

Procedimento

## Variante al Piano degli Interventi

Responsabile: geom. Carlo Pajaro

Procedura

Variante tecnica ricognitiva delle precedenti varianti e di adeguamento ai disposti residui del PAT

Fase

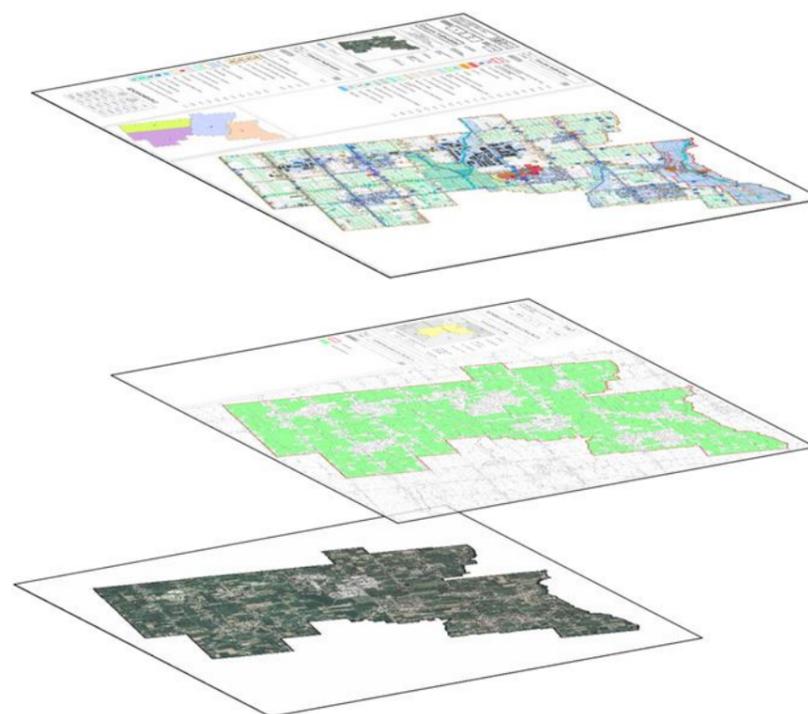
Rev. 01 settembre 2019

Adozione delibera C.C. n. del

Approvazione delibera C.C. n. del

Elaborato

ANALISI - Relazione ricognitiva varianti al P.I.



Indice

**PAT**

**VAR 1 - INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE SECONDARIO**

**VAR 2 - INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELLA AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO**

**VAR 3 - INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO (secondo intervento)**

**VAR 4 - INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE SECONDARIO (secondo intervento)**

**VAR 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE, DEGLI EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHÉ DELLE PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE**

**VAR 5 bis – VARIANTE NORMATIVA ADEGUAMENTO L.R. N. 50/2012**

**VAR 6 - AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA**

**VAR 7 - AZIONE DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO**

**VAR 8 – COMMERCIO E STRUTTURE DI VENDITA**

**VAR 9 – VARIANTE AREE VERDI**

**VAR 10 - VARIANTE PUNTUALE AZIONE DI SVILUPPO DEL COMPARTO PRODUTTIVO**

**CONCLUSIONI**

**PAT**

09.2011

Carta delle Trasformabilità

Adeguate al parere della commissione VAS n. 93 del 16-12-2010  
Parere genio civile  
Consorzio Bonifica Acque Risorgive  
Adeguate al parere della Provincia di Venezia  
del 11-07-2011 e D.G.P. n. 104/2011 del 30-08-2011 e loro allegati



REGIONE DEL VENETO  
DIREZIONE URBANISTICA  
PROVINCIA DI VENEZIA  
SETTORE PIANIFICAZIONE  
TERRESTRIALE ED URBANISTICA  
COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA  
S. Maria di Sala  
Piazzale Bernabè  
Il Segretario  
Dott. Claudio Pontori  
Il Dirigente del Settore Tecnico  
Edilizia Privata - Urbanistica  
Architetto  
Giovanni Carlo Paganò  
I PROGETTISTI  
Arch. Aldo Gianni Marangoni

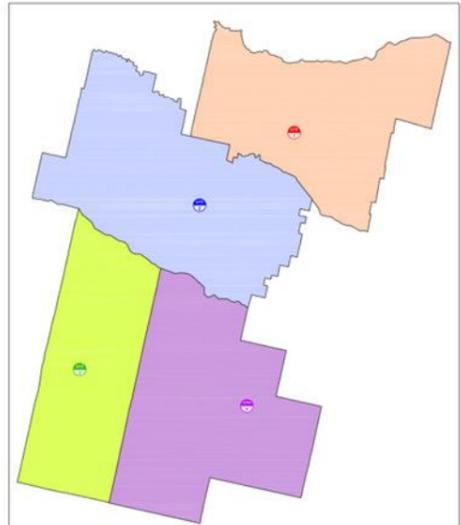
Carta delle Trasformabilità

LEGENDA N.T.A.

- Art. 10 Confini comunali
- Art. 49 ATO 1 - Ambito di valenza ambientale notevole interessato dal Muson
- Art. 50 ATO 2 - Ambito centrale dei servizi della produzione
- Art. 51 ATO 3 - Ambito dei servizi e delle commercialità
- Art. 52 ATO 4 - Ambito della centurazione più evidente
- Art. 53 Aree di urbanizzazione consolidata
- Art. 54 Edificazione diffusa
- Art. 55 Aree di riqualificazione e riconversione
- Art. 56 Limiti fisici della nuova edificazione
- Art. 57 Aree preferenziali di sviluppo insediativo prioritario
- Art. 58 Strada mercato
- Art. 59 Servizi di interesse comune di maggior rilevanza
- Art. 60 Punto critico di viabilità
- Art. 61 Linea indicativa viabilità di previsione
- Art. 62 Interventi di riordino della zona agricola
- Art. 63 Ambiti trasformabili / Linee preferenziali di sviluppo insediativo

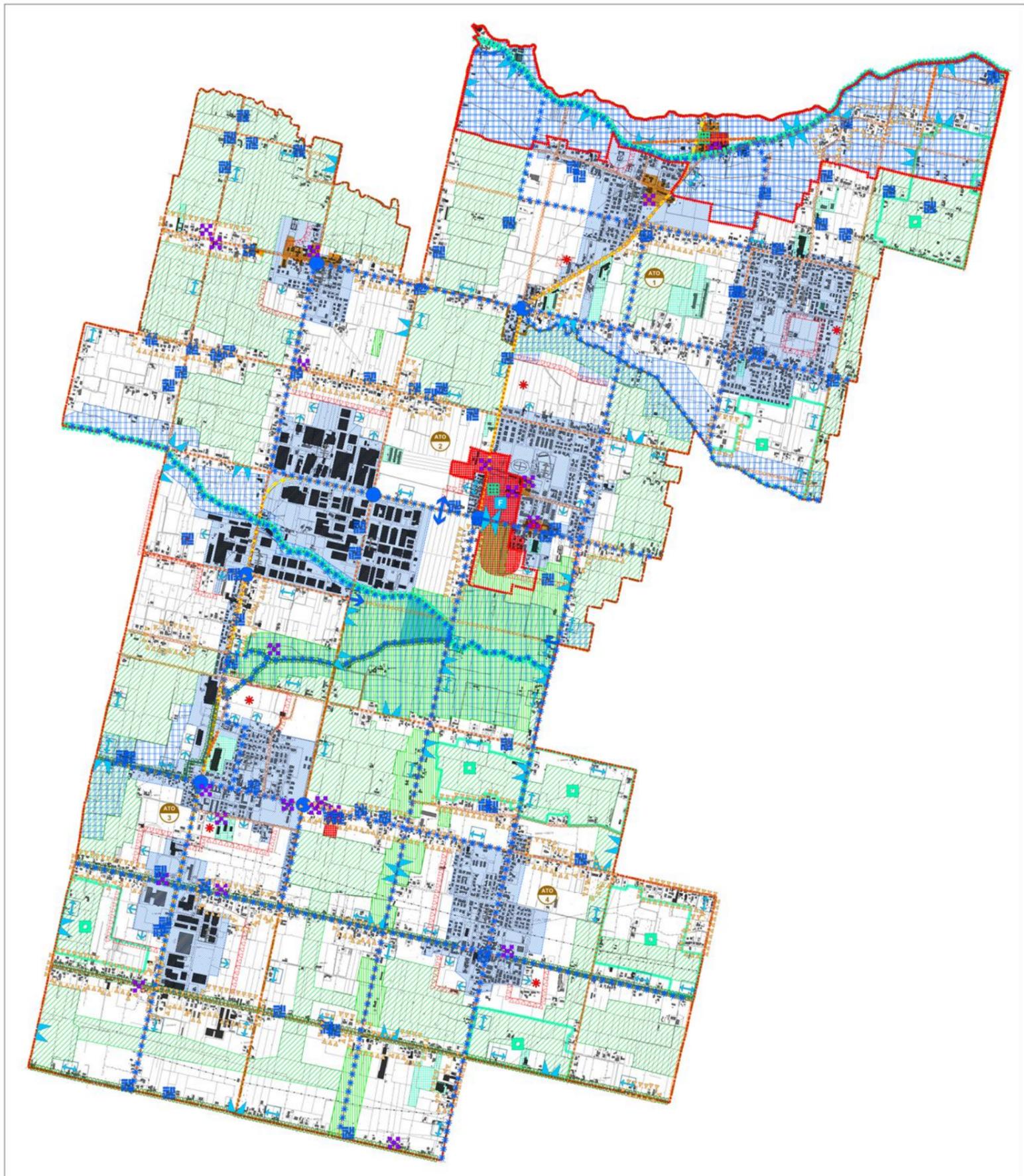
DIMENSIONAMENTO

	VOLUME RESIDUO P.R.G.	NUOVO VOLUME AGGIUNTIVO	TOTALE
ATO 1	80.258 mc.	167.490 mc.	247.748 mc.
ATO 2	55.820 mc.	146.000 mc.	201.820 mc.
ATO 3	112.985 mc.	150.000 mc.	262.985 mc.
ATO 4	59.089 mc.	90.000 mc.	149.089 mc.
Totale	308.152 mc.	553.490 mc.	861.642 mc.



Carta delle Trasformabilità

- LEGENDA N.T.A.
- Valori e tutele
- Art. 64 Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione
  - Art. 65 Ville individuate nella pubblicazione dell'istituto regionale per le Ville venete
  - Art. 66 Edifici e complessi di valore testimoniale
  - Art. 67 Pertinenze scoperte da tutelare
  - Art. 68 Centri storici
  - Art. 69 Coni visuali
  - Art. 70 Aree boschive o destinate a rimboscimento
  - Art. 71 Ambito territoriale da riqualificare di interesse paesaggistico (Parco Agricolo)
  - Art. 72 Strade storiche esistenti da tutelare
  - Art. 72 Cardi e Decumani esistenti da tutelare
  - Art. 73 Cardi e Decumani scomparsi da recuperare e tutelare
  - Art. 73 Strade storiche scomparse
  - Art. 74 Zone di ammortizzazione o transizione (Aree di connessione naturalistica)
  - Art. 75 Corridoi ecologici principali
  - Art. 76 Corridoi ecologici secondari
  - Art. 77 Elementi lineari - Percorsi ciclopedonali esistenti e/o di progetto
  - Art. 78 Nodi / Matrici naturali primarie
  - Art. 79 Barriere infrastrutturali areali
  - Art. 80 Barriere naturali e infrastrutturali lineari
  - Art. 81 Specchi lacuali



A.T.O. 1				
Descrizione				
AMBITO DI VALENZA AMBIENTALE NOTEVOLE INTERESSATO DAL MUSON				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici 30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	247.748	8.260	16.520
Commerciale	mq	12.000	12.000	
Direzionale	mc	10.000	10.000	
Produttivo	mq	0	0	
Turistico	mc	36.595	5.500	
		<b>Abitante teorico</b>	mc	300
<b>Totale</b>	Aree per servizi mq		Abitanti teorici numero	
		52.280	826	

A.T.O. 2				
Descrizione				
AMBITO CENTRALE DEI SERVIZI DELLA PRODUZIONE				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici 30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	201.820	6.730	13.460
Commerciale	mq	43.000	43.000	
Direzionale	mc	10.000	10.000	
Produttivo	mq	48.500	4.850	
Turistico	mc	10.000	1.500	
		<b>Abitante teorico</b>	mc	300
<b>Totale</b>	Aree per servizi mq		Abitanti teorici numero	
		79.540	673	

A.T.O. 3				
Descrizione				
AMBITO DEI SERVIZI E DELLA COMMERCIALITA'				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici 30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	262.985	8.770	17.540
Commerciale	mq	35.000	35.000	
Direzionale	mc	10.000	10.000	
Produttivo	mq	20.000	2.000	
Turistico	mc	10.000	1.500	
		<b>Abitante teorico</b>	mc	300
<b>Totale</b>	Aree per servizi mq		Abitanti teorici numero	
		74.810	877	

A.T.O. 4				
Descrizione				
AMBITO DELLA CENTURIAZIONE PIU' EVIDENTE				
Carico insediativo aggiuntivo			Standard urbanistici 30 mq/abitante	
			Primari (10)	Secondari (20)
Residenziale	mc	149.000	4.970	9.940
Commerciale	mq	27.000	27.000	
Direzionale	mc	10.000	10.000	
Produttivo	mq	0	0	
Turistico	mc	10.000	1.500	
		<b>Abitante teorico</b>	mc	300
<b>Totale</b>	Aree per servizi mq		Abitanti teorici numero	
		53.410	497	



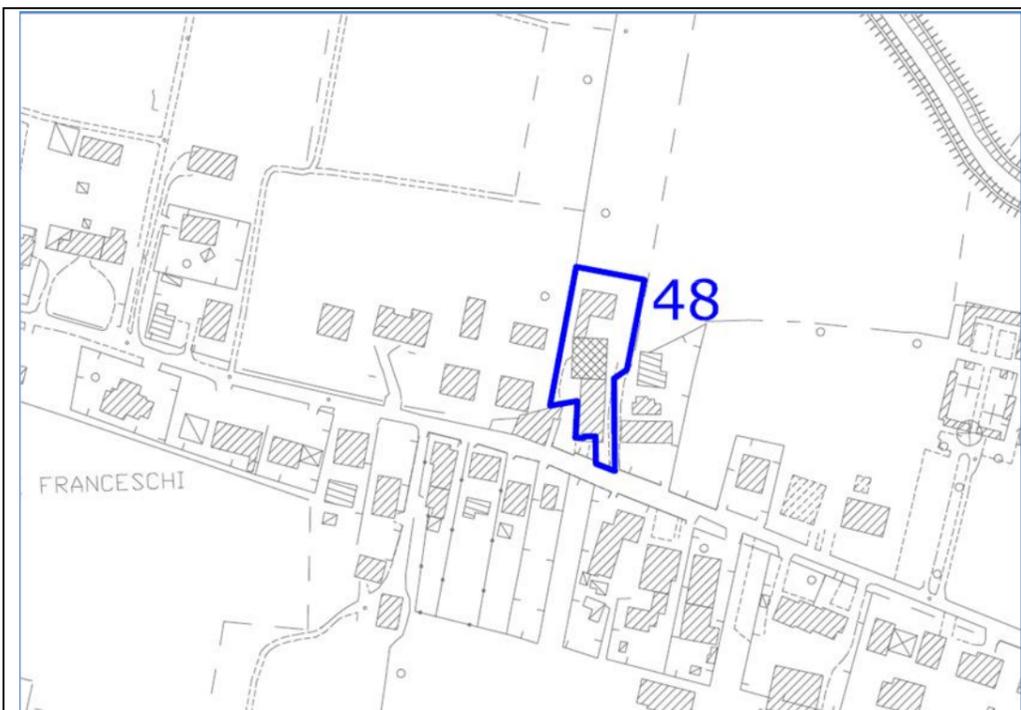
**PI var 1 - attività produttive in zona impropria - art. 9 NTA del PAT** 12.2012

DCC N. 19 21/03/2012

ADOZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE SECONDARIO" - LETT. I) ART. 17 L.R. 11/2004.

DCC N. 82 26/11/2012

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA- SETTORE SECONDARIO" - LETT. I ART.17 L.R. 11/2004.  
VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI, COMUNICAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI DOPO LA FASE DI PUBBLICAZIONE.



Totale di 52 schede di attività produttive secondarie riconosciute dalla variante

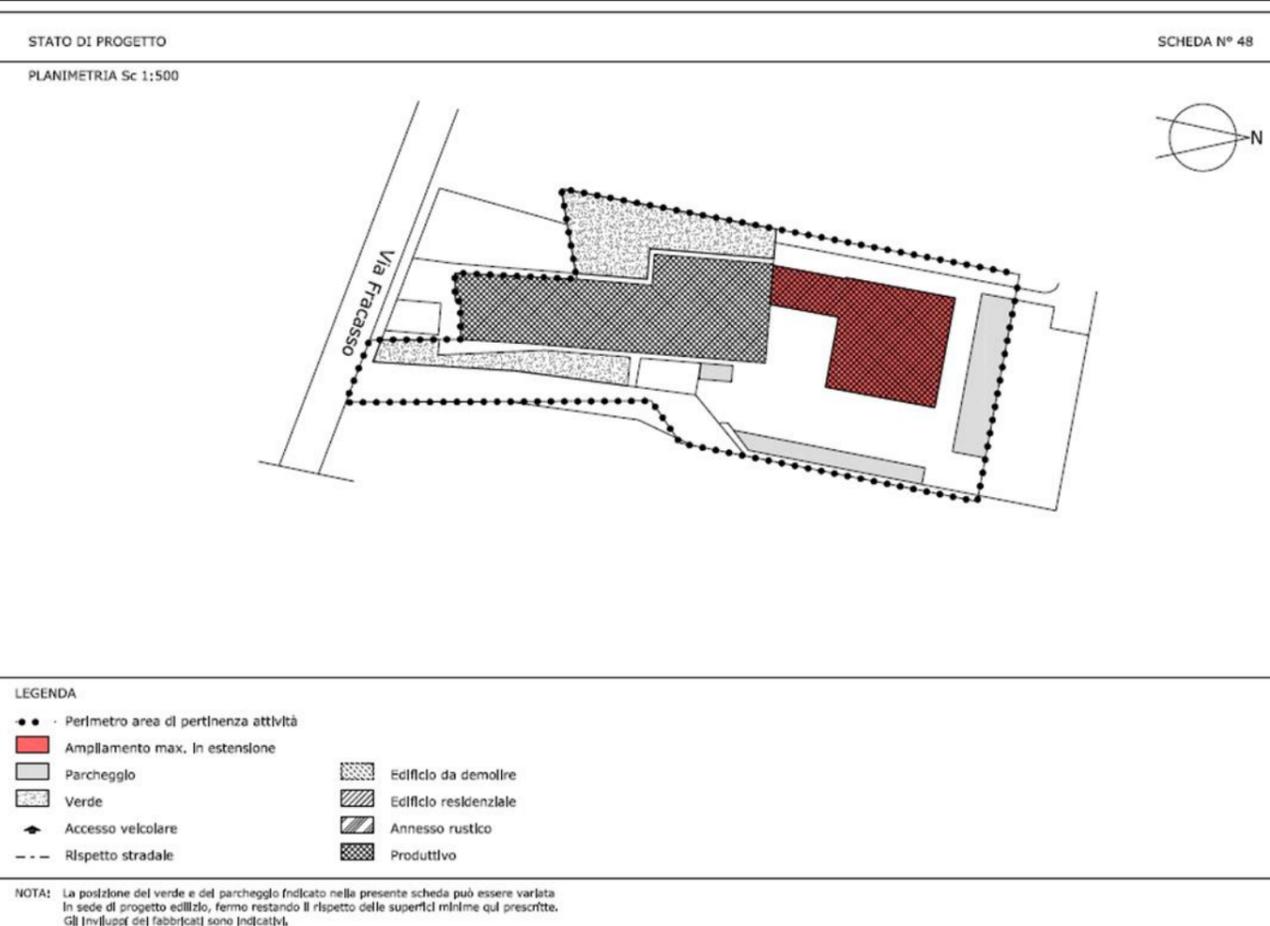
**Superficie utile agraria trasformata**

Dalla valutazione complessiva delle 52 attività ritenute ammissibili dalla variante è risultato che la superficie agraria trasformata è di mq. 13.237.

