



COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA
Città Metropolitana di Venezia

Committente: Comune di Santa Maria di Sala
Piazza XXV Aprile, 2
Santa Maria di Sala – VE

progetto: PROGETTO ESECUTIVO PER L'INTERVENTO DI
MESSA IN SICUREZZA DEL CENTRO ABITATO
DI SANTA MARIA DI SALA
PISTE CICLO-PEDONALI LUNGO VIA CAVIN DI SALA
VIA NOALESE E VIA MARCONI

VARIANTE URBANISTICA

titolo: RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

data: febbraio 2020

PREMESSA

La presente relazione è parte del progetto di messa in sicurezza del centro abitato di Santa Maria di Sala. Tra gli interventi previsti dall'Amministrazione Comunale è inclusa la realizzazione di due piste ciclo-pedonali collegate, a completamento di percorsi ciclo-pedonali già esistenti, per la realizzazione dei quali è necessaria una *Variante Urbanistica*.

In particolare, trattasi di:

1. pista ciclo-pedonale che procede da via Marconi a nord di via Cavin di Sala fino a via Roma, si collega con la pista esistente a sud di via Cavin di Sala fino a via Luxore e da qui prosegue fino a viale Ferraris a sud del fosso che scorre lungo la S.R. 515 - via Noalese, su area attualmente privata e poi fino a via Rivale su sede stradale;
2. pista ciclo-pedonale lungo via Marconi, da via Cavin di Sala a via Prati, in parte su area attualmente privata.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il **primo intervento** prevede la realizzazione di una **pista ciclo-pedonale** che procede **da via Marconi a via Rivale**. Questo percorso completa la rete ciclo pedonale su via Cavin di Sala a nord nel centro abitato e si collega col percorso già esistente che dal centro abitato, di fronte a villa Farsetti lungo via Cavin di Sala, sfocia in via Luxore e da qui prosegue verso sud e arriva fino alla frazione di Caltana.

Il progetto prevede che la pista proceda su via Luxore anche verso nord per poi entrare nel terreno privato situato tra via Luxore e via Noalese ed estendersi lungo via Noalese fino a Viale Ferraris. Questo tratto si snoda tra il corso d'acqua e il terreno coltivato ed ha le stesse caratteristiche della pista esistente.

Successivamente, dopo l'attraversamento di viale Ferraris, continua su via Leonardo da Vinci, su sede stradale asfaltata, delimitato da segnaletica orizzontale e verticale. In questo modo il percorso arriva nel cuore della zona produttiva/commerciale salese. Il percorso ha l'obiettivo di completare la rete di percorsi ciclo-pedonali della zona, facilitando lo spostamento di pedoni e cicli in sicurezza.

La porzione prevista su via Luxore ha una lunghezza di circa 20 m e sul fondo attualmente privato ha una lunghezza di circa 470 m.

Infine la pista si estende sulla sede stradale di via Leonardo da Vinci.



Tratto lungo via Luxore



Tratto in terreno proprietà privata



Tratto finale su sede stradale di via Leonardo da Vinci

Il **secondo intervento** prevede la realizzazione di una **pista ciclo-pedonale lungo via Marconi**. L'intervento costituisce il completamento della viabilità ciclo-pedonale esistente, essendo prolungamento del percorso lungo via Cavin di Sala: partendo dall'attraversamento pedonale esistente su via Marconi all'altezza della rotatoria, prosegue infatti fino a Viale Rimembranze lungo la carreggiata di Via Marconi lato ovest, per poi entrare nel terreno attualmente di proprietà privata; il primo tratto ha una lunghezza di circa 180 m, mentre il secondo tratto è lungo circa 120 m. La pista ciclo-pedonale che si sviluppa all'interno del fondo privato, è inserita nella natura, tra il terreno coltivato e le alberature già presenti su via Marconi.



Primo tratto di via Marconi



Dopo l'attraversamento di Viale Rimembranze in terreno privato



Nel terreno privato di via Marconi

ITER AMMINISTRATIVO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

L'iter amministrativo per la realizzazione delle opere, tenuto conto che alcune zone in cui ricadono le piste in progetto sono di proprietà privata, è il seguente:

- Adozione e pubblicazione di Variante Urbanistica;
- Approvazione di Variante Urbanistica;
- Approvazione del progetto e procedura di esproprio per l'acquisizione delle aree private necessarie per l'esecuzione delle opere.

