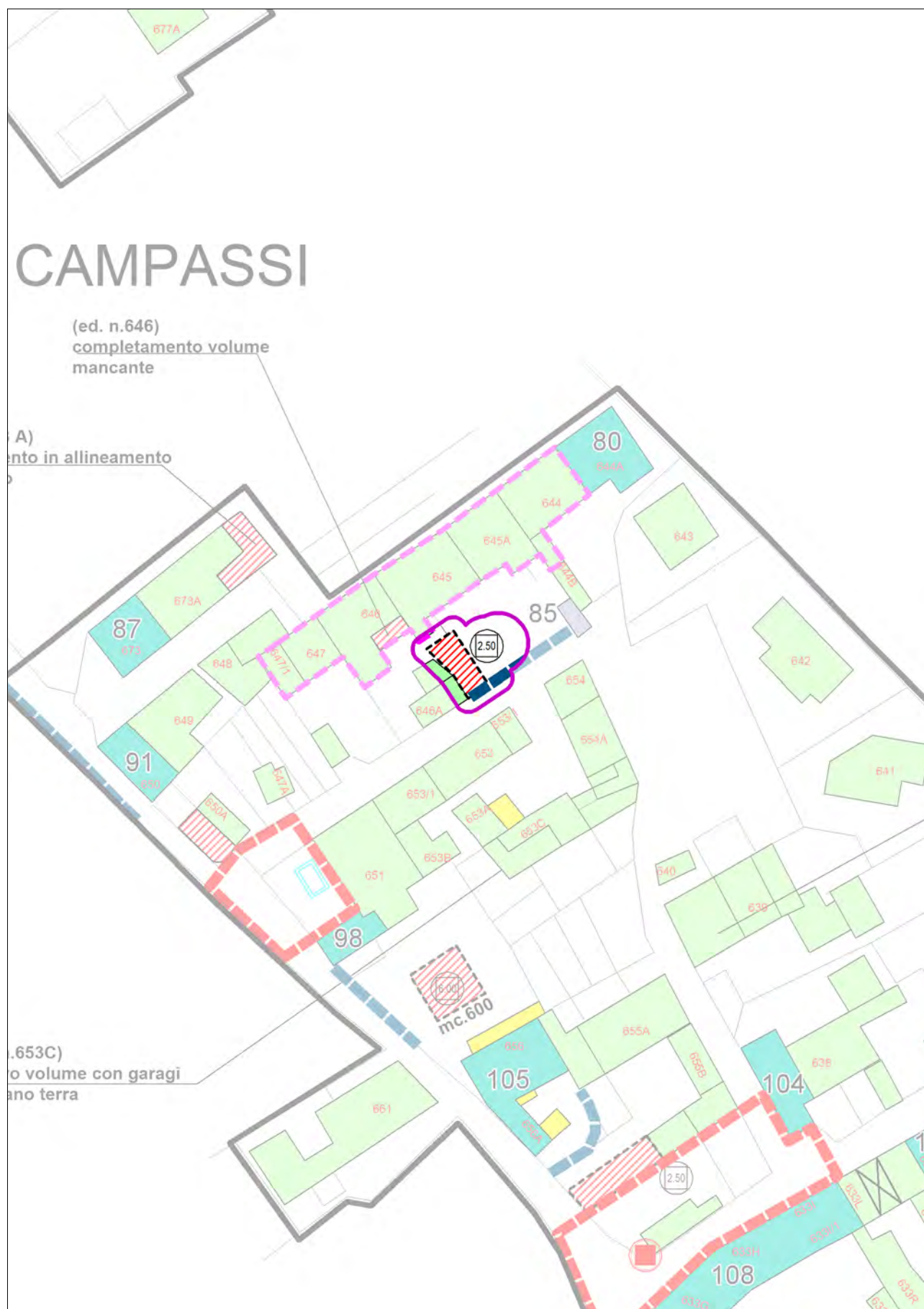
**Edificio 37D:** tettoie

**Edificio 37E:** tettoie

**Edificio 39A:** confermata destinazione d'uso ad abitazione e sottostante officina

**Edificio 39B:** ampliamento volume esistente max 300 mc in allineamento all'edificio ricovero automezzi

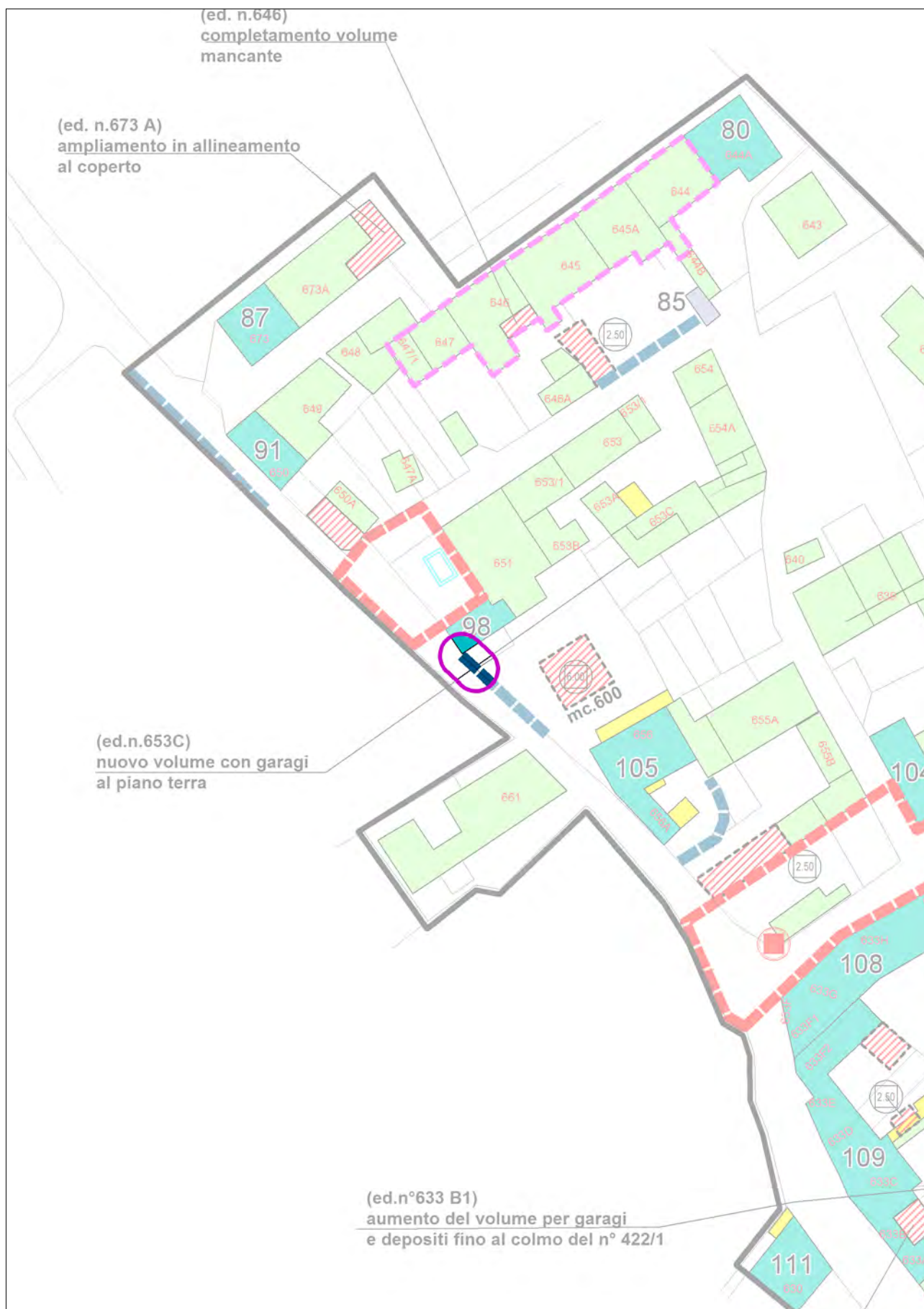
**Edificio 40:** confermata destinazione d'uso officina meccanica - consentito ampliamento di 300 mc



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



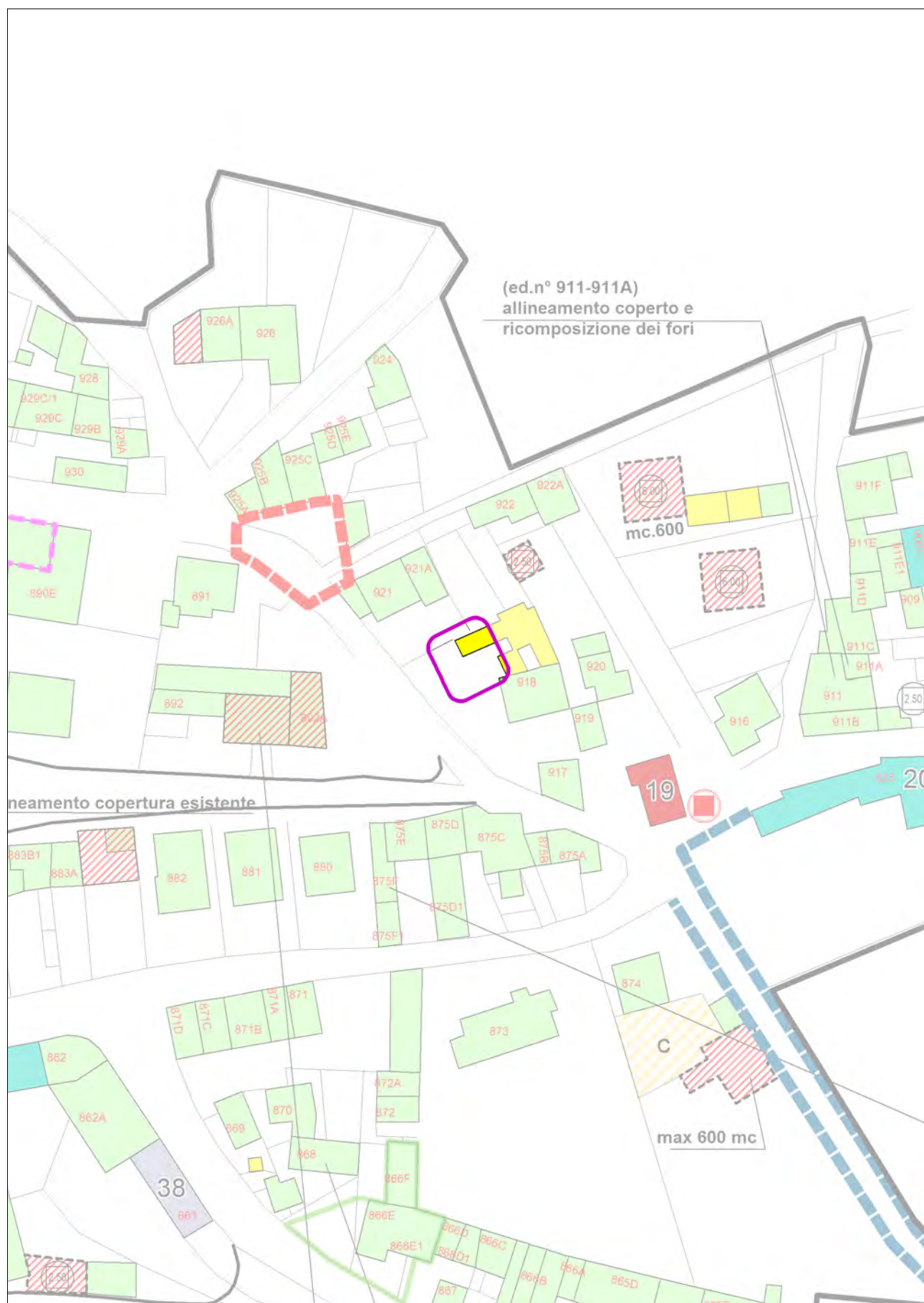




con evidenza dell'ambito della variazione proposta







**con evidenza dell'ambito della variazione proposta**







con evidenza dell'ambito della variazione proposta



**PRESCRIZIONI**

**Edificio 187:** abitazione, nuovo volume per garage mc 150

**Edificio 188:** abitazione, nuovo volume per garage mc 150

**Edificio 189:** edificio telecom

**Edificio 190A:** abitazione, nuovo volume per garage mc 150

**Edificio 190B:** abitazione

**Edificio 190C:** laboratorio artigianale

**Edificio 191A:** abitazione , ristrutturazione ed ampliamento mc 300 per residenza con 191 B

**Edificio 191B:** garage, ristrutturazione ed ampliamento mc 300 per residenza con 191 A

**Edificio 192:** abitazione

**Edificio 193A:** abitazione

**Edificio 193B:** residenza

**Edificio 196A:** abitazione e garage

**Edificio 196B:** abitazione e garage

**Edificio 196C:** abitazione

**Edificio 196D:** abitazione

**Edificio 197A:** attività commerciale, deposito di bibite

**Edificio 197B:** abitazione ed annessi rustici; ristrutturazione annessi a sud per volume max 150 mc per garage; aumento volume parte più bassa per allineamento al colmo più alto

**Edificio 197C:** abitazione ed annessi rustici; ristrutturazione annessi a sud per volume max 150 mc per garage; aumento volume parte più bassa per allineamento al colmo più alto

**Edificio 198A:** abitazione ed autorimesse

**Edificio 198B:** abitazione ed autorimesse

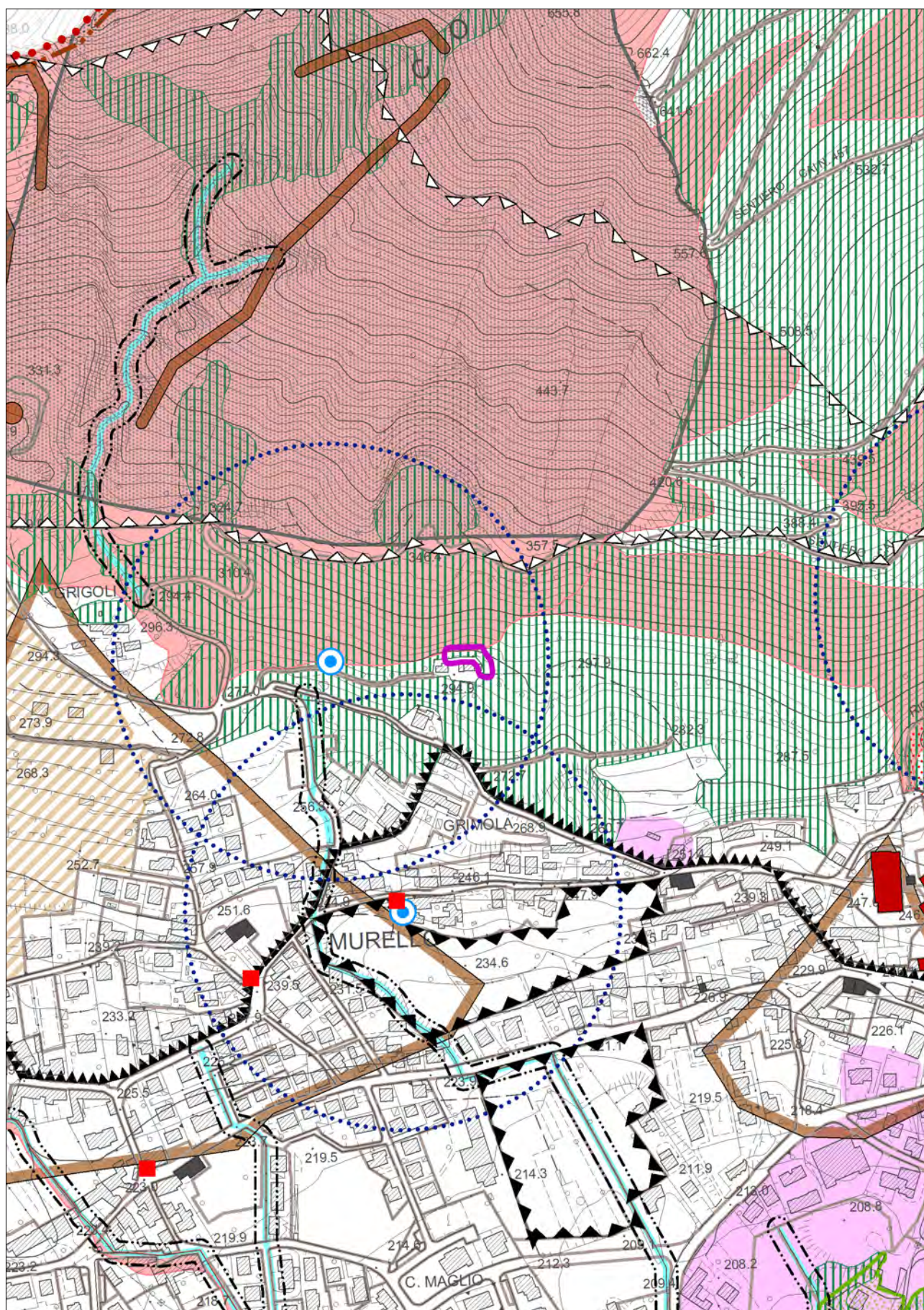
**Edificio 199:** ampliamento max mc 250

**Edificio 145:** abitazione

**Edificio 145A:** abitazione; ammesso nuovo volume mc 150 per garage

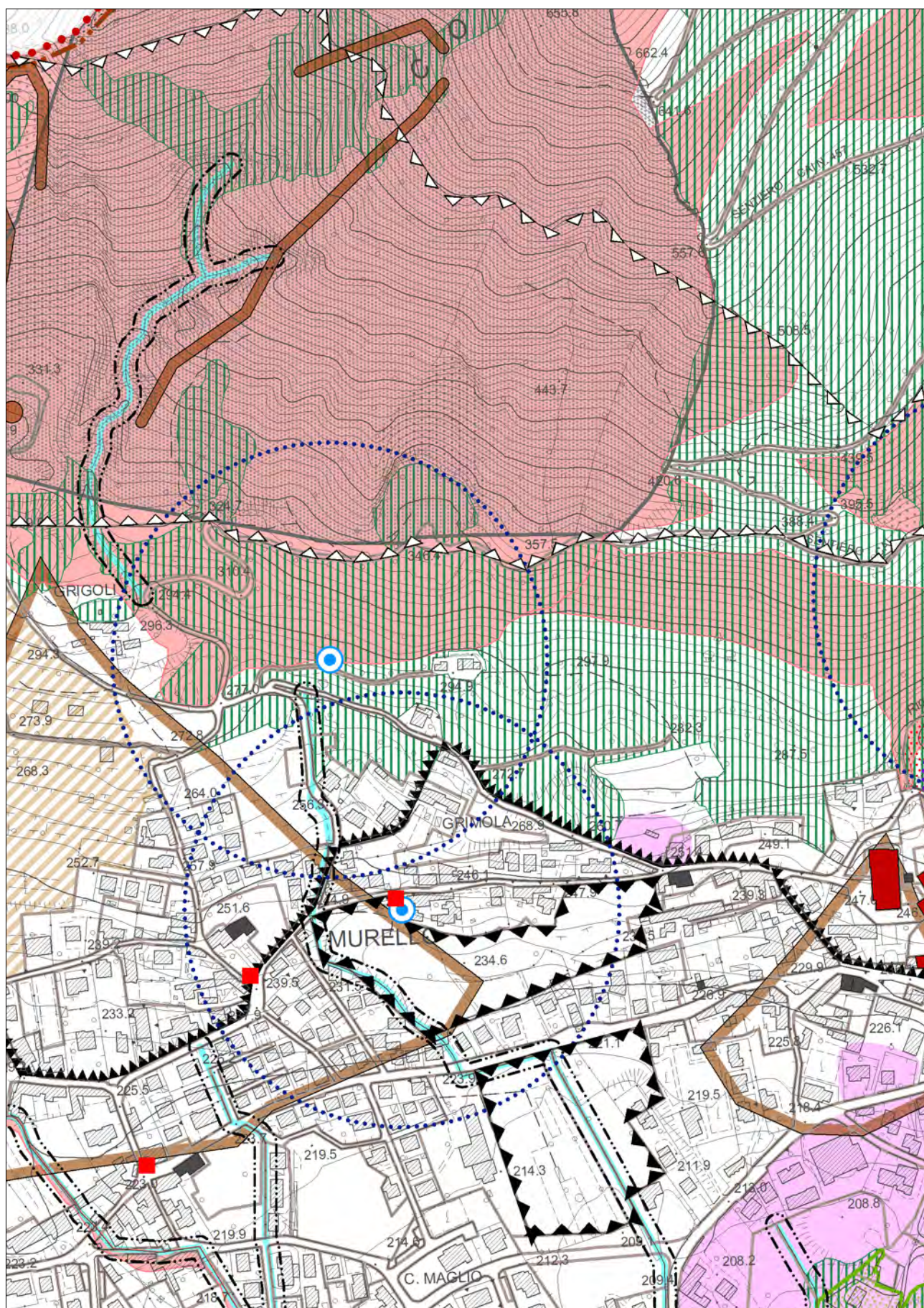
**Edificio 145B:** abitazione; ammesso nuovo volume mc 150 per garage