Scheda n. 48

DATI GENERALI	
Ditta:	Gallo Graziella
Attività specifica:	Carpenteria metallica
Ubicazione:	Via Fracasso
Ampliamento possibile:	Si

STATO DI PROGETTO			
DATI DIMENSIONALI:			
	esistente	progetto	totale
Superficie fondiaria (mq):	2.808		2.808
Superficie coperta (mq):	965	--	965
Rapporto di copertura:	0,34		0,34



## **NORME TECNICHE**

### **Art. 1 - Attività produttive da ampliare e/o confermare**

Gli edifici individuati nelle planimetrie del "P.I. Fase 2 - Attività produttive esistenti in zona impropria" in zona impropria e meritevoli di ampliamento e/o conferma, la cui destinazione d'uso è produttiva, sono regolamentati da apposita scheda d'intervento.

Gli ampliamenti concedibili devono essere di massima contenuti negli ambiti indicati nella scheda succitata, localizzazione diversa dovrà essere giustificata dai programmi di lavorazione.

La quantità di ampliamento massima concedibile è quella riportata nella scheda di ogni singola attività.

La disposizione degli spazi a verde, delle alberature e dei parcheggi eventualmente riportati nelle schede di progetto, sono indicative dei criteri da seguire nella organizzazione degli spazi scoperti e possono essere modificate a seguito di approfondimenti sullo stato di fatto, sui caratteri ambientali del sito e sulle specifiche esigenze dell'azienda.

La sistemazione degli spazi scoperti deve comprendere anche la messa a dimora di alberature di alto fusto scelte tra le specie arboree locali, disposte in modo da eliminare, o ridurre, l'impatto visivo dei manufatti sull'ambiente circostante e comunque, per quanto riguarda le distanze, si dovranno rispettare i disposti del Codice Civile.

Il progetto di ampliamento dell'attività produttiva dovrà comprendere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza che dovrà essere realizzata prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli interventi di ampliamento sono subordinati alla stipula di una convenzione o di sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale.

Gli edifici di cui alla presente variante mantengono la destinazione d'uso vigente e non possono venire alienati per almeno cinque anni dalla data di agibilità.

Nel caso di cessazione dell'attività il recupero dei fabbricati dovrà essere effettuato in coerenza alle destinazioni di zona del P.I..

Sarà possibile riconvertire con nuovi volumi residenziali i fabbricati produttivi non più utilizzati, ancorché non schedati, anche con interventi diretti purché non siano previsti volumi oltre i 1.200 mc.

### **Art. 2 - Distanze da rispettare**

#### **A. Distanza tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

La distanza tra pareti finestrate e pareti di corpi di fabbrica antistanti dello stesso edificio, limitatamente alla parte sovrapponibile, non deve essere inferiore di: alla semisomma delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di m. 10, qualora le finestre appartengano a locali abitabili ed entrambe le pareti siano finestrate; con un minimo di m. 5, qualora le finestre appartengano a locali abitabili, tra una parete cieca ed una finestrata; m. 5 tra due pareti cieche.

Il distacco non viene computato nelle rientranze degli edifici qualora il rapporto tra profondità e larghezza delle rientranze sia uguale o inferiore a 1/3.

È comunque prescritta una distanza radiale di m. 3,00 tra corpi di fabbrica di edifici anche nel caso in cui le pareti non risultino fronteggianti.

#### **B. Distanza tra corpi di fabbrica di proprietà diverse**

La distanza è fissata in m. 10.

#### **C. Distanza dai confini di proprietà**

La distanza è fissata in n. 5,00.

Quando sul lotto limitrofo esista costruzione a confine, è consentita la costruzione o ricostruzione di altri edifici in aderenza, salvo i diritti precostituiti (per luci, vedute, impianti tecnologici esistenti, etc.) con la possibilità del loro sviluppo in altezza non oltre all'altezza del fabbricato contiguo a confine; valgono, inoltre, le disposizioni indicate negli artt. 875 e 877 del Codice Civile.

Su autorizzazione del confinante, che dovrà essere sempre registrata e trascritta, può essere consentita l'edificazione anche a distanza inferiore dalla minima precedentemente indicata, purché nel rispetto delle distanze di legge tra pareti antistanti.

#### **D. Distanze dalle strade**

La distanza che la nuova edificazione (escluso l'ampliamento) deve osservare è di m. 20 e comunque secondo la classificazione della strada ed i disposti del codice della strada.

Nel caso di prevalente allineamento di fabbricazione precostituito a maggiore o minore distanza, può essere imposta la costruzione secondo detto allineamento.

## **E. Distanze dai corsi d'acqua**

Le distanze minime delle nuove costruzioni e/o ampliamenti dai corsi d'acqua determinano le seguenti fasce di rispetto: le distanze minime delle nuove costruzioni dai corsi d'acqua demaniali sono quelle stabilite dall'art. 96 del R.D. 523/1904.

Distanze diverse possono essere prescritte dagli Enti sovraordinati.

Le suddette distanze sono misurate a partire dall'unghia esterna degli argini principali, dal ciglio dello specchio o del corso d'acqua in caso di mancanza di arginatura e a partire del limite dell'area demaniale nel caso essa risulti maggiore di quella indicata nel presente paragrafo.

## **F. Distanze dei fabbricati da particolari manufatti**

Per particolari manufatti si stabiliscono di seguito le distanze minime, per le nuove costruzioni e/o ampliamenti, da osservare:

1. Per i locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali ove si svolgono attività classificate insalubri di 1° classe ai sensi del R.D. 1265/34, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge, ml. 20 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte all'applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplosivi;
- dagli allevamenti, secondo normativa vigente (L.R. 11/2004 art. 50 D.G.R.V. n. 3178 del 08.10.2004).

2. Per tutte le costruzioni:

- Nelle Z.T.O. "E" il limite di rispetto viene fissato in m. 50 dal punto di captazione delle acque destinate al consumo umano pubblico, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

In tali zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami, salvo se depurati ed entro i limiti di cui alla legge 152/99;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave e pozzi;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, di demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- j) nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

## **G. Edifici esistenti posti a distanza inferiore a quella di cui alle precedenti lettere**

1. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante, posti in adiacenza a strade e corsi d'acqua a distanza inferiore a quella di cui ai precedenti punti D) ed E), nonché in adiacenza ai manufatti di cui al punto F), a distanza inferiore a quelle stabilite allo stesso punto, possono essere ampliati in conformità alla specifica scheda d'intervento, purché l'ampliamento non sopravvanti l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.
2. Gli interventi sono assentibili a condizione che il permanere dell'edificio ed il suo eventuale ampliamento non venga a determinare, a seconda dei casi:
  - pericolo per la circolazione;
  - impedimento per l'esecuzione della manutenzione delle opere di protezione degli argini;
  - precarietà di condizioni igieniche e/o di sicurezza o loro aggravio.

## **Art. 3 - Parametri stereometrici**

- Interventi ammessi: Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia. La possibilità di eventuali ampliamenti è riportata nella scheda d'intervento.
- Rapporto di copertura: 50% della superficie del lotto individuato in scheda in caso di ampliamento.
- Modalità di intervento: permesso di costruire e S.C.I.A..
- Tipologia edilizia: secondo le indicazioni orientative qualora riportate nelle schede d'intervento, in caso di mancanza le tipologie da osservare sono quelle delle esigenze produttive e nel rispetto architettonico del sito in cui è localizzata l'attività.
- Altezze: h. massima m. 9,50 sono ammesse altezze maggiori per la realizzazione di impianti tecnologici, carri ponti, etc.

- Piani ammissibili: n° 2 massimo.

#### **Art. 4 - Valori architettonici - ambientali - arredi**

##### **A. L'impatto volumetrico dei corpi di fabbrica**

Il progetto deve valutare in primo luogo l'impatto volumetrico e visivo dell'ampliamento e/o ristrutturazione del fabbricato sul contesto ambientale circostante. Sono preferibili soluzioni che evitino effetti barriera. L'eventuale ristrutturazione e/o ampliamento dell'edificio deve avere opportune zone filtro piantumate e/o arredate a verde.

##### **B. Le coperture e le facciate**

Devono essere valutati in ogni caso i materiali e i colori da usare per le facciate e le coperture. Nei tetti degli edifici in ristrutturazione e/o ampliamento di grande dimensione, il manto di copertura può essere costituito da materiali come lastre di fibro-cemento ondulato, di colore simile a quello delle tegole laterizie, o d'altri materiali locali. Sono ammissibili pannelli solari secondo le pendenze del tetto o comunque in armonia con il contesto ambientale.

L'uso di murature esterne costruttive devono essere in armonia con l'edificazione della zona in cui ricadono gli edifici produttivi. Qualora un uso appropriato dei materiali e dei colori non risulti comunque accettabile, si dovranno proporre adeguate mascherature, cortine arboree, e limitati movimenti di terra.

##### **C. Le aree di pertinenza**

Le aree di parcheggio saranno collocate a ridosso degli assi stradali, al fine di limitare l'esecuzione delle opere infrastrutturali in evidenza all'interno del lotto e adeguatamente schermate con piantumazioni.

La progettazione delle aree a verde, delle piantumazioni arboree, delle eventuali architetture di terra, che potranno essere utilizzate sia come elemento d'arredo sia con funzioni di mascheratura, costituirà parte integrante del progetto, così come l'eventuale collocazione, la dimensione e i materiali di cartelli pubblicitari, segnaletica e insegne.

##### **D. Le recinzioni**

Le recinzioni verso strada devono essere dimensionate in relazione con il contesto circostante, e limitatamente all'assolvimento della propria funzione. La recinzione in rete metallica sarà consentita solo lungo i confini tra lotti, con l'obbligo di messa a dimora d'essenze arbustive intervallate per interrompere la continuità visiva. Le recinzioni saranno formate da una zoccolatura in c.a. per un'altezza di ml. 0,50.

##### **E. I cancelli**

I cancelli devono essere di disegno semplice, arretrati rispetto al fronte d'ingresso e/o essere automaticamente comandati per il loro funzionamento.

##### **F. Il verde di pertinenza**

Le alberature esistenti nelle aree di pertinenza degli edifici vanno di norma salvaguardate e protette. Il verde deve essere puntualmente progettato e per la nuova piantumazione vanno privilegiate alberi ad alto fusto, isolati o a gruppi con preferenza per le specie tradizionali e originarie del luogo, compatibili con le caratteristiche naturali del terreno. Sui confini verso strada pubblica o sui confini interni verso le altre proprietà, potranno essere piantumate siepi d'altezza contenuta o d'altezza superiore se utilizzate per riparo antivento o dall'inquinamento, e le stesse potranno essere consigliate quale mascheramento di recinzioni o d'elementi tecnologici.

## **PRONTUARIO**

### **Sommario**

**Premessa**

**Identificazione**

**Obiettivi e finalità**

### **L'EDIFICAZIONE NELLA ZONA AGRICOLA**

#### **RECUPERO DELL'INSEDIAMENTO RURALE**

Riconoscibilità dei caratteri architettonici e decorativi

##### **2.1 Decoro degli spazi e delle costruzioni**

###### **Murature - rivestimenti esterni - tamponamenti**

Tamponamenti

I colori

### **PROGETTAZIONE ATTUATIVA**

Linee guida generali

Tipologie costruttive ad elevata compatibilità ambientale

Materiali certificati

Il legno

Isolanti termici ed acustici naturali

Protezione dal sole

Ventilazione naturale - Tetti e pareti ventilate

Illuminazione naturale diretta e indiretta

Energia rinnovabile

### **LE AREE VERDI**

Il verde pubblico

Il verde di pertinenza

Verde per il controllo climatico

Il verde nei parcheggi

Interventi sulle alberature stradali

Fitodepurazione

### **OPERE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Mitigazione delle infrastrutture

Macchie boscate, siepi e filari alberati

Realizzazione di siepi monofilari

Formazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua

Elenco delle specie vegetali da impiegare

Specie arbustive ed arboree impiegabili per progetti di nuove siepi e bande boscate

Piante per la fitodepurazione

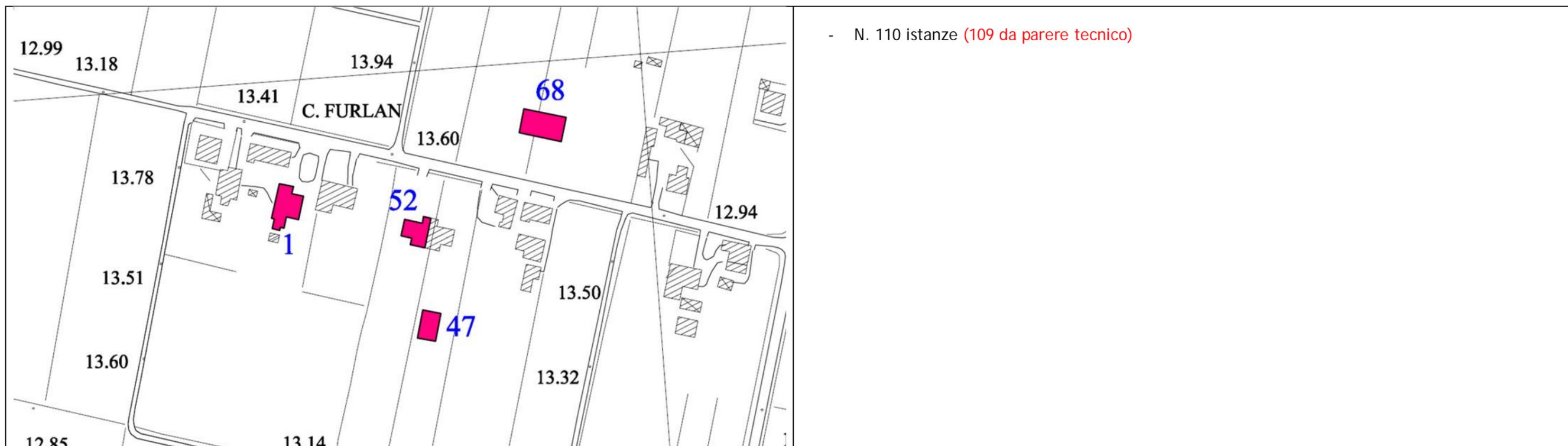
**PI var 2 - edifici non più funzionali alla conduzione del fondo** 11.2012

DCC N. 18 21/03/2012

ADOZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELLA AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO" - lett. d) comma 2 art. 43 L.R. 11/2004.

DCC N. 83 26/11/2012

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU? FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELLA AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO" - LETT. D) COMMA 2 ART.43 L.R. 11/2004 - VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI, COMUNICAZIONI E CONTRIBUTI PERVENUTI DOPO LA FASE DI PUBBLICAZIONE



## NORME TECNICHE (vedi nta osservazione)

### Articolo Unico

1. Il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato secondo le direttive del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, non prescrittivo.
2. L'intervento è in diretta attuazione del PI ed è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari. Va comunque sempre assicurato il contributo di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:
  - a. il volume viene considerato come il solido emergente dal terreno;
  - b. per gli interventi con volume inferiore a mc. 600 l'onere aggiuntivo è pari a 10,00 €/mc trasformato;
  - c. per interventi superiori a mc. 600 e fino ad un massimo di 1.200 mc. l'onere è di 10,00 €/mc per i primi 600 mc. e di 20,00 €/mc per il volume superiore. Dette disposizioni sono da ricondurre al Capo II "Criteri per la determinazione del contributo" - art. 84 - Variazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 61/85.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.
6. Valgono le disposizioni di cui all'art. 85 delle NTA del PRG vigente per quanto non in contrasto con le norme del PAT, della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme.
7. Per interventi analoghi non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e saranno assoggettati alla normativa qui riportata.
8. Sono ammissibili solo interventi volti al recupero di un volume massimo di mc. 1.200. Eventuali volumi eccedenti sono da demolire e non generano credito edilizio.

## PRONTUARIO

### Sommario

#### 1. PREMESSA

##### 1.1 IDENTIFICAZIONE

##### 1.2 OBIETTIVI E FINALITÀ

#### 2. L'EDIFICAZIONE NELLE ZONA AGRICOLA

##### 2.1 RECUPERO DELL'INSEDIAMENTO RURALE

###### 2.1.1 Riconoscibilità dei caratteri architettonici e decorativi

##### 2.2 DECORO DEGLI SPAZI E DELLE COSTRUZIONI

##### 2.3 MURATURE - RIVESTIMENTI ESTERNI - TAMPONAMENTI

###### 2.3.1 Tamponamenti

###### 2.3.2 I colori

##### 2.4 PROGETTAZIONE ATTUATIVA

###### 2.4.1 Linee guida generali

###### 2.4.2 Tipologie costruttive ad elevata compatibilità ambientale

###### 2.4.2.1 Materiali certificati

###### 2.4.2.2 Il legno

###### 2.4.2.3 Isolanti termici ed acustici naturali

###### 2.4.2.4 Protezione dal sole

###### 2.4.2.5 Ventilazione naturale - Tetti e pareti ventilate

###### 2.4.2.6 Illuminazione naturale diretta e indiretta

###### 2.4.2.7 Energia rinnovabile

##### 2.5 LE AREE VERDI

###### 2.5.1 Il verde pubblico

###### 2.5.2 Il verde di pertinenza

###### 2.5.3 Verde per il controllo climatico

###### 2.5.4 Il verde nei parcheggi

###### 2.5.5 Interventi sulle alberature stradali

###### 2.5.6 Fitodepurazione

##### 2.6 OPERE DI COMPENSAZIONE EMITIGAZIONE AMBIENTALE

###### 2.6.1 Mitigazione delle infrastrutture

###### 2.6.2 Macchie boscate, siepi e filari alberati

###### 2.6.3 Realizzazione di siepi monofilari

###### 2.6.4 Formazione di fasce tampone lungo i corsi d'acqua

###### 2.6.5 Elenco delle specie vegetali da impiegare

###### 2.6.5.1 Specie arbustive ed arboree impiegabili per progetti di nuove siepi e bande boscate

###### 2.6.5.2 Piante per la fitodepurazione

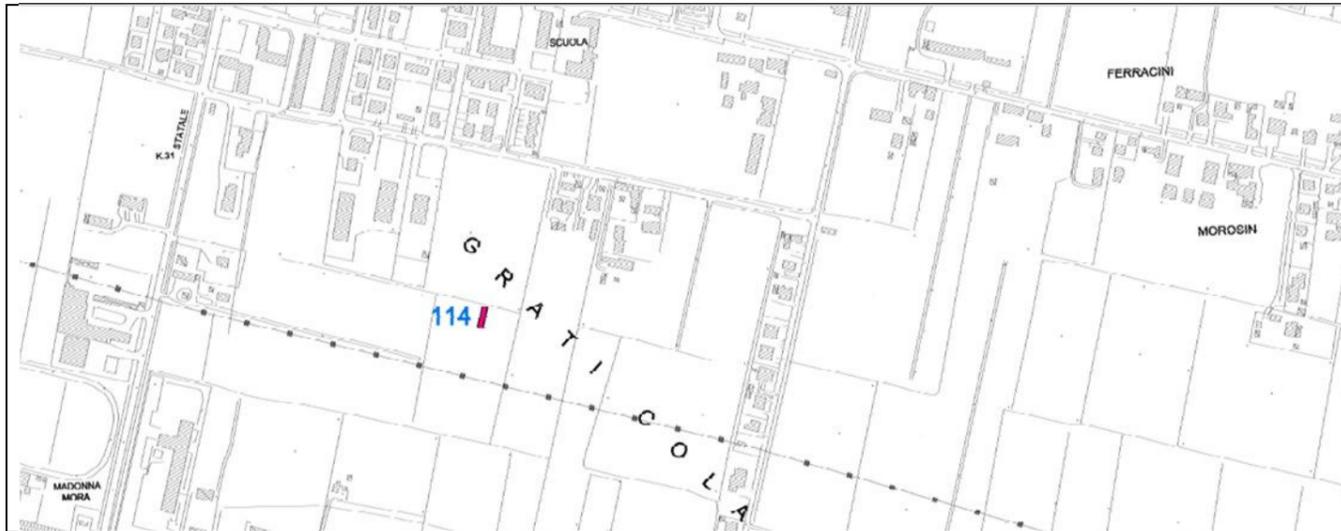
**PI var 3 - Stralcio tematico edifici non più funzionali alla conduzione del fondo** 04.2014

DCC N. 60 20/12/2013

ADOZIONE P.I. 2° FASE - INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO - LETT. D) COMMA 2 ART. 43 L.R. 11/2004, AGGIORNAMENTO A SEGUITO RIAPERTURA TERMINI (SECONDO INTERVENTO)

DCC N. 18 29/04/2014

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA E/O ALLA CONDUZIONE DEL FONDO" - LETT. D) COMMA 2 ART. 43 L.R. 11/2004, VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA FASE DI PUBBLICAZIONE (SECONDO INTERVENTO).