STATO DI FATTO

INQUADRAMENTO GEOGRAFICO E CATASTALE DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Primo intervento



← NORD

..... Percorso in progetto

Intervento 2



↑ NORD

..... Percorso in progetto

I terreni in cui ricadono gli interventi sono individuati catastalmente come segue:

1. pista ciclo-pedonale via Luxore – via Rivale
 - Fg. 16 mappali 68 – 320 – 5 – 321 – 4 – 119 – 377 – 189 – 67 – 557 – 65 – 382 – 204
2. pista ciclo-pedonale via Marconi
 - Fg. 13 mappali 253 – 251 – 249 – 247 – 235 – 58 – 263 – 103 – 220 – 362

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Le aree in cui sono previste le realizzazioni di cui sopra sono individuate nel Piano degli Interventi del Comune di Santa Maria di Sala come segue:

3. pista ciclo-pedonale via Luxore – via Rivale
 - sottozona agricola E3
 - sottozona agricola E2/1
 - zona a verde pubblico gioco e sports
 - sede stradale
4. pista ciclo-pedonale via Marconi
 - zona residenziale di completamento B1
 - zona residenziale di espansione C2
 - zona residenziale di espansione C1

Per una corretta individuazione vedasi planimetrie allegate.

STATO DI FATTO

PROGETTO

Le zone sono regolate come segue:

Articolo 85 N.T.A.

ZONE AGRICOLE

1.1 - CARATTERI GENERALI

Le trasformazioni del territorio agricolo, conseguenti ad interventi nel campo edilizio, urbanistico, sull'ambiente e sul paesaggio, sono regolate dalla L.R. n° 24 del 5 marzo 1985 e dalle presenti norme tecniche di attuazione. In conformità all'art. 11 della suddetta legge e in funzione della valorizzazione e salvaguardia paesaggistica del territorio, come indicato dalla L.R. 11 marzo 1986 n° 9, le zone agricole vengono suddivise in:

- SOTTOZONA E2/1;
- SOTTOZONA E2/2 - Ambito di edificazione della zona E2;
- SOTTOZONA SPECIALE E2/A - Area rurale storica;
- SOTTOZONA SPECIALE E2/B - Parco agrario fluviale;
- SOTTOZONA SPECIALE E2/C - Corridoio ecologico;
- SOTTOZONA E3;
- SOTTOZONA E4.

Nella zona agricola va salvaguardata la destinazione rurale del suolo, preservandola da usi ad essa non conformi; vanno tutelate e valorizzate le caratteristiche ambientali e la specificità delle vocazioni produttive agricole delle singole zone.

I manufatti e gli edifici rurali con caratteri di pregio storico-artistico-ambientale, di cui all'art. 10 della L.R. 24/85 sono individuati e numerati nella Tav. di P.R.G.; destinazione e grado di tutela sono riportati nelle specifiche "Schede normative", gli usi e gli interventi ammessi sono regolamentati dalle presenti norme.

Per gli edifici di cui al precedente comma soggetti a crollo o demolizione, non è consentita la ricostruzione.

La costruzione di nuovi edifici residenziali, ricostruzione e ampliamento deve rispettare i seguenti parametri:

- Tipologia edilizia: edifici isolati, costituenti anche più unità abitative;
- Altezza massima: ml 7,50 per la residenza;
- Altezza massima: ml 8,50 per gli annessi rustici;
- Numero dei piani: massimo 2 fuori terra; non sono ammessi piani interrati;
- Distanza dai confini: minimo ml 5,00, sono ammesse distanze inferiori con atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto;
- Distanza minima tra i fabbricati o pareti finestrate (vedute): ml 10, è consentita la costruzione in aderenza quando sul lotto limitrofo esiste costruzione a confine, salvo diritti precostituiti;
- Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml.5.
- Distanza minima dalla strada: è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Leg. n° 285 del 30/04/92, e successive modificazioni.

Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, sono ammessi ampliamenti ai sensi dell'art 4 della L.R. 24/85, in allineamento con il fabbricato esistente purché non comportino l'avanzamento dell'edificio stesso sul fronte stradale.

- Distanza minima dei fabbricati dal ciglio dei corsi d'acqua e dal piede degli argini: ml 10, distanze inferiori possono essere ammesse solo dopo aver ottenuto la necessaria concessione idraulica dagli enti competenti e la distanza minima da mantenere in tutti i casi è di ml 4.

Anche lungo i canali consorziali secondari e lungo le canalette irrigue deve essere lasciata una fascia operativa di ml. 4 al fine di permettere le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite dagli enti competenti.

Si ricorda inoltre che i fabbricati, le recinzioni, i movimenti di terreno, le siepi e le alberature insistenti lungo tali corsi d'acqua sono soggetti alle restrizioni previste dal R.D. 8 maggio 1904 n. 368.

Il volume residenziale massimo consentito ed il relativo indice edificatorio è stabilito agli artt. 3 e 5 della L.R. 24/85, da applicarsi nelle relative sottozone agricole E2/2 e E3 con le prescrizioni di cui ai successivi punti 2.2 e 2.6 delle presenti N.T.A.

Le nuove costruzioni devono essere ubicate in aree contigue ad edifici esistenti, in modo da formare un unico aggregato abitativo, definito come il complesso degli edifici al servizio del fondo, costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale ed inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di ml. 100; di norma dovranno essere utilizzati gli accessi esistenti; l'eventuale realizzazione di nuovi accessi devono avvenire in ampliamento di quelli esistenti quando sia interessata la stessa proprietà.

Per le costruzioni esistenti nelle varie sottozone agricole sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 4 e 7 della L.R. 24/85, nonché le disposizioni della D.G.R. 22/12/1989 n. 7949.

Non è ammessa la costruzione di nuovi allevamenti zootecnico – intensivi nelle sottozone agricole speciali E2/A – AREA RURALE STORICA, E2/B – PARCO AGRARIO FLUVIALE e E2/C – CORRODIO ECOLOGICO, in quanto trattasi di ambiti caratterizzati da una particolare valenza storica e di rilevante interesse paesaggistico – ambientale.

Agli allevamenti zootecnico – intensivi esistenti, legittimamente realizzati o legittimati, siti in aree non conformi urbanisticamente ai sensi della D.G.R. 7949/89, qualora non rechino nocimento o molestia alla funzione agricola, alla residenza e all'ambiente naturale è consentita la sola manutenzione ordinaria delle strutture produttive.

Gli ampliamenti di cui all'art. 4 della L.R. 24/85, si applicano all'intero edificio isolato che costituisce singola abitazione o per ogni singola abitazione costituente un edificio a schiera, purché divisa da cielo a terra e indipendentemente dal numero di unità abitative che la compongono. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituente un edificio del tipo a schiera, le facoltà di ampliamento si applicano per ciascuna delle "case" costituenti la schiera; nel caso di edifici con connotati di pregio storico, artistico e ambientale, vincolati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985, e normati al successivo punto 3.1 dell'art. 85 delle Norme Tecniche di Attuazione, è necessario che il progetto applicato sia compatibile con il carattere dell'edificio, la destinazione del lotto e avvenga a mezzo di un Piano di Recupero da sottoporre, ai sensi dell'art. 28 della Legge 457/78, all'approvazione del Consiglio Comunale.

L'ampliamento sarà consentito qualora l'abitazione oggetto d'intervento non sia già stata realizzata in applicazione dell'art. 3 L.R. 58/78 e dell'art. 4 L.R. 24/85.

I volumi relativi ai locali ad uso autorimesse private, anche esterni al fabbricato abitativo, fino ad una superficie utile di 1 mq. per ogni 20 mc. di volume residenziale, sono esclusi dal computo della cubatura di cui alla L.R. 24/85.