con evidenza dell'ambito della variazione proposta







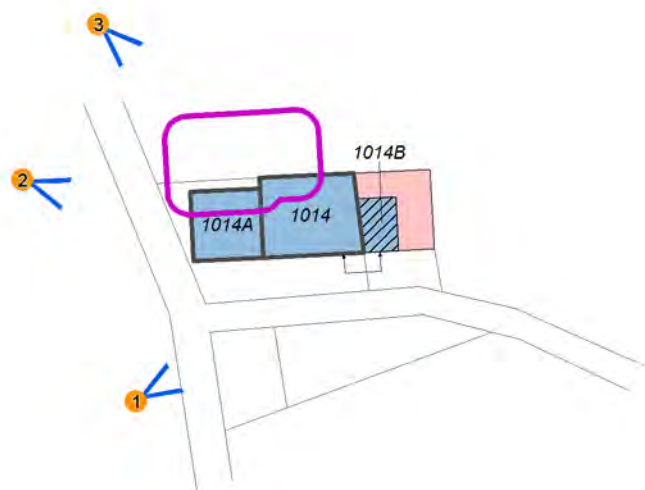






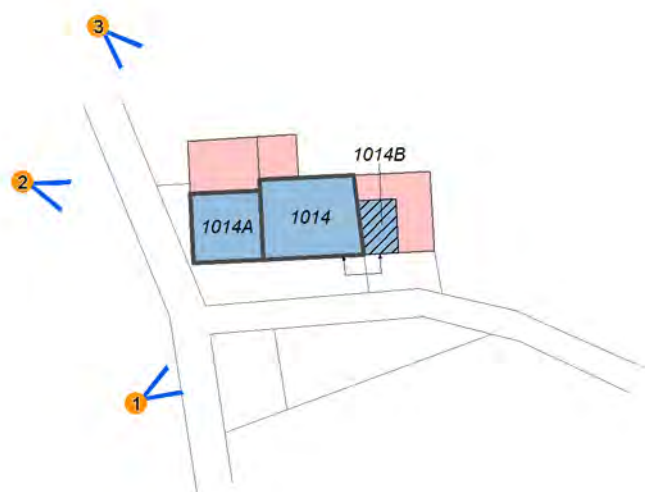






con evidenza dell'ambito della variazione proposta



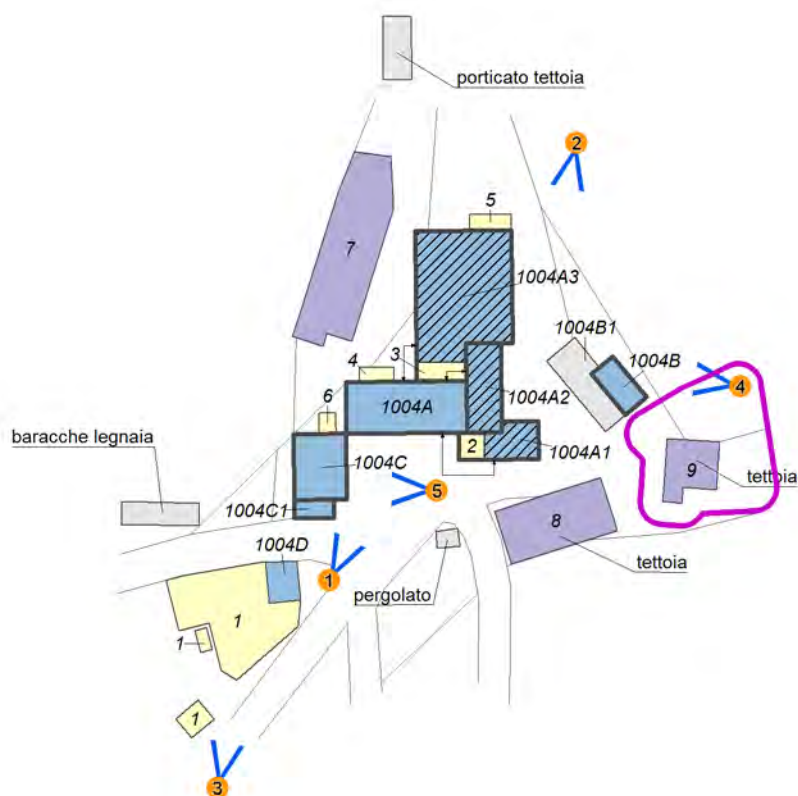


## **PRESCRIZIONI**

**Edificio 1014:** mantenimento del volume aperto del portico

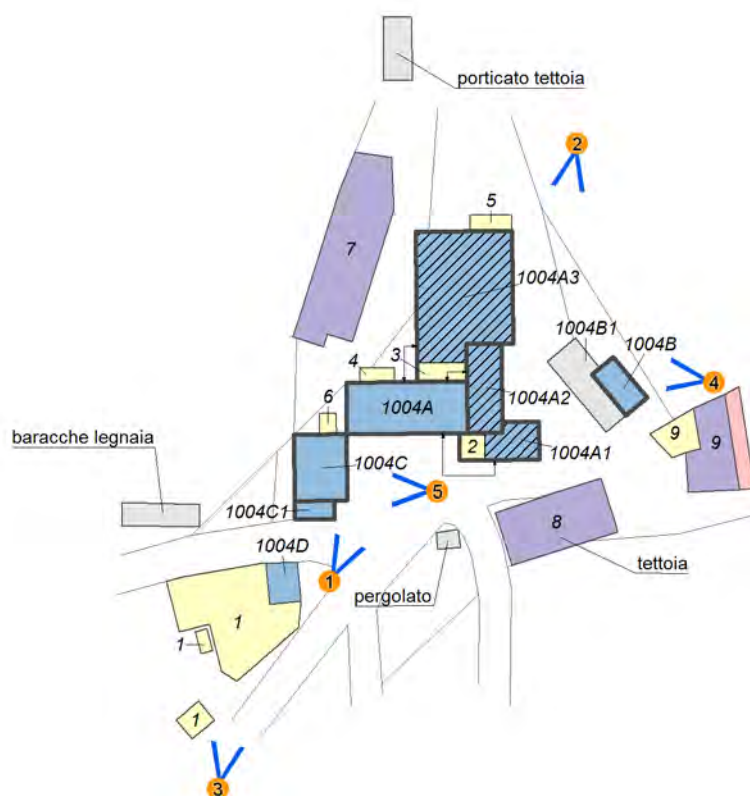
**Edificio 1014A:** consentito ampliamento sul retro di profondità 7,00 m e larghezza 6,75 m con tetto a falde

**Edificio 1014B:** consentito ampliamento sul retro di profondità in allineamento con ampliamento edificio 1014A e larghezza 5,00 m per realizzare cantina completamente interrata e ricoperta da terreno



con evidenza dell'ambito della variazione proposta





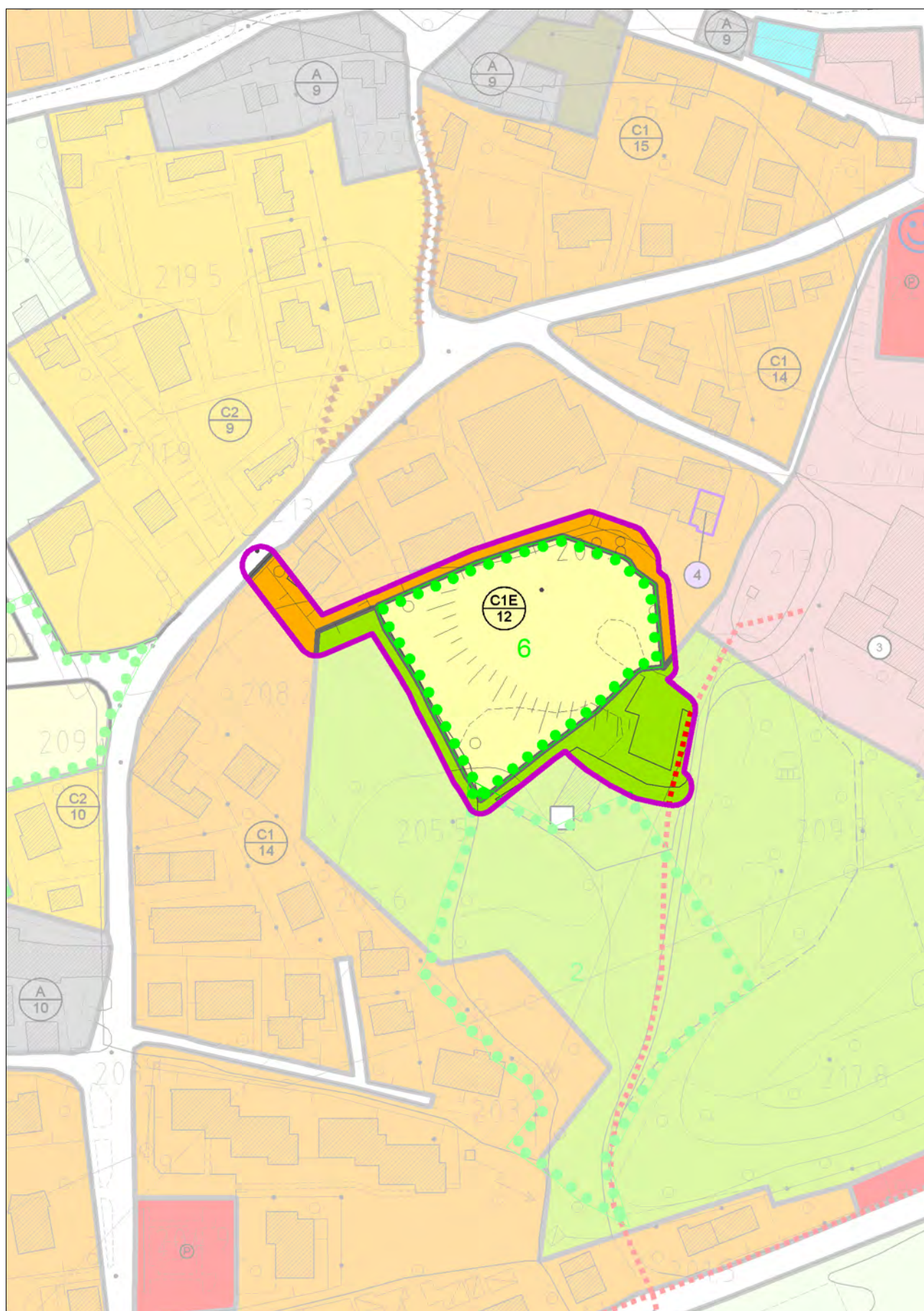
**PRESCRIZIONI**

**Edifici 1004A-1004A1-1004A2-1004A3:** progettazione unitaria con possibilità di realizzazione per stralci

**Edificio 1004D:** ampliamento sul lato sud di 80 mc in allineamento con corpo di fabbrica esistente

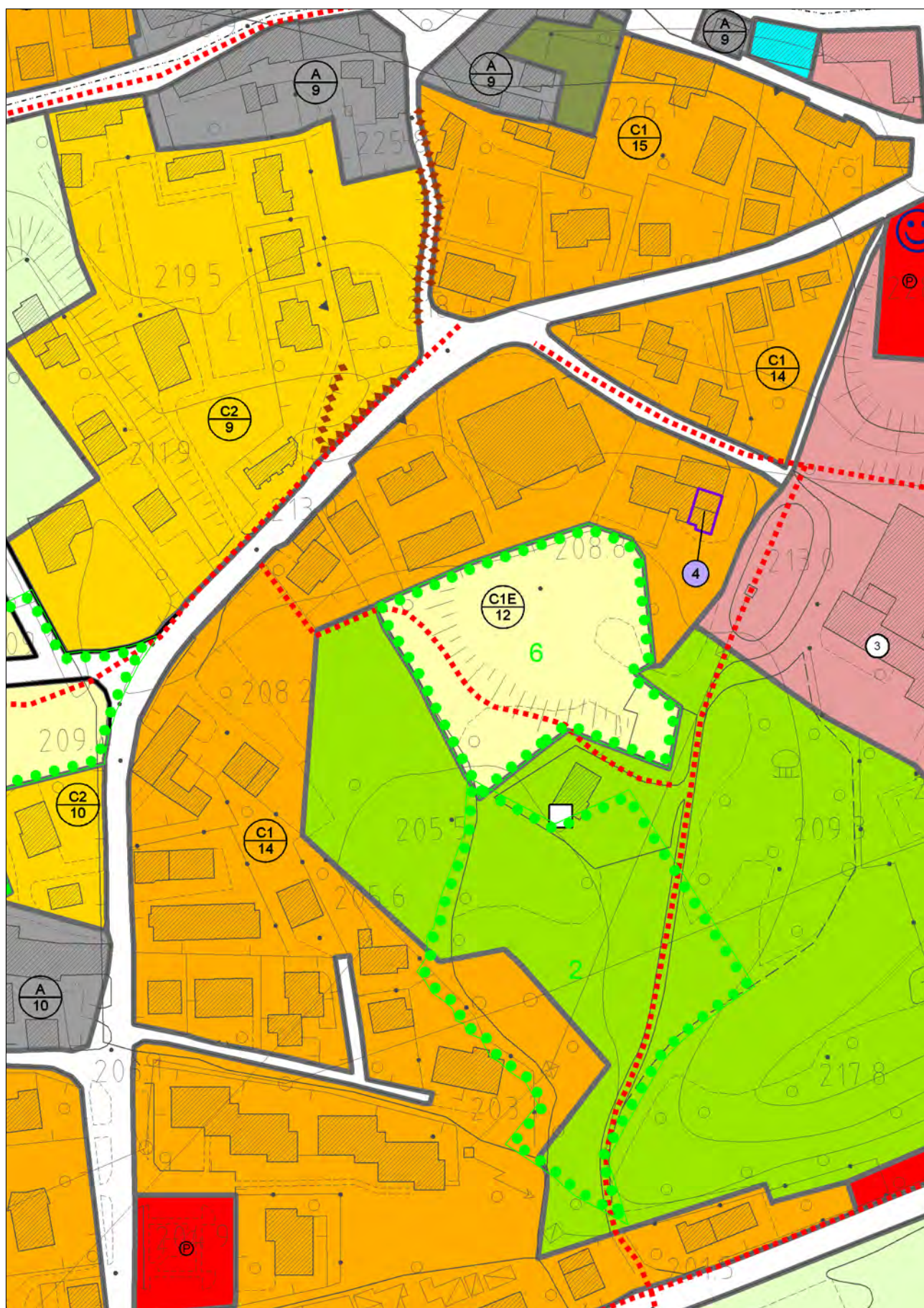
**Edificio 2:** nel caso di ricomposizione della facciata dell'edificio 1004A1

**Edificio 9:** è possibile la ristrutturazione in loco dell'edificio con un ampliamento del sedime di 2,00 m sul retro e la demolizione della tettoia obliqua sul fronte. Il nuovo edificio dovrà avere sagoma semplice a due piani con copertura a falde come quella indicata nella scheda. Solai e tetto sono previsti in legno, copertura in tegole laterizie. Le aperture sul fronte dovranno richiamare le tradizionali tettoie con ampie aperture eventualmente rivestite in tavole di legno. Altezza m 2,40 al PT e 2,40 media al primo piano. Destinazione d'uso ammessa: annesso agricolo o accessorio alla residenza