Il piano individua ulteriori 5 manifestazioni (110-114) che sono proposte quali edifici ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo agricolo, i quali comunque avranno necessità di "validazione" al momento della richiesta del permesso di costruire, così come previsto dalla norma (Allegato AGR 07).

Il P.I. per le 5 istanze di riconoscimento degli Edifici non più funzionali ha prodotto una opportuna schedatura (AGR 07.1) contenente indicazioni per il recupero e l'adeguamento dei fabbricati non più funzionali e delle relative pertinenze e sono stati cartografati (Allegato AGR 07.2 Nord e AGR 07.2Sud) integrando anche le istanze del PI n° 1.

## NORME TECNICHE

### Articolo Unico

1. Il nuovo organismo edilizio dovrà essere progettato secondo le direttive del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, non prescrittivo.
2. L'intervento è in diretta attuazione del PI ed è in ogni caso subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento.
3. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.
4. In luogo del pagamento dei contributi di urbanizzazione tabellari, il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari. Va comunque sempre assicurato il contributo di perequazione per la mitigazione ambientale secondo le seguenti disposizioni:
  - a. il volume viene considerato come il solido emergente dal terreno;
  - b. per gli interventi con volume inferiore a mc. 600 l'onere aggiuntivo è pari a 10,00 €/mc trasformato;
  - c. per interventi superiori a mc. 600 e fino ad un massimo di 1.200 mc. l'onere è di 10,00 €/mc per i primi 600 mc. e di 20,00 €/mc per il volume superiore. Dette disposizioni sono da ricondurre al Capo II "Criteri per la determinazione del contributo" - art. 84 - Variazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 61/85.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.
6. Valgono le disposizioni di cui all'art. 85 delle NTA del PRG vigente per quanto non in contrasto con le norme del PAT, della LR 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e delle presenti norme.
7. Per interventi analoghi non oggetto della presente variante saranno comunque da tenere in considerazione e saranno assoggettati alla normativa qui riportata.
8. Sono ammissibili solo interventi volti al recupero di un volume massimo di mc. 1.200. Eventuali volumi eccedenti sono da demolire e non generano credito edilizio.

### (INSERIRE)

9. La richiesta relativa alla classificazione di un fabbricato non più funzionale deve essere corredata da una relazione tecnico-agronomica che giustifichi, ai sensi della LR 11/2004, tale richiesta in riferimento ai seguenti casi:
  - ha perduto un nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.
  - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non appartenenti più ad un'azienda agricola);
  - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
10. Non è comunque ammesso e considerato il recupero di fabbricati non regolarmente assentiti e sono esclusi i fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici intensivi, di qualsiasi dimensione
11. Il recupero di edifici esistenti non più funzionali preclude la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura per cinque anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

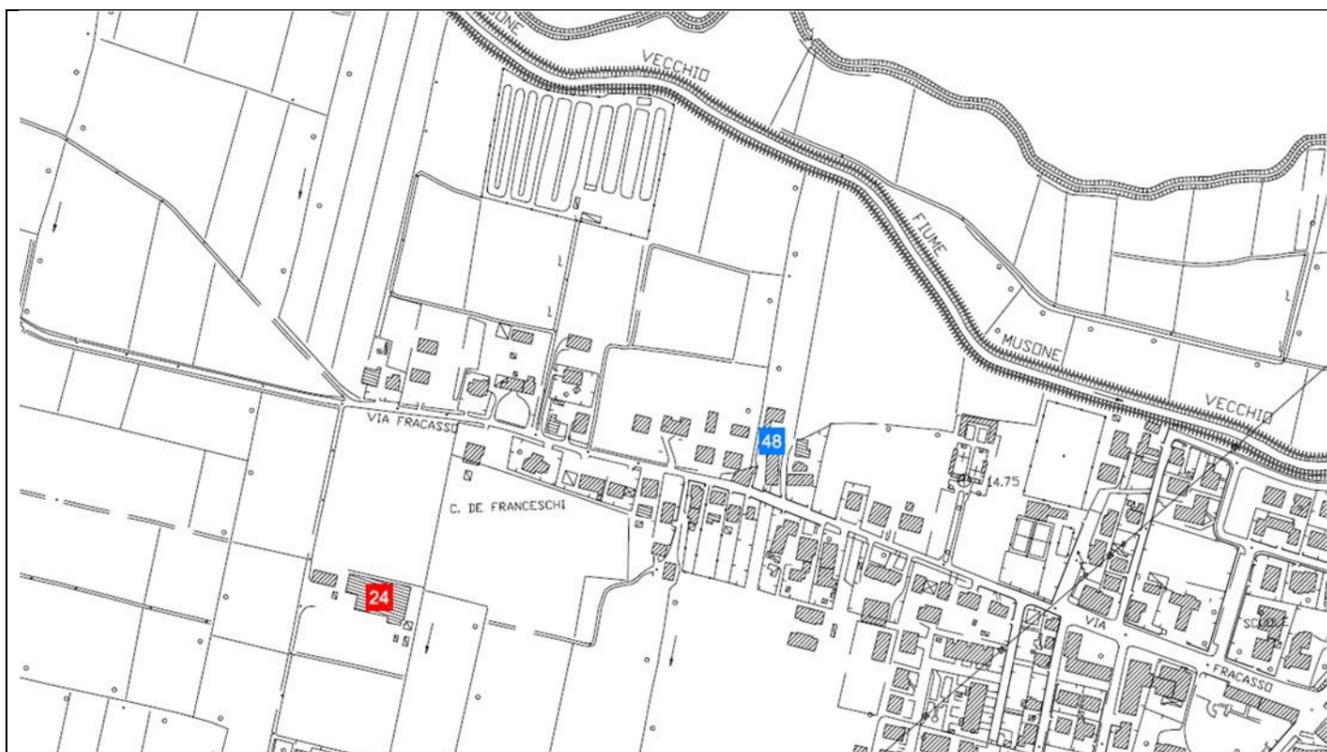
**PI var 4 - Stralcio tematico attività produttive fuori zona** 04.2014

DCC N. 62 20/12/2013

ADOZIONE P.I. 2° FASE - INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA - SETTORE SECONDARIO - LETT. I) ART. 17 L.R. 11/2004, A SEGUITO RIAPERTURA TERMINI (SECONDO INTERVENTO)

DCC N. 19 29/04/2014

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI IN ZONA IMPROPRIA" - SETTORE SECONDARIO - LETT. I) ART. 17 L.R. 11/2004" VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA FASE DI PUBBLICAZIONE (SECONDO INTERVENTO)



La presente variante scaturisce da richieste pervenute al Comune, a seguito di idonea pubblicizzazione, ossia vengono modificate n. 3 schede corrispondenti ai seguenti numeri 19 - 23 - 24 - 51 e create n. 2 nuove schede.

Le nuove attività produttive inserite sono 56 - 57 e la loro accettazione è perché rientrano nell'applicazione dell'art. 9 delle NTA del PAT.

**SUPERFICIE UTILE AGRARIA TRASFORMATA**

Nella sostanza non c'è variazione di superficie agricola che viene trasformata in uso produttivo.

**AGR 05 - Verifica e quantificazione della SAU consumata**

Verifica e quantificazione della SAU consumata e aggiornamento della banca dati numerica e cartografica.

Il P.I. infatti individua le azioni concrete di trasformazione nell'ambito delle "Attività produttiva in zona impropria" che sono potenzialmente fonte di consumo di SAU.

Il risultato di questo processo di verifica determina il consumo di suolo derivante dalla attuazione del progetto di Piano e di conseguenza individua la superficie massima residua a disposizione.

Il valore di "partenza" è quello riportato nelle norme tecniche operative ratificate in sede di approvazione del piano di cui all'art. "territorio agricolo" pari a complessivi 248.312 mq + 10% pari a 273.143 mq.

Gli interventi previsti dal P.I. "Attività produttiva in zona impropria" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a 1.096 m2; pertanto, la S.A.U. rimanente consumabile risulta di 247.216 m2.

Gli interventi previsti dal P.I. "Edificazione diffusa" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a 41.874 m2; pertanto, la S.A.U. rimanente consumabile risulta di 205.342 m2.

La tabella seguente sintetizza quanto appena esposto

**computo della SAU**

SAU consumabile (da PAT)	248.312	100%
"PI tematico Attività produttiva in zona impropria" consumo di SAU in relazione agli interventi previsti da p.i. variante 1(interventi 08-19-32) e 2	- 1.096	-0,44%
SAU consumabile rimanente	247.216	99,56%

**computo della SAU**

"PI tematico Attività Edificazione diffusa"	- 41.874	-16,86%
SAU consumabile rimanente	205.342	82,70%

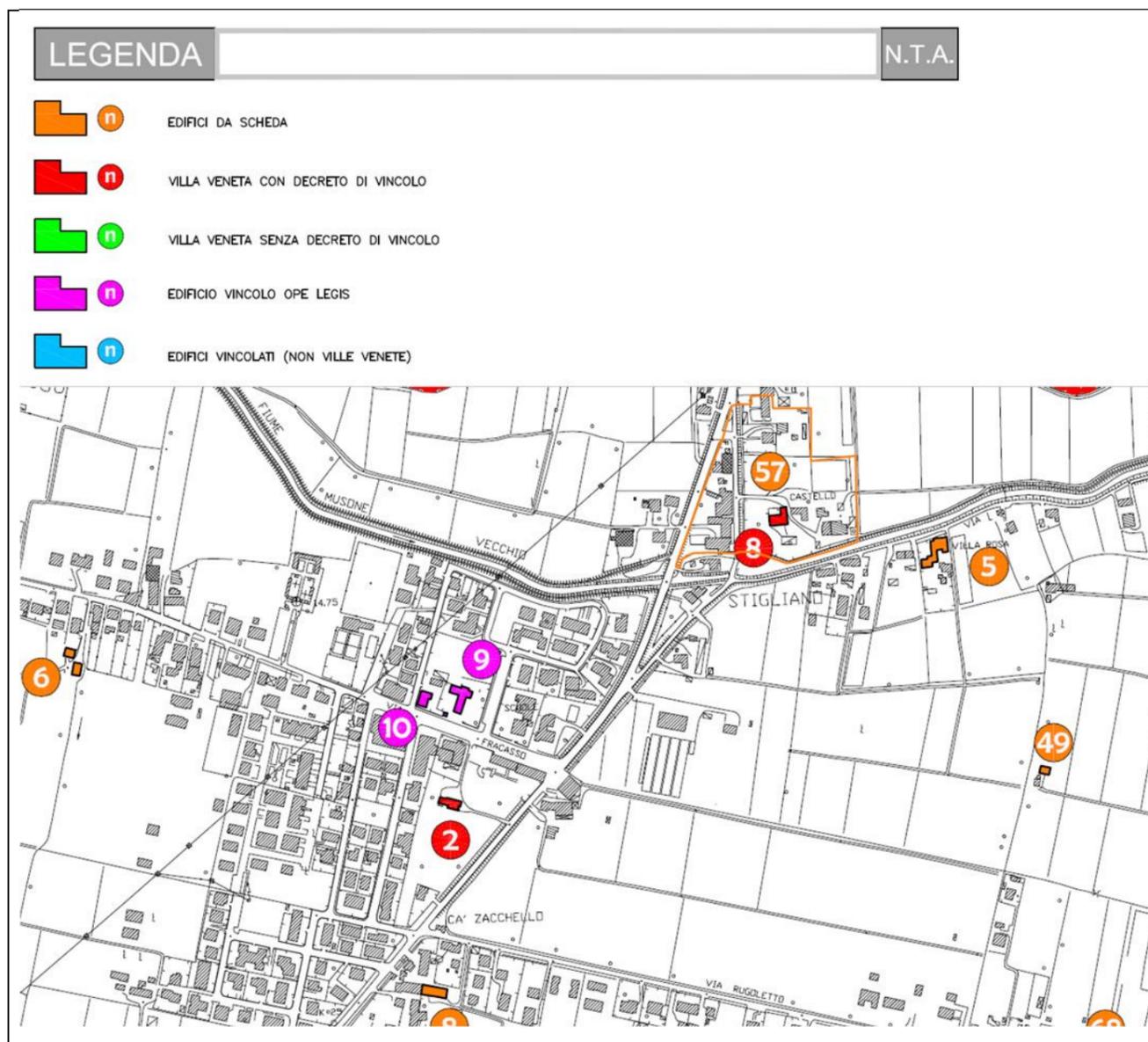
**PI var 5 - Edifici e complessi soggetti a vincolo o tutela** 09.2014

DCC N. 21 29/04/2014

ADOZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE, DEGLI EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHÉ DELLE PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE" ARTT. 14 - 65 - 66 - 67 DELLE N.T.A. DEL P.A.T.

DCC N. 51 29/09/2014

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI MONUMENTALI, DELLE VILLE VENETE, DEGLI EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE TESTIMONIALE NONCHÉ DELLE PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE" ARTT. 14 - 65 - 66 - 67 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI.



La schedatura di tali realtà di significativa valenza storico-architettonica ed ambientale conferma sostanzialmente quella del Piano Regolatore Vigente.

A differenza della precedente schedatura, però, in riferimento al Piano di Assetto del Territorio, è stata fatta una suddivisione degli immobili in funzione della presenza o meno di vincolo architettonico riferito al vigente Decreto Legislativo n. 42/2004 e della loro appartenenza, o meno, al sistema delle Ville Venete.

Si è proceduto, quindi, a raggruppare gli edifici di valenza storico-architettonica e ambientale nel seguente modo:

- Edifici di valenza architettonico-ambientale
- Ville Venete con decreto di vincolo
- Ville Venete senza decreto di vincolo
- Edifici con vincolo Ope Legis
- Edifici vincolati non Ville Venete

Relativamente alla Ville Venete è stata effettuata la comparazione con l'elencazione delle Ville Venete di cui all'Atlante Regionale edito dall'Istituto Regionale per le Ville Venete.

La scheda è strutturata con una parte descrittiva dell'immobile, una indicazione puntuale con l'estratto del Piano degli Interventi indicante la numerazione riproposta nelle tavole grafiche, estratto catastale, documentazione fotografica atta ad individuare l'immobile, indicazione degli elementi architettonici presenti, indicazione del Grado di Tutela.

Relativamente a quest'ultimo punto si evidenzia che gli edifici di particolare pregio, peraltro sottoposti al regime vincolistico per la parte architettonica di cui al D.Lgs. n.42/2004 su citato, presentano un Grado di Tutela rivolto alla massima conservazione di tutte le componenti storiche che caratterizzano l'edificio stesso.

Va messo in evidenza, comunque, che le scelte definitive sul corretto intervento in un edificio storico possono avvenire solamente a scala edilizia di dettaglio e non a scala urbanistica; ciò significa che il corretto approccio dal punto di vista metodologico nel recupero di edifici antichi impone una attenta e profonda analisi storica, un accurato rilievo metrico che non si estrinsechi, però, nella finalità del calcolo di superfici e volumi ma sia strumento di valutazione critico-filologica dell'intero complesso al fine di definire le caratteristiche del manufatto dal punto di vista storico, materico, morfologico-distributivo, architettonico.

Tale operazione può avvenire ad un livello di definizione che può essere solamente a scala edilizia di dettaglio che si pone come obiettivo un progetto di conservazione, di recupero, di ridefinizione funzionale, ecc. ; una base conoscitiva così determinata è elemento determinante per la corretta definizione dell'ambito da trattare.

## NORME TECNICHE

### EDIFICI, MANUFATTI ED AGGREGAZIONI EDILIZIE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE E AREE DI PERTINENZA

Gli edifici, i manufatti e le aggregazioni edilizie con caratteristiche di pregio storico, artistico, ambientale comprendono ville, edifici tipici dell'area rurale, chiese.

Tali edifici sono elementi significativi della storia e della cultura del Comune di Santa Maria di Sala e vanno tutelati in rapporto al loro stato di conservazione, al valore intrinseco della singola parte dell'opera ed a quello complessivo dell'insieme, anche in riferimento all'ambiente in cui è inserito.

La tavola di P.I. individua gli edifici, i manufatti, le aggregazioni edilizie contrassegnandoli con un numero corrispondente alla scheda.

Le schede normative sono composte da una parte descrittiva con indicazione del Grado di tutela a cui è assoggettato l'edificio, il manufatto o l'aggregazione edilizia e da una parte corredata da documentazione fotografica, planimetrica e tipologica.