La costruzione di annessi rustici, previa presentazione di una relazione tecnico-agronomica che dimostri la convenienza economica dell'intervento connessa con le specifiche esigenze del fondo, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura max. del 2% del fondo rustico e comunque non superiore a 1000 mq di superficie. Indici di copertura fino ad un massimo del 5% e comunque non superiore a 1500 mq potranno essere concessi a condizione venga allegato all'istanza di concessione un piano aziendale firmato da un tecnico abilitato che giustifichi il maggior rapporto fra superficie del fabbricato richiesto e l'attività agricola connessa.

Le distanze minime degli annessi rustici, ad eccezione delle stalle, dai confini, dalle strade e dai fabbricati o corpi di fabbrica, nonché l'altezza massima, sono quelle stabilite per gli edifici residenziali dal precedente 6° comma; altezze diverse possono essere consentite per impianti speciali (silos, ...), da concedere su parere favorevole della C.E.C..

La costruzione di nuove stalle, ricostruzione e ampliamento, deve rispettare i seguenti parametri:

- Altezza massima: ml 8,50, salvo maggiori altezze per attrezzature agricole, da concedere su parere favorevole della C.E.C.;
- Distanza dai confini: minimo ml 25,00;
- Distanza dagli edifici residenziali: minimo ml 30,00;
- Distanza da altri fabbricati o pareti finestrate: minimo ml 10,00;
- Distanza minima dalla strada: è quella stabilita dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. Leg. n° 285 del 30/04/92, e successive modificazioni.

La costruzione di allevamenti zootecnico - intensivi e la realizzazione di serre fisse dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 24/85.

È soggetta ad Autorizzazione Edilizia la realizzazione di strutture precarie e provvisorie per la protezione stagionale delle colture e dei relativi prodotti.

Le concimaie devono rispettare la distanza minima di 30 ml dai fabbricati abitativi e 25 ml dai confini di proprietà; distanze inferiori dai confini potranno essere autorizzate previa presentazione di atto di asservimento del fondo del confinante, regolarmente registrato e trascritto, ed essere collocate sottovento rispetto alle abitazioni, a valle di pozzi o cisterne, a distanza minima di 100 ml da essi. Gli allevamenti in area agricola devono essere dotati di idoneo impianto di depurazione.

Ai fini del computo della superficie fondiaria sono computabili anche le zone di rispetto, l'area rurale storica, l'area a parco agrario fluviale e l'area destinata a corridoio ecologico, su cui il richiedente ha titolo.

È consentita la permanenza di insediamenti non agricoli, legittimamente realizzati o legittimati, esistenti alla data di adozione della Variante al P.R.G. redatta ai sensi della L.R. 24/85, qualora le attività non rechino nocumento e molestia alla funzione agricola, alla residenza rurale e all'ambiente naturale.

Gli immobili, nei quali è presente un'attività produttiva individuata ai sensi della L.R. 11/87 con la variante approvata con D.G.R. n 5905 del 06/12/94 seguono le prescrizioni di tale variante, le cui previsioni sono fatte salve.

Sono consentite modifiche di destinazione d'uso dei fabbricati non agricoli esclusivamente rivolte ad attività agricole.

In tutti gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico. Sono inoltre ammessi, fatti salvi gli edifici di cui al punto 3.1 delle presenti norme e quelli comunque soggetti a vincolo, gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Allo scopo di riqualificare le aree scoperte di pertinenza ai fabbricati, è consentita, la ricostruzione e l'accorpamento degli stessi, purché legittimamente realizzati e/o legittimati. La ricostruzione deve avvenire fuori della fascia di rispetto stradale e sulla base di un progetto unitario comprendente la sistemazione urbanistica di tutti gli immobili dell'area di pertinenza e più precisamente è consentita la demolizione, ricostruzione e accorpamento dei fabbricati di cui al comma precedente purché non vengano aumentate le superfici lorde ed i volumi esistenti, sia rispettata l'altezza massima, le distanze tra fabbricati, dai confini, dalle strade, il numero dei piani e la tipologia edilizia propria della zona.

Al fine di migliorare la transitabilità lungo la viabilità pubblica esistente in zona agricola, i nuovi accessi dovranno essere arretrati e preceduti da uno spazio aperto sulla via pubblica, di profondità non inferiore a ml 5,00 dal ciglio strada.

Nella zona agricola l'edificazione avviene attraverso intervento edilizio diretto.