con evidenza dell'ambito della variazione proposta



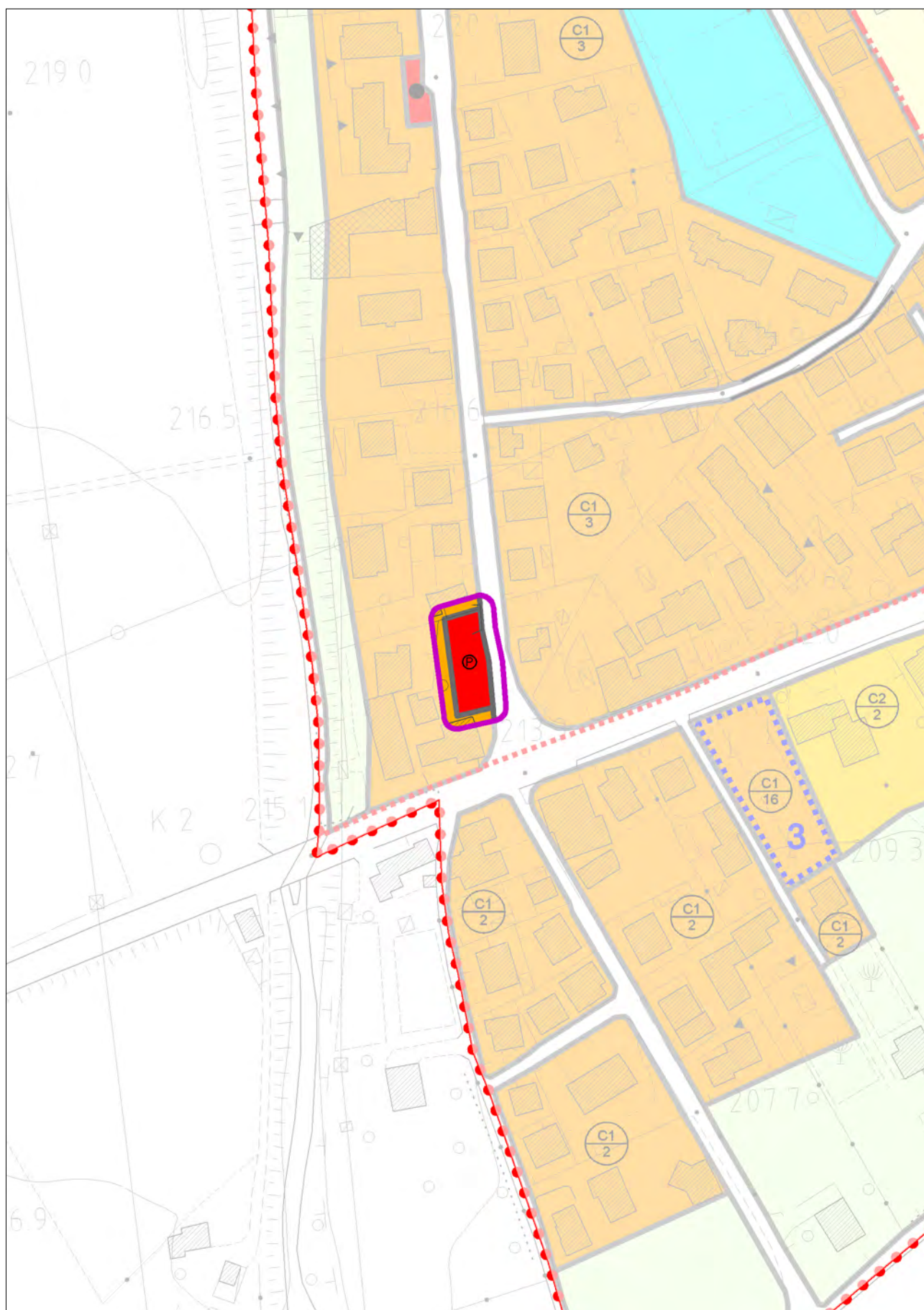






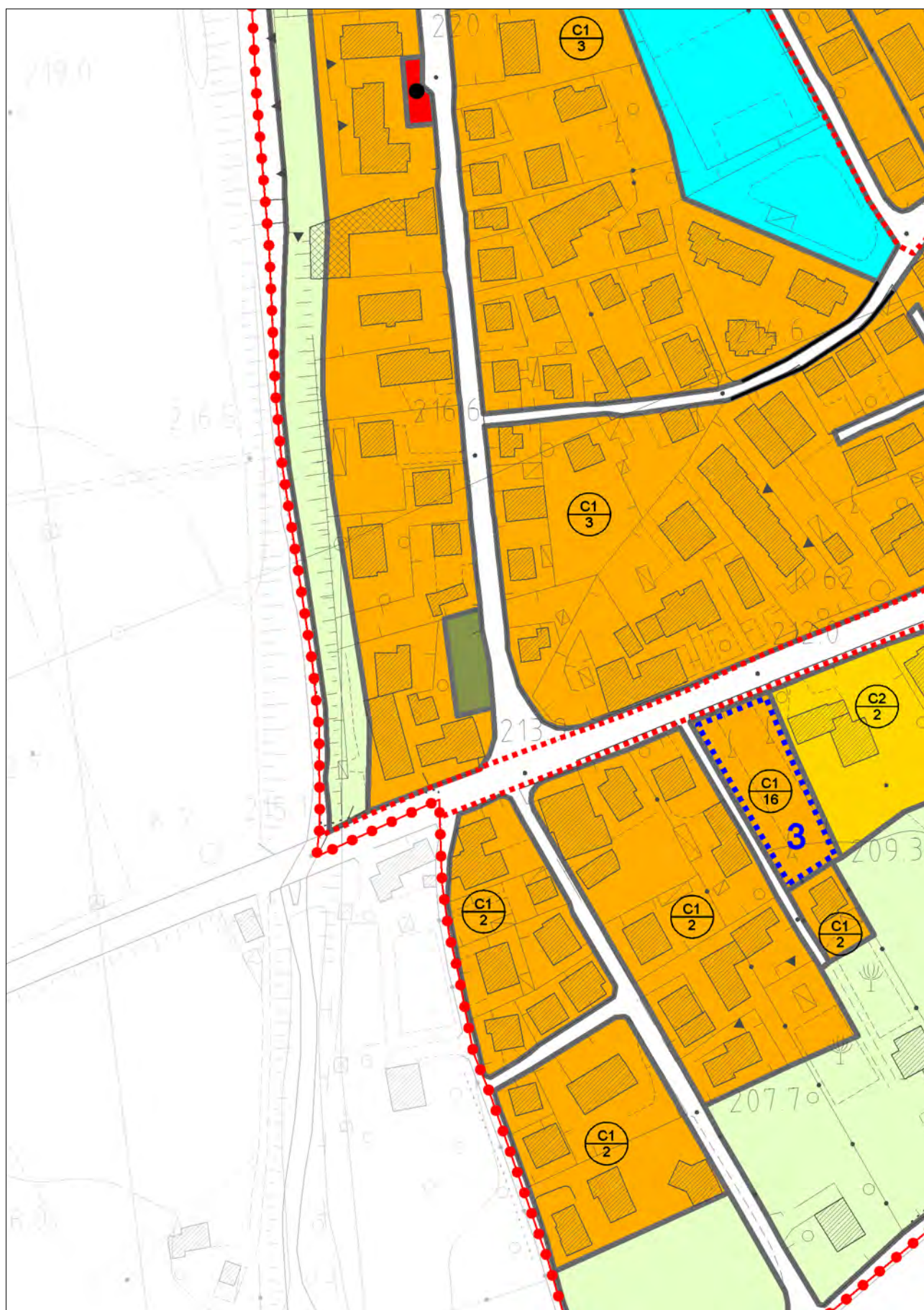




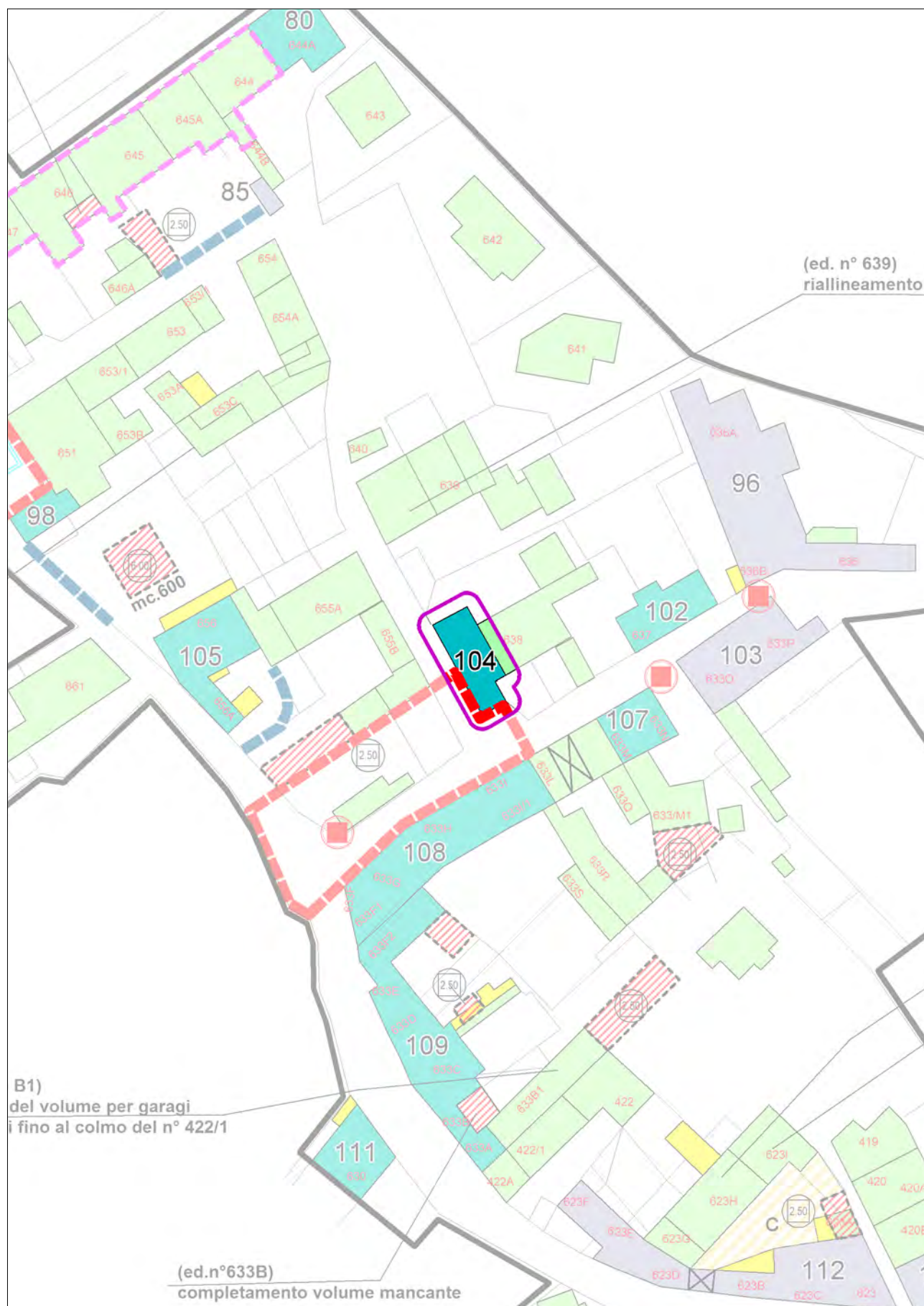


con evidenza dell'ambito della variazione proposta









con evidenza dell'ambito della variazione proposta







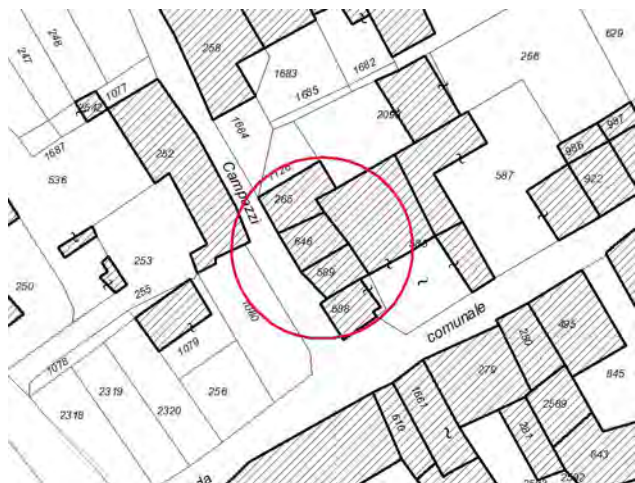


**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**104**



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☐ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**  
cortina edilizia

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**  
medio



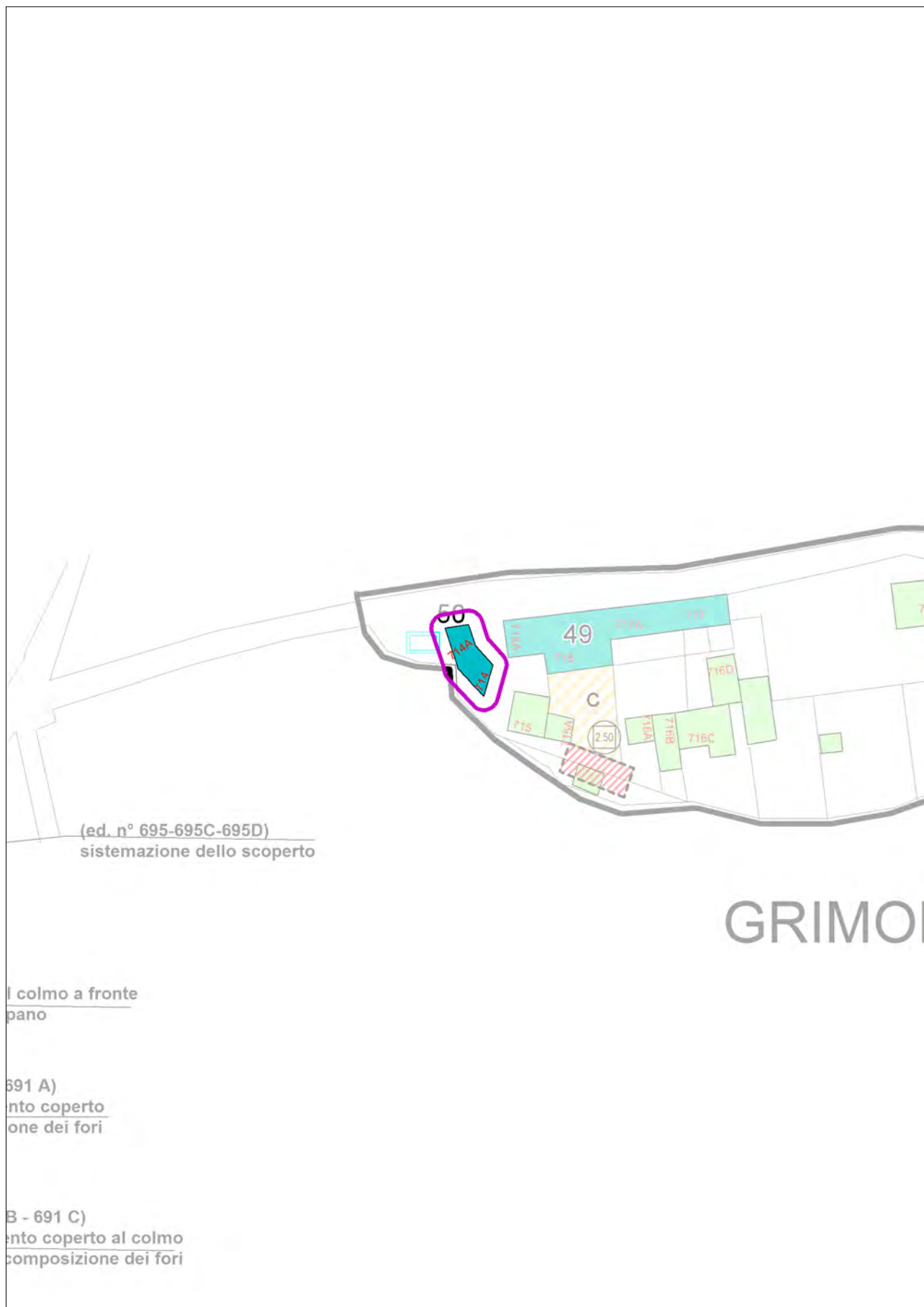
**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**104**

**PRESCRIZIONI**

Si tratta di un edificio di antica origine a destinazione non rurale, probabilmente era casa operaia. Ingressi: da via Volti e da via Campassi. Alto tre piani più sottotetto. Sulla facciata est è presente una piccola nicchia con statuetta di nessun valore. E' stato ampliato con un piccolissimo vano al solo piano terra. Vanno mantenute le murature portanti esterne, di quelle interne di grosso spessore va mantenuta l'impronta in modo da mantenere la riconoscibilità del processo di crescita dell'edificio. I solai interni vanno mantenuti preferibilmente in legno, possono essere traslati purchè questo non comporti uno spostamento dei fori di facciata che vanno mantenuti come nell'esistente. Sono ammessi nuovi fori tramite la trasformazione di finestre in porte oppure aggiungendone di nuovi della medesima dimensione di quelli presenti nello stesso piano. La cornice va mantenuta delle stesse dimensioni. Eventuali strati coibenti nella copertura vanno arretrati nella misura necessaria per mantenere la cornice di gronda a basso spessore. La superfetazione al piano terra sulla facciata est va organicamente ricomposta oppure demolita. Da mantenere la nicchia colorata sulla facciata est e la finestra tonda su via Volti.





con evidenza dell'ambito della variazione proposta



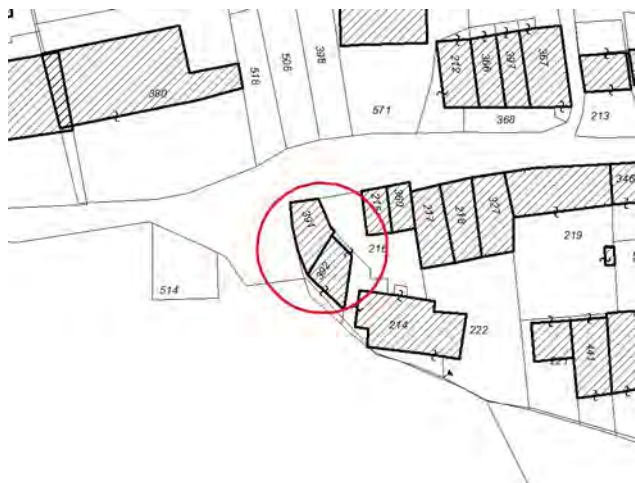


**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

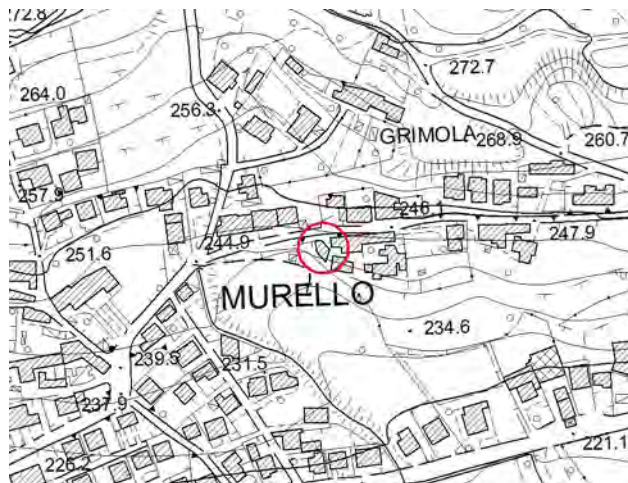
**SCHEDA**  
50



Estratto catastale



CTRN Scala 1:5000



**UBICAZIONE E DATA RILEVAMENTO**

**DESCRIZIONE**

- ☐ EDIFICIO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO  
☐ EDIFICIO DI VALORE ARCHITETTONICO  
☒ EDIFICIO DI VALORE AMBIENTALE

**TIPOLOGIA**  
edificio isolato

**STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO**  
cattivo

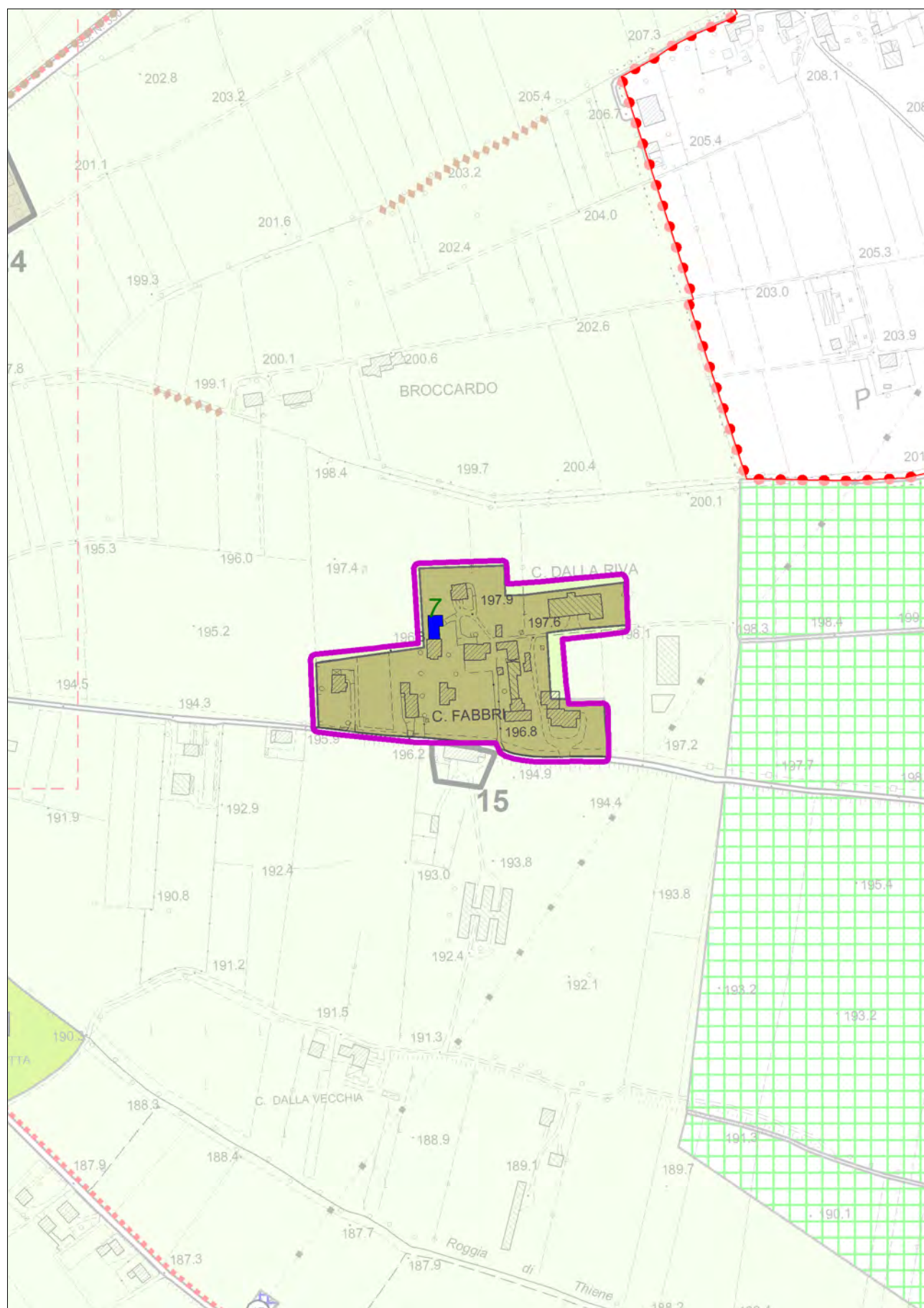




**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI RILEVANZA STORICO-AMBIENTALE**

**SCHEDA**  
**50**

Lo scopo dell'intervento deve essere quello di mantenere porzioni delle murature esterne dell'edificio come testimonianza del patrimonio storico ambientale. Vanno mantenute porzioni delle facciate dell'edificio residenziale. Le pareti eventualmente ricostruite devono essere dello stesso spessore di quelle esistenti in modo da mantenere la leggibilità tipologica. Il tetto sarà in legno con sporti di dimensione e tipologia analoghi all'esistente. I solai intermedi saranno preferibilmente in legno; è ammessa una ridotta traslazione in verticale dei solai purchè questo non comporti lo stravolgimento dei fori di facciata. Le aperture vanno mantenute nella posizione e nelle dimensioni esistenti con la possibilità di eventuali nuove aperture. E' ammessa la trasformazione di porte in finestre e viceversa. Cornicione. L'aumento di spessore dello strato coibente del tetto comporta una possibile alterazione formale delle facciate degli edifici storici. Questo va evitato e lo spessore del cornicione in gronda deve avere dimensioni compatibili con quelli tradizionali. A tale scopo il progetto potrà utilizzare lo strato coibente fino alle murature esterne proseguendo poi con strutture più sottili.



con evidenza dell'ambito della variazione proposta







VOLUMI E DIMENSIONI SAGOME LIMITE

	N° PIANI EDIFICABILI	DIMENSIONI MASSIME DELLA SAGOMA	SUPERFICIE SAGOMA LIMITE	SUPERFICIE COMPLESSIVA PER SINGOLO EDIFICIO	SUPERFICIE TOTALE PER PROPRIETA'
Fig. A	PIANI 2	(10,00 x 10,50) - (0,90 x 2,50)	102,75 MQ.	205,50 MQ.	TOTALE 518,92 MQ.
Fig. B	PIANI 1	(8,70 x 5,00)	43,50 MQ.	43,50 MQ.	
Fig. C	PIANI 2	(10,00 x 12,85)	135,18 MQ.	269,92 MQ.	
Fig. D	PIANI 3	[(30,20 x 10,00)-(4,38 x 4,98)-(4,33 x 6,00)]	254,21 MQ.	196,25 MQ.	TOTALE 518,92 MQ.
Fig. E	PIANI 1	(2,50 x 9,50)	27,63 MQ.	27,63 MQ.	
Fig. F	PIANI 3	(19,00 x 19,00)	361,00 MQ.	295,04 MQ.	
Fig. G	PIANI 3	(16,00 x 19,00)	304,00 MQ.	518,92 MQ.	TOTALE 518,92 MQ.
Fig. H	PIANI 1	(2,50 x 3,14)	7,86 MQ.	7,86 MQ.	TOTALE 7,86 MQ.
Fig. H	PIANI 1		+14,01 MQ.		+14,01 MQ.
Superficie complessiva					1.579,95 MQ.

Per gli altri dati dimensionali fare riferimento ai Piani di Recupero denominati "S. Valentino 1,2 e 3", decaduti, ma depositati agli Atti.