A seconda del Grado di tutela di appartenenza, corrispondono gli interventi di seguito ammessi:

#### Grado di Tutela 1

Si tratta di edifici di rilevante valore storico, artistico ed architettonico: interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. Sono consentiti, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro, con l'obiettivo del ripristino dei valori originari con destinazione d'uso uguale o assimilabile a quella originaria. Ogni modificazione deve avvenire solo con i metodi e le cautele del restauro scientifico. Dovranno essere eliminate le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse architettonico-monumentale o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

#### Grado di Tutela 2

Si tratta di edifici di valore storico ed artistico: interessa la conservazione di elementi strutturali, decorativi, interni ed esterni. Sono consentiti, oltre agli interventi di restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di risanamento conservativo con l'obiettivo della conservazione unitaria degli elementi principali della morfologia, della distribuzione e della tipologia edilizia, in quanto contribuiscono complessivamente a determinare il valore storico-ambientale dell'edificio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

#### Grado di Tutela 3

Si tratta di edifici di buon valore ambientale: interessa la conservazione di tutti gli elementi esterni, per le caratteristiche storico-artistiche e per il rapporto con il contesto ambientale circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico totale senza aumento di volume né di superficie di calpestio. È prescritto il restauro di tutti gli elementi interni ed esterni morfologicamente rilevanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Sono consentite demolizioni parziali per le parti prive di pregio. La destinazione d'uso deve essere analoga o compatibile rispetto a quella originaria.

#### Grado di Tutela 4

Si tratta di edifici di valore ambientale: interessa la conservazione di una parte delle strutture esterne per le caratteristiche storico-artistiche ed il rapporto con il contesto circostante. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia con vincolo planivolumetrico parziale, ammettendo la demolizione con recupero volumetrico delle parti non significative per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. È prescritto il restauro delle strutture esterne morfologicamente interessanti, con le modalità dell'art. 3 del DPR 380/2001. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica.

#### Grado di Tutela 5

Si tratta di edifici con nessun valore ambientale. L'intervento ammesso è la ristrutturazione edilizia globale, anche con demolizione e ricostruzione sino al conseguimento di volumi aventi sagome e consistenze diverse rispetto allo stato di fatto. L'intervento deve essere finalizzato a ripristinare nel fabbricato connotati compatibili con il contesto ambientale, anche attraverso l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture, ridisegno delle facciate e delle coperture, sostituzioni dei materiali o degli elementi estranei alla tradizione locale. Sono ammessi ampliamenti per comprovate esigenze igienico-sanitarie e funzionali. Le destinazioni d'uso sono quelle ammesse dalla zona urbanistica. In ogni caso i nuovi edifici dovranno integrarsi con l'edilizia esistente, sia nei caratteri formali, che nell'impiego dei materiali della tradizione locale.

#### Grado di Tutela 6

Si tratta di edifici di nessun valore architettonico ed ambientale estranei al contesto in cui si collocano.

L'intervento ammesso è la demolizione senza ricostruzione.

Relativamente al grado di tutela si evidenzia che gli edifici di particolare pregio, peraltro sottoposti al regime vincolistico per la parte architettonica di cui al D. Lgs. 42/2004, presentano un Grado di Tutela rivolto alla massima conservazione di tutte le componenti storiche che caratterizzano l'edificio stesso.

Va messo in evidenza, comunque, che le scelte definitive sul corretto intervento in un edificio storico possono avvenire solamente a scala edilizia di dettaglio e non a scala urbanistica; ciò significa che il corretto approccio dal punto di vista metodologico del recupero di edifici antichi impone una attenta e profonda analisi storica, un accurato rilievo metrico che non si intrinsechi, però, nelle finalità del calcolo di superfici e volumi ma sia strumento di valutazione critico-filologica dell'intero complesso al fine di definire le caratteristiche del manufatto dal punto di vista storico, materico, morfologico distributivo, architettonico. Tale operazione può avvenire ad un livello di definizione che può essere solamente a scala edilizia di dettaglio che si pone come obiettivo un progetto di conservazione, di recupero, di ridefinizione funzionale, ecc.; una base conoscitiva così determinata è elemento determinante per la corretta definizione dell'ambito da trattare.

Un esempio concreto che può essere riportato è relativo ad una eventuale superfetazione. Da una valutazione generale potrebbe apparire immediata la prescrizione della sua demolizione; ciò, invece, potrebbe essere smentito da una modificazione generale dell'organizzazione distributiva interna del corpo principale e della superfetazione, della quale non si può essere a conoscenza, che potrebbe confermare la superfetazione come elemento filologicamente compatibile con l'intero manufatto.

L'analisi storico-filologica, condotta preliminarmente al progetto, potrà mostrare valori diversi da quelli attribuiti dal PI; in tal caso su parere conforme della CEC e degli esperti dei Beni Ambientali, il Sindaco può disporre la modifica del grado di tutela.

In sede di progetto edilizio degli edifici oggetto di schedatura, dovrà essere sviluppata l'analisi della tipologia edilizia, mediante l'individuazione dei seguenti elementi sia nello stato attuale che in situazioni precedenti di cui esistano documentazioni o reperti:

##### a) Caratteristiche del tipo edilizio:

- distribuzione e gerarchia funzionale dei vani;
- posizione delle strutture portanti verticali;
- tessitura dei solai e della copertura;
- posizione dei collegamenti verticali (scale, ballatoi, ecc.) e dei camini;
- posizione degli elementi distributivi orizzontali (atri, corridoi, ecc.).

##### b) Eventuali specificità che caratterizzano l'edificio come variante di una categoria tipo logicamente principale:

- distribuzione delle funzioni sui diversi vani;
- posizione nel contesto urbanistico;
- particolari situazioni del sito.

##### c) Modalità di aggregazione con le altre tipologie adiacenti per la formazione di tipologie più complesse.

##### d) Altri elementi utili al riconoscimento del tipo.

Il progetto edilizio dovrà interpretare e sviluppare gli elementi risultanti dall'analisi, proponendo interventi coerenti e comunque compatibili con le caratteristiche tipologiche dell'edificio.

In particolare dovrà essere assicurata la leggibilità degli elementi significativi che determinano l'assetto tipologico degli edifici, che vanno di norma conservati, e la cui presenza va comunque documentata anche nel caso che essi non rimangano visibili.

Non sono ammessi gli interventi di trasformazione che comportino l'alterazione e/o l'eliminazione degli elementi significativi dell'impianto tipologico; in particolare:

- la suddivisione in unità abitative di dimensioni troppo ridotte;
- l'inserimento di destinazioni d'uso non compatibili, anche per singole parti dell'edificio;
- l'esecuzione di impianti tecnologici che comportino alterazioni pesanti delle caratteristiche del tipo edilizio.

Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi filologica ed assoggettate ai vari gradi di tutela, sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica ed ambientale dell'insieme; inoltre dovrà sempre essere previsto il ripristino degli spazi scoperti.

Nei parchi e giardini storici, interni alle aree di pertinenza dell'edificio vincolato, sono vietate tutte le modificazioni dell'assetto morfologico del suolo e della copertura vegetazionale presente, non finalizzate alla conservazione ed al miglioramento del quadro ambientale esistente. È altresì vietata la costruzione di nuovi edifici.

È consentita solo la ricostruzione fedele di edifici o parti di edifici andati distrutti antecedentemente al vincolo, sulla base di documentazioni probanti l'esistenza ed il carattere delle preesistenze.

Negli edifici vincolati, di cui al presente articolo, possono essere derogate le norme dei regolamenti edilizi e di igiene qualora gli stessi prescrivano, per il loro rispetto, la demolizione di parti di pregio dell'edificio, modifiche ai suoi caratteri estetico-formali e distributivi.

In particolare è consentito il mantenimento delle attuali altezze interne dei vani, l'inclinazione e le dimensioni di vani scala ed i rapporti di illuminamento.

Le dimensioni minime dei locali, le altezze ed i rapporti di illuminazione possono non essere rispettate, qualora vengano riproposte le stesse funzioni per cui sono stati originariamente realizzati.

In ogni edificio devono essere mantenuti gli elementi architettonici e decorativi individuati nella scheda relativa.

Oltre alle destinazioni d'uso di zona stabilite dal PI, sono consentite le seguenti destinazioni: residenze, pubblici servizi, pubblici esercizi, negozi, attività culturali e sociali, uffici pubblici e privati, studi professionali, locali per il gioco, lo spettacolo e il trattenimento, compatibili con i valori da tutelare.

Per gli edifici vincolati, nel caso di crolli o demolizioni, parziali o totali, accidentali o non, la ricostruzione potrà essere consentita previa valutazione da parte della competente Soprintendenza. La Soprintendenza detterà pertanto le puntuali indicazioni.

Gli edifici esistenti privi di valore culturale interni all'ambito di tutela sono assoggettati alle norme urbanistiche di zona previste dal PI.

Gli interventi ammessi non devono contrastare con i caratteri ambientali del luogo. A tal fine il Sindaco, sentita la CEC e degli esperti dei Beni Ambientali, può imporre altezze, distacchi ed allineamenti diversi da quelli di zona, nonché imporre l'uso di materiali, finiture e modalità d'intervento finalizzati alla riqualificazione ambientale dell'insieme.

Nei casi in cui il rilascio del titolo autorizzativo (PAC, ecc.) sia subordinato alla redazione del PdiR, siano consentiti, in assenza di questo, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento statico e gli interventi soggetti ad autorizzazione.

## **MODALITA' ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI RELATIVE AGLI EDIFICI, MANUFATTI E AGGREGAZIONI DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE**

### **Criteri generali**

Gli interventi di restauro - e in subordine quelli di ristrutturazione edilizia per gli elementi non innovativi - si attuano secondo criteri di tipo conservativo, evitando il più possibile interventi sostitutivi, anche per ciò che attiene all'uso dei materiali ed alla loro tecnologia.

Prima della sostituzione di elementi decorativi e/o strutturali, dovranno essere esaminate e perseguite tutte le possibilità per il loro consolidamento e riutilizzo in sito.

Per la sostituzione e/o ripristino di singoli elementi strutturali, in particolari ed accertate situazioni statiche di degrado, potranno essere introdotti materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché tali interventi siano dettagliatamente giustificati e segnalati nel processo o in corso d'opera, siano limitati alle opere indispensabili e siano coerenti con gli indirizzi progettuali originari.

L'inserimento e la sostituzione degli elementi strutturali dovrà preferibilmente avvenire mediante l'utilizzo di materiali e tecniche coerenti con quelle preesistenti.

È tuttavia ammessa l'adozione di materiali e tecniche anche diversi da quelle originarie, purché sia tecnicamente comprovata la loro affidabilità.

### **Strutture verticali o orizzontali**

Il consolidamento delle strutture murarie a vista dovrà essere attuato rispettandone le caratteristiche di continuità, pesantezza e omogeneità, e quindi in primo luogo applicando la tecnica a "scuci e cuci", con uso di elementi di materiali dello stesso tipo.

Per le murature non in vista è ammesso l'intervento con applicazioni di tecniche di comprovata efficacia purché coerenti con le caratterizzazioni storiche e materiche dell'edificio.

Il consolidamento delle strutture lignee orizzontali può essere attuato mediante tecniche di comprovata efficacia purché coerenti con le caratterizzazioni storiche e materiche dell'edificio e con un corretto approccio metodologico alla conservazione del manufatto.

L'operazione deve essere comunque compatibile con la conservazione ed il restauro di eventuali pavimentazioni di interesse storico.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed eccezionalmente negli interventi di restauro, ove la struttura lignea necessiti di un totale rifacimento, è consentita la sostituzione solo se il solaio preesistente, anche se attualmente plafonato e intonacato, non abbia caratteristiche che ne denuncino la originaria natura di struttura a vista.

Tale sostituzione dovrà essere realizzata con una nuova struttura con materiali lignei, aventi le caratteristiche di orditura di quelli preesistenti e che non comportino la necessità di una rigida costanza di interassi tali da richiedere pesanti manomissioni delle strutture di appoggio.

Per le opere di irrigidimento in generale sono da preferire sistemi con doppio tavolato incrociato.

### **Coperture**

Per le strutture di copertura sono ammessi gli interventi previsti per le strutture orizzontali.

È prescritto l'uso esclusivo delle tegole a canale in cotto (coppi); nelle ristrutturazioni vanno ripristinate le coperture in coppi.

È altresì prescritta la conservazione del manto sottotegola in tavelle in cotto, qualora esistente.

### **Intonaci**

Gli intonaci dovranno essere di tipo tradizionale, a calce o similari, marmorino o coccio pesto.

È vietato l'uso di rivestimenti in pannelli prefabbricati, di intonaci plastici o graffiati.

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso.

Il marmorino va quindi utilizzato negli edifici dove se ne riscontra la presenza, mentre per l'edilizia di base è preferibile utilizzare l'intonaco a calce, con finiture tradizionali e, nel caso di tinteggiatura preesistente, con colori a base di terre naturali.

#### Colori

Le tinteggiature vanno scelte tra i colori usati nel tempo dell'edificio, documentati dalle tracce trovate nelle indagini preliminari.

Mancando l'intonaco originario, ci si deve riferire a pigmenti usati anticamente in zona; tra i colori proponibili va scelto quello che si intona meglio con gli edifici circostanti, e che nel contempo serve a mettere a punto l'effetto delle masse della composizione architettonica.

#### Rivestimenti

Gli eventuali rivestimenti in pietra vanno restaurati utilizzando possibilmente gli stessi materiali, o comunque altri analoghi e coerenti con quelli originari.

Sono sconsigliate le vernici protettive perché non permettono la traspirazione naturale ed attenuano i contrasti tonali; le protezioni superficiali potranno essere attuate con prodotti silossanici.

#### Serramenti esterni

Sono consentiti serramenti in legno verniciato, o a vista, purché trattato con mordenzatura.

È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati (metallo, plastica, legno).

Gli scuri devono essere a battenti (con due ante) o a libro in legno pieno, tinteggiati.

I portoncini d'ingresso saranno in legno pieno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiate negli stessi colori delle finestre.

#### Impianti tecnologici

Al fine di tenere conto della evoluzione tecnologica e dei nuovi requisiti in materia di impiantistica generale, nonché delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo; fermo restando che per gli edifici soggetti ad interventi di restauro si dovranno adottare i criteri che possano garantire la reversibilità degli interventi stessi.

Indicazioni ulteriori generali sono contenute nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale al quale si rimanda ponendo una particolare attenzione alle indicazioni di massima per l'edificazione dei centri storici (art. 8) che sono da ritenersi, comunque, di riferimento per gli edifici oggetto di schedatura.

#### Precisazioni

- Per gli edifici sottoposti al regime vincolistico di cui al D.Lgs. 42/2004, per la parte architettonica, a seguito di notifica del Decreto di Vincolo . per vincolo Ope Legis (vetustà superiore a 70 anni e proprietà pubblica o di Enti giuridici legalmente riconosciuti), gli interventi di progetto dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della competente Soprintendenza per il rilascio del relativo nulla-osta. L'Ente proposto alla tutela, potrà dettare, soluzioni ed indicazioni diverse dalle previsioni di PI. In questo caso l'Amministrazione Comunale prenderà atto delle indicazioni dell'Ente superiore.

- Per gli immobili di proprietà ecclesiastica sottoposti a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 (parte architettonica) l'acquisizione del nulla-osta da parte della competente Soprintendenza avverrà seguendo la disciplina che regola i rapporti tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Conferenza Episcopale Italiana. In sostanza, la trasmissione del progetto alla competente Soprintendenza avverrà direttamente dall'Ufficio Diocesano per i Beni Culturali Ecclesiastici, che avrà ricevuto l'istanza direttamente dalla parrocchia, accompagnata dal parere della Commissione Diocesana per l'Arte Sacra.

- Per gli edifici oggetto di schedatura e non sottoposti a vincolo per la parte architettonica si ritiene necessario il preventivo parere della competente Soprintendenza, qualora quest'ultima sia disponibile alla valutazione del progetto, quando l'Area Tecnica del Comune di Santa Maria di Sala ne ravvisi la necessità.

Particolare attenzione dovrà essere posta agli ambiti scoperti dagli edifici schedati (Ville Venete, edifici e complessi di valore testimoniale, ecc.) che, per previsione di zona urbanistica di piano, possono essere interessati da edificazione.

Si precisa che ogni intervento di trasformazione sia subordinato alla predisposizione di una analisi preventiva ed all'attenzione di interventi di mitigazione ambientale e visiva al fine di garantire:

- il mantenimento di connotati visuali verso ambienti storici e/o agricoli liberi;

- l'inserimento paesaggistico ed ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica ed ambientale.

Per ogni caso dovrà essere considerato elemento prioritario la conservazione della qualità paesaggistica dell'elemento storico-testimoniale.

Gli interventi che riguardano gli edifici schedati dovranno obbligatoriamente coinvolgere l'edificio nel suo complesso, le pertinenze e le aree scoperte, potendo essere operati per stralci.

Come già indicato, interventi diversi da quelli consentiti dal Grado di Tutela saranno possibili solo a fronte di documentate particolari caratteristiche tipologiche ed esigenze d'uso, supportate da analisi storico-critiche ed analisi scientifiche preliminari, previo assenso della Soprintendenza per gli edifici vincolati e con le indicazioni dei punti precedenti per quelli non sottoposti a vincolo architettonico.

Le pertinenze scoperte dovranno essere tutelate mediante il principio di:

- vietare smembramenti e comunque separazione tra aree verdi, edifici e contesto paesaggistico che possano compromettere l'integrità dei beni succitati e le relazioni tra i suddetti beni ed il loro immediato intorno;

- riconoscere l'uso delle aree verdi di interesse storico-architettoniche sulla base delle specifiche caratteristiche di impianto di progettazione;

- conservare i beni storico-architettonici succitati attraverso interventi di manutenzione continua e programmata in rapporto al tipo di uso previsto, alla tipologia ed alla composizione delle masse arboree;

- evitare la sostituzione e/o integrazione con essenze non pertinenti e mantenere in efficienza gli elementi di arredo storico presenti;

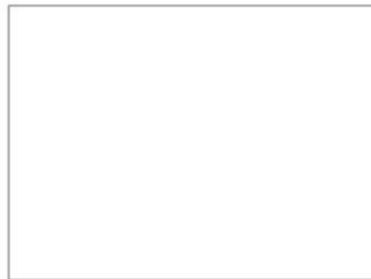
- approntare lo studio botanico e storico artistico del bene al fine di accertare l'eventuale progettualità d'autore e la presenza di alberatura d'epoca.