All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi degli artt. 3 e 5 della L.R. 24/85 viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla L.R. 24/85.

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 24/85, estendono sul fondo rustico dello stesso proprietario un vincolo di "non edificazione" fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione, ai sensi degli art. 3, fatte salve le facoltà previste dall'art. 5 della L.R. 24/85.

Per fondo rustico deve intendersi quel fondo ricadente in zona agricola così come definito dall'art. 2 lettera b) della L.R. 24/85.

Non viene considerato fondo rustico, quel fondo o parte di esso che ricade nelle zone residenziali sparse C1.1.

Il Comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale riportare i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti commi e di una planimetria, da rendersi pubblica, su cui risultino individuate tali aree.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni riduce o elimina il vincolo.

Il rilascio della concessione edilizia per la costruzione di annessi rustici, allevamenti zootecnici ed altri insediamenti produttivi agricoli, è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari a cura e spese del concessionario, fino variazione dello strumento urbanistico della zona.

È consentita in zona agricola la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.).

In tutte le sottozone agricole è consentita l'attività agri-turistica. Gli immobili destinati all'agriturismo sono quelli indicati dalla L.R. 31/86, L.R. 15/91 e L.R. 9/97.

1.2 - CRITERI PER LA TUTELA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Di particolare interesse storico, paesistico ed ambientale, è la presenza della centuriazione romana che condiziona fortemente e positivamente l'assetto del territorio rurale di questo Comune.

Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici dell'ambiente definiti dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dalla tipologia e dall'allineamento delle alberature e dalle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua, ecc.

A tal fine deve essere garantita:

- a) la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde, arginature e attraversamenti;
- b) la tutela da ogni forma di inquinamento dei fossi; è inoltre vietato il loro interrimento o tombinamento ad eccezione del tratto per consentire l'accesso alle proprietà;
- c) il mantenimento delle "alberate di pregio ambientale" e delle "macchie arboree di pregio ambientale" individuate dal P.R.G., fatti salvi gli interventi e le potature necessari alla normale manutenzione;
- d) il mantenimento delle altre alberature d'alto fusto, da integrare con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi industriali (pioppeti, gelseti, ecc.);
- e) il recupero dei sentieri e delle strade agrarie che potranno essere aperte all'uso pubblico; detti percorsi, da sistemare con fondo stradale naturale, possono essere utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e per l'equitazione;

f) la tessitura dei campi dovrà essere mantenuta o riportata secondo gli andamenti originari della bonifica romana.

Inoltre tutte le nuove opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio - ivi compresi gli impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola - dovranno essere preventivamente sottoposte ad uno studio esecutivo nel quale vengano specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico a cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo.

2.1 - SOTTOZONA AGRICOLA E2/1

Comprende gli ambiti destinati principalmente alla produzione agricola, con colture prevalentemente estensive.

È un'area di primaria importanza, per l'equilibrio eco-biologico del territorio e per la difesa del paesaggio agrario.

Quest'area è destinata agli usi agricolo - produttivi e allevamenti.

Sono ammesse nuove costruzioni solo se destinate ad annessi rustici, serre, impianti per l'acquacoltura, allevamenti zootecnici e usi residenziali, alle condizioni di cui agli artt. 4, 6 e 7 della L.R. 24/85 e dalle presenti norme.

È ammessa l'applicazione dell'art. 3 della L.R. 24/85, solo nel caso in cui il fondo agricolo del richiedente avente titolo, non ricada nelle sottozone agricole E2/2 o E3.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro ambiti che garantiscano la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i con visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.

2.6 - SOTTOZONA AGRICOLA E3

Le zone agricole E3 comprendono le aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo - produttivi e per scopi residenziali.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative all'attività agricola e alla residenza rurale; l'edificabilità è consentita alle condizioni di cui agli artt. 3, 4, 5, 6, 7 della L.R. 24/85 e dalle presenti norme.

Al fine di non aggravare la viabilità pubblica esistente, l'edificabilità di cui all'art. 5 della L.R. 24/85, è ammissibile a condizione che non si creino ulteriori ponti d'accesso alla proprietà.