**PRESCRIZIONI**

**Edificio 2000:** consentito ampliamento max (attendere dati progetto)

**Edificio 2001-2002:** confermato

**Edificio 2003:** confermato residenza -ACCORDO 7

**Edificio 2004:** demolizione

**Edificio 2005:** confermato

**Edificio 2006-2007-2010:** destinazione consentita residenza

**Edificio 2011:** edificio da demolire

**Edificio 2008-2009-2016:** destinazione consentita residenza

**Edificio 2012-2014-2015:** residenza

**Edificio 2017:** consentito ampliamento fino a superficie massima totale compreso esistente mq 146,75 su 2 piani fuori terra e mq 94,74 piano interrato

**Edificio 2018-2019:** residenza

**Edificio 2020:** residenza con 2 tettoie di mq 64,76 e 77,00 in adiacenza sul retro

**Edificio A:** consentito ampliamento mq 102,75 su 2 piani

**Edificio B:** consentito ampliamento mq 43,50 su 1 piano

**Edificio C:** consentita nuova edificazione mq 135,18 su 2 piani

**Edificio D:** consentito ampliamento edificio 2014 su 3 piani, mq ....

**Edificio E:** consentito ampliamento mq 27,63 su 1 piano

**Edificio F:** già realizzato attendere sagoma limite corretta

**Edificio G:** già realizzato attendere sagoma limite corretta

**Edificio H:** consentito ampliamento mq 7,86

**Edificio I:** nuovo edificio mq 182,90 con sviluppo su 2 piani

**Edificio L:** consentito ampliamento max come da indicazioni di progetto (attendere dati esistente)

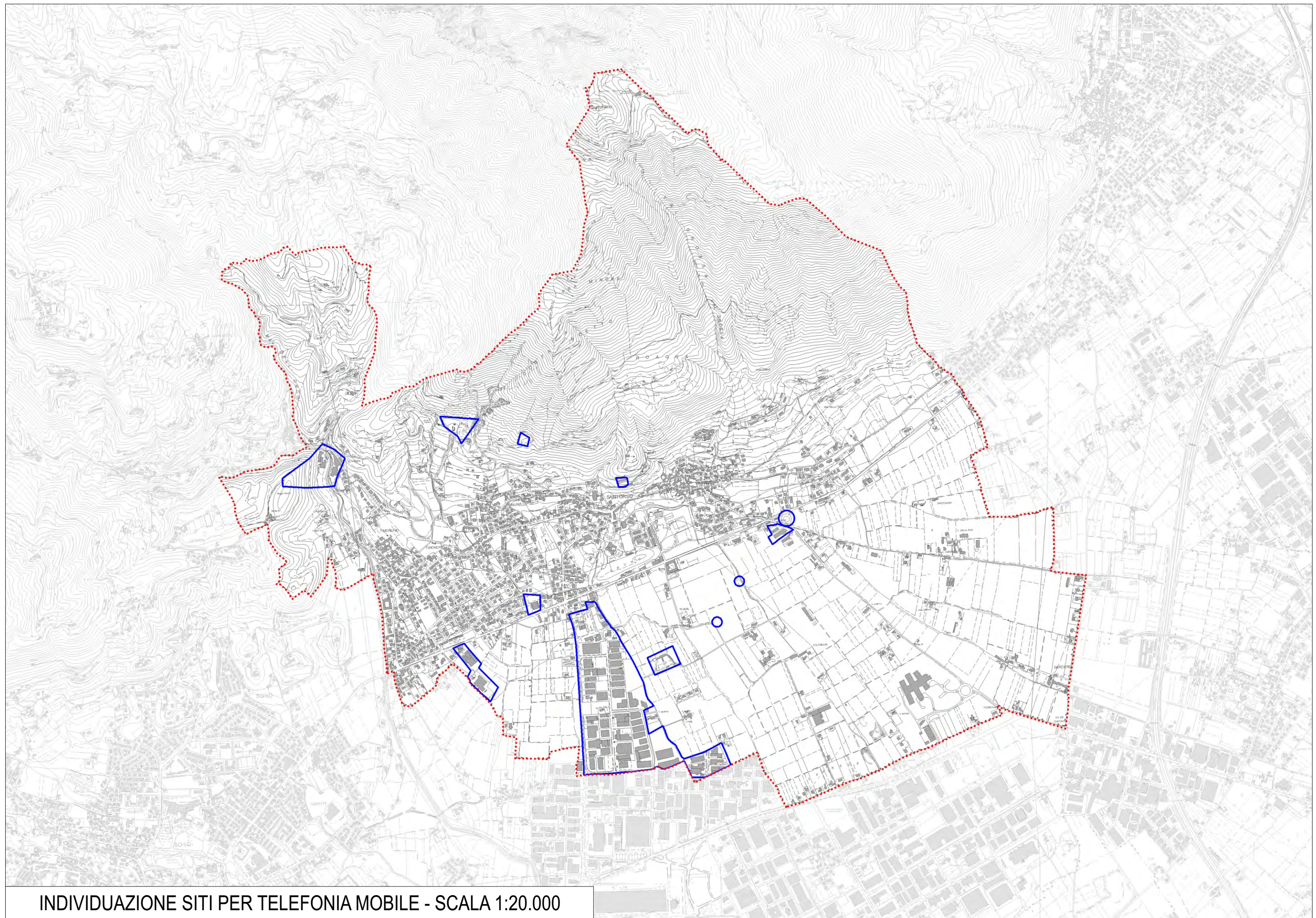
**Edificio M:** nuovo edificio totali mq 150

**Edificio N:** nuovo edificio mq 100 in adiacenza a 2006 e 2010

**Edificio O:** nuovo edificio di collegamento tra 2003 e 2005 1 piano mq 80

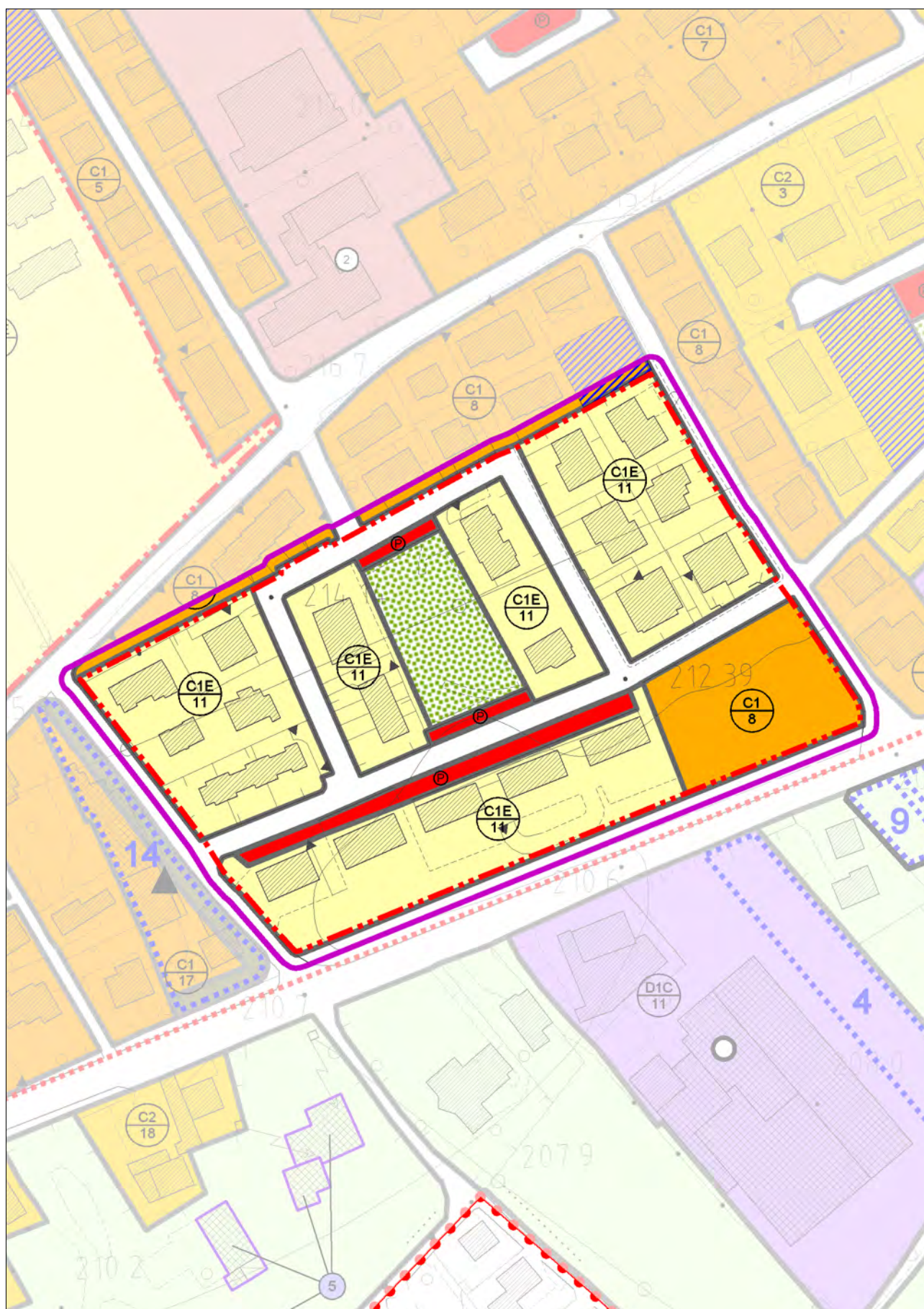
**Edificio P:** nuovo edificio pari a mq 260 su due piani fuori terra e mq 130 interrati unitamente all'edificio esistente 2017





INDIVIDUAZIONE SITI PER TELEFONIA MOBILE - SCALA 1:20.000



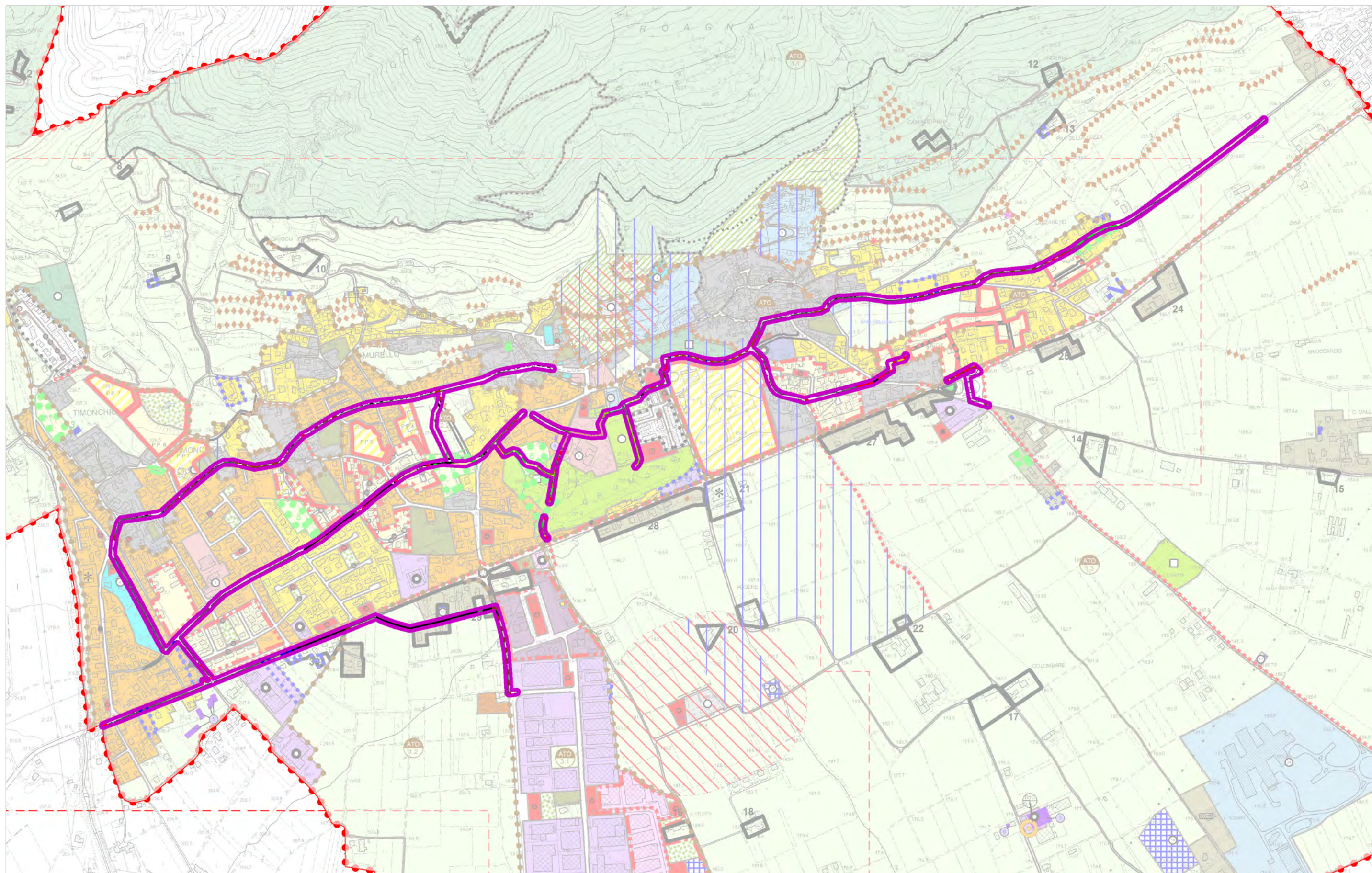


con evidenza dell'ambito della variazione proposta



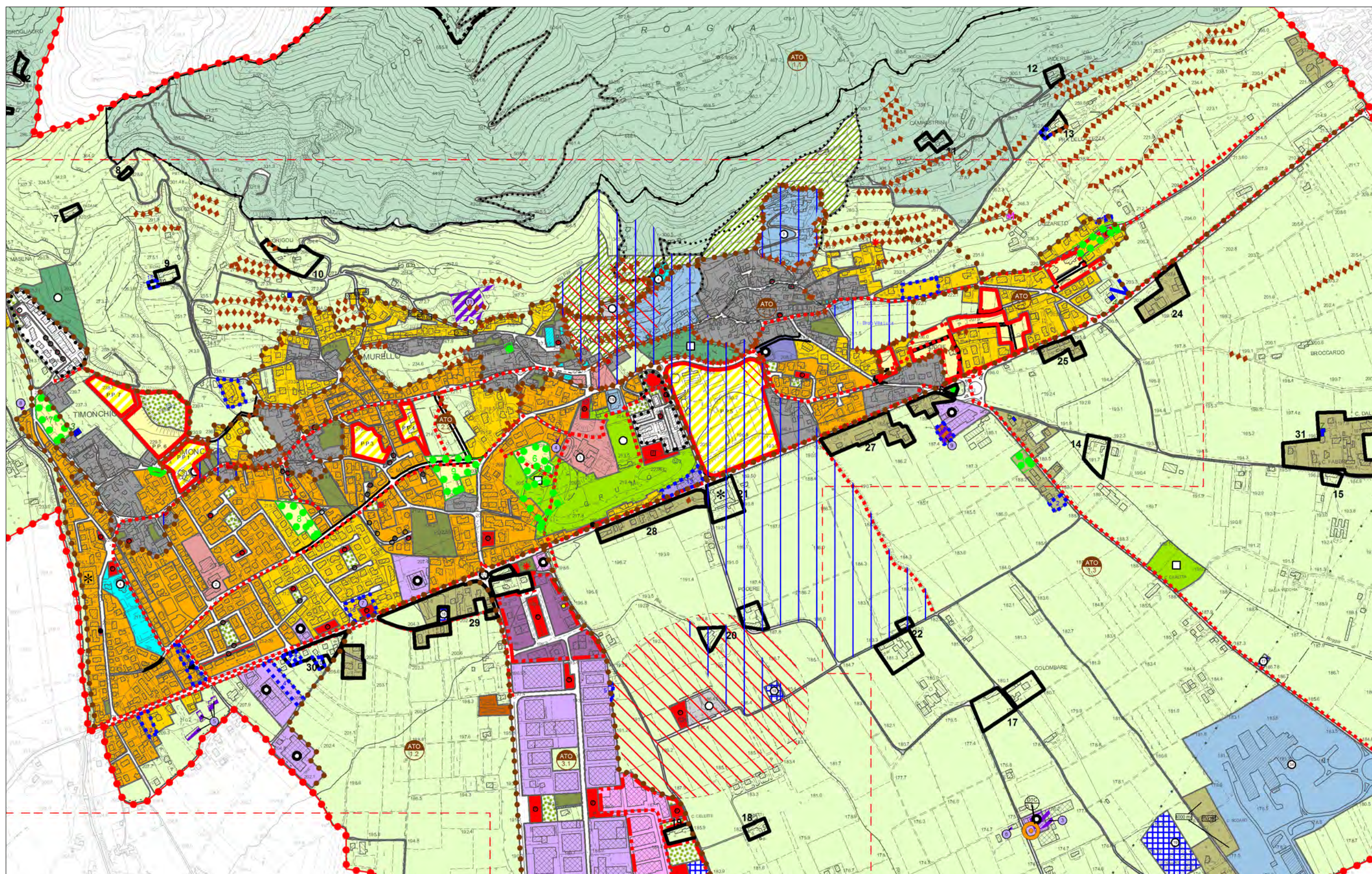




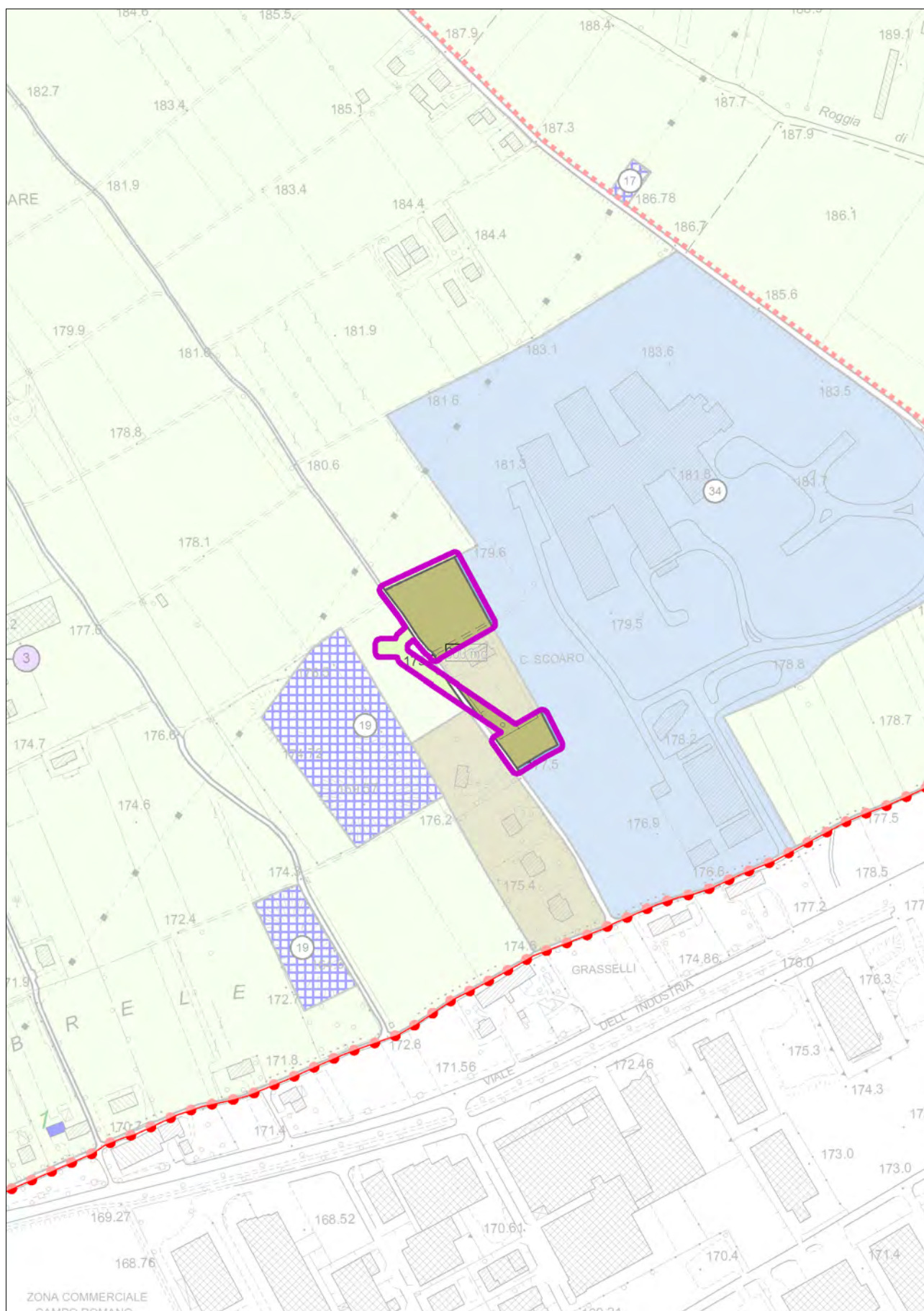


con evidenza dell'ambito della variazione proposta







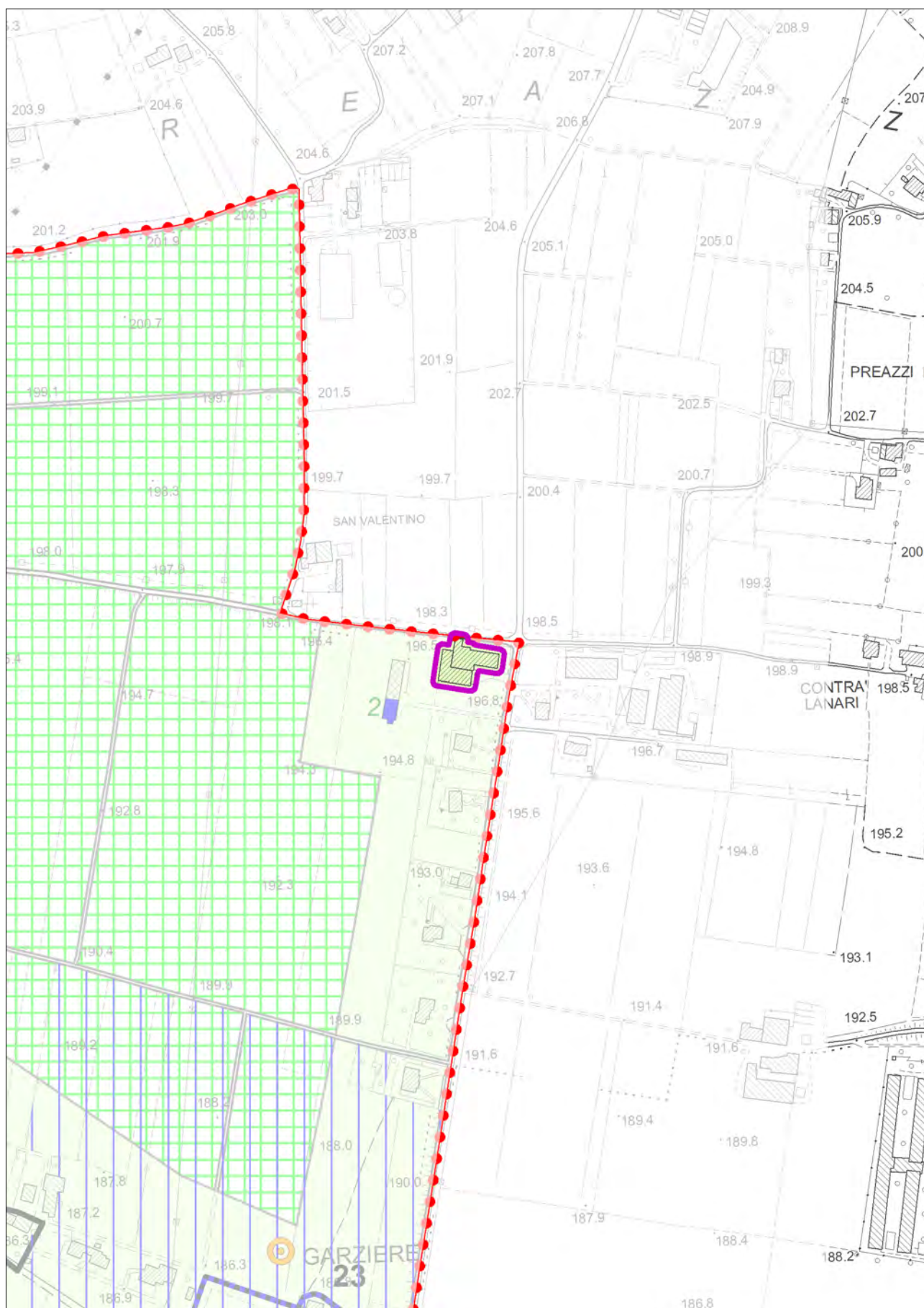


con evidenza dell'ambito della variazione proposta









con evidenza dell'ambito della variazione proposta







CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA

SCHEMA  
**10**

ESTRATTO CATASTALE

FOGLIO 6 MAPPALE/I 250



UBICAZIONE

via Garziere

UTILIZZO ATTUALE

Salumificio Carretta Felicino & C. s.n.c.