Ubicazione: **Via Noalese**

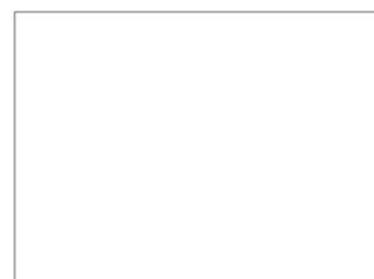
Epoca: **Secolo XIX**

**Descrizione:**  
L'edificio risale alla seconda metà dell'800 e presentava in origine, prima cioè dell'ampliamento eseguito ad ovest, una perfetta simmetria. La facciata infatti ha quattro grandi arcate a tutto sesto nella parte centrale e due parti ai lati ciascuna con due finestre sovrapposte. Nel retro sono ubicate la cucina, la cantina, una camera e la stalla, mentre nella parte antistante, ai lati del portico, dovevano essere ubicate in origine altre due camere. Il piano superiore, che ha accesso da una scala in legno situata sotto il portico, era adibito in origine a fienile e granaio.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA STORICA**



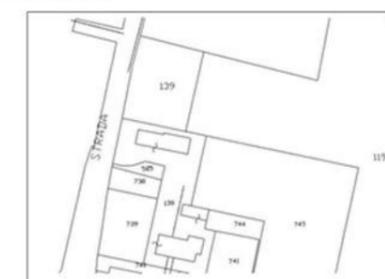
**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



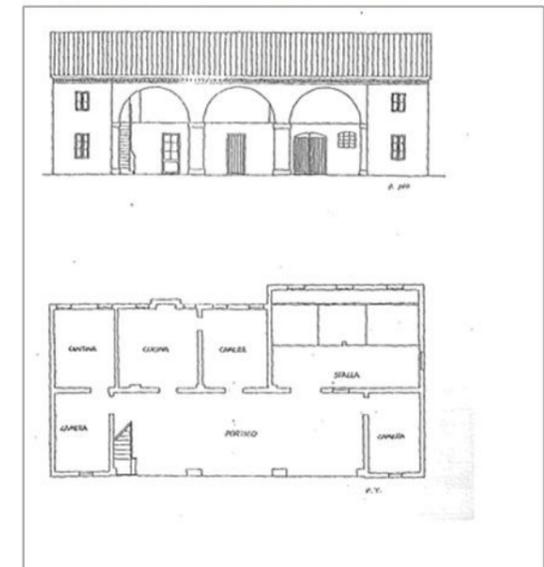
**ESTRATTO PI**



**PLANIMETRIA CATASTALE**



**PIANTE E PROSPETTI. RICOSTRUZIONE STATO ORIGINARIO**



**ANALISI**  
RIFERIMENTO VINCOLO: DESTINAZIONE D'USO ATTUALE: Annesso agricolo

TIPOLOGIA EDIFICIO	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI
villa <input type="checkbox"/>	Facciata <input type="checkbox"/>
palazzetto <input type="checkbox"/>	coppi <input type="checkbox"/>
a blocco <input type="checkbox"/>	intonaco <input type="checkbox"/>
a corte <input type="checkbox"/>	mattoni <input type="checkbox"/>
in linea <input type="checkbox"/>	pietra <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	misto <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	altro <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	Copertura <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	tavelle <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	legno <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	lamiera <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	altro <input type="checkbox"/>

**STATO DI CONSERVAZIONE**

ottimo <input type="checkbox"/>	cattivo <input type="checkbox"/>
buono <input type="checkbox"/>	rudere <input type="checkbox"/>
mediocre <input type="checkbox"/>	

**PARTICOLARI DI RILIEVO ARCHITETTONICO E DECORATIVO**

PORTICI <input type="checkbox"/>	con archi a tutto sesto <input type="checkbox"/>	con pilastri e travi in l. <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	con archi policontrici <input type="checkbox"/>	3 n. archi e campate <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	con archi a sesto ribassato <input type="checkbox"/>	
CAMINI <input type="checkbox"/>	con canna esterna <input type="checkbox"/>	con canna interna <input type="checkbox"/>
CORNICI <input type="checkbox"/>	in cotto <input type="checkbox"/>	con travatura in legno <input type="checkbox"/>
SOLAI IN LEGNO <input type="checkbox"/>	primo <input type="checkbox"/>	di copertura <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	secondo <input type="checkbox"/>	
SCALE <input type="checkbox"/>	esterne <input type="checkbox"/>	in legno <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	interne <input type="checkbox"/>	in pietra <input type="checkbox"/>
PAVIMENTAZIONE <input type="checkbox"/>	in legno <input type="checkbox"/>	in cotto <input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	in pietra <input type="checkbox"/>	
COPERTURA <input type="checkbox"/>	a due falde <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	a quattro falde <input type="checkbox"/>	
ALTRI PARTICOLARI <input type="checkbox"/>		

**CONTESTO AMBIENTALE**

ala <input type="checkbox"/>	siepi <input type="checkbox"/>
orto, giardino <input type="checkbox"/>	fossati <input type="checkbox"/>
frutteto, vigneto <input type="checkbox"/>	pozzi <input type="checkbox"/>
alberature di rilievo <input type="checkbox"/>	

**PROGETTO**  
GRADO DI PROTEZIONE E CATEGORIA D'INTERVENTO

1 – edificio di rilevante valore storico, artistico ed architettonico <input type="checkbox"/>	4 – edifici di valore ambientale <input type="checkbox"/>
2 – edifici di valore storico ed artistico <input type="checkbox"/>	5 – edifici con nessun valore ambientale <input type="checkbox"/>
3 – edifici di buon valore ambientale <input type="checkbox"/>	6 – edifici di nessun valore architettonico ed ambientale estranei al contesto in cui si collocano <input type="checkbox"/>

**DESTINAZIONE D'USO CONSIGLIATA**  
Residenza

Interventi succedutisi nel tempo hanno modificato sensibilmente l'assetto distributivo originario. Il portico laterale presenta una definizione del tutto incongrua con il corpo di fabbrica principale. Un progetto di recupero dovrebbe tendere, per quanto possibile, alla ridefinizione della distribuzione di origine con la riapertura degli archi di facciata.

**PI var 5bis** - variante normativa adeguamento alla L.R. n. 50/2012

09-2014

ADOZIONE DCC N. 22 29/04/2014

APPROVAZIONE DCC N. 50 29/09/2014

Tra gli adempimenti comunali previsti dalla L.R. 50/2012 e dal Regolamento regionale vi è l'adeguamento degli strumenti urbanistici demandando i Comuni a definire i parametri stereometrici di riferimento.

La variante si rende pertanto necessaria per una puntuale regolamentazione delle dotazioni di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico necessari per l'attivazione di strutture commerciali nelle zone territoriali omogenee (Z.T.O.) in cui è prevista la possibilità di insediare attività commerciali e precisamente esplicitate agli artt. 81, 87 e 87 bis delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del vigente P.R.G..

Una novità è costituita dall'espressa previsione della possibilità di derogare alle dotazioni contemplate dalla vigente L. R. urbanistica n. 11/2004, deroga consentita alle amministrazioni locali alla luce della concreta collocazione delle strutture e della sussistenza di infrastrutture a servizio idonee a soddisfare le esigenze.

Tale possibilità è in particolare riferita alle strutture di vendita localizzate nei centri storici, per le quali le dotazioni a parcheggio sono rimesse addirittura ad una specifica convenzione con il Comune e non già a rigide e predeterminate previsioni dello strumento urbanistico comunale, anche in relazione agli accessi, ai percorsi veicolari e ai percorsi pedonali che caratterizzano l'area interessata.

Si è comunque ritenuto opportuno stabilire le dotazioni a parcheggio nei centri storici per gli esercizi di vicinato così come già previsto nella precedente L.R. 15/2004.

Per quanto riguarda le medie strutture di vendita fuori dai centri storici, la norma rinvia allo strumento urbanistico comunale, che può modulare le dotazioni in relazione alle singole zone, mentre per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici sarà sempre lo strumento urbanistico a prevedere le dotazioni di spazi a parcheggio, ma ciò sulla base dei criteri previsti all'art. 5 del Regolamento Regionale che si rifanno sostanzialmente agli standard già previsti dalla precedente L.R. 15/2004.

Fermo restando la dotazione di servizi prevista dalla L.R. 11/2004 nonché dalla L.R. 61/85, si è ritenuto opportuno riportare innanzitutto i criteri stabiliti dal Regolamento Regionale non solo per le grandi strutture di vendita, ma anche per le medie, tuttavia, in via generale si sono riproposte le indicazioni della precedente L.R. 15/2004 che, per i casi che si sono concretizzati nel nostro territorio, si sono rivelate soddisfacenti.

Da ultimo si è ritenuto di uniformare l'altezza massima dei fabbricati in ml. 12,00 con lo scopo di favorire il minor consumo di suolo e l'efficientamento energetico.

Sinteticamente vengono qui di seguito indicate le scelte operative relative alle quantità minime di parcheggio:

CENTRI STORICI:	Esercizi di vicinato:	0,2 mq/mq della superficie lorda di pavimento (SLP) (è possibile la monetizzazione)
	MSV e GSV:	Convenzione con il Comune
CENTRI URBANI:	Esercizi di vicinato:	zone di completamento - 0,4 mq/mq della SLP zone di espansione - 0,5 mq/mq della SLP (è possibile la monetizzazione)
	MSV e GSV:	zone di completamento - 0,4 mq/mq della SLP zone di espansione - 0,5 mq/mq della SLP
FUORI CENTRI URBANI:	Esercizi di vicinato:	zone di completamento - 0,4 mq/mq della SLP zone di espansione - 0,5 mq/mq della SLP (per le zone residenziali è possibile la monetizzazione)
	MSV e GSV	Alimentare area libera - 2,50 mq/mq della superficie di vendita (SV) di cui area a Park clienti 1,80 mq/mq della SV e non inferiore a 1 mq/mq della SLP
	MSV e GSV	Non Alim. Park clienti 1 mq/mq della SV e non inferiore a 0,80 mq/mq della SLP Viene prevista la riduzione del 50% per alcune tipologie di prodotti (mobili, autoveicoli, motoveicoli, nautica, materiali edili e legnami)

Nelle N.T.A. vengono citati i requisiti di natura ambientale e viabilistica di cui all'articolo 22 della L.R. 50/2012, viene pertanto confermata la vigente previsione di assoggettamento alle procedure di compatibilità ambientale applicate al settore del commercio, stabilite dalla normativa regionale in materia di tutela ambientale di cui alla Legge Regionale 26 marzo 1999, n. 10 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dalla vigente normativa statale di cui al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Pertanto rimangono assoggettate alla procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), di competenza della Provincia, le grandi strutture aventi superficie di vendita superiore a mq. 8.000.

Per quanto concerne, altresì la procedura di verifica ambientale (cd. screening), anch'essa di competenza della Provincia, si conferma la previsione dimensionale di assoggettamento delle grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000; a differenza di quanto previsto nella vigente normativa regionale, si prescinde dal requisito relativo all'annessione o al collegamento delle grandi strutture di vendita a pubblici esercizi, attività artigianali o di intrattenimento, con la conseguenza che ogni ipotesi insediativa relativa a grandi strutture di vendita rientranti nei limiti anzidetti viene assoggettata alla citata procedura di verifica.

Si segnala altresì la previsione di carattere innovativo secondo la quale i provvedimenti di compatibilità ambientale sopra citati costituiscono il presupposto per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e soprattutto del titolo edilizio. La ratio della norma in oggetto risiede infatti nell'esigenza di assicurare un maggior grado di tutela ambientale attraverso una valutazione preventiva dei profili ambientali rispetto all'edificazione dei fabbricati commerciali.

Da ultimo, in ordine ai requisiti di natura viabilistica, vengono riproposti nelle N.T.A. i criteri afferenti all'insediamento di grandi strutture e medie strutture di vendita con superficie superiore a 1.500 mq. stabiliti nel Regolamento Regionale n. 1/2013 approvato con D.G.R. 1047 del 18 giugno 2013.

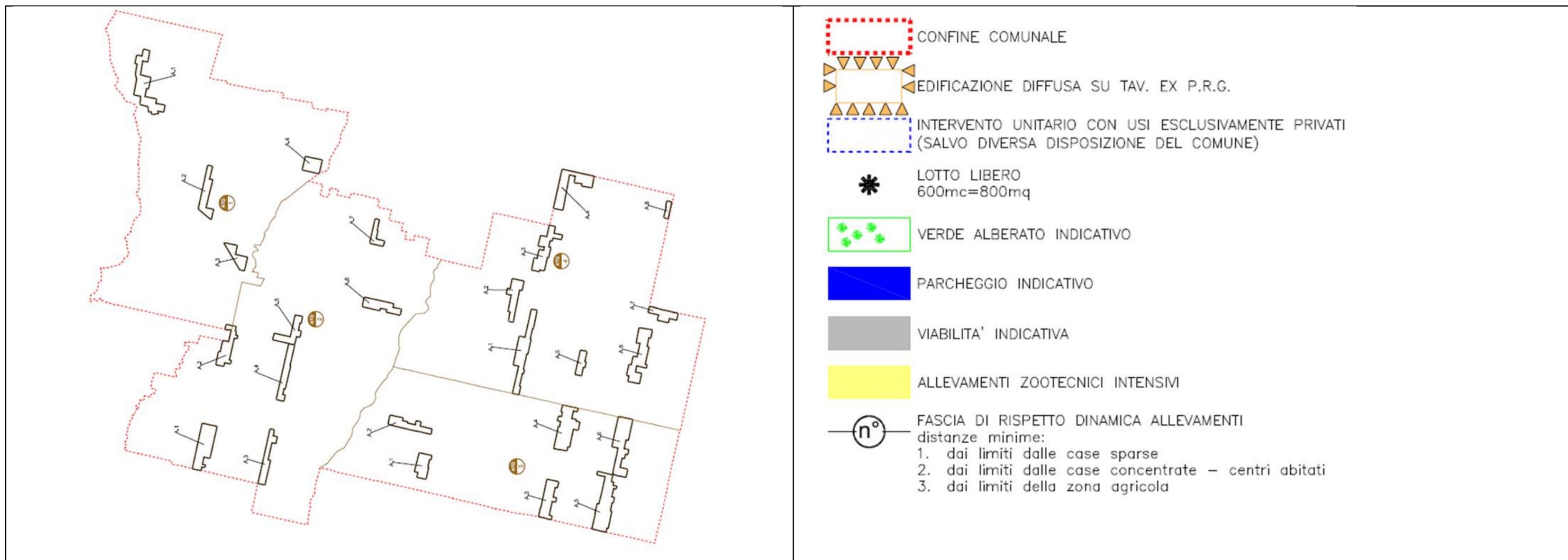
**PI var 6 - AREE A EDIFICAZIONE DIFFUSA** 09.2014

DCC N. 20 29/04/2014

ADOZIONE P.I. 2° FASE - "AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA" - ART. 54 DELLE N.T.A. DEL P.A.T.

DCC N. 52 29/09/2014

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - "AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA" - ART. 54 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI



**SCHEMA DI INTERVENTO**

**INTERO TERRITORIO**

Superficie ad Edificazione diffusa di PAT	mq	1.511.159
Superficie ad Edificazione diffusa Incrementata dal PI	mq	16.026
Nuova superficie ad Edificazione diffusa (PAT + PI)	mq	1.527.185
Superficie che diventa Lotto libero da SUA	mq	37.200
Volume residenziale nei Lotti liberi	mc	27.900
SAU - attuale interna al diffuso da PAT	mq	345.487
SAU - nuova interna al diffuso ripermetrato	mq	355.343
SAU - trasformata totale (PI)	mq	27.423
SAU - a disposizione del PAT, art. "territorio agricolo"	mq	273.143
SAU - residua	mq	245.720

## AGR 02 - Verifica e quantificazione della SAU consumata

Verifica e quantificazione della SAU consumata e aggiornamento della banca dati numerica e cartografica.

Il P.I. infatti individua le azioni concrete di trasformazione nell'ambito delle "Edificazione diffusa" che sono potenzialmente fonte di consumo di SAU.

Il risultato di questo processo di verifica determina il consumo di suolo derivante dalla attuazione del progetto di Piano e di conseguenza individua la superficie massima residua a disposizione.

Il valore di "partenza" è quello riportato nelle norme tecniche operative ratificate in sede di approvazione del piano di cui all'art. "territorio agricolo" pari a complessivi 248.312 mq + 10% pari a 273.143 mq.

Gli interventi previsti dal P.I. "Edificazione diffusa" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a 41.874 m<sup>2</sup>; Si evidenzia che gli interventi previsti dal P.I. "Attività produttiva in zona impropria" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a 1.096 m<sup>2</sup>, che anch'essi andranno a sottrarsi al valore di 248.312 mq;

Pertanto, la S.A.U. rimanente consumabile risulta complessivamente pari di 205.342 m<sup>2</sup>.

computo della SAU		
SAU consumabile (da PAT)	248.312	100%
"PI tematico Attività produttiva in zona impropria" consumo di SAU in relazione agli interventi previsti da p.i. variante 1(interventi 08-19-32) e 2	- 1.096	-0,44%
SAU consumabile rimanente	247.216	99,56%

computo della SAU		
"PI tematico Attività Edificazione diffusa"	- 41.874	-16,86%
SAU consumabile rimanente	205.342	82,70%

## NORME TECNICHE

### ARTICOLO 83 TER

#### AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA

Trattasi di aree definite ai sensi dell'art. 54 ed ai sensi del "Capo IV" al Titolo "Premesse di carattere generale (Direttive e prescrizioni) da osservare nella formazione del PI" - lettera A) "Generalità del Territorio" - Punto 1 - lettera c) del PAT.

Ossia aree ad edificazione diffusa che così come organizzate non hanno carattere di omogeneità e vengono quindi valutate mediante previsioni specifiche.

All'interno delle aree ad edificazione diffusa sono riportate le classificazioni appartenenti agli artt. 2 e 3 del DI 1444/68 e l'individuazione puntuale di lotti liberi in edificati. Le aree diverse dai lotti liberi in edificati mantengono la normativa del PI Vigente (ex PRG), mentre i suddetti lotti sono regolamentati dalla seguente normativa:

- ai lotti liberi ineditati si applicano gli indici stereometrici della zona C1.1 (art. 82-bis delle NTA vigenti), la quantità volumetrica massima costruibile è di mc. 600, così come riportato nelle tavole del PI con apposito simbolo;
- gli oneri dovuti nelle zone diverse da quella C1.1 sono quelli della zona agricola;
- sono sempre dovuti gli oneri di urbanizzazione, gli oneri ambientali ed il costo di costruzione;
- nei lotti liberi la destinazione d'uso è solo residenziale;
- dove viene previsto un intervento unitario gli usi sono esclusivamente privati, salvo diverse disposizioni dettate dal Comune;
- la viabilità (di allargamento e/o di nuova realizzazione), i parcheggi ed il verde alberato sono indicativi. Tali spazi saranno da progettare e realizzare con l'esecuzione dell'edificazione concessa.

In attuazione all' Art 54 - Edificazione diffusa, Comma 2, il PI individua negli elaborati specialistici gli Ambiti della aziende agricole esistenti (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD) e l'elenco delle Aziende agricole esistenti (AGR 03 e AGR 04) aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale realizzata su base catastale e finalizzata a meglio definire gli ambiti del territorio agricolo in riferimento alle unità produttive e alla presenza di aziende agricole vitali.

In tali ambiti gli interventi di trasformazione del territorio sono consentiti nel rispetto delle seguenti condizioni:

- vanno in ogni caso esclusi dalla nuova edificazione gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD), della localizzazione di centri aziendali, delle abitazioni degli imprenditori agricoli e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
- vanno salvaguardati i caratteri ambientali definiti dalla morfologia dei luoghi, dagli insediamenti rurali, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e delle piantate, dalla maglia poderale, dai sentieri, dalle capezzagne, dai corsi d'acqua, etc. al fine di non "snaturare" il contesto rurale;

- c. vanno salvaguardate le aree agricole integre e deve essere garantito per quanto possibile la tessitura dei fondi e delle visuali. Deve essere garantito il recupero dei luoghi degradati o in contrasto con il carattere paesaggistico, geologico, idraulico dell'ambiente;
- d. la trasformazione del suolo deve garantire la riqualificazione e tutela degli ecosistemi naturali, con l'obiettivo di mantenere e valorizzare le risorse locali;
- e. sono, comunque, consentite le opere necessarie per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua.