Le nuove edificazioni residenziali dovranno essere collocate in aree contigue ad edifici preesistenti e comunque entro gli ambiti di zona definiti dalla Tav. di P.R.G., al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo ed i con visuali verso campagna leggibili dalla viabilità del graticolato.

Articolo 80

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio comunale, secondo la grafia del Piano Regolatore Generale è suddiviso in:

ZONE B - parti totalmente o parzialmente edificate;

ZONE C - parti destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate.

ZONE D - parti destinate ad insediamenti produttivi per impianti industriali od artigianali;

ZONE E - parti destinate all'agricoltura;

ZONE F - parti di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Qualora vi fosse differenza tra grafici e scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

Per tutti i nuovi interventi di edificazione si prescrive l'osservanza del D.M. 11.03.1988 (indagini geologiche e geotecniche preventive).

ULTERIORI PRESCRIZIONI: osservazioni geologiche

(Riferimento D.G.R. 3122/2001)

Si ritiene opportuno sconsigliare l'edificabilità nelle zone definite "pessime" a causa dell'elevata penalizzazione dovuta all'esondabilità frequente del Muson e alle condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche sfavorevoli.

Nelle aree catalogate "scadenti" pur essendo sconsigliata l'edificabilità, si ritiene possibile effettuarla se vengono realizzate preventive indagini geotecniche per verificare le caratteristiche del sottosuolo.

Articolo 81

ZONE RESIDENZIALI

Tali zone sono prevalentemente destinate alla residenza, sono ammesse anche le attività connesse con questa, e tra queste in particolare:

- negozi;
- studi professionali;
- magazzini e attività commerciali, limitatamente ai piani terreni o seminterrati dei fabbricati;
- artigianato di servizio quali parrucchieri, estetisti, barbieri, tatuaggi e piercing, con estensione anche ai piani superiori degli edifici, purché con altezze interne minime pari a 2,70 mt; tintolavanderie, sartorie, pizzerie, gelaterie e gastronomie artigianali e altre attività simili, purché connesse con la residenza e limitatamente ai piani terreni degli edifici;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici;
- tutte le attività che a giudizio del Comune siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Le zone residenziali sono suddivise in zone B di completamento e in zone C di espansione.

Articolo 82

ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Le zone residenziali di completamento sono suddivise in tre zone sulla base della densità edilizia ammessa, ed esattamente in: Zona B0; Zona B1; Zona B2.

Nelle zone residenziali di completamento il Piano Regolatore Generale si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

Nel caso di lotti carenti parzialmente di opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia diretta è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione delle opere mancanti.

Spetterà all'Amministrazione Comunale verificarne la carenza, richiederne l'eventuale esecuzione e relativa cessione gratuita delle aree interessate.

Tali opere di urbanizzazione saranno individuate e quantificate previa presentazione di un progetto e di un computo metrico estimativo; quest'ultimo determinerà anche l'incidenza degli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento oggetto di concessione, facendo sì che gli oneri di urbanizzazione siano pari ai costi reali delle opere realizzate. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune, da approvarsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle parametriche regionali risultino superiori al costo reale delle opere quantificate dal computo metrico sarà richiesto conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

Zona B 1

Tipologia edilizia in linea a schiera o isolata e conseguente alla tipologia prevalente nella zona.;

Densità fondiaria massima = IF = 1,500 mc/mq.;

Densità fondiaria minima = IF = 1,125 mc/mq.;

Indice fondiario massimo di copertura = 40% area di lotto;

Altezza massima = H = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre il piano terra destinato ad autorimesse, è ammesso un piano completamente interrato;

Nel caso di fabbricati fronteggianti vie pubbliche di interesse commerciale, individuate come gli assi viari principali di ogni frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,50 e il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi a esercizi commerciali;

Distanza minima dai confini = ml. 5;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima della strada = ml. 5, o in allineamento con le costruzioni preesistenti se trattasi di affaccio su via pubblica a carattere commerciale;

La destinazione delle superfici fondiarie scoperte che non siano pavimentate, deve essere a giardino alberato.