SUPERFICIE COPERTA (mq) 1260

SUPERFICIE LOTTO (mq) 2833

SUPERFICIE A PARCHEGGIO (mq) 330

SUPERFICIE A VERDE (mq) 325

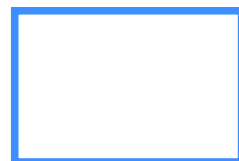
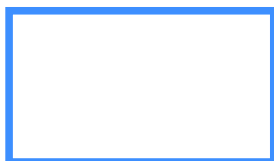
NOTE

PRESCRIZIONI



**COMUNE DI SANTORSO**  
**Provincia di Vicenza**

**P.I.**  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
**VARIANTE 4**



**Controdeduzioni alle osservazioni**

--



**Sindaco**  
Franco Balzi

**Progettista**  
Silvia Dall'Igna

**Responsabile Servizio Urbanistica-Edilizia:**  
Claudia Capovilla

<b>N° e data</b>	<b>Richiedente</b>	<b>Oggetto e ubicazione della richiesta</b>	<b>Parere</b>	<b>Considerazioni ai fini del parere VAS</b>
<b>1</b> 14.12.2021	Cooperativa Nuovi Orizzonti	Chiede: 1- che vengano eliminate le modifiche introdotte all'art 68 delle NT perché penalizzanti. 2- una modifica all'art 25 delle NT per stralciare la frase relativa alla tutela del Podere Rossi e il fatto che l'area debba rimanere a vocazione agricola senza compromissione o trasformazione alcuna. 3- di poter effettuare la demolizione e fedele ricostruzione delle mura in occasione della realizzazione del sottopasso; 4- lo stralcio della previsione di antenna da collocare a sud della SP350 del podere rossi con modifica dell'art 72 del RE telecomunicazioni	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> 1 non si accoglie la richiesta in quanto le modifiche introdotte sono a tutela Podere Rossi. 2 vedi punto 1. 3 vedi punto 1. 4 si accoglie lo stralcio della previsione di antenna nella parte a sud del Podere Rossi a ridosso delle mura storiche.	<b>L'osservazione ha rilevanza ambientale.</b> La controdeduzione garantisce la coerenza con le condizioni di sostenibilità verificate.
<b>2</b> 27.12.2021	Pojer Terenzio	Chiede la modifica dell'art 32 delle NT Si chiede per la zona di edificazione diffusa in adiacenza dell'area ospedaliera di permettere l'insediamento di immobili con destinazione d'uso commerciale, artigianale e di servizio, studi professionali, ecc e che gli edifici possano essere realizzati con forme tipologie compatibili con il vicino ospedale, seguendo essenzialmente le prescrizioni valevoli per le zone C.	<b>NON PERTINENTE</b> La richiesta non è pertinente con il tema della variante in quanto si è esclusivamente riproposto e graficizzato quanto previsto nel precedente accordo come da specifica delibera	<b>L'osservazione ha rilevanza ambientale.</b> La controdeduzione garantisce la coerenza con le condizioni di sostenibilità verificate.
<b>3</b> 29.12.2021	Alessandra De Camilli	Chiede: 1- la modifica dell'art 12 delle NT per ammettere l'attuazione diretta di aree a standard anziché la monetizzazione, 2- la cancellazione del limite proposto per le zone con destinazione d'uso commerciale e/o direzionale, 3- il ripristino del "parere favorevole dell'amministrazione comunale" anziché "delibera di approvazione di CC"	<b>NON ACCOLTA</b> Tutte le varianti introdotte agli articoli indicati, sono conseguenti a specifiche scelte fatte dall'Amministrazione Comunale e pertanto le modifiche richieste dall'osservazione non sono accolte.	

<b>4</b> 31.12.2021	Zanella Luigi	Chiede la modifica dell'accordo n. 16 e della previsione della scheda dell'attività Fuori Zona n. 7 per consentire la realizzazione di alloggio "turistico" anziché "agrituristico"	<b>ACCOLTA</b> Si aggiorna la scheda attività produttive Fuori Zona n. 7	
<b>5</b> 31.12.2021	Gatti Flora/ Menegozzo Pietro	Chiedono il ripristino delle previsioni iniziali per l'edificio di proprietà in quanto le modifiche introdotte paiono troppo vincolanti	<b>ACCOLTA</b> Si ripropongono le previsioni del PI vigente, precedente all'adozione della variante 4	
<b>6A</b> 03.01.2022	Gruppo Consigliare Civica per Santorso	Chiede l'eliminazione della previsione di pista ciclo pedonale tra via marzari e via Riccio	<b>NON ACCOLTA</b> La scelta pianificatori dell'amministrazione garantisce il potenziamento dei collegamenti di mobilità lenta	<b>L'osservazione ha rilevanza ambientale.</b> La controdeduzione garantisce la coerenza con le condizioni di sostenibilità verificate.
<b>6B</b> 03.01.2022	Gruppo Consigliare Civica per Santorso	Chiede di eliminare dall'art 25 la possibilità di realizzare il sottopasso se la costruzione dello stesso possa danneggiare le mura storiche	<b>NON ACCOLTA</b> Si ritiene che la normativa introdotta tuteli le mura storiche, nonostante la possibilità di realizzare il sottopasso	<b>L'osservazione ha rilevanza ambientale.</b> La controdeduzione garantisce la coerenza con le condizioni di sostenibilità verificate
<b>6C</b> 03.01.2022	Gruppo Consigliare Civica per Santorso	Chiede: 1- la modifica dell'art 72 del Re per vincolare il posizionamento di nuove antenne presso le rotatorie o lungo le strade di viabilità primaria 2- che ogni apparato esterno alle rotonde sia del tipo traliccio a basso impatto visivo	<b>ACCOLTA</b> 1- accolta, rimangono le previsioni come da specifica planimetria e si modifica il regolamento edilizio art 72 per consentire il posizionamento preferibilmente nelle rotatorie 2- si accoglie e si provvede a modificare l'art 72	
<b>7</b> 03.01.2022	Facci Gabriele	Chiede di eliminare dall'art 25 la cartografia che rappresenta la divisione precedente mente prevista per il PP1	<b>ACCOLTA</b> L'immagine è stralciata	
<b>8</b> 03.01.2022	Fontana Luisa	Chiede: 1- la modifica dell'art 19 delle NT per consentire tipologie bifamiliari anche con sviluppo verticale, 2- di consentire la tipologia a piloty aperta su almeno tre lati e non su tutti 3- di prevedere per la zona C1/E12 simbologia che ammetta la realizzazione di bacino di ritenzione secondo i canoni BeWare	<b>ACCOLTA</b> 1- Si accoglie 2- Si accoglie 3- Si accoglie	



<b>9</b> 03.01.2022	Munari Maria Teresa/ Avv Marchiori	Ribadisce la correttezza del non accoglimento della richiesta per l'estensione dell'area di rimessaggio camper	<b>NON PERTINENTE</b> La comunicazione non è pertinente con la procedura della variante	
<b>10</b> 03.01.2022	Fontana Christian	Chiede di correggere l'incongruenza grafica tra tavola dei vincoli e la tavola zone significative per un'area in via Pozzetto	<b>ACCOLTA</b> Considerata la natura del vincolo apposto, derivante da previsioni della tavola delle trasformabilità del PAT, tavola non conformativa, si provvede ad aggiornare il perimetro in cartografia riportando la previsione ammessa con il primo piano degli interventi	
<b>11</b> 04.01.2022	Pojer Terenzio	Chiede: 1- la modifica dell'area agro industriale D4C/18 in area residenziale di espansione 2- la modifica delle indicazioni previste alla scheda dell'edificio storico n. 34	<b>NON PERTINENTE/ NON ACCOLTA</b> 1- richiesta non pertinente in questa fase della pianificazione 2- non si ritiene ammissibile la demolizione dell'edificio. Si riconfermano le previsioni della scheda 34	
<b>12</b> 04.01.2022	Munari Maria Teresa/ Avv Marchiori	Vedi n 9	<b>NON PERTINENTE</b> La comunicazione non è pertinente con la procedura della variante	
<b>13</b> 04.01.2022	Poggia Luciana Maria	Chiede se la scheda B28, che viene riproposta rispetto alla precedente pianificazione per quanto riguarda la quantificazione degli ampliamenti consentiti, preveda ulteriori ampliamenti rispetto a quelli in precedenza autorizzati o venga solo riproposta invariata	<b>ACCOLTA</b> È ammesso solo quanto già previsto dalla pianificazione. Sono fatte salve specifiche disposizioni sovraordinate	
<b>14</b> 04.01.2022	Poggia Luciana Maria	Chiede di modificare l'art 51 delle NT per stralciare la parte che consente la monetizzazione degli standard privati	<b>NON ACCOLTA</b> Non si accoglie la richiesta in quanto non pertinente; la previsione non è oggetto di questa variante ma era già presente nella precedente pianificazione	

<b>15</b> 04.01.2022	Poggia Luciana Maria	Chiede che all'art 25 per il PP5 sia precisata la cessione al comune dei tratti di marciapiede lungo via Salzena e previsti dall'accordo di programma del 2014 e da quanto previsto per il PP5	<b>NON PERTINENTE</b> Le procedure sono in corso in quanto hanno subito rallentamenti burocratici conseguenti anche alla pandemia Covid.	
<b>16</b> 04.01.2022	Ufficio Tecnico - Urbanistica	Chiede: 1- la modifica del titolo dell'Art. 66 bis. R.E. per inserire nel titolo e anche all'interno dell'articolo stesso la seguente dicitura. "LIFE BEWARE LIFE17GIC/IT/000091" 2- la modifica del titolo dell'Art 66 bis- R.E. per sostituire alla pag 81 tab 1. L'indicazione S<1000 mq con S≤ 1000 mq (minore e uguale). 3- Eliminare la previsione della rotatoria su via Summano in quanto sarà realizzata una diversa intersezione stradale. 4- Modifica scheda n° 45 per specificare nelle prescrizioni che la sagoma in adiacenza a quella normata risulta essere completamente interrata	<b>ACCOLTA</b> 1. Si provvede ad aggiornare l'art 66 bis come da precisazioni 2. Si provvede ad aggiornare l'art 66 bis come da precisazioni 3. Si elimina l'indicazione grafica dalla cartografia 4. Si modifica la scheda 45 riportando la precisazione indicata	



**PARERE MOTIVATO**  
**n. 60 del 16 MARZO 2022**

**OGGETTO:** Verifica di Assoggettabilità a VAS per la variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Santorso (VI)

**L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS**

**PREMESSO CHE**

- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, nella Regione del Veneto è stata attuata con la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio";
- l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 prevede che *"per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento"*;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008 individua come autorità competente per la VAS cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs. 152/2006, la Commissione Regionale per la VAS, nominata con DGR 1222 del 26.07.16;
- con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 la Giunta Regionale ha approvato le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi funzione svolta ora dalla Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV;
- la Commissione VAS si è riunita in data 16 marzo 2022 come da nota di convocazione in data 15 marzo prot. reg. n.118043;

**ESAMINATA** la documentazione trasmessa dal Comune di Santorso (VI) con nota pec prot. n. 0019470/2021, acquisita al protocollo regionale al n. 588643 del 17.12.2021, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità VAS per la variante n. 4 al Piano degli Interventi;

**PRESO ATTO** che sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:





- Parere prot. n. 767 del 28.01.22 del Comune di Velo d'Astico acquisito al prot. reg. n. 49744 in data 03.02.2022;
- Parere Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza prot. 0002633 del 01.02.2022 acquisito al prot. gen. 54511 in data 07.02.2022;

*pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;*

**ESAMINATI** gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 44/2022 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

**PRESO ATTO** che, il Comune con nota pec acquisita al prot. regionale n. 82555 del 22.02.2022, ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che:

- *"la variante n. 4 al P.I. è stata adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 25.10.2021, pubblicata all'Albo Pretorio il 03.11.2021;*
- il termine ultimo per la presentazione di osservazioni alla variante adottata è stato fissato al 04.01.2022;
- il numero complessivo delle osservazioni pervenute dopo l'adozione della variante è pari a 16, della quale n. 4 hanno valenza ambientale";

**CONSIDERATO** che la presente istanza riguarda la Variante n. 4 al Piano degli Interventi del Comune di Santorso (Vi) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 25.10.2021;

**VISTA** la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VincA, Capitale Naturale e NUVV in data 16 marzo 2022, dalla quale emerge che, la variante è di natura puntuale e prevede interventi di trasformazione urbanistica con contenuto cartografico inerenti specifiche e limitate aree oltre alla modifica delle NTO vigenti. Nello specifico le modifiche introdotte riguardano l'inserimento di alcune richieste pervenute dai cittadini e valutate favorevolmente dall'amministrazione comunale che possono essere classificate nelle seguenti tipologie:

- richiesta di modifica dei gradi di intervento degli edifici del centro storico o degli edifici oggetto di schedatura;
- richieste di inserimento di nuovo volume o modifica alle previsioni volumetriche in centro storico;
- schedatura per attività produttiva fuori zona;
- nuova scheda di credito edilizio;
- revisione delle previsioni di alcune schede B;
- revisione di ambiti di accordo o nuovi ambiti di accordo;
- modifica alle normative per consentire differenti previsioni in PP1, PP5 e zona C1/E12;
- aggiornamento cartografico per ridefinizione area boscata;
- aggiornamento cartografico per revisione sagoma edifici come da stato di fatto o per eliminare parcheggi di previsione in area privata;

Oltre alle richieste dei cittadini, questa variante ha provveduto a modificare/integrare /specificare alcune norme di difficile comprensione e inserire alcune indicazioni fornite dall'Amministrazione Comunale.



Nello specifico la variante proposta attiene 60 modifiche che in seguito si elencano:

- n. 16 Varianti normative di carattere generale;
- n. 3 Varianti normative di carattere puntuale;
- n. 4 Varianti cartografiche ricognitive;
- n. 6 Varianti alle prescrizioni particolari contenute nella schedatura di singoli edifici;
- n. 13 Varianti cartografiche relative a interventi di adattamento di tessuti storici;
- n. 4 Disciplina di attività produttive fuori zona;
- n. 1 Crediti edilizi;
- n. 11 Varianti cartografiche relative alla disciplina di edifici/tessuti esistenti;
- n. 2 Stralcio di zone vigenti;

**DATO ATTO** che nel Rapporto Ambientale Preliminare per ognuna delle aree di variante sono stati riportati gli elementi essenziali utili alla valutazione degli effetti potenziali. Ciascuna area di variante è stata rappresentata con: descrizione dell'azione di variante, cartografica, normativa, dati sintetici dell'impatto della variante in merito all'incremento o riduzione dei carichi insediativi e del consumo di suolo, inquadramento dell'area di variante rispetto alle previsioni di PAT vigente (vincoli, invarianti, fragilità e trasformabilità). Nella documentazione fornita, per quanto riguarda gli aspetti legati al quadro pianificatorio vigente, l'esame della coerenza esterna è stata condotta sui principali piani sovraordinati: PTRC – Piano Territoriale di Coordinamento Regionale; PTA – Piano di Tutela delle Acque; PAI - Piano di Assetto Idrogeologico; PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni; PGA – Piano di Gestione delle Acque; PTCP – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e Piano di Emergenza Provinciale;

**EVIDENZIATO** che nel Rapporto Ambientale Preliminare sono state sintetizzate le principali informazioni ambientali del territorio comunale in esame al fine di inquadrare le principali criticità, valenze ed elementi di sensibilità. Tale analisi ambientale complessiva si è resa necessaria a fronte della diffusione e del numero delle aree di variante poste in valutazione. Per quanto riguarda la componente qualità dell'aria la variante non prevede azioni di trasformazioni del territorio tali da alterarne la qualità rilevabile allo stato attuale. Essa non prevede nuove aree di espansione residenziale o produttiva, ma si occupa dell'adattamento dei tessuti esistenti a specifiche esigenze degli abitanti, senza determinare significativi aumenti del carico insediativo. Sarà comunque necessario porre attenzione ai livelli di ozono e PM<sub>10</sub>;

**PRESO ATTO** che per quanto riguarda la componente acqua il territorio comunale rientra nel bacino Brenta-Bacchiglione ed è attraversato dal torrente Timonchio. Le acque non presentano sostanze inquinanti o fattori specifici di criticità. Il territorio si colloca nell'alta pianura veneta, con falda profonda. La rete fognaria presenta una buona estensione e raggiunge tutti gli abitati densi. Il territorio ospita pozzi a uso acquedottistico. La variante non prevede azioni in grado di alterare i corsi d'acqua esistenti e gli aspetti quantitativi del sistema idrografico. Non si rilevano azioni di variante in grado di aumentare sensibilmente i livelli di artificializzazione del suolo entro le fasce di tutela dei corsi d'acqua. Per quanto riguarda l'interferenza con i pozzi presenti segnalati a uso acquedottistico, si rileva l'assenza di impatti potenziali in quanto la variante non prevede nuove capacità edificatorie, ma al più integra prescrizioni utili al corretto recupero architettonico di strutture esistenti. Per quanto riguarda la tutela degli acquiferi sotterranei, si evidenziano possibili puntuali fattori di pressione in corrispondenza delle aree di variante scoperte dalla rete fognaria. In particolare, si rilevano possibili elementi di criticità in corrispondenza delle aree di variante in cui si prevede un incremento seppur limitato di carico insediativo poste nell'ambito di nuclei di edilizia diffusa. A fronte della puntualità degli interventi, nel caso in cui in fase progettuale si dimostri l'impossibilità di allacciamento alla rete fognaria pubblica, i reflui saranno efficacemente trattabili con sistemi individuabili, predisposti e organizzati anche in



forma organica nel caso di nuclei di edilizia diffusa. Non si rilevano zone di espansione residenziale e produttiva tali per cui lo smaltimento dei reflui in assenza di reti possa costituire criticità;

**RILEVATO** che per quanto riguarda la componente suolo e sottosuolo, il territorio comunale presenta una mediocre capacità d'uso a fini agricoli a fronte delle caratteristiche altamente drenanti. L'uso del suolo, mostra una buona qualità dal punto di vista ambientale ed ecologico nonostante l'elevato grado di urbanizzazione. La variante non determina consumo di suolo, in quanto tutte le aree di variante riguardano edifici o previsioni esistenti/vigenti o strette pertinenze di fabbricati esistenti. Per quanto riguarda la componente rischi naturali e antropici, il territorio comunale rientra in classe sismica 2, nella quale sono possibili forti terremoti. Il territorio vede la presenza del fiume Brenta, la cui area fluviale è contenuta entro argini artificiali. In relazione alle zone di attenzione individuate dal PAI, la variante non determina l'incremento dei carichi insediativi vigenti, solo la zona di attenzione che coinvolge il centro storico di Timonchio ammette eccezionalmente la realizzazione di piccole autorimesse;