In recepimento delle disposizioni contenute nelle Norme Tecniche del P.A.T. e coerentemente alle indicazioni contenute nella V.A.S. gli interventi devono rispettare i seguenti indirizzi per la mitigazione e compensazione ambientale con l'obiettivo di perseguire la riqualificazione paesaggistica del territorio e la riduzione degli impatti provocati dagli insediamenti, con particolare riferimento a quelli derivanti dalle emissioni di CO<sub>2</sub>, e dagli elementi detrattori del paesaggio e dal sistema della rete ecologica comunale. Pertanto nelle zone di edificazione diffusa:

- a) nei nuovi insediamenti residenziali almeno il 20% della superficie del lotto deve essere destinata a verde con la piantumazione di specie arboree e arbustive tipiche della flora locale in modo da garantire, una volta raggiunta la maturità vegetativa, le coperture del suolo di seguito indicate:
  - I. 40% di copertura arborea (data dalla proiezione delle chiome degli alberi al suolo a maturità);
  - II. 10% di copertura arbustiva (data dalla proiezione delle chiome degli arbusti al suolo, a maturità).
- b) in sede di progetto di trasformazione territoriale andranno previsti, alla scala progettuale di competenza, gli idonei interventi di mitigazione e/o di compensazione finalizzate alla riqualificazione delle aree adiacenti al territorio agricolo aperto, affinché non assumano i connotati di "retro urbano"; si dovrà prevedere, pertanto, una adeguata progettazione degli ambiti a verde con funzione di mitigazione degli impatti visivi e acustici sulle porzioni di confine; le modalità operative per il raggiungimento di una maggiore permeabilità ecologica sono di seguito specificate e sono costituite principalmente, siepi, filari di alberi, fasce arboreo-arbustive. Tali formazioni saranno individuate in corrispondenza dei margini urbani che devono costituire idonei filtri ossia fasce di contenimento e di transizione verso il territorio aperto, costituite da cinture verdi, filari alberati e siepi realizzate con piante autoctone (come da indicazioni dell'ULSS in aree adiacenti a nuclei abitati sono da evitare le specie di seguito elencate che possono aggravare le allergie stagionali. In particolare: betulla, nocciolo, carpino nero, ontano, frassino e orniello).

La struttura delle fasce di mitigazione e la scelta delle specie arboree e arbustive dovrà essere finalizzata al mantenimento di un'elevata densità e garantire facilità di gestione, oltre che un basso costo di manutenzione. Possono essere costituite da:

- a) un unico filare (solo ed esclusivamente tra i lotti e non verso il territorio aperto)
- b) da più filari paralleli (multi-filari) in modo da formare una massa sufficientemente spessa. Ciascun filare dovrà essere composto da un'alternanza tra alberi di prima grandezza e arbusti in modo da formare un fronte continuo. Si dovrà avere cura di utilizzare anche specie sempreverdi al fine di mantenere l'effetto schermante anche d'inverno. È inoltre indicato un rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre. La disposizione delle specie arboree e arbustive sarà tale da ottenere un margine esterno non lineare e omogeneo, in modo da rendere irregolare il profilo della fascia di mitigazione e aumentare il margine della stessa (modalità a Quinconce). Gli impianti possono essere lineari o a gruppi in relazione al tipo di mitigazione da mettere in atto. In entrambi i casi si consiglia di piantare gli arbusti ravvicinati in modo da favorire il rapido contatto tra le chiome e il conseguente effetto copertura. Gli alberi d'alto fusto a maturità vanno invece tenuti distanziati tra loro per favorire lo sviluppo della vegetazione sottostante.

Le modalità per la realizzazione di fasce alberate multi-filari, siepi e filari singoli (si veda il Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale del Piano degli Interventi del Comune di Santa Maria di Sala, allegato AGR 09) dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) Modalità per la realizzazione di fasce alberate multi-filari
  - 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 6 m
  - 2. Densità arborea Da = 4 alberi/100 m<sup>2</sup> St
  - 3. Densità arbustiva Dr = 8 arbusti/100 m<sup>2</sup>.
  - 4. Altezza minima di impianto arbusto 80 cm
  - 5. Altezza minima di impianto albero 160 cm
  - 6. profondità almeno pari a 5 m;
  - 7. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
  - 8. Posizionamento a Quinconce.
- b) Modalità per la realizzazione di siepe multi-filari miste:
  - 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 6 m
  - 2. Densità arborea Da = 2 alberi/100 m<sup>2</sup> St
  - 3. Densità arbustiva Dr = 14 arbusti/100 m<sup>2</sup>.
  - 4. Altezza minima di impianto arbusto 80 cm
  - 5. Altezza minima di impianto albero 160 cm
  - 6. profondità almeno pari a 3 m;
  - 7. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.
  - 8. Posizionamento a Quinconce.
- c) Modalità per la realizzazione di siepe monofilare (solo ed esclusivamente tra i lotti e non verso il territorio aperto)
  - 1. Distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i 8 m
  - 2. Distanza arbustiva non dovrà superare i 1 m
  - 3. Altezza minima di impianto arbusto 100 cm
  - 4. Altezza minima di impianto albero 180 cm
  - 5. profondità almeno pari a 1.5 m;
  - 6. rapporto tra specie caducifoglie e sempreverdi pari a circa uno a tre.

## 7. Posizionamento lineare

Annualmente il PI aggiorna il censimento delle aziende agricole sulla base della revisione della banca dati regionale (tema c1016 Agricoltura) contenente i dati di natura tecnico-aziendale relativi alle aziende agricole che hanno sede legale e/o conducono terreni nel territorio comunale e registrate nell'archivio regionale del Settore primario. In considerazione della dinamicità dell'assetto socio economico delle aziende agricole, le modifiche alla cartografia (AGR 04.1 NORD e AGR04.2 SUD e l'elenco delle Aziende agricole esistenti AGR 03 e AGR 04) senza sostituzione con altra norma o atto di pianificazione, senza che la modifica comporti una variazione delle previsioni di piano, non costituiscono variante al piano.

### **ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INTENSIVI (ART 85 BIS)**

Il PI, in considerazione della emanazione della DGR 856/2012, recepisce e aggiorna l'art. 25 del PAT individuando ed aggiornando la classificazione degli allevamenti intensivi.

Valgono le disposizioni del Piano di tutela delle acque e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE e DM 7 aprile 2006.

Gli interventi relativi agli allevamenti esistenti o di nuova costruzione potranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni applicative come previste dalla lett. d, art.50 LR 11/2004, DGR 856/2012 e nel rispetto delle successive disposizioni emanate dalla Regione Veneto.

Si precisa che ai sensi della DGR 856/2012:

a) per le aree residenziali in cui il Piano degli Interventi prevede nuovi sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche ricadenti parzialmente o totalmente all'interno delle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, l'efficacia di tali previsioni è obbligatoriamente subordinata al trasferimento, alla dismissione o alla variazione in riduzione della classe dimensionale degli stessi, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio, etc. (DGR n.856/2012). Tali condizioni di efficacia devono essere richiamate nei certificati di destinazione urbanistica.

In riferimento agli elaborati agronomici del PI sono individuate tre diverse fasce di rispetto:

- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla ZTO in cui ricade.
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada.
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, DGR 856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio.

In riferimento alla DGR 856/2012:

- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
- in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla DGR n.856/2012, ovvero sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI) a nuovi insediamenti residenziali, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente.

Per l'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, il Comune valuterà con attenzione l'entità dei presumibili impatti sul territorio. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, LR 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e DGR 856/2012, dovrà essere fornita, unitamente al progetto, la seguente documentazione:

- 1) un elaborato tecnico-agronomico che definisca le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza prevista ed alle caratteristiche delle aree di dell'intervento, alle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 300 m e alla direzione dei venti dominanti;
- 2) un elaborato tecnico-agronomico che definisca la consistenza e l'ubicazione delle eventuali misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto ambientale, forme di mitigazione ambientale con piantumazione arboreo-arbustiva di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio; andranno previste dotazioni minime di alberature quali forme di mitigazione visiva e compensazioni delle emissioni inquinanti; la metodologia adottata per la quantificazione della superficie boscata da realizzarsi dovrà rispettare il principio della sostenibilità e della compensazione parziale della quantità di CO2 dispersa nell'aria da parte dei capi contenuti in allevamento. Pertanto la CO2 prodotta dovrà essere parzialmente compensata da un idoneo polmone verde, considerando che, secondo il metodo ARPA, un albero di medie dimensioni assorbe 12 kg CO2 e dunque un ettaro di bosco assorbe 5 tonnellate annue di CO2.
- 3) Un elaborato tecnico-agronomico che definisca le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
- 4) Un elaborato che definisca i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;
- 5) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto

Per interventi di ampliamento con aumento del numero di capi allevati, fatte salve le specifiche normative nazionali, regionali e provinciali, deve essere redatta una relazione per la valutazione di compatibilità ambientale contenente in particolare:

- a) valutazioni delle della conformità con lo strumento urbanistico vigente (DGR 856/2012) in particolare per quanto concerne l'invarianza delle fasce di rispetto di cui al presente P.I.
- b) valutazioni delle emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
- c) valutazioni dell'inserimento paesaggistico dell'insediamento e soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici;
- d) descrizione sommaria delle eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento alla applicazione delle migliori tecniche disponibili (DGR 856/2012)
- e) indicazione delle principali ragioni delle scelte progettuali effettuate sotto il profilo dell'impatto ambientale.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012.

Le modalità di applicazione del credito edilizio, che potrà essere utilizzato nell'area di dismissione o nelle aree espressamente previste dal PI anche in ATO diverso da quello di dismissione, è normata dall'Art. 7 del PAT.

Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto nella DGR 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Gli interventi possono essere attuati a mezzo di PUA e previa riclassificazione urbanistica delle aree attraverso una variante al PI, che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

**PI var 7 - COMPARTO PRODUTTIVO** 12.2015

DCC N. 21 30/04/2015

ADOZIONE P.I. 2° FASE - AZIONE DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO

DCC N. 31 30/07/2015

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - AZIONE DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

DCC N. 58 21/12/2015

APPROVAZIONE P.I. 2° FASE - AZIONE DI SVILUPPO E VALORIZZAZIONE DEL COMPARTO PRODUTTIVO - AMBITI 3, 6, 7 - ESAME OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI

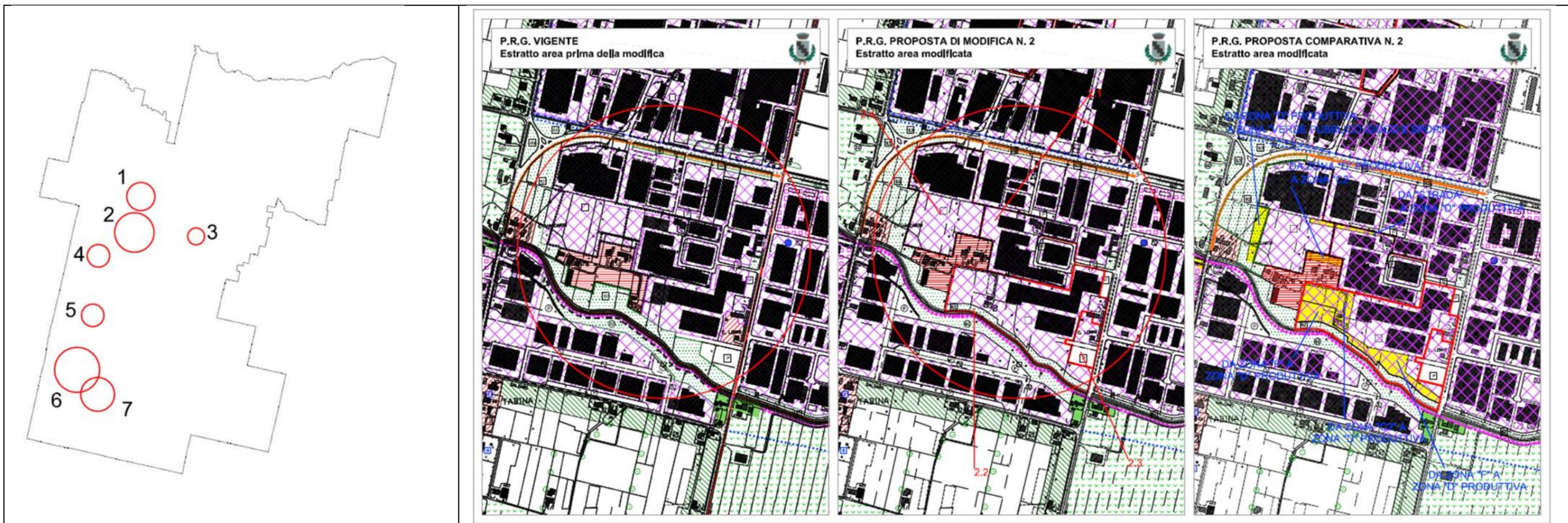


TABELLA DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

A.T.O.	MODIFICA	CONSUMO SUPERFICIE PRODUTTIVA DAL DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.	CONSUMO S.A.U. DAL DIMENSIONAMENTO DEL P.A.T.	INCREMENTO SUPERFICIE PRODUTTIVA	AREE RESIDENZIALI	AREE SERVIZI PUBBLICI	AREE D'INTERVENTO
n.	n.	mq	mq	mq	mq	mq	mq
2	1.1	--	--	--	--	--	38.626
	1.2	1.396	63	1.396	--	--	27.268
	2.1	- 799	--	- 799	799	--	39.238
	2.2	27.106	--	27.106	- 9.573	-	74.791
						26.408	
	2.3	4.434	--	4.434	- 4.434	--	9.385
	2.4	- 4.516	--	- 4.516	1.314	4.044	55.958
3.1	--	281	--	--	--	7.566	
TOTALE		27.621	344	27.621	- 11.894	-	252.832
						22.364	

CONSIDERAZIONI

Dalla comparazione con le tabelle del P.A.T. si avrà la seguente variazione:  
 Va tuttavia rilevato che la superficie per servizi produttivi è diminuita per l'A.T.O. 2 e l'A.T.O. 3 rispettivamente di mq 22.364 e mq 13.958, servizi che potranno essere recuperati con gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) e comunque troveranno adeguata verifica con il P.I. generale nuovo in via di elaborazione.

A.T.O. 2

	Residenziale	Commerciale	Direzionale	Produttivo	Turistico
da P.A.T.	mc 179.500	--	--	mq 48.500	--
da MODIFICA	mc 11.894	--	--	mq 27.621	--
In disponibilità	mc 191.394	--	--	mq 20.879	--

A.T.O. 3

	Residenziale	Commerciale	Direzionale	Produttivo	Turistico
da P.A.T.	--	--	--	mq 20.000	--
da MODIFICA	--	--	--	mq 17.141	--
In disponibilità	--	--	--	mq 2.859	--

3	4.1	--	--	--	--	--	149.276
	5.1	--	--	--	--	--	29.503
	6.1	2.558	--	2.558	--	625	72.311
	7.1	10.918	--	10.918	--	-	36.464
	7.2	3.665	--	3.665	--	-3.665	22.859
TOTALE		17.141	--	17.141	--	-	310.413
							13.958

Si indica ancora che le aree produttive messe a sistema sono complessivamente:

$$\text{mq } 252.832 + \text{mq } 310.413 = \text{mq } 563.245$$

È da precisare che i valori dimensionali si aggiorneranno definitivamente dopo l'approvazione della presente variante e comunque sempre nel rispetto delle tabelle del P.A.T..

### AGR 03 - Verifica e quantificazione della SAU consumata

Verifica e quantificazione della SAU consumata e aggiornamento della banca dati numerica e cartografica.

Il P.I. infatti individua le azioni concrete di trasformazione nell'ambito delle "zone produttive" che sono potenzialmente fonte di consumo di SAU.

Il risultato di questo processo di verifica determina il consumo di suolo derivante dalla attuazione del progetto di Piano e di conseguenza individua la superficie massima residua a disposizione.

Il valore di "partenza" è quello riportato nelle norme tecniche operative ratificate in sede di approvazione del piano di cui all'art. "territorio agricolo" pari a complessivi 248.312 mq + 10% pari a 273.143 mq.

Gli interventi previsti dal P.I. "Azione di sviluppo nel comparto produttivo" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a **344 m2**;

Si evidenzia che gli interventi previsti dal P.I. "Attività produttiva in zona impropria" e quelli previsti dal P.I. "Edificazione diffusa" portano ad un consumo complessivo di S.A.U. pari a 42.970 m2 (1.096 m2 + 41.874 m2), che andranno anch'essi a sottrarsi al valore di 248.312 mq;

Pertanto, la S.A.U. rimanente consumabile risulta complessivamente pari di 170.742 m2.

La tabella seguente sintetizza quanto appena esposto

#### computo della SAU

SAU consumabile (da PAT)	248.312	100%
"PI tematico Attività produttiva in zona impropria" consumo di SAU in relazione agli interventi previsti da p.i. variante 1(interventi 08-19-32) e 2	- 1.096	-0,44%
SAU consumabile rimanente	247.216	99,56%

#### computo della SAU

PI tematico "Attività Edificazione diffusa"	- 41.874	-16,86%
SAU consumabile rimanente	205.342	82,70%
PI tematico "Azione di sviluppo nel comparto produttivo"	- 344	-0,14%
SAU consumabile rimanente	204.998	82,56%

## NORME TECNICHE

### INDICE

Articolo 80	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
Articolo 81	ZONE RESIDENZIALI
Articolo 82	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Articolo 83	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
Articolo 83 bis	ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1
Articolo 84	ZONE "D" DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE
Articolo 85	ZONE AGRICOLE
	1.1 - Caratteri generali
	1.2 - Criteri per la tutela del territorio agricolo
	1.3 - Caratteri tipologici e formali degli edifici
	2.1 - Sottozona agricola E2/1
	2.2 - Sottozona agricola E2/2 - AMBITO DI EDIFICAZIONE DELLA ZONA E2
	2.5 - Sottozona agricola Speciale E2/C - Corridoio ecologico
	2.6 - Sottozona agricola E3
	2.7 - Sottozona agricola E4
	3.1 - Edifici, manufatti e aggregazioni edilizie di pregio storico, artistico, ambientale e aree di pertinenza
	3.2 - MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI RELATIVE AGLI EDIFICI, MANUFATTI E AGGREGAZIONI EDILIZIE DI PREGIO STORICO, ARTISTICO, AMBIENTALE
	4 - GRATICOLATO ROMANO
	5 - ITINERARI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ESISTENTI E/O DI PROGETTO
Articolo 86	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE
Articolo 87	ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE
Articolo 87 bis	ZONA PRODUTTIVA - COMMERCIALE MISTA DI COMPLETAMENTO
Articolo 88	ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO
Articolo 89	ZONE DI INTERESSE PUBBLICO
Articolo 89 bis	ZONE DI RISPETTO STRADALE, FLUVIALE, CIMITERIALE
Articolo 89 ter	ZONE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI
Articolo 89 quater	CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E INFRASTRUTTURE AD ESSE COLLEGATE.
Articolo 90	ZONE DI DEGRADO
Articolo 91	ZONE A VERDE PRIVATO
Articolo 92	PIANI ATTUATIVI IN ATTO
Articolo 92 bis	PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI IN CORSO
Articolo 92 ter	LA PEREQUAZIONE URBANISTICA
Articolo 93	AUTORIMESSE IN DEROGA
Articolo 94	ADEGUAMENTI ALLA RETE IDRAULICA
Articolo 95	ABROGAZIONE DI NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

### ALLEGATO SCHEDE URBANISTICHE

## PI var 8 - COMMERCIO E STRUTTURE DI VENDITA 12.2016

DCC N. 6 22/03/2016

ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA L.R. 28.12.2012, N. 50 SUL COMMERCIO E DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 1/2013 - RICONFIGURAZIONE CENTRI URBANI E AREE DEGRADATE - ADOZIONE VARIANTE SPECIFICA DI LOCALIZZAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - AGGIORNAMENTO P.I. VIGENTE

DCC N. 23 16/06/2016 ADEMPIMENTI AI SENSI DELLA L.R. 28.12.2012, N. 50 SUL COMMERCIO E DEL REGOLAMENTO REGIONALE N. 1/2013 - RICONFIGURAZIONE CENTRI URBANI E AREE DEGRADATE - APPROVAZIONE VARIANTE SPECIFICA DI LOCALIZZAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA - AGGIORNAMENTO P.I. VIGENTE

DCC N. 24 16/06/2016

ORDINE DEL GIORNO "PER LIMITARE UNA APERTURA SCONSIDERATA DI NUOVE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA E SALVAGUARDARE GLI ATTUALI NEGOZI DI VICINATO" SU PROPOSTA DEI GRUPPI CONSILIARI "LISTA SALESE" E "CIVICA INSIEME".