Articolo 83

ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

Nelle zone C1 l'edificazione avviene in diretta attuazione; l'Amministrazione Comunale può comunque richiedere la preventiva approvazione di uno S.U.A.

Nelle zone C2, l'edificazione è subordinata all'approvazione di un piano urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

Nelle zone residenziali di espansione spetterà all'Amministrazione Comunale individuare la presenza di aree marginali per le quali è possibile la diretta attuazione ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R.61/85, inoltre spetterà sempre alla stessa verificare la carenza delle opere di urbanizzazione, richiederne l'eventuale esecuzione e relativa cessione gratuita delle aree interessate.

Tali opere di urbanizzazione saranno individuate e quantificate previa presentazione di un progetto e di un computo metrico estimativo; quest'ultimo determinerà anche

l'incidenza degli oneri di urbanizzazione inerenti l'intervento oggetto di concessione, facendo sì che gli oneri di urbanizzazione siano pari ai costi reali delle opere realizzate. Lo scomputo totale o parziale è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria, fatta salva diversa convenzione con il Comune, da approvarsi con apposito provvedimento di Consiglio Comunale.

Nel caso in cui gli oneri di urbanizzazione calcolati secondo le tabelle parametriche regionali risultino superiori al costo reale delle opere quantificate dal computo metrico sarà richiesto conguaglio a favore dell'Amministrazione Comunale.

Zona C 1

Nelle zone C1 si applica l'indice di densità fondiaria.

Tipologia: edifici di tipo isolato a carattere unifamiliare oppure a schiera, sono ammessi in caso di previsioni planivolumetriche anche edifici in linea.

Densità fondiaria massima = IF = 1,00 mc/mq.;

Densità fondiaria minima = IF = 0,75 mc/mq.;

Indice di copertura fondiario = 33% area del lotto;

Altezza massima = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimessa, è ammesso un piano completamente interrato;

Lunghezza massima delle fronti per gli edifici a schiera = ml. 50,00;

Distanza minima dei fabbricati dai confini = ml. 5,00;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00;

Nel caso di fabbricati fronteggianti le vie pubbliche di interesse commerciale - direzionale, individuate come gli assi viari principali di una frazione, l'altezza massima è fissata in ml. 9,70 ed il numero massimo dei piani in tre, compreso il piano terra da destinarsi ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza.

Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

Zona C 2

L'indice di densità edilizia è esclusivamente territoriale = IT 1,00 mc/mq.

Tipologia edilizia: edifici in linea, a schiera o isolati, secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo;

Altezza massima = ml. 8,50;

Numero massimo dei piani = 2, oltre al piano terra destinato ad autorimesse e magazzini, oppure ml. 9,70 quando l'edificio si affacci su via pubblica a carattere commerciale - direzionale con numero di tre piani di cui il piano terra destinato ad esercizi commerciali - direzionali o a residenza, è ammesso un piano completamente interrato, destinato ad autorimesse e a magazzini;

Lunghezza massima delle fronti = ml. 50,00;

Distanza minima dai confini = ml. 5,00;

Distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate (vedute) = ml. 10,00;

Distanza minima tra corpi di fabbrica (con pareti cieche e luci) = ml. 5.

Distanza minima dalla strada = ml. 5,00 o allineamenti secondo le previsioni del piano urbanistico attuativo, quando trattasi di edifici su via pubblica a carattere commerciale - direzionale;

Limite massimo di copertura fondiaria = 33% dell'area del lotto;

Le superfici scoperte devono essere sistemate a giardino o ad orto per le parti non pavimentate.

CONCLUSIONI

Le opere previste dalla Variante Urbanistica in oggetto sono parte del progetto generale di messa in sicurezza del centro del capoluogo salese e sono necessarie per permettere il movimento in tranquillità delle categorie più deboli della strada.

Sono inoltre parte di un disegno più ampio di collegamenti ciclo-pedonali, che si sta realizzando per stralci, e permettono quindi il collegamento di arterie già esistenti e fruite dalla popolazione di Santa Maria di Sala.

Si ritiene pertanto che la Variante Urbanistica proposta dall'Amministrazione Comunale sia necessaria e permetta alla cittadinanza di usufruire dei benefici descritti nella presente relazione.