**PRESO ATTO** che per quanto riguarda la componente risorse naturali, gli elementi a elevato valore ambientale e potenziale connettivo sono dati dalle aree boscate nel settore montano e dalle aree agricole a maggiore integrità. Si tratta di ambiti a elevato valore ecologico. Si esclude che la variante possa determinare la riduzione o compromissione del grado di biodiversità esistente in quanto non interessa direttamente ambiti naturali, non determina la trasformazione di aree agricole e non genera fattori di disturbo connessi alla previsione di grandi ambiti di trasformazione. Per quanto riguarda la componente paesaggio e beni culturali, si rileva una elevata sensibilità del territorio in relazione alla presenza di beni di interesse culturale e ambientale. La variante si concentra in particolar modo sui centri storici presenti nel territorio comunale al fine di adattare i tessuti esistenti a specifiche esigenze o dettagliare le prescrizioni circa le possibilità di intervento al fine di una più efficace tutela dei beni oggetto di interesse. L'unica area di variante che intercetta altri elementi di tutela significativi è la n.13 che, ai margini del Podere di Villa Rossi, disciplina un fabbricato esistente con valore testimoniale dettagliando i gradi di intervento al fine di giungere a una migliore disciplina dei valori da tutelare e al contempo consentendo l'utilizzo legato alla presenza del maneggio che la variante consente di coprire. Anche in questo caso non si individuano effetti significativi a fronte del fatto che la tutela dell'integrità paesaggistica è garantita. Per quanto riguarda l'area di interesse archeologico segnalata, l'unica area di variante che può interferire con la stessa è la n. 47, soggetta a PUA, che la variante amplia per consentire la realizzazione di aree a standard. Potenziali interferenze saranno affrontate in sede di pianificazione attuativa;

**CONSIDERATO** che dalle analisi l'inquinamento luminoso costituisce un fattore di sensibilità nel territorio in esame in quanto il Comune si colloca nella zona di protezione degli osservatori. La variante non interferisce con il tema degli agenti fisici in quanto non inserisce sorgenti di inquinamento e non individua alcuna zona di espansione di ambiti soggetto a inquinamento. La variante interviene sul tessuto insediativo esistente e non determina alcun effetto sulla salute umana. Nessuna delle aree di variante costituisce generatore di traffico o risulta priva di adeguata accessibilità. La variante non incide sul tessuto economico locale con la previsione di nuove aree a destinazione produttiva, non determina un incremento significativo del carico insediativo attuale e non interviene sulla previsione di aree di espansione che possano incidere sul dimensionamento di Piano;

**EVIDENZIATO** che in conclusione, l'analisi sulle componenti ambientali interessate non ha dato evidenza di potenziali situazioni di criticità derivanti dalle trasformazioni proposte e la verifica della coerenza delle trasformazioni con la pianificazione sovraordinata non ha





riscontrato elementi confliggenti o preclusivi alla realizzazione delle previsioni contenute nella Variante in esame. L'analisi istruttoria tecnica compiuta sulla documentazione esaminata come riportata nello specifico "Rapporto Ambientale Preliminare" e nella documentazione fornita ha consentito la formulazione della proposta di giudizio di sostenibilità ambientale per le aree poste in Valutazione;

**RILEVATO** che sono pervenuti 2 pareri da parte delle autorità ambientali consultate da cui sono emerse precise indicazioni che si ritiene opportuno richiamare;

**PRESO ATTO** che il Comune ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante il numero complessivo delle osservazioni pervenute dopo l'adozione della variante delle quali 4 hanno valenza ambientale. Delle osservazioni di valenza ambientale è stato prodotto un prospetto con riferimento, parere tecnico e parere del valutatore che in seguito si riporta:

Riferimento	Sintesi	Parere tecnico	Parere del valutatore
Oss n.1 del 14/12/2021	L'osservazione concerne il tema trattato dalla variante relativo al recepimento dell'invariante costituita dal Podere Rossi. In relazione a ciò, la variante integra l'art. 68 delle NTO con disposizioni di tutela del contesto figurativo e implementa la disciplina del vigente Piano Particolareggiato 5 all'art. 25. L'osservazione chiede: 1. che vengano eliminate le modifiche introdotte all'art 68 delle NT perché penalizzanti. 2. una modifica all'art 25 delle NT per stralciare la frase relativa alla tutela del Podere Rossi e il fatto che l'area deve rimanere a vocazione agricola senza compromissione o trasformazione alcuna. 3. di poter effettuare la demolizione e fedele ricostruzione delle mura in occasione della realizzazione del sottopasso; 4. lo stralcio della previsione di antenna da collocare a sud della SP350 del podere rossi con modifica dell'art 72 del RE telecomunicazioni.	1. non si accoglie la richiesta in quanto le modifiche introdotte sono a tutela Podere Rossi. 2. vedi punto 1. 3. vedi punto 1. 4. si accoglie lo stralcio della previsione di antenna nella parte a sud del Podere Rossi a ridosso delle mura storiche.  PARZIALMENTE ACCOGLIBILE	L'osservazione riguarda un tema trattato ai paragrafi 2.2, 2.2.2 e 2.2.3 del RAP. Per quanto riguarda i contenuti dell'osservazione riferibili al punto 1 si evidenzia che il RAP non ha dettagliato alcun approfondimento valutativo sull'articolo oggetto di modifica in quanto si tratta di recepimento dei contenuti del PAT relativamente alla disciplina delle invarianti. Per quanto riguarda i punti 2 e 3 dell'osservazione il RAP rimanda l'approfondimento dei temi di valutazione al successivo strumento attuativo (PP) previsto dal Pl. Per quanto riguarda il punto 4, si evidenzia che si tratta di un tema di Regolamento Edilizio non oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS. Si ritiene che i termini di accoglimento dell'osservazione siano coerenti con le condizioni di sostenibilità accertate dal RAP.
Oss. n. 2 del 27/12/21	L'osservazione concerne l'area di variante n.115. Si chiede la modifica dell'art 32 delle NT per la zona di edificazione diffusa in adiacenza dell'area ospedaliera al fine di permettere l'insediamento di immobili con destinazione d'uso commerciale, artigianale e di servizio, studi professionali, ecc. e che gli edifici possano essere realizzati con forme tipologie compatibili con il vicino ospedale, seguendo essenzialmente le prescrizioni valevoli per le zone C.	La richiesta non è pertinente con il tema della variante in quanto si è esclusivamente riproposto e graficizzato quanto previsto nel precedente accordo.  NON PERTINENTE	Il mancato accoglimento dei termini dell'osservazione non modifica ed è coerente con le condizioni di sostenibilità accertate dal RAP.
Oss. n. 5 del 31/12/21	L'osservazione concerne l'area di variante n.20. Si chiede il ripristino delle previsioni iniziali per l'edificio di proprietà in quanto le modifiche introdotte paiono troppo vincolanti.	Si ritiene di ripristinare le previsioni vigenti stralciando la proposta di variante.  ACCOGLIBILE	Come esplicitato nel RAP al paragrafo 2.4.3, la variante in questione interviene nell'ambito del tessuto storico di Murello. Si tratta di un edificio con grado di protezione per il suo valore ambientale (restauro dell'immagine ambientale). L'edificio non è riconosciuto come tale dal PAT, quindi la sua tutela non è strategica. La variante prevede l'implementazione di alcune prescrizioni di carattere edilizio, senza determinare la variazione del grado di intervento assegnato. Le conclusioni della verifica di assoggettabilità determinano l'assenza di effetti connessi a tale intervento. Per questo, si ritiene che l'accoglimento dell'osservazione non vari le condizioni di sostenibilità accertate dal RAP.



Riferimento	Sintesi	Parere tecnico	Parere del valutatore
			In particolare, si evidenzia che il contributo stralciato non ha preminente carattere urbanistico, ma edilizio. Inoltre, la finalità della controdeduzione è quella di garantire la conservazione del bene senza incorrere in irrigidimenti che ne impedirebbero il recupero, obiettivo che sta alla base della sostenibilità del Piano.
Oss. n.6° del 03/01/22	Si chiede l'eliminazione della previsione di pista ciclo pedonale tra via Marzari e via Riccio	Si ritiene di non accogliere l'osservazione.  NON ACCOGLIBILE	L'osservazione si riferisce a un tratto della rete ciclopeditone recepita nel PI, in quanto previsto nel Masterplan della mobilità dolce, oggetto di approfondimento analitico al paragrafo 2.3.4 del RAP. Per tale tema l'analisi non ha individuato alcun fattore di pressione sullo stato dell'ambiente. Si ritiene quindi che il mancato accoglimento dell'osservazione sia coerente con le condizioni di sostenibilità accertate dal RAP.
Oss. n.6b del 03/01/22	Chiede di eliminare dall'art 25 la possibilità di realizzare il sottopasso se la costruzione dello stesso possa danneggiare le mura storiche.	Si ritiene che la normativa introdotta tuteli le mura storiche, nonostante la possibilità di realizzare il sottopasso.  NON ACCOGLIBILE	L'osservazione si riferisce alla disciplina del PP Opere Pie illustrato al paragrafo 2.2.2 del RAP, già richiamato in merito all'osservazione n.1. Si tratta della disciplina di un PP obbligatorio. L'analisi ha evidenziato l'opportunità di rimandare alla successiva fase pianificatoria l'evidenziazione di eventuali fattori di impatto che preliminarmente risultano di difficile definizione a fronte dell'assenza di una pianificazione attuativa. Si ritiene quindi che il mancato accoglimento dell'osservazione sia coerente con le condizioni di sostenibilità accertate dal RAP.

**ATTESO** che il rispetto delle prescrizioni contenute nel presente parere va garantito dall'Amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione e che sull'ottemperanza delle medesime deve essere dato conto all'Autorità regionale competente per la VAS attraverso la redazione di una *"Relazione di sintesi"*;

**VISTE**

- la Direttiva 2001/42/CE;
- la L.R. 11/2004 e s.m.i.;
- l'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.;
- la DGR 791/2009;
- la DGR 1646/2012;
- la DGR 1717/2013;

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO  
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE  
ALLA PROCEDURA V.A.S.**

la *"Variante n. 4 al Piano degli Interventi"* del Comune di Santorso (VI), in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. in fase di attuazione devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate, nonché le considerazioni e prescrizioni di cui alla relazione istruttoria tecnica Vinca sopra riportata;



2. devono essere ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
3. le opere di manomissione del suolo devono essere effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'eventuale assistenza archeologica, al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
4. verificati i livelli di riferimento di Radon per il territorio in esame in ordine al principio di precauzione, devono essere messe in atto opportune misure di contenimento del rischio come ad esempio:
  - la sigillatura di tutte le possibili crepe e fessurazioni negli elementi tecnici (pareti, solai, passaggi di canalizzazioni impiantistiche) a contatto con il terreno;
  - la messa in opera di una barriera impermeabile al radon posizionando, in fase di costruzione, uno strato di materiale a bassa traspirabilità fra gli strati che costituiscono il solaio e/o le pareti contro terra;
  - la ventilazione naturale del vespaio tramite l'apertura di bocchette perimetrali qualora l'edificio presenti un volume relativamente vuoto al di sotto della soletta dell'attacco a terra e con gli eventuali ambiti presenti comunicanti fra loro;
  - la ventilazione forzata del vespaio tramite un sistema aspirante collegato al vespaio (sono presenti delle bocchette di ventilazione aperte al perimetro del vespaio grazie alle quali si ottiene un effetto diluizione del gas).

**Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D. Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.**

**La valutazione non attiene a questioni afferenti la procedura urbanistica espletata.**

Il Presidente  
della Commissione Regionale VAS  
(Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso)  
Dott. Luigi Masia

Il presente parere si compone di 7 pagine







**DIPARTIMENTO DI PREVENZIONE**

**Ufficio Igiene Edilizia Qualità Territorio**

Thiene, 27-04-2022 \* 5-22/1.10.1.7.QISET

Vs.Rif.:\_ Nota prot. 2589 del 04/01/2022

Alla Regione del Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio

U.O. VAS, VINVA, Capitale Naturale e NUVV



[valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it](mailto:valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it)

Al Sig. SINDACO/SPORTELLLO UNICO

del Comune di 36014 SANTORSO – VI



[santorso.vi@cert.ip-veneto.net](mailto:santorso.vi@cert.ip-veneto.net)

Modalità di spedizione: PEC

**Oggetto:** Parere igienico sanitario **Verifica assoggettività VAS variante n. 4 al Piano Interventi di Santorso - SANTORSO – Procedimento Verifica assoggettività a VAS-**

Nel prendere atto che la variante consiste in diverse modifiche puntuali a cartografia e normativa (con piccole variazioni al grado di vincolo, inserimento di viabilità ciclopedonale, aggiornamento piano antenne, aggiornamento cartografico, attività produttive fuori zona (credito edilizio), PUA, progetto Acqua (LIFE-REWARE)), demolizioni,..., come illustrato dal Responsabile UTC nell'incontro effettuato il 01/04/2022, si evidenzia quanto di seguito indicato.

I diversi interventi puntuali di trasformazione e/o di ampliamento sono subordinati alla verifica del rispetto dei vincoli esistenti (allevamenti zootecnici, industrie insalubri, fonti di approvvigionamento idropotabile, area cimiteriale, elettrodotti, ...) garantendo una sufficiente distanza di protezione per le attività che comportano impatto da odori, rumore, polveri, ecc...

Gli interventi urbanistici devono inoltre considerare anche gli aspetti di sicurezza delle infrastrutture per la mobilità.

Si ricorda che il regolamento edilizio va aggiornato a quanto indicato nella DGR 669/2018, con eventuali adattamenti locali.

Con riferimento all'art. 43 comma 2 e al punto 9bis dell'allegato A alla DGR 856/2012 si ricorda che deve essere tenuta aggiornata della tavola dei vincoli con gli allevamenti zootecnici in quanto elementi generatori di "vincolo".

Nello specifico si evidenzia in particolare che:

- Interventi di ampliamento del tessuto produttivo in vicinanza a zone residenziali e/o di ampliamento del tessuto residenziale in prossimità a siti produttivi: in ragione della vicinanza tra sito produttivo e residenze vanno adottate le necessarie misure di prevenzione (limiti alla tipologia di attività produttive e/o adozione specifiche cautele) e/o protezione in base alla valutazione del contesto (valutazione del clima acustico ed ambientale). Le nuove zone residenziali in prossimità a zone e a siti produttivi devono documentare la compatibilità con valutazione del clima acustico e degli altri fattori di pressione ambientale (polveri, odori,...).
- Intervento 13: rilevato che ricade nell'aria di vincolo cimiteriale deve essere rispettato l'art. 338 del TULLSS
- Intervento 105: trattandosi di un'area interessata da due allevamento zootecnici si richiama la normativa applicabile (DGR 856/2012 (art. 9bis), DGR 816/2017) evidenziando che deve essere documentare la compatibilità rispetto al vincolo urbanistico previsto per gli allevamenti zootecnici dalla DGR 856/2012.

Rimanendo a disposizione per ogni altro chiarimento è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

**Allegati:**

1. Allegato 1 - Analisi della documentazione e proposte
2. Allegato 2/A - Indicazioni sui requisiti di igiene edilizia e sicurezza dell'abitato;
3. Allegato 2/B - Requisiti degli insediamenti zootecnici

Il Dirigente  
Ufficio Qualità ed Igiene Sanitaria in Edilizia-Territorio

**dott.ing. Danilo Tempia**

*< sottoscritto con firma digitale >*



**Allegato 1 – ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE E PROPOSTE****- CARTOGRAFIA- ANALISI TEMATICA:****A) TUTELA E PROMOZIONE DELL'USO RAZIONALE DELL'ACQUA:**

Le zone che ricadono nell'aria di vincolo di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile sono soggette ai vincoli previsti dalla vigente normativa (DLgs 152/2006) e va salvaguardato il principio di non aumentare il carico inquinante nell'aria soggetta a tutela.

**B) ATTIVITÀ INSALUBRI** Le attività insalubri ai sensi dell'art. 216 del TULLSS devono essere individuate per il fatto che richiedono l'adozione di cautele ai sensi degli artt. 216 e 217 del TULLSS in base alle loro caratteristiche di localizzazione, potenzialità, e modalità di conduzione, comportando principalmente la necessità di una sufficiente distanza dall'abitato. Si ricorda che la attività produttive insalubri normalmente vanno ubicate in zona produttiva, e comunque devono risultare discoste dall'abitato, salvo specifica documentazione di compatibilità, come pure in particolare gli allevamenti zootecnici, in particolare quelli intensivi. Quest'ultimi comportano anche vincoli urbanistici (come previsto dalla vigente normativa regionale DGR 856/2012), per cui si ritiene che il competente UTC debba mantenere verificare e mantenere aggiornata la tavola dei vincoli e si propone di adottare uno specifico fascicolo con le schede di ciascuna attività insalubre e di ciascun allevamento zootecnico, nelle quali siano indicate le principali caratteristiche dell'attività e ed i vincoli applicabili. Riguardo agli interventi edilizi ed urbanistici in prossimità di allevamenti zootecnici si ricorda che la loro ammissibilità è in ogni caso subordinata alla verifica del vincolo urbanistico esistente secondo la normativa regionale.

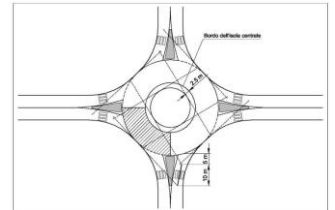
**C) INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

La presenza di viabilità di rango non-locale nei centri abitati ha effetti sui fattori di rischio in quanto da un lato i veicoli che si approssimano al centro abitato possono tendere a mantenere una maggior velocità nella misura in cui non viene percepita la valenza residenziale dell'area, dall'altro l'abitato comporta un maggior numero/frequenza di attraversamenti della strada e di manovre di accesso/uscita dagli accessi carrai per le necessità di accedere ai servizi (scuole, comune, biblioteca, farmacia, ambulatori, pubblici esercizi,...).

Per migliorare la sicurezza occorre agire sulle diverse caratteristiche: strutturali, morfologiche, di circolazione e regolazione del traffico, di illuminazione, di visibilità e di segnaletica stradale orizzontale e verticale. Questo sistema multifattoriale di caratteristiche/misure se coordinato adeguatamente, potrà costituire un valido strumento per migliorare la sicurezza stradale. Si propone in questa logica di adottare, nelle zone di passaggio tra extraurbano e zone abitate, nonché negli attraversamenti più delicati per tipologia di utenza (bambini, anziani,...), sistemi morfologici, cromatici, ed architettonici per dissuadere comportamenti pericolosi (velocità elevata, sorpassi, mancato rispetto della precedenza, ecc...). I percorsi pedonali, soprattutto nei centri abitati, vanno verificati ed adeguati, tenendo conto del piano di eliminazione delle barriere architettoniche (P.E.B.A. rif. D.G.R. 841 del 31/03/2009), che si pone come strumento, trasversale di analisi e verifica.

Si segnala l'importanza di promuovere la mobilità ciclo-pedonale in ambito urbano e sub-urbano (percorsi casa-scuola, casa-impianti sportivi/aree verdi, percorsi casa-centro, fruizione dei percorsi naturalistici) garantendo percorsi sicuri e di qualità, e interconnessioni in ambito sovra comunale, prevedendo possibilmente anche una segnaletica informativa che consenta agli utenti di scegliere i percorsi più adeguati alle proprie caratteristiche.

Con riferimento alle rotatorie con precedenza all'anello, e alle intersezioni in generale, nel segnalare l'importanza che siano sempre presenti attraversamenti ciclo-pedonali adeguatamente visibili ed illuminati, si propone di integrare le NTO prevedendo l'analisi dei bisogni pedonali e ciclabili locali al fine di garantire condizioni il più possibile sicure per i pedoni. Si allegano in proposito alcuni schemi tratti dalla vigente normativa tecnica.



*Nota1: Si segnala che i sistemi spartitraffico in corrispondenza degli attraversamenti forniscono un maggior grado di sicurezza ai pedoni che devono attraversare strade con caratteristiche di attraversamento, anche per la possibilità di sostare in sicurezza tra le due carreggiate e prestare maggiore attenzione a un solo senso di marcia del traffico. Infatti gli automobilisti che percorrono strade extraurbane quando entrano nell'abitato hanno una minor percezione dell'adeguatezza della loro velocità, ed è quindi consigliato prevedere specifiche modificazioni delle caratteristiche della strada che rendono evidente il contesto urbano.*

*Nota2: Per i Sentieri e i percorsi di Mountain Bike si richiamano le regole del CAI Commissione Centrale per l'escursionismo – Gruppo Lavoro Sentieri - riportate nel "Quaderno di escursionismo" n. 1 4ª edizione 2010 - Sentieri pianificazione segnaletica e manutenzione, facendo presente l'importanza che la segnaletica verticale e orizzontale sia posta, oltre che all'inizio ed alla fine dei sentieri, e in corrispondenza dei bivi, anche in punti rilevanti del percorso, con riportata la distanza residua. Considerato inoltre che la zona è potenzialmente frequentata da animali selvatici e da bovini e ovini al pascolo, è necessario che sia apposta idonea cartellonistica sulla prevenzione delle punture di zecca.*

Riguardo alla viabilità delle nuove zone residenziali e per l'adeguamento di quelle esistenti si propone di perseguire due linee strategiche finalizzate alla prevenzione degli incidenti stradali:

1. Privilegiare la razionalizzazione del collegamento delle strade di lottizzazione verso la viabilità sovraordinata prevedendo intersezioni conformi al D.M. 19/04/2006 (già citato) nei confronti del sistema viabilistico comunale e/o provinciale, perseguendo il principio della riduzione dei passi carrai (che possono costituire un fattore di rischio).
2. L'istituzione di "zone 30" per le quali si richiama il principio dell'adozione di sistemi morfologici, cromatici, architettonici per favorire comportamenti virtuosi (limitazione della velocità, rispetto della precedenza, ecc...).
3. Realizzazione di collegamenti pedonali e/o ciclopedonali sicuri per favorire la mobilità pedonale e ciclabile nei collegamenti casa-scuola, casa-servizi.