DCC N. 63 20/12/2016

INDIVIDUAZIONE DEI CENTRI URBANI E DELLE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE IN ADEMPIMENTO DELLA L.R. 28 DICEMBRE 2012, N. 50 E DEL REGOLAMENTO REGIONALE APPROVATO CON D.G.R. 1047 DEL 18.06.2013

**LOCALIZZAZIONE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 1500 MQ E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA**



MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 1500 MQ (ex L.R. n. 50/2012 - art. 18, comma 2)



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (ex L.R. n. 50/2012 - art. 3, comma 1, lett. g))



MEDIE STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 1500 MQ (ex L.R. n. 50/2012 - art. 18, comma 2)



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI (ex L.R. n. 50/2012 - art. 3, comma 1, lett. g))

Adempimenti ai sensi della L. R. n. 50 del 28.12.2012 per lo sviluppo del sistema commerciale e del Regolamento regionale n. 1 del 25.06.2013



CENTRI STORICI



CENTRO URBANO (AI SENSI L.R. 50/2012)

Adempimenti ai sensi della L. R. n. 50 del 28.12.2012 per lo sviluppo del sistema commerciale e del Regolamento regionale n. 1 del 25.06.2013



AREE DEGRADATE (AI SENSI L.R. 50/2012)

L'individuazione grafica delle tre grandi strutture di vendita esistenti (Eurobrico, Centro Tom e Centro Prisma) è da ritenersi quale conferma dell'idoneità delle rispettive aree alla localizzazione di grandi strutture di vendita.

Si è constatato che nei centri storici e nei centri urbani sono presenti solo medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a 1.500 mq., non vi sono infatti aree e/o strutture disponibili e di adeguate dimensioni per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e di grandi strutture di vendita, fatta eccezione nel centro urbano di Caselle della polarità commerciale della ditta Aloa avente dimensioni di media struttura con superficie di vendita di 2.500 mq., ma con residua potenzialità edificatoria.

A questo punto, si è ritenuto opportuno procedere alla localizzazione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati al di fuori dei centri storici e dei centri urbani, valutando il loro insediamento nelle aree degradate già individuate oppure nelle polarità commerciali esistenti da consolidare, secondo anche la volontà espressa dai proprietari a sviluppare attività commerciali in dette aree.

Sono state pertanto individuate quattro aree, di cui una per l'insediamento di una media struttura con superficie di vendita superiore a 1500 mq. e tre per l'insediamento di grandi strutture di vendita:

LOCALIZZAZIONE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CON SUPERFICIE DI VENDITA SUPERIORE A 1500 MQ.:

- 1) AREA PREVEDELLO: classificata dal vigente P.R.G. quale zona produttiva "D", riguarda la riqualificazione di una delle aree degradate già individuate con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20.12.2013, nella quale è ubicato un edificio dismesso da anni, a suo tempo adibito alla vendita di mezzi pesanti.

LOCALIZZAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA:

- 1) AREA MADONNA MORA NORD: riguarda un'area avente destinazione commerciale nel vigente P.R.G.. L'area si sviluppa nel contesto di una polarità commerciale in cui sono presenti due grandi centri commerciali (Centro Tom e Centro Prisma) e una media struttura di vendita (Mobilificio Patron) già servita da infrastrutture realizzate con accordi di programma tra Comune Provincia e Regione.

In tale area, erano già stati rilasciati i titoli edilizi, a seguito dei quali furono iniziati alcuni lavori di urbanizzazione non completati e i titoli commerciali per la realizzazione di un parco commerciale prima e di una grande struttura di vendita poi, iniziative commerciali che non sono state portate a compimento. Trattasi pertanto di una conferma e adeguamento dell'area quale ambito destinato ad ospitare una grande struttura di vendita.

- 2) AREA EX MAGLIERIE DEL VENETO: classificata dal vigente P.R.G. quale zona produttiva "D", riguarda la riqualificazione di una delle aree degradate già individuate con Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 20.12.2013, nella quale è ubicato un edificio dismesso (ex Pepper).
- 3) AREA ALOA: L'intera area è già classificata dal vigente P.R.G. come zona commerciale. La localizzazione, pertanto, riguarda il consolidamento di una polarità commerciale in centro urbano in cui è ubicata una struttura realizzata inizialmente a seguito della presenza di due medie strutture di vendita autorizzate ai sensi della Legge 426/71, ora divenuto centro commerciale di medie dimensioni costituito da tre esercizi a seguito di un recente restyling del fabbricato e della redistribuzione degli spazi commerciali. Per la potenzialità edificatoria dell'area la stessa viene ritenuta idonea per la localizzazione di una grande struttura di vendita.

In tutte le aree individuate si possono realizzare medie strutture di vendita di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) della L.R. 50/2012 anche nella forma di medio centro commerciale di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) della L.R. 50/2012, mentre nelle tre aree identificate per la localizzazione di grandi strutture di vendita si possono prevedere strutture aventi qualsiasi configurazione (esercizio singolo o aggregato in forma di grande centro commerciale o parco commerciale) di cui all'art. 3, comma 1, lettera g) della L.R. 50/2012.

Le suddette aree sono state individuate e definite nei loro ambiti negli elaborati di cui al presente provvedimento di localizzazione che costituisce anche variante parziale al P.I. ai sensi e secondo le modalità previste dall'art. 18 della L. R. 11/2004.

## NORME TECNICHE

### INDICE

Art. 80	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE
Art. 81	ZONE RESIDENZIALI
Art. 82	ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO
Art. 83	ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE
Art. 83 bis	ZONE RESIDENZIALI SPARSE C1.1
Art. 83 ter	AREE AD EDIFICAZIONE DIFFUSA
Art. 84	ZONE D DESTINATE AD ATTIVITA' PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE
Art.84 bis	EDIFICI PRODUTTIVI FUORI ZONA
Art. 85	ZONE AGRICOLE 1.1 - Caratteri generali 1.2 - Criteri per la tutela del territorio agricolo 1.3 - Caratteri tipologici e formali degli edifici 2.1 - Sottozona agricola E2/1 2.2 - Sottozona agricola E2/2 - Ambito di edificazione della zona E2 2.3 - Sottozona agricola speciale E2/A - Area rurale storica 2.4 - Sottozona agricola speciale E2/B - Parco agrario fluviale 2.5 - Sottozona agricola speciale E2/C - Corridoio ecologico 2.6 - Sottozona agricola E3 2.7 - Sottozona agricola E4 3.1- Edifici, manufatti e aggregazioni edilizie di pregio storico, Artistico ambientale e aree di pertinenza 3.2- Modalità esecutive degli interventi relative agli edifici, manufatti e aggregazioni di pregio storico, artistico, ambientale 4 - Graticolato romano 5 - Itinerari di interesse paesaggistico - ambientale esistenti e/o di progetto
Art.85 bis	ALLEVAMENTI ZOOTECNICO INTENSIVI
Art.85 ter	EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO
Art. 86	ZONE PER ATTREZZATURE TURISTICO - RICETTIVE
Art. 87	ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE
Art. 87 Bis	ZONE PRODUTTIVE-COMMERCIALI MISTE DI COMPLETAMENTO
Art. 88	ZONE F - ATTREZZATURE PUBBLICHE DIINTERESSE PUBBLICO
Art. 89	ZONE DI INTERESSE PUBBLICO
Art. 89 bis	ZONE DI RISPETTO STRADALE,FLUVIALE, CIMITERIALE
Art. 89 ter	ZONE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI E GASDOTTI

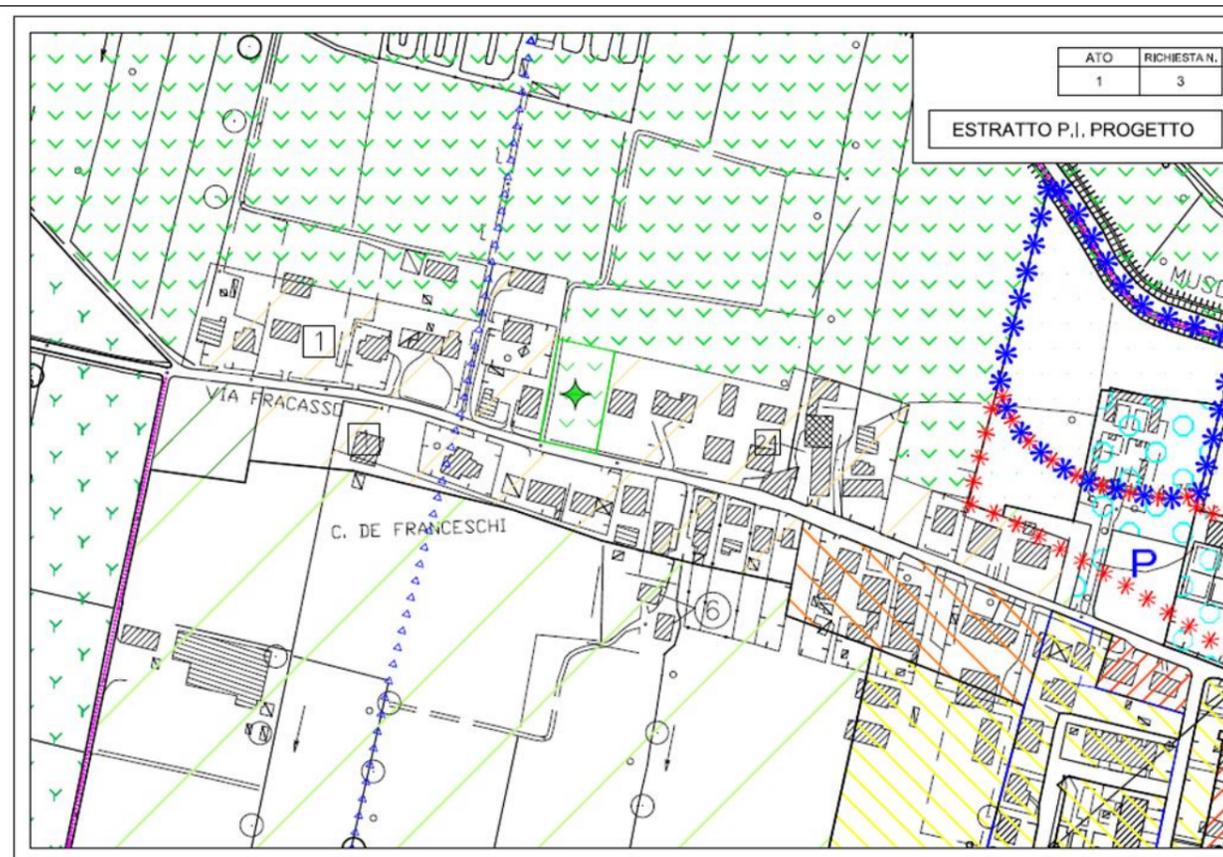
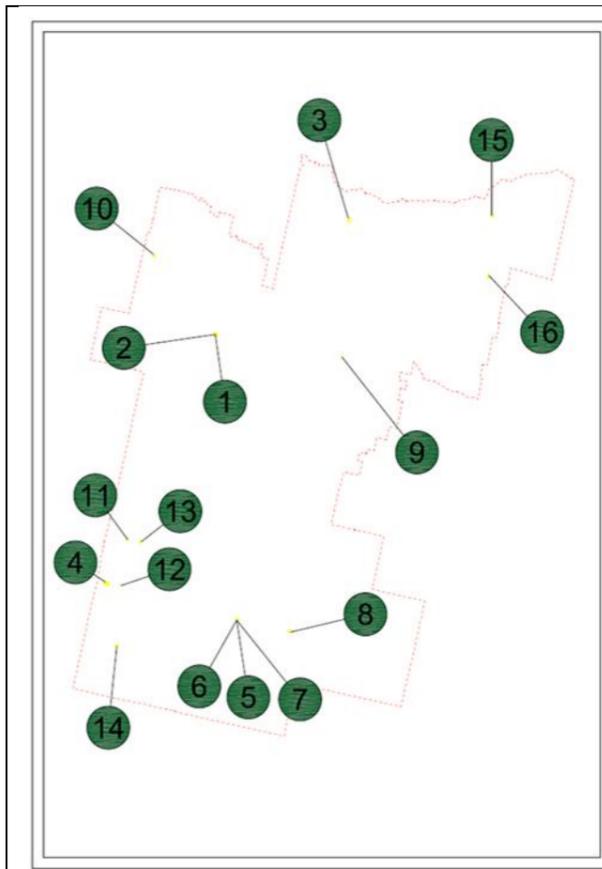
Art. 89 quater CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI E INFRASTRUTTURE AD ESSA COLLEGATE  
Art. 90 ZONE DI DEGRADO  
Art. 91 ZONE A VERDE PRIVATO  
Art. 92 PIANI ATTUATIVI IN ATTO  
Art. 92 bis PROCEDIMENTI AUTORIZZATORI IN CORSO  
Art. 92 ter LA PEREQUAZIONE URBANISTICA  
Art. 93 AUTORIMESSE IN DEROGA  
Art. 94 ADEGUAMENTI ALLA RETE IDRAULICA  
Art. 95 ABROGAZIONE DI NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

ALLEGATO - SCHEDE URBANISTICHE

## PI var 9 - VARIANTI VERDI .2016

DCC N, 7 22/03/2016

ADOZIONE P.I. 2° FASE - AREE VERDI 2016 - "RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI AFFINCHE' SIANO PRIVATE DELLA POTENZIALITA' EDIFICATORIA E SIANO RESE INEDIFICABILI" AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. 16.03.2015, N. 4



## DIMENSIONAMENTO

Stralcio aree edificabili mq.

Stralcio volume edificabile mc.

1. GALLO LINA	675
2. GALLO ROMEO	2.187
3. DE FRANCESCHI DINO	2.275
4. GOBBIN GIUSEPPE	4.093
5. LAZZARI RICCARDO	429
6. LAZZARI ROBERTO	405
7. LAZZARI LUCIANO	308
8. TRIVELLATO ENNIO	1.976
9. DALLE PRANE GIUSEPPINA	667
10. CHERUBIN GINO	1.406
11. CARRARO DIEGO	1.152
12. VECCHIATO ANGELO	595
13. COI RICCARDINA	891
14. BORSETTO GIUSEPPE	1.935
15. BOLZONELLA GIANRICO	800
16. GOTTARDO DINO	1.529

21.323 x 0,75 =

15.992

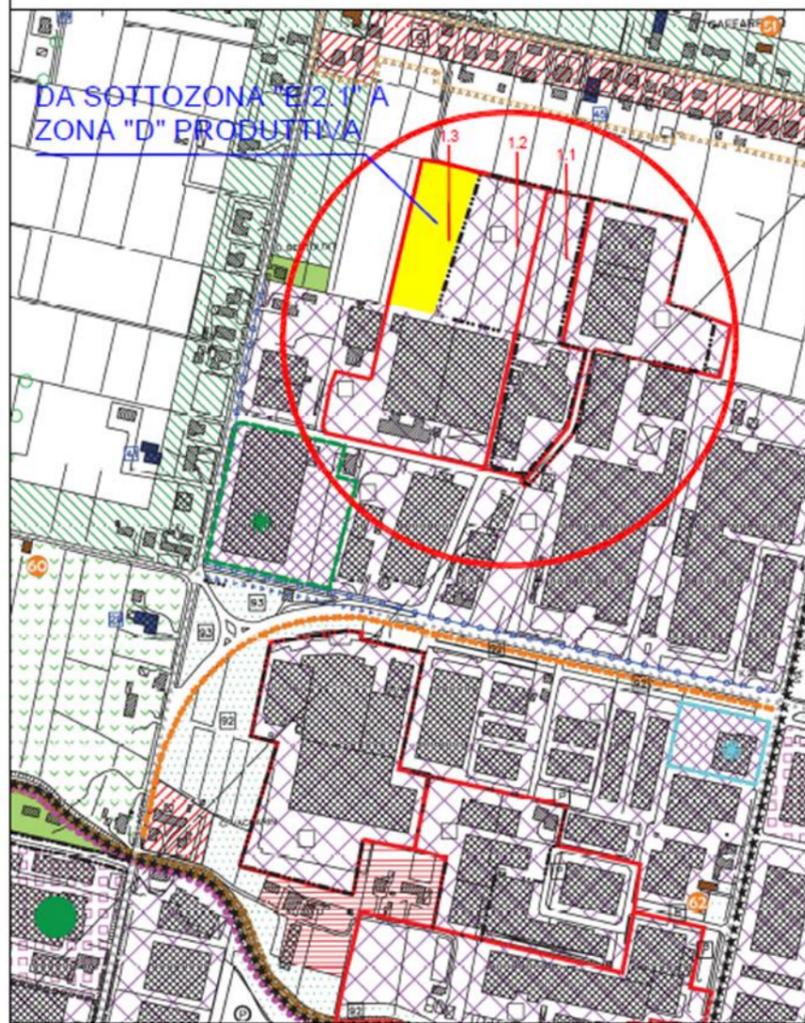
\*indice fondiario 0,75 mc/mq

**PI var 10 - VARIANTE PUNTUALE PRODUTTIVA** .2017

DCC N. 12 03/04/2017

ADOZIONE P.I. 2° FASE: VARIANTE PUNTUALE AZIONE DI SVILUPPO DEL COMPARTO PRODUTTIVO

P.R.G. PROPOSTA COMPARATIVA  
Estratto dell'area modificata



DA SOTTOZONA "E/2.1" A  
ZONA "D" PRODUTTIVA

P.R.G. PROPOSTA DI MODIFICA  
Verifica dimensionamento

Zona 1.1

Area di intervento: mq 21.236

Vigente

Zona D produttiva mq 21.236

Variante

Zona D produttiva mq 21.236

Zona 1.2

Area di intervento: mq 15.385

Vigente

Zona D produttiva mq 15.385

Variante

Zona D produttiva mq 15.385

Zona 1.3

Area di intervento:

(area di trasformazione da agricola a produttiva mq12.165+)

zona 1.2 mq 15.385 + zona di completamento sede azienda mq 13.431) mq 40.981

Vigente

Zona D produttiva

(zona di completamento sede azienda mq 13.431+ zona 1.2 mq15.385 ) mq 28.816

Sottozona E2.1 agricola

(area di trasformazione da agricola a produttiva )

mq 12.165

Variante

Zona D produttiva mq 40.981



- Superficie agricola utilizzata (S.A.U.)
- Consumo di S.A.U. determinato dagli interventi del P.I.
- Perimetro della variante - Zona produttiva
- Perimetro del PUA
- Perimetro del Piano di Lottizzazione convenzionato vigente

La variante in oggetto comporta una modifica della zonizzazione prevista dal piano. L'area è attualmente classificata come ZTO E agricola e la variante prevede la sua classificazione in ZTO D produttiva. Tale variante comporta il consumo di SAU, secondo quanto disposto dalla DGR 3650 del 25 Novembre 2008. L'analisi cartografica dell'elaborato "AGR T01: Sovrapposizione degli ambiti di variazione delle zone produttive alla SAU" è stata predisposta ai fini di quantificare il consumo di SAU determinato dall'intervento, che risulta pari a 11.469 mq.