Nell'ambito degli Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A.) è utile che la realizzazione delle infrastrutture stradali parta da un'"Analisi di sicurezza preventiva", ad esempio utilizzando gli standard delle "Linee guida per le analisi di sicurezza delle strade" del Centro Nazionale Ricerche. Inoltre va raccomandato di prestare particolare attenzione alla mobilità in sicurezza per pedoni e ciclisti almeno per i percorsi "casa-scuola" (per i ragazzi in età scolastica) e "casa-servizi collettivi" (quali Biblioteca, Municipio, Farmacia, Negozi,... per la popolazione generale) dalle diverse zone residenziali, individuando percorsi preferibilmente defilati o meglio protetti (separati e distinti) rispetto alla viabilità con velocità extra-urbana.



**Allegato 2/A – Indicazioni sui requisiti di igiene edilizia e sicurezza dell'abitato****Interventi sulle aree residenziali e recupero del patrimonio edilizio esistente**

Gli interventi di ampliamento, ovvero di recupero di edifici a fini residenziali sono regolamentati per gli aspetti di igiene edilizia dal DM 05/07/75, come modificato dal DM 9/6/1999 per tener conto dei vincoli del patrimonio storico avente caratteristiche meritevoli di conservazione, e dalla LR 12/1999 per il recupero dei sottotetti esistenti al 31/12/1998. Qualora ad esempio l'altezza degli ambienti abitativi esistenti fosse significativamente inferiore al valore di norma, è necessario che l'intervento di ristrutturazione preveda misure per adeguarla, per quanto possibile (ad esempio utilizzando solai collaboranti in legno-cemento, che consentono una maggior altezza 'sotto tavolato', ovvero abbassando la quota del pavimento del piano terra di alcune decine di centimetri,...) e considerare anche eventuali misure compensative (riscontri d'aria trasversali,...). Si ritiene quindi necessario che gli interventi sui fabbricati esistenti (ristrutturazione, manutenzione straordinaria,...) che non rispettano i requisiti vigenti (ad esempio per il parametro altezza interna) prevedano misure per adeguarla, per quanto possibile, al valore di norma oppure dimostrino che l'intervento edilizio non pregiudichi la possibilità futura di adeguamento; pertanto non potranno essere ammessi interventi di manutenzione straordinaria che prevedano il rifacimento di solai (con l'applicazione della L.R. 21/1996, l'antisismica,...) in fabbricati con altezza insufficiente senza che siano verificati le possibilità di adeguamento. Si precisa che in presenza di vincoli oggettivi è di regola da considerarsi accettabile un'altezza di 2.55 m nel recupero dell'esistente, mentre altresì altezze inferiori a 2.40 m sono da considerarsi antigiene per l'uso abitativo principale. Nelle situazioni intermedie dove l'altezza è compresa tra 2,40 m e 2,55 m, occorre individuare soluzioni che mitigino la carenza come il garantire il rispetto del cubo d'aria (realizzabile prevedendo un volume del locale non inferiore a quello calcolabile moltiplicando la superficie minima prevista dal DM 15/07/1975 per la tipologia del locale per un'altezza di 2,55 m) e prevedendo riscontri d'aria trasversali (ottenibile garantendo almeno due affacci). Non sono riproponibili le precedenti altezze quando l'altezza interna risulta inferiore a 2.40 m per i vani abitativi e a 2.20 m per quelli accessori e di servizio. Sono inoltre e comunque fatti salvi requisiti applicabili a specifici utilizzi (ad es. altezza minima di m 2,70 per attività di estetica, parrucchieri, ambulatori medici,...).

Le strutture edilizie che delimitano locali abitabili devono garantire adeguate prestazioni termo-igrometriche per consentire condizioni di benessere per gli occupanti, evitando ponti termici e surriscaldamenti derivanti dal soleggiamento, fenomeni di umidità, ecc... Particolare attenzione deve essere adottata per la protezione degli ambienti abitativi dalla risalita di gas radon dal sottosuolo in quanto il Comune rientra nell'elenco regionale dei Comuni a rischio. Tale rischio risulta più significativo nei locali a diretto contatto con il terreno, ma possono essere interessati anche i locali ai livelli superiori se quelli a contatto con il terreno non sono sufficientemente protetti e ventilati. Risulta pertanto sempre necessario prevedere, in mancanza di locali scantinati sottostanti, un adeguato vespaio ventilato naturalmente a camera d'aria o a ciottolame, e l'adozione di particolari cautele nella posa delle tubazioni verticali, affinché non si realizzino vie per la diffusione di radon negli ambienti abitativo ed impermeabilizzando con apposite guaine il primo pavimento contro terra. Ovviamente con la realizzazione del vespaio ventilato, che dovrà essere costituito da un'intercapedine d'aria di almeno 20 cm provvista di aperture di ventilazione in posizione contrapposta, deve essere adeguata, ove carente, anche l'altezza dei locali abitativi. Il vespaio per essere ventilato, deve avere aperture direttamente all'esterno, protette da griglie antinsetto e roditori, collocate in modo da favorire riscontri d'aria trasversali e l'effetto di tiraggio.

In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale (forma del lotto,...), gli edifici di nuova costruzione vanno posizionati in modo che abbiano l'angolo tra l'asse longitudinale principale e la direttrice Est-Ovest non superiore a 45°, e le interdistanze fra edifici all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate per ogni alloggio. Per la disposizione dei locali interni degli alloggi vanno privilegiati gli ambienti diurni (soggiorno,...) nel soleggiamento e negli apporti naturali di luce e calore: gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere preferibilmente disposti da Sud-Est a Sud-Ovest, mentre gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) vanno preferibilmente disposti lungo il lato Nord. Per assicurare un soleggiamento minimale è necessario che gli alloggi monoaffaccio, ove esposti a Nord, abbiano l'angolo tra la linea di affaccio e la direttrice Est-Ovest non inferiore a 30°.

Si propone inoltre di privilegiare soluzioni che favoriscano la sostenibilità ambientale (componente acqua: riuso delle acque meteoriche per la gestione del verde; componente aria: maggiorazione dei requisiti prestazionali di isolamento termico allo scopo di diminuire l'utilizzo di combustibili fossili per il riscaldamento degli ambienti cui è collegato il contributo all'inquinamento atmosferico, utilizzo di sorgenti di energia rinnovabile, ...). Sono in sintonia con gli obiettivi generali di qualità e sostenibilità ambientale anche le iniziative che promuovono la bioedilizia, o anche più semplicemente case a minor consumo energetico. Esistono esperienze pilota (es. CasaKlima di BZ, Comune di Carugate (MI),...) in tal senso che si sono avvalse di incentivi e crediti edilizi, oltre all'adozione di specifica normativa comunale.

Si propone di articolare l'analisi del fabbisogno edilizio considerando le diverse tipologie di utilizzatori, fornendo una risposta articolata sia in base al numero degli utilizzatori che alle esigenze di fruibilità e di relazione sociale delle famiglie. Si ritiene inoltre auspicabile che nelle zone di tipo C i nuovi condomini, salvo che ciascun alloggio sia provvisto di aree verdi di pertinenza, abbiano degli spazi verdi condominiali, protetti dalla viabilità carraia (ad es. da barriere verdi (siepe)) e siano previsti spazi comuni esterni attrezzabili con panchine ed eventuali strutture ricreative. Per contenere i consumi di acqua potabile, in accordo con le indicazioni normative in materia di risparmio idrico, vanno privilegiate soluzioni che consentano il riuso delle acque meteoriche (ad es. negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione/restauro, in presenza di annesse aree verdi, od a orto, di superficie superiore a 100 m<sup>2</sup>, può ragionevolmente essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche, eventualmente con separatore delle acque di prima pioggia, che ne consenta il recupero per l'uso irriguo).

Per promuovere l'attività motoria e favorire le relazioni interpersonali è opportuno che siano disponibili spazi verdi attrezzati per bambini ed anziani, mentre per giovani ed adulti dovrebbero essere disponibili percorsi attrezzati per l'attività motoria, collocati preferibilmente in corrispondenza di aree di valenza ambientale, defilate dal traffico stradale, ecc..., possibilmente interconnessi da percorsi ciclo-pedonali. Si propone di verificare le azioni per rendere disponibili spazi verdi raggiungibili in max 15 minuti a piedi dalla residenza (distanti quindi poche centinaia di metri) con percorsi sicuri (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ...). Le aree verdi dovrebbero poi avere dimensioni tali da non porre troppe limitazioni all'utilizzo (consigliati ad esempio più moduli di 40 m x 40 m): le dimensioni devono infatti consentire di movimentare la configurazione degli spazi destinati al gioco dei bimbi, superando la visione limitata di 'spazio rigorosamente orizzontale, attrezzato con altalena, scivolo e giostra', che privilegia l'aspetto della vigilanza degli adulti, ma che evidentemente non è adatta alle caratteristiche del bambino, che si diverte a nascondersi ed ha bisogno di inventare. Tali aree è opportuno che siano collocate in posizione defilata rispetto alla viabilità principale, e protette da recinzione integrata con barriere verdi, per conseguire condizioni di sicurezza ed una migliore qualità ambientale. E' importante anche disporre di spazi verdi (giardini privati o di lottizzazione) prossimi alla residenza (poche decine di metri) quale obiettivo di qualità per l'abitato urbano; per conseguire tale risultato senza sacrificare le aspettative di urbanizzazione residenziale, si suggerisce di valutare anche la possibilità, in alcuni contesti, di ampliare le possibilità di edificazione in verticale quando connesse alla realizzazione di spazi verdi condominiali o di uso pubblico.

Si fa presente che quanto sopra indicato è riconducibile al progetto 'città sostenibile delle bambine e dei bambini' di cui ad esempio gli indicatori di qualità riportati nell'allegato tecnico al D.M. 30/07/2002, e D.M. 16/01/2003.

**Interventi sulle aree produttive e sulle attività zootecniche**

Sussistono possibili cause di conflittualità tra l'uso residenziale e gli altri usi del territorio. Si riportano quindi dei criteri generali di valutazione/obiettivi di promozione della salute, quali azioni di miglioramento per lo strumento urbanistico:

È in generale controindicata l'individuazione di zone residenziali e di nuove residenze, compresa la possibilità di ampliamenti che aumentino il numero di unità abitative, a distanza inferiore a 50 m da aree produttive<sup>1</sup>, da siti con industrie insalubri, ovvero da analoghi elementi di possibile incompatibilità sotto il profilo igienico (ad es. impianti di trattamento rifiuti, impianti di depurazione, elettrodotti ad alta tensione e relative sottostazioni,...), nonché la costruzione di nuovi insediamenti residenziali a distanze inferiori a 30 m da viabilità caratterizzata da traffico di attraversamento intenso/veloce. Ove non è possibile rispettare tali

<sup>1</sup> Al fine di tutelare la salute degli abitanti, tenendo conto delle diverse emissioni potenzialmente derivanti dal sito produttivo.

distanze, si propone di far precedere l'intervento da una specifica valutazione del clima ambientale (per rumore, polveri, ...) che individui le più appropriate misure di mitigazione/protezione.

È parimenti controindicata l'individuazione di siti produttivi, compresa la possibilità di ampliamenti dell'esistente, a distanza inferiore a 50 m da zone/edifici residenziali. Qualora non sia possibile rispettare tali distanze si raccomanda che l'intervento di urbanizzazione, ovvero edilizio, sia preceduto da una specifica valutazione di impatto ambientale (per rumore, polveri, ...) che individui le più appropriate misure di mitigazione/protezione, ad esempio destinando le zone più prossime alle residenze a uffici, depositi, parcheggi,...

È necessario promuovere situazioni di compatibilità tra insediamenti residenziali ed allevamenti zootecnici, per cui si propone:

- ☐ di considerare preventivamente, negli interventi di urbanizzazione e di trasformazione edilizia, le distanze di protezione previste dalle norme citate nel precedente paragrafo<sup>2</sup>.
- ☐ di coordinare la realizzazione di nuove residenze e gli ampliamenti che aumentano il numero di unità immobiliari in zona agricola, con l'uso zootecnico degli annessi rustici<sup>3</sup> di terzi posti in vicinanza, in relazione alla necessità di garantire un'adeguata distanza da stalle, concimaie, sili mais,...

Per prevenire situazioni di possibili inconvenienti igienici da odori, insetti, rumori, etc... derivanti dalle attività zootecniche devono essere principalmente rispettate delle distanze (secondo la normativa regionale per gli allevamenti intensivi e per gli altri secondo le indicazioni di questo Dipartimento di Prevenzione indicate nello specifico elaborato), e in secondo ordine adottate delle misure di prevenzione nella conduzione dell'attività (limitazione del numero di animali, adozione di adeguate caratteristiche degli impianti, ...). Le distanze, che sono reciproche, si applicano tra ambienti abitativi/zone urbanistiche ed allevamenti zootecnici (stalle, sili mais, recinti esterni per la stabulazione del bestiame -paddock-, strutture per il contenimento delle deiezioni -vasche, concimaie,..., ed assimilabili.

### Interventi sulla viabilità e suggerimenti finalizzati a favorire la sicurezza stradale e favorire la mobilità

Tra gli obiettivi della progettazione urbanistica va considerato il garantire che le diverse forme di mobilità possano avvenire in condizioni di sicurezza e di fluidità. Consapevoli che le caratteristiche topografiche e storico-tipologiche del territorio sono sovente difficilmente conciliabili con i requisiti ottimali di mobilità, si propone di avviare iniziative finalizzate ad assicurare, ove possibile, i migliori standard di sicurezza e di fruibilità dei percorsi pedonali e ciclabili, privilegiando le esigenze delle fasce più deboli della popolazione (anziani, bambini, disabili).

**Mobilità ciclo-pedonale:** Per favorire la mobilità pedonale, almeno nei centri storici e per i percorsi casa-scuola (ragionevole per elementari e medie) sono necessari percorsi sicuri, protetti rispetto al traffico veicolare, costituiti da marciapiedi di congrua larghezza, privi di buche collegati da attraversamenti pedonali idoneamente costruiti e segnalati. Purtroppo i marciapiedi non sono presenti su tutto il percorso necessario, o presentano carenze strutturali (larghezza insufficiente, cedimenti e dissesti,...) che li rendono difficilmente utilizzabili, inoltre gli attraversamenti se non appositamente studiati risultano punti pericolosi per i più piccoli e per gli anziani. Il risultato è che anche nelle piccole percorrenze (500÷1000 m corrispondenti a ca. 15÷20 minuti a piedi) i potenziali utilizzatori vanno a preferire altre forme di mobilità (automobile) in contrasto con le iniziative per incentivare stili di vita salutari e per ridurre l'inquinamento ambientale.

Nella riqualificazione dei centri storici è frequente la presenza di edifici che non consentono di mantenere la continuità dei marciapiedi: si propone di favorire (ad es. attraverso la normativa tecnica) l'adozione di porticati<sup>4</sup>. Riguardo agli attraversamenti pedonali per conseguire un livello di sicurezza consono al contesto urbanistico del centro storico e delle aree interessate da istituti scolastici occorre adottare le soluzioni che pongano in primo piano la sicurezza dei pedoni (ad esempio limitando la velocità degli autoveicoli nel tratto interessato con restringimenti della carreggiata che impediscano inoltre il sorpasso nella zona interessata dall'attraversamento) provvedendo comunque sempre ad un'adeguata segnalazione con colori e cartellonistica, illuminazione notturna,...

Prevedere percorsi sicuri (marciapiedi, attraversamenti segnalati, ...) nell'intorno delle scuole interessando se possibile anche i parcheggi entro un raggio di qualche decina di metri può recuperare una maggior quota della popolazione ad adottare comportamenti più salutari<sup>5</sup> migliorando inoltre anche la situazione ambientale in prossimità dell'ingresso della scuola negli orari di ingresso ed uscita degli alunni.

Per favorire la mobilità ciclabile occorre prevedere soluzioni viarie che mettano in primo piano la sicurezza di chi utilizza la bicicletta, ed adottare, ove possibile, percorsi defilati rispetto alle fonti di inquinamento (strade trafficate,...). Si possono prevedere piste ciclabili tra le zone destinate a servizi (scuole) ed allo svago (aree verdi, palestre, oratori,...) e le zone residenziali. Le piste ciclabili possono essere inoltre anche un'occasione per promuovere l'utilizzo del territorio per le esigenze ricreative della popolazione e del turismo.

Rendere possibili percorsi sicuri (marciapiedi, piste ciclabili,...) e salubri può essere un fattore di recupero della popolazione a comportamenti che favoriscono l'attività fisica nella mobilità di breve raggio (importante obiettivo di promozione della salute); occorre però prestare particolare attenzione alla sicurezza, avvantaggiando sempre l'utente di rango inferiore (il pedone rispetto al ciclista, il ciclista rispetto all'automobilista)<sup>6</sup>.

**Promozione della Sicurezza stradale mediante le caratteristiche del percorso:** Da qualche anno è in atto la razionalizzazione della viabilità con l'introduzione di rotonde con precedenza all'anello in sostituzione dei semafori. Questa tipologia di interventi sulla viabilità favoriscono l'adozione di comportamenti corretti mediante la conformazione progettuale delle caratteristiche del percorso anziché con la sola comunicazione di obblighi che dipendendo dal comportamento (più o meno) rispettoso delle persone non eliminano il rischio di incidenti, anche gravi, per singoli comportamenti pericolosi (es. limiti di velocità). Restringendo la carreggiata si induce l'automobilista a moderare la velocità, analogamente risolvere un incrocio con una rotatoria con precedenza all'anello comporta che il guidatore deve contenere la velocità; si può rendere così sicura una strada con presenza di pedoni ovvero più sicuro un incrocio, conseguendo l'obiettivo di ridurre l'incidentistica e gli esiti gravi per la salute delle persone. Questi interventi normalmente favoriscono anche la fluidità del traffico e riducono gli effetti negativi sulla salute derivanti dall'impatto ambientale e dalla congestione stradale. Continuando in tale direzione si può mirare a rendere alcuni punti della viabilità (zone 30, attraversamenti vicini alle scuole, percorsi con scarsa visibilità,...) più sicuri mediante l'introduzione di accorgimenti strutturali, quali i restringimenti della carreggiata e le deflessioni (integrati da un'adeguata segnaletica orizzontale, utilizzo dei materiali e del colore, e la corretta illuminazione), che inducono il guidatore a ridurre la velocità. Importante anche l'introduzione di spartitraffico negli attraversamenti pedonali, per favorire gli utenti più deboli (bambini, anziani,...) e impedire sorpassi pericolosi in loro corrispondenza, dove il traffico è più veloce/intenso e dove è opportuna una maggior tutela dei pedoni (zona scuole, parchi gioco, ecc...).

**Accessi carrai:** Gli accessi a raso sono frequentemente causa di incidenti, specie dove non viene garantita adeguata visibilità nella manovra di uscita. Occorre prevedere sempre angoli di visuale libera a 45° a partire da un'altezza di 70 cm dal suolo per il guidatore che sta per impegnare la strada pubblica e privilegiare l'arretamento dell'accesso, in quanto l'utilizzo del solo cancello motorizzato non garantisce sempre adeguate condizioni di sicurezza (non elimina inoltre il problema del veicolo che deve fermarsi sulla carreggiata in attesa dell'apertura dell'accesso). Gli accessi carrai su viabilità di attraversamento, in presenza di un frequente utilizzo (per numero di alloggi, tipologia dell'attività,...) e caratteristiche del sedime stradale che favoriscono la velocità, dovrebbero avere una larghezza tale da consentire il transito di due veicoli in senso contrario (consigliati 5÷6 m), per una profondità di almeno 5 m, e sistemazioni che garantiscano il rispetto dei coni

<sup>2</sup> Si richiamano in proposito le indicazioni, formalizzate dallo scrivente Servizio con nota prot. 35588 del 16-10-1998, e proposte in modifica alle NTA.

<sup>3</sup> Verificando gli usi compatibili con la residenziale per gli annessi rustici posti nelle immediate vicinanze (deposito materiali/attrezzi agricoli, autorimessa,...).

<sup>4</sup> L'utilizzo di percorsi porticati consente di arretrare gli accessi carrai e quelli pedonali, con evidenti benefici in termini di sicurezza (per promuovere interventi in tal senso si suggerisce di consentire il recupero del volume destinato a portico ad uso pubblico, eventualmente aumentato (premio) nei casi di comprovata necessità).

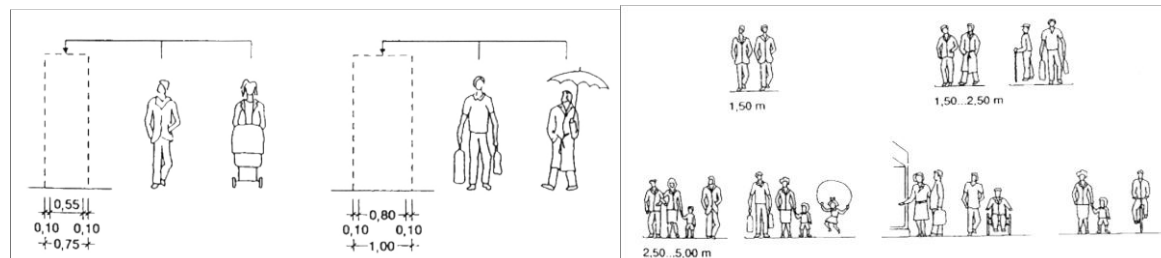
<sup>5</sup> È infatti ragionevole che poche centinaia di metri (orientativamente percorribili in max 10÷15 minuti) siano percorse a piedi.

<sup>6</sup> Per le piste ciclabili si richiamano le regole definite nel Decreto Ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili" (G.U. n. 225, 26 settembre 2000, Serie Generale) in particolare negli art. da 6 a 12 e "Principali criteri e standard progettuali delle piste ciclabili" - parte II della circolare del Ministro delle aree urbane n. 432/1993.

visuali<sup>7</sup>. È inoltre auspicabile che il numero di accessi nella viabilità di attraversamento al di fuori del centro abitato sia il più possibile limitato, prevedendo, ove possibile, una viabilità distributiva che attraverso unico innesto, adeguatamente segnalato ed illuminato, colleghi le aree residenziali alla viabilità sovraordinata. Un'altra tipologia frequente è quella di nuovi accessi carrai in strade con larghezza insufficiente (frequentemente intorno ai 4 m) in questi casi è buona regola che le nuove recinzioni almeno nella zona interessata dall'accesso carraio vengano arretrate in modo da rispettare una distanza di almeno 6 m dal ciglio opposto della strada (affinché la manovra di ingresso-uscita possa essere effettuata in condizioni di sicurezza); tale arretramento può utilmente essere conformato in modo da svolgere anche la funzione di piazzola di interscambio per veicoli che si incrociano procedendo in senso contrario. Si propone di adottare un piano di adeguamento della mobilità pedonale e ciclabile, da attuare con priorità per i collegamenti casa-scuola e casa-parco giochi da inserire nell'ambito del sistema mobilità.

#### Esempi di soluzioni per favorire la sicurezza dei percorsi pedonali

L'individuazione di zone 30 costituisce la principale misura, per ridurre impatto e rischi del traffico motorizzato e per consentire la fruizione libera e piacevole degli spazi urbani attraverso la sicurezza, la qualità ed il comfort dei percorsi pedonali. Uno degli aspetti spesso trascurati riguarda la larghezza degli spazi pedonali che deve risultare congrua con le necessità degli utilizzatori.



Lo spazio occupato da una (a sx) e due o più persone (a dx) in movimento secondo la normativa tedesca EAHAV93

La larghezza del percorso influenza i comportamenti delle persone. Se distinguiamo le attività necessarie, dalle attività volontarie e dalle attività sociali conseguenti alle precedenti, troviamo che la larghezza non è particolarmente rilevante per quelle necessarie, legate alle funzioni quotidiane che si devono obbligatoriamente svolgere, come l'andare al lavoro, a scuola, a far la spesa quotidiana, anche se possiamo rilevare che un percorso meno agevole faccia riduca il numero di persone che rinunciano all'automobile per andare a piedi. Le attività volontarie, legate invece alla fruizione del tempo libero, quali le attività del passeggio, della ricreazione, dell'incontrarsi, degli acquisti occasionali, del sostare, del conversare, del pranzare fuori, del gioco, del far festa,... si svolgono solo se le condizioni ambientali sono favorevoli, se il percorso della passeggiata è piacevole oltre che sicuro, e se lo spazio aperto offre luoghi adatti alla ricreazione. Riguardo alle attività sociali, sostanzialmente legate all'osservazione, all'ascolto e ai rapporti intersoggettivi occasionali, che vanno dai contatti visivi e uditivi passivi a bassa intensità, alle interazioni sociali più intense, quali i contatti occasionali tra conoscenti e gli incontri tra amici, è evidente che risultano dipendere dalle prime due e in particolare da quelle volontarie, e quindi sono fortemente favorite dalla piacevolezza dell'ambiente. La realizzazione di zone a misura di pedone, in particolare nelle zone a maggior valenza urbana ed ambientale può quindi fornire un'adeguata risposta anche bisogno di socializzazione insito nella comunità locale e che riveste un'importanza socio-culturale spesso sottovalutata. Analizzando le modalità di fruizione pedonale dello spazio aperto, possiamo distinguere le attività di camminare, sostare e sedersi, vedere, sentire e conversare.

- **Camminare** è il più delle volte funzionale ad attività necessarie, ma è comunque un utile momento di attività fisica e un'occasione di conoscenza dell'ambiente urbano, e di incontro tra persone. Affinché però queste relazioni, e lo stesso atto dinamico della deambulazione possano avvenire in modo adeguato, occorre che gli eventuali fattori di disturbo, presenti lungo il percorso, siano contenuti entro livelli di tollerabilità. I percorsi ombreggiati e un poco discosti dalle corsie veicolari, ad esempio, possono aumentare il comfort dei pedoni. Una particolare attenzione va dedicata al dimensionamento degli spazi di addensamento dei flussi pedonali e alle esigenze dei disabili.
- **Sostare e sedersi** costituiscono altre attività di base che, per manifestarsi, devono trovare luoghi adeguati nello spazio stradale. Le ragioni che inducono a sostare e a sedersi sono soprattutto quelle dell'osservazione, dell'incontro e del riposo, che sono poi funzionali anche al godersi l'ambiente urbano della località.
- **Vedere e sentire:** Nella percezione dell'ambiente rivestono una particolare importanza la vista e l'udito, anche se sono coinvolti tutti i sensi: la condizione minima di accettabilità dell'ambiente si ha quando ciò che si vede e ciò che si sente non producono disturbo percettivo; è questa la condizione in cui ci si può predisporre all'ascolto e all'osservazione attiva.

**LA RETE DEI PERCORSI PEDONALI:** Uno dei punti di forza del progetto delle zone 30 è costituito dalla continuità della rete dei marciapiedi: nella zona 30 la nozione di "attraversamento pedonale della strada" viene sostituita da quella di "attraversamento veicolare dei marciapiedi". Ad ogni intersezione, con l'utilizzo di intersezioni e piattaforme rialzate, i veicoli a motore si trovano a dover "salire" sul marciapiede, cioè ad invadere un'area in cui il pedone ha la precedenza.

L'attraversamento pedonale può quindi diventare un intervento puntuale di moderazione dove mediante una piattaforma parzialmente rialzata, che consente di dare continuità alla rete dei percorsi pedonali, viene temperata l'esigenza di attenzione del pedone con il richiamo al rispetto di precedenza per il veicolo a motore, favorendo al contempo l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Riguardo infine alle intersezioni del traffico motorizzato si ricorda che le Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali (DM 19 aprile 2006) prescrivono che i percorsi destinati alle utenze deboli vadano presi in considerazione fin dalla fase di progetto dell'intersezione in quanto «non è possibile confinare i percorsi pedonali e ciclabili tra gli argomenti complementari risolubili con provvedimenti localizzati dopo aver definito lo schema generale di risoluzione del nodo viario».

**GLI SPAZI DI POLARIZZAZIONE PEDONALE:** I percorsi pedonali all'interno dell'ambito residenziale vanno concepiti come una rete dove i nodi sono preferibilmente ubicati in corrispondenza di spazi di polarizzazione pedonale, destinati ad ospitare le varie funzioni in cui si esplica la fruizione pedonale. Questi spazi sono di vario tipo: dal semplice allargamento di un tratto di marciapiede, alla pedonalizzazione di interi segmenti stradali; da spazi solamente dedicati al pedone, a spazi condivisi tra pedoni e veicoli dove, però, questi ultimi costituiscono una presenza non invasiva e subordinata alla compatibilità con la fruizione pedonale. Un ambito residenziale ricco di un'articolata presenza di luoghi di polarizzazione pedonale è certamente più vivibile. Uno spazio minimo di polarizzazione pedonale può essere ricavato semplicemente con l'allargamento di un tratto di marciapiede: esso corrisponderà alla misura della strettoia della carreggiata stradale, che potrà fungere da limitatore ottico della velocità, in quanto consente di interrompere la continuità di rettilinei stradali troppo lunghi e la cui larghezza comporta velocità di percorrenza superiori a 30 o 50 km/h.

<sup>7</sup> Negli accessi alle strade da strade private, passi carrabili e attraversamenti pedonali e ciclabili devono inoltre essere rispettate le regole definite dal "Regolamento di attuazione del Codice della Strada" (D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modifiche ed integrazioni) negli art. da 44 a 46 e le "Norme sull'arredo funzionale delle strade urbane" - Consiglio Nazionale Ricerche, B.U. n. 150/1992.



L'allargamento del marciapiede obbedisce ad un'altra logica, anche se nella sostanza le due misure sono identiche: esso viene realizzato là dove è più opportuno per accrescere la fruizione pedonale; dunque può essere posto in corrispondenza di esercizi commerciali o associato a zone di sosta o di attesa. Lo spazio va preferibilmente protetto verso la carreggiata con transenne e arredato con siepi ed alberi di piccola taglia.

Nelle zone urbane e nei centri abitati di piccole dimensioni dove non è presente un marciapiede continuo un possibile intervento correttivo consiste nella realizzazione di percorsi pedonali pavimentati con materiali diversi rispetto alle corsie veicolari, posti anche a raso, eventualmente anche senza dissuasori se il traffico e la richiesta di parcheggi sono contenuti.

Un altro tipo di spazio di polarizzazione pedonale è costituito dalla piattaforma rialzata che attraversa completamente la carreggiata unificando i due marciapiedi sui lati opposti della strada; essa serve soprattutto a moderare il traffico veicolare di fronte ad edifici o spazi di uso pubblico da tutelare: per questo dovrebbe essere adottata di fronte alle scuole, ai giardini pubblici, agli edifici pubblici.

Un ulteriore livello di intensificazione dell'uso pedonale lo si ha nel caso della chiusura parziale di un tratto di strada, con la formazione di un cul-de-sac. La chiusura parziale consente di trasformare il tratto stradale in una "strada-corte" secondo il modello del "woonerf" olandese o della home zone inglese. In questo caso lo spazio stradale dovrebbe essere accessibile ai veicoli a motore dei soli residenti, a condizione che la domanda di sosta occupi una porzione modesta della superficie stradale, in modo da lasciare la prevalenza all'uso pedonale, che generalmente viene destinato ad attrezzature di gioco per bimbi e di sosta per adulti. La qualità delle strade-corte è fortemente dipendente dalla presenza del

verde e di attività commerciali e direzionali. In alcuni casi si può procedere alla chiusura totale del tratto di strada, che viene integralmente pedonalizzato. La chiusura totale consente di trasformare la strada in una "strada-piazza" nel caso, ad esempio, di intensa presenza di esercizi commerciali; oppure in una "strada-giardino", quando, ad esempio, ciò consente di unificare due giardini, o di fronte alle scuole; oppure si può destinare la strada prevalentemente a campi gioco per bimbi e ragazzi, nel caso in cui vi sia una domanda insoddisfatta di tali attrezzature. Nel caso della chiusura totale non dovrebbe essere consentita la sosta dei veicoli a motore, mentre potrebbe essere mantenuta la servitù di accesso ai passi carrai delle proprietà.

**Allegato 2/B – requisiti degli insediamenti zootecnici**

In relazione all'adempimento di comunicazione di attivazione di un insediamento zootecnico (allevamento di animali) previsto dall'art. 216 del TULLSS, si propone di adottare i seguenti criteri applicativi prevedendo specifica normativa:

- 1) **Attività di allevamento zootecnico intensivo:** Gli allevamenti di animali rientranti nei criteri della DGR 856/2012 comportano anche un vincolo urbanistico (distanza) secondo quanto specificatamente indicato nella norma, cui si rimanda.
- 2) **Attività di allevamento zootecnico non intensivo (art. 216 TULLSS):** La **distanza minima** tra allevamenti e le abitazioni (e viceversa) deve essere di almeno **25 metri**, che si possono ritenere sufficienti per insediamenti zootecnici con le seguenti caratteristiche:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
altri bovini	Fino a 75 quintali	fino a 150 quintali
suini/ovini	Fino a 20 quintali	fino a 40 quintali
Avicunicoli	Fino a 100 capi	fino a 1000 capi

Nel caso di allevamenti di maggiore potenzialità la distanza minima di 25 m deve essere incrementata di ulteriori 10 metri per ogni aumento di quintali o numero di animali allevati pari a:

tipo animali	distanza da ZTO A, B, C, F	distanza da edifici abitativi
equini e vitelli a carne bianca	15 quintali	30 quintali
altri bovini	25 quintali	50 quintali
suini/ovini	15 quintali	30 quintali
galline ovaiole	1000 capi	2000 capi
Polli	1000 capi	2000 capi
Tacchini	500 capi	1000 capi
Conigli	250 capi	500 capi
Quaglie	1500 capi/sett.	3000 capi/sett.

Al rispetto delle medesime distanze sono soggetti i ricoveri\recinti, o aree esterne (paddock), nonché dei silos mais (in trincea) per l'alimentazione del bestiame. Nel caso di disponibilità di terreno, i ricoveri\recinti, gabbie\voliere o aree esterne in cui vengono detenuti gli animali, devono essere posti il più lontano possibile dalle abitazioni di terzi. Per l'abitazione del proprietario/custode si applica una distanza minima di 10 metri dalla stalla, misurata tra aperture finestrate, porte, e assimilabili. Tra insediamenti zootecnici e artigianali/industriali, commerciali ecc. le distanze minime variano a in base all'effettivo uso dei locali: per l'alloggio del proprietario o del custode e le distanze sono quelle previste per le abitazioni non ubicate in zona residenziale (E-D), mentre per gli altri locali (es. laboratori) destinati alla permanenza delle persone tali distanze possono essere ridotte del 30% salvaguardando, comunque, la distanza minima di 25 metri.

Qualora le distanze calcolate con le tabelle 1 e 2 risultassero superiori a quelle calcolabili utilizzando per l'allevamento oggetto di valutazione i criteri della DGR 856/2012 per gli allevamenti intensivi (classi numeriche+punteggio) si adotteranno le distanze previste da quest'ultima norma. Le distanze previste dalle zone F si applicano quando destinate alla frequenza di persone (scuole, parchi giochi, impianti sportivi,...). La realizzazione di edifici residenziale in zone A, B, C esistenti, collocate a distanze da allevamenti (pur essi esistenti) inferiori a quelle sopra indicate, è ammessa solo nel rispetto delle distanze previste per le case sparse (distanza da edifici abitativi). Non sono ammissibili cambi d'uso parziali con persistenza nelle altre porzioni dello stabile di attività zootecniche, quando non risultano rispettate le distanze calcolate come sopra. Si ritiene ammissibile un eventuale ampliamento dell'attività zootecnica nelle seguenti ipotesi:

- [a] l'intervento progettato è posto a distanza superiore a quella richiesta per l'intero allevamento, pertanto si può ritenere che non influisca significativamente sulla situazione esistente.
- [b] anche l'ampliamento è posto a distanza inferiore (rispetto alle previsioni, ma non rispetto all'esistente), ma non è significativo: aumento max del 25% del numero dei capi totali allevati. L'insediamento zootecnico non è causa di inconvenienti che possano essere aggravati con il progetto di ampliamento.

Le STALLE ESISTENTI in zona impropria (cioè non insediate in zona agricola) e quelle che non rispettano le distanze sopra indicate da edifici abitativi o da zone residenziali, oltre alle eventuali prescrizioni impartite dagli Enti competenti, devono adottare i seguenti interventi per minimizzare il disagio prodotto:

- ☐ installazione, e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno, di mezzi di lotta contro le mosche: retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equipollenti;
- ☐ pulizia della stalla bi-giornaliera nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;
- ☐ tinteggiatura di pareti e soffitti almeno due volte anno;
- ☐ il letame dovrà essere trasportato alla concimaia senza spargimenti di effluenti (liquidi e/o solidi) lungo il tragitto;
- ☐ non può essere previsto il cambio di titolarità della Ditta che gestisce l'allevamento;

**CRITERI PER LA GESTIONE DI ALLEVAMENTI E DETENZIONI DI ANIMALI INTENSIVI E NON INTENSIVI:** Oltre ai criteri per gli allevamenti esclusi dal 216 T.U.L.L.S.S. ed applicabili anche a questa categoria di insediamenti, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

**RECINTI ESTERNI:** Pur dovendo rispettare le medesime distanze delle stalle, possono essere causa di disturbi\disagi per le residenze di terzi più vicine all'allevamento; la cura e la rimozione degli effluenti dovrà essere costante in modo da mantenere condizioni ottimali di pulizia e comunque per rispettare le prescrizioni relative alla direttiva nitrati e provvedimenti collegati.

**ANIMALI INFESTANTI:** La Ditta dovrà programmare un'efficace lotta contro la proliferazione delle mosche in cui l'uso di insetticidi chimici sia da considerarsi solamente come completamento. Altrettanto dovrà essere programmato in relazione di altri animali infestanti (es. ratti – zanzare).

## 3) Attività amatoriali/di autoconsumo

Nelle zone residenziali i depositi di materiale e di attrezzi per il giardinaggio, le zone destinate alla permanenza di animali domestici (recinti, ...), compresi eventuali piccoli manufatti di protezione, devono distare almeno 1.5 m dai confini, salvo consenso del proprietario del fondo limitrofo. Quando sono soddisfatte le suddette condizioni e sono rispettati i requisiti di numero massimo di capi in base alla distanza da insediamenti residenziali di terzi, come indicato nella seguente tabella, l'attività non risulta significativa sotto il profilo igienico-sanitario per quanto riguarda l'impatto con il vicinato:

NUMERO E TIPO CAPI PER ATTIVITA' AMATORIALI e/o AUTOCONSUMO		Zone Residenziali (dentro il centro abitato*)		Zona Agricola			
				dentro il centro abitato*		fuori centro abitato*	
Distanza da case di terzi (e viceversa) almeno:		10 m	20 m	10 m	20 m	10 m	20 m
1	Galline (no gallo)	3	5	8	20	10	25
2	Polli (no gallo)	5	10	10	25	15	30
3	Uccelli taglia piccola (es. canarini) AI CHIUSO	30	50	50	80	70	100
4	Uccelli taglia piccola (es. canarini) ALL'APERTO	15	30	25	40	35	50
5	Uccelli taglia medio-grande da richiamo AI CHIUSO	15	25	25	40	35	50
6	Uccelli taglia medio-grande da richiamo ALL'APERTO	7	15	10	20	15	25
7	Colombi (anche viaggiatori)	\\	2 coppie	\\	4 coppie	\\	8 coppie
8	Conigli	\\	1 coppia	\\	3 coppie	\\	6 coppie
9	Tacchini\Oche	\\	\\	\\	\\	\\	10
10	Altri avicoli	\\	\\	\\	\\	\\	25
11	Suini	\\	\\	\\	\\	\\	2
12	Ovini\caprini	\\	\\	\\	\\	\\	2
13	Bovini	\\	\\	\\	\\	\\	2
14	Equini	\\	\\	\\	\\	\\	2

\* CENTRO ABITATO: perimetrazione definita dall'amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 4 D.Lgs. n° 285/92 (Codice della Strada) e successive mod. ed int.

Nota: Per la conversione in peso allevato si potrà, per le categorie classificate, far riferimento al DM 7 aprile 2006

**CRITERI VINCOLANTI NELLA GESTIONE DEI PICCOLI ALLEVAMENTI E NELLA DETENZIONI DI ANIMALI  
AFFINCHÈ RISULTI NON RILEVANTE L'IMPATTO IGIENICO-SANITARIO NEI CONFRONTI DEL VICINATO**

## ALIMENTI

- Gli alimenti per gli animali devono essere somministrati in appositi contenitori evitando di spargerli sul suolo.
- Gli avanzi di alimenti devono essere rimossi prima della notte.
- Le scorte di alimenti devono essere conservate in modo da non permettere il deterioramento da parte dei roditori o altri animali infestanti (ad esempio in fusti di plastica o metallo meglio se ermeticamente chiusi).
- L'acqua di abbeveraggio dovrà essere sostituita giornalmente.

## RECINTI\RICOVERI, AREE ESTERNE, GABBIE\VOLIERE

- Dovranno essere costruiti od ubicati nel rispetto delle norme urbanistico edilizie ed ambientali.
- Qualora siano posti lungo strade, aree ad uso pubblico o adiacenti a proprietà private dovranno essere opportunamente schermati.
- Le caratteristiche costruttive dovranno:
  - ☐ permettere facilmente la pulizia;
  - ☐ garantire un'adeguata ventilazione e salubrità;
  - ☐ essere adeguate alle necessità fisiologiche ed etologiche delle specie garantendo agli animali protezione dal sole e dalle intemperie.

## OPERAZIONI DI PULIZIA

- Dovranno essere effettuate almeno giornalmente.
- Gli effluenti prodotti dagli animali dovranno essere stoccati e smaltiti in modo tale da non creare problemi\disagi.
- Lo stoccaggio degli effluenti potrà avvenire:
  - ☐ in concimaia costruita in modo da evitare fuoriuscite di effluenti e posta ad almeno 25 metri da case di terzi
  - ☐ in contenitori ermetici posti ad almeno 10 metri da case di terzi
  - ☐ nel caso di piccoli animali da compagnia la lettiera potrà essere smaltita anche nella frazione umida dei RSU nel rispetto del Regolamento Comunale smaltimento rifiuti
- I responsabili degli animali sono tenuti a pulire dagli escrementi le aree verdi, pubbliche vie e marciapiedi.

## GESTIONE DELLE AREE ESTERNE

- Le aree esterne devono essere adeguatamente sistemate e sottoposte a periodiche manutenzioni per rispettare il decoro urbano;
- Le condizioni minime per la corretta gestione sono le seguenti:
  - ☐ lo sfalcio e concomitante pulizia dell'area almeno 4 volte nel periodo maggio – ottobre di ogni anno solare
  - ☐ smaltimento del materiale di risulta degli sfalci e delle pulizie nel rispetto del Regolamento comunale rifiuti