Si riporta di seguito il quantitativo della SAU trasformabile (SAT) comunale ancora disponibile ai fini delle future trasformazioni di previsione, al netto delle precedenti previsioni di Piano che hanno determinato il consumo di SAU dal dato di partenza determinato in fase di PAT pari a 248.312 mq.

## CONCLUSIONI

Dall'analisi delle varianti parziali al primo Piano degli Interventi del Comune di Santa Maria di Sala, emerge l'elenco degli elaborati che compongono lo strumento urbanistico.

Tali elaborati andranno normati nella prossima variante tecnica al PI sotto le seguenti norme:

### **Elaborati del Piano**

1. Gli elaborati che compongono il PI, oltre a contenuti di carattere prescrittivo, riportano proposizioni con valore di indirizzo o direttiva al fine di orientare l'operato dell'Amministrazione comunale e dei privati nello spirito della norma e per il conseguimento degli obiettivi prefissati dall'Amministrazione.
2. La disciplina del PI è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati elencati nel presente articolo. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevale la scala più dettagliata.
3. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI:
  1. Relazione
  2. Elaborati grafici scala 1:5.000 intero territorio comunale
  3. Norme Tecniche Operative
  4. Schede Norma
    - 4.1 Attività produttive esistenti in zona impropria
    - 4.2 Fabbricati non più funzionali all'esigenza dell'azienda agricola o alla conduzione del fondo
    - 4.3 Edifici e complessi storici da tutelare
    - 4.4 Accordi P.P. ex art. 6 LR 11/2004
  5. Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
  6. Registro dei Crediti Edilizi
  7. Banca dati alfa-numerica e vettoriale.

### **Schede Norma**

1. Le Schede Norma sono finalizzate ad indirizzare la pianificazione attuativa e la progettazione edilizia sulla base di indirizzi morfologici e planimetrici di maggior dettaglio, tenuto conto della situazione del sito considerato e del suo intorno.
2. Esse riguardano le attività produttive collocate in zona impropria, i fabbricati agricoli non più funzionali, gli edifici da tutelare e gli Accordi pubblico-privato.
3. Nelle Schede Norma hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici e le prescrizioni particolari mentre i disegni grafici sono da considerarsi schemi organizzativi finalizzati a suggerire possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree.
4. La progettazione attuativa e/o esecutiva dell'area interessata dalla Scheda Norma può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa Scheda Norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della Scheda Norma e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate, salvo i casi nei quali le quantità di superfici per standard siano inferiori alla dotazione minima prevista per legge, che deve comunque essere garantita.
5. In attesa dell'approvazione degli interventi previsti dalle Schede Norma, per gli edifici compresi nelle aree assoggettate a tali Schede sono consentiti:
  - a) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a), b) c) e d) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni residenziali;
  - b) gli interventi di cui all'Art. 3 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 per le destinazioni produttive e quelli finalizzati all'adeguamento alle norme per l'igiene e la sicurezza sul lavoro.

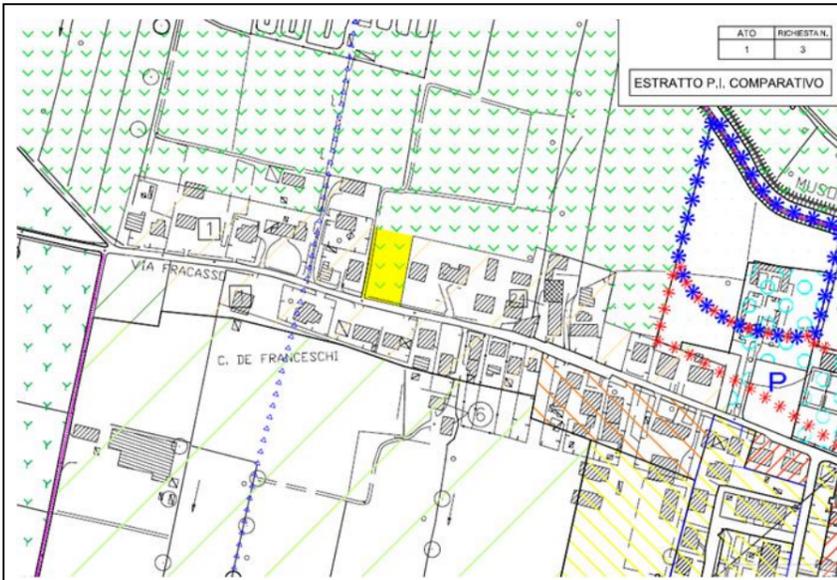
Inoltre dalla presente relazione compositiva viene stimata la superficie agricola ancora trasformabile:

Tab.1 - Bilancio del consumo di SAU

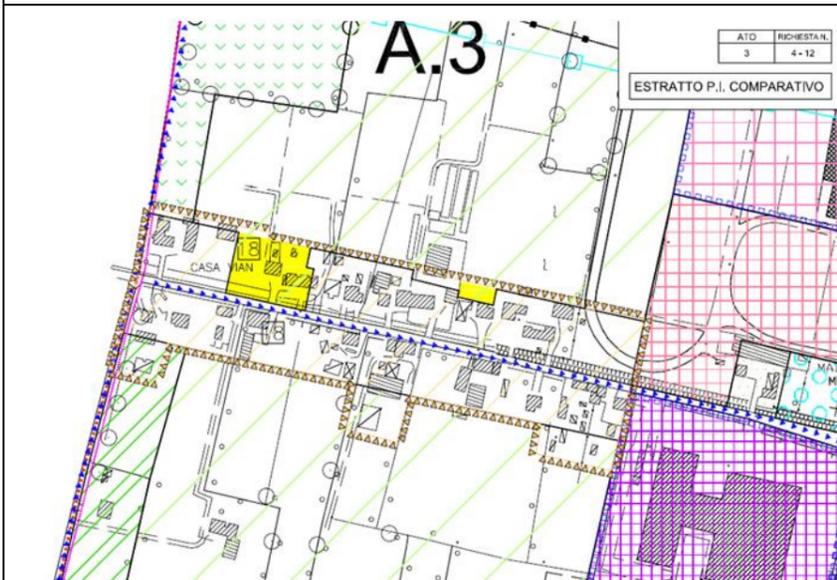
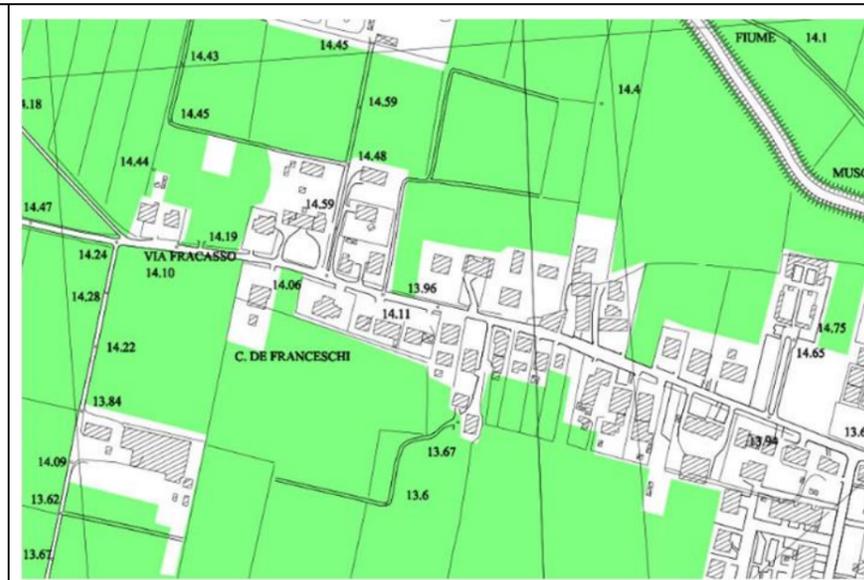
SAU trasformabile da PAT (SAT)	248.312	100%
"PI tematico Attività produttiva in zona impropria" consumo di SAU in relazione agli interventi previsti da p.i. variante 1(interventi 08-19-32) e 2	-1.096	-0,44%
- SAT rimanente	247.216	99,56%
PI tematico "Attività Edificazione diffusa"	-41.874	-16,86%
- SAT rimanente	205.342	83,06%
PI tematico "Azione di sviluppo nel comparto produttivo"	-34.600	-13,93%
- SAT rimanente	170.742	83,15%
Variante parziale al PI - Localizzazione medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1500 m2 e grandi strutture di vendita	0	0,00%
PI 2a fase - variante puntuale "Azione di sviluppo nel comparto produttivo"	-11.469	-4,63%
<b>- SAT rimanente complessiva</b>	<b>159.273</b>	<b>64,14%</b>

A questo valore riepilogativo del consumo di SAU nelle varie varianti parziali, viene aggiunto il valore della SAU recuperato nella Variante Verde, analizzando caso per caso tramite comparazione con la carta della SAU prevista nel PAT:

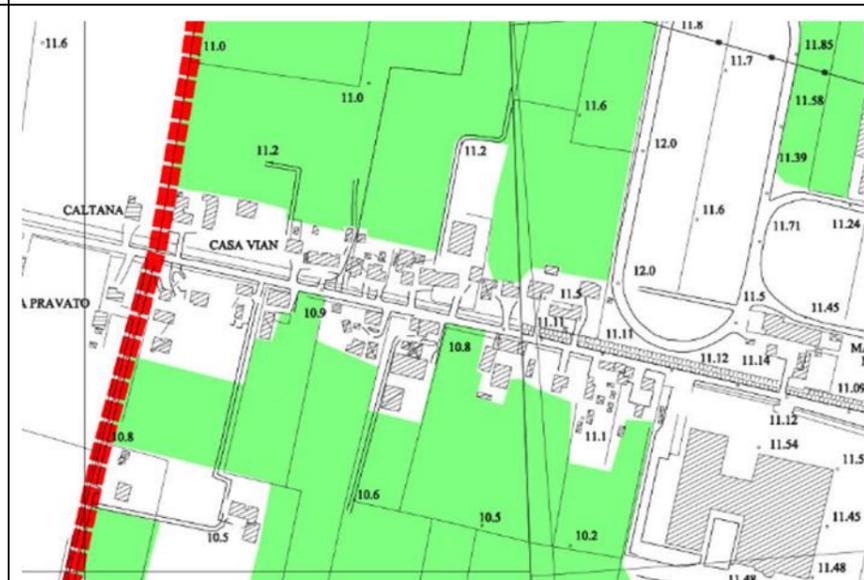




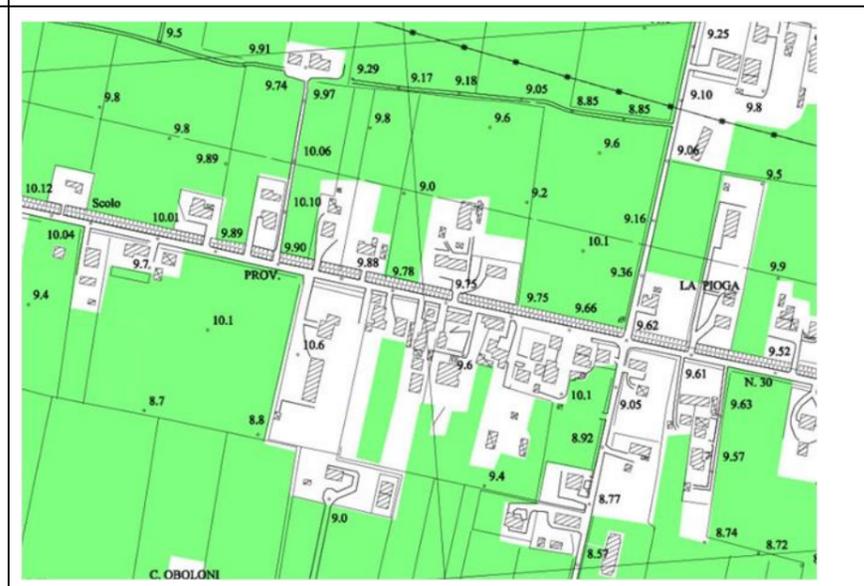
area n. 3



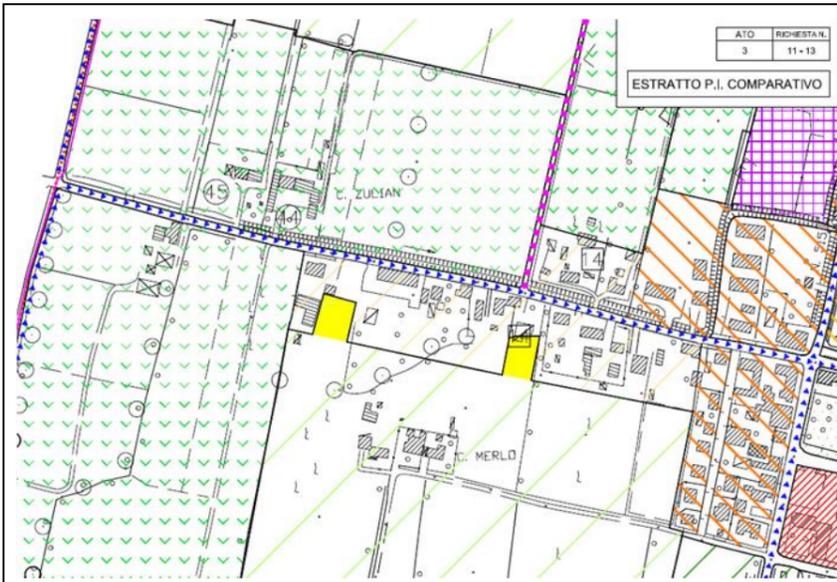
area n. 4 e n. 12



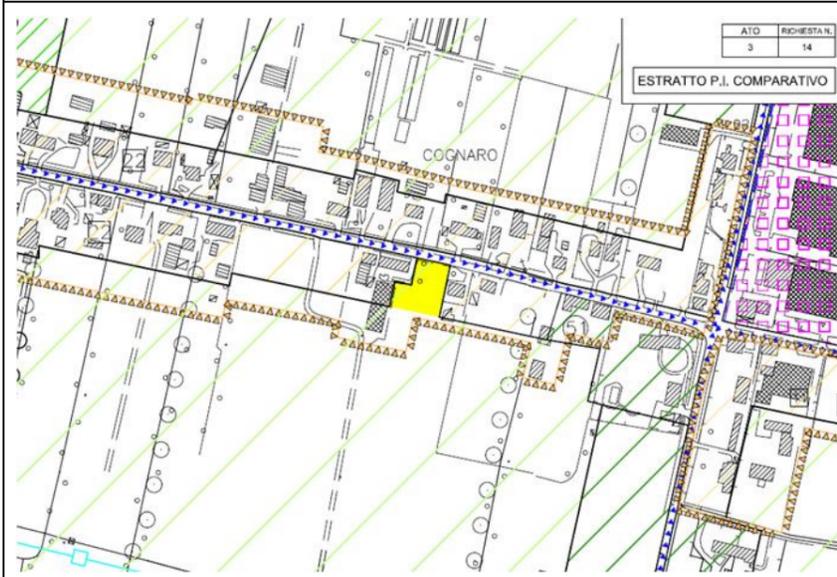
area n. 5, n. 6 e n. 7



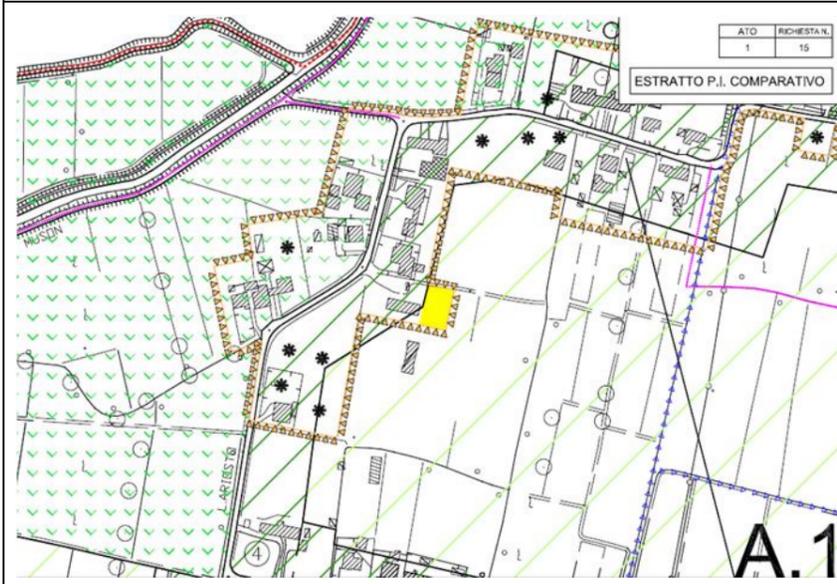




area n. 11 e n. 13

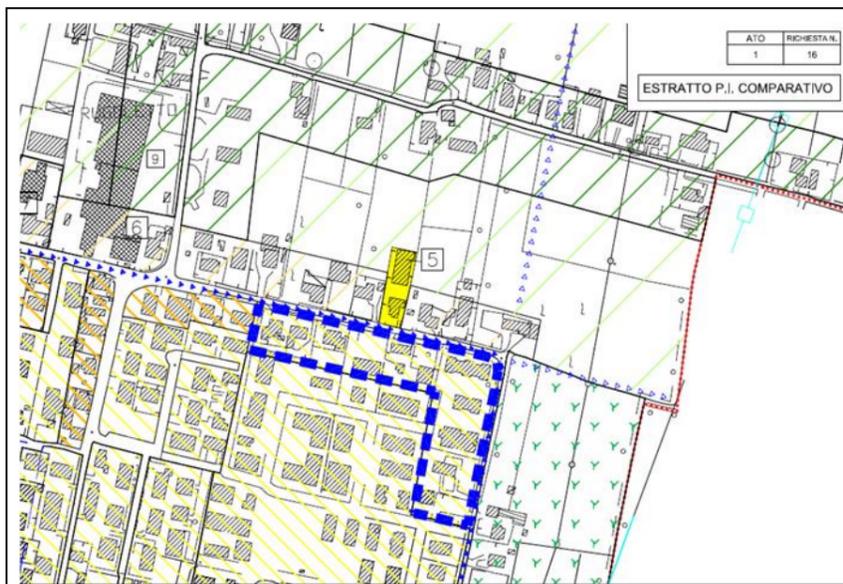


area n. 14



**A.1** area n. 15





Area	n.	mq	Sau mq
n. 1	675	675	
n. 2	2.187	2.187	
n. 3	2.275	2.275	
n. 4	4.093	0	
n. 5	429	209	
n. 6	405	405	
n. 7	308	308	
n. 8	1.976	1.731	
n. 9	667	667	
n. 10	1.406	1.181	
n. 11	1.152	1.152	
n. 12	595	595	
n. 13	891	891	
n. 14	1.935	1.935	
n. 15	800	0	
n. 16	1.529	0	
<b>TOTALE</b>	<b>21.323</b>	<b>14.211</b>	

SAT rimanente complessiva:  $159.273 + 14.211 = 173.484$  mq (17,35 Ha)