



COMUNE DI CASTELGUGLIELMO

Provincia di Rovigo

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta in data : 29/12/2016

Atto n. 18

Oggetto: ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
COMUNALE DI CUI AGLI ARTICOLI 17 E 18 DELLA L.R. N.11/2004 E S.M.I

L'anno *DUEMILASEDICI* , il giorno *VENTINOVE* , del mese di *DICEMBRE* , alle ore *18:15*
nella sala delle adunanze consiliarie della Sede Comunale, in seguito di invito diramato dal Sindaco, si
è riunito il Consiglio Comunale in sessione e in seduta Pubblica di Prima convocazione.

Presiede l'adunanza **GRASSIA GIORGIO** nella qualità di Sindaco.

Procedutosi all'appello nominale, risultano:

1) GRASSIA GIORGIO	SINDACO	S	7) VIARO ANTONIO	CONSIGLIERE	N
2) BIN MATTEO	CONSIGLIERE	S	8) ROSSATO PATRIZIA	CONSIGLIERE	S
3) ZULIANI FEDERICA	CONSIGLIERE	S	9) MIOTTO GILMO	CONSIGLIERE	S
4) PICCOLO GIORGIO	CONSIGLIERE	N	10) AVANZI RICCARDO	CONSIGLIERE	N
5) ANDREASI MATTIA	CONSIGLIERE	N	11) ANSELMI GIORGIO	CONSIGLIERE	N
6) TURRA ANTONELLA	CONSIGLIERE	S			

S = Presenti n. 6 N = Assenti n. 5

Assiste il segretario Dott. MAZZA PAOLO incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e designa alle funzioni di scrutatore i Consiglieri Sigg.

BIN MATTEO
ZULIANI FEDERICA
MIOTTO GILMO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Castelguglielmo è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3177 del 1998, successivamente modificato da varianti parziali;
- il Piano di Assetto del Territorio comunale (PATI) è stato approvato in Conferenza dei servizi del 07.08.2013 e ratificato con provvedimento di Giunta Regionale del 20.02.2014, n. 137;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 09.04.2014 è stato preso atto dell'illustrazione da parte del Sindaco del Documento Preliminare Programmatico del Piano degli Interventi, e si è dato avvio al procedimento di concertazione e partecipazione dello strumento urbanistico in formazione, di cui ai commi 1 e 2, art. 18 della L.R. 11/2004;
- il Comune di Castelguglielmo con propria deliberazione n.01 dell'11.02.2016 ha adottato la variante al primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 L.R.n.11/2004

Acquisiti i pareri

- Parere di compatibilità idraulica, rilasciato dal Consorzio di Bonifica ADIGE PO con provvedimento protocollo n. 13075/1-5-6 in data 23.11.2016, acquisito al protocollo comunale in data 23.11.2016 al n.0007658;
- Valutazione di compatibilità idraulica, rilasciata dalla Regione Veneto, Area Tutela e Sviluppo del Territorio – Unità Organizzativa Genio Civile di Rovigo con provvedimento protocollo 471892 del 01.12.2016, acquisito al protocollo comunale in data 02.12.2016;

Visto che il Piano adottato e i relativi elaborati, in esecuzione a quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 e s.m.i, dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 791 del 31.03.2009, dalla D.G.R.V. n. 1646 del 07.08.2012 e dal D.Lgs. 152/2006, è stato depositato, unitamente alla delibera, in libera visione al pubblico, per la durata di 30 giorni consecutivi dal 19.02.2016, fino al 20.03.2016 presso l'Ufficio Segreteria e l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Castelguglielmo;

Visto che dell'avvenuta adozione del Piano è stata data notizia mediante avviso datata 18.02.2016 pubblicato su due quotidiani a diffusione regionale: "Il Gazzettino" e "La Voce di Rovigo"

Visto che nei successivi 30 giorni consecutivi, alla pubblicazione del Piano, ossia fino al 18.04.2016 gli interessati potevano presentare opposizioni mentre chiunque poteva presentare osservazioni o proposte.

Visto che nel periodo di pubblicazione sino al 18.04.2016, sono pervenute al Comune nr.08 osservazioni e che ulteriori n. 3 osservazioni sono pervenute fuori termine, tutte catalogate ed esaminate nell'elaborato "Controdeduzioni tecniche alle osservazioni alla Variante n.1 al Piano degli Interventi di Castelguglielmo", approntati dai professionisti incaricati ed allegato come sub **A**;

Acquisite fuori termine le seguenti osservazioni:

- N.9 – prot. n. 2603 del 22.04.2016 - Zamana Maurizio Lauro;
- N.10 – prot. n.7968 del 09.12.2016 – Ditta TECNOAMBIENTE S.n.c.;
- N.11 – prot. n. 8244 del 22.12.2016 – Ditta Maragno Renzo;

Ritenuto opportuno procedere comunque alla valutazione delle tre osservazioni pervenute;

Considerato che l'Amministrazione Comunale ha predisposto il Piano degli Interventi applicando i

principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti dagli articoli 36, 37 della LR 11/2004;

Visti gli articoli 17 e 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il Governo del Territorio”;

Ritenuto di procedere all'approvazione del Piano degli Interventi (P.I.), quale strumento di sintesi e di attuazione delle linee guida generali del P.A.T. e del Documento Preliminare dello stesso P.I., contenente gli obiettivi e le scelte del governo del territorio maturati durante la stesura del PATI proseguendo nell'ottica di tutela e sostenibilità ambientale;

Rilevata la competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'articolo 42 del D.lgs. n. 267/2000 (TUEL);

Ritenuto che in ottemperanza alla giurisprudenza ed alla prassi consolidata, il Consiglio Comunale è chiamato a deliberare anche sull'esame delle osservazioni pervenute entro i termini previsti dall'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;

Ritenuto opportuno altresì procedere comunque alla valutazione delle osservazioni pervenute fuori termine;

Visto l'esame delle osservazioni pervenute sopra riportate ed illustrate dai professionisti incaricati alla redazione del Piano;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

Visto il Piano Territoriale di Regionale Coordinamento (P.T.R.C.);

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 42, comma 2, del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267/200, e s.m.i., nonché dallo Statuto Comunale;

Visti i seguenti provvedimenti normativi:

- la deliberazione della Giunta Regionale n. 3262 del 24 ottobre 2006;
- la Legge Regionale n. 4/2008 “Disposizioni di riordino e semplificazione normativa collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di governo del territorio, parchi e protezione della natura, edilizia pubblica, mobilità ed infrastrutture” e s.m.i.;
- la L.R. 23.04.2004 n.11 e successive modifiche e integrazioni;
- gli “Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004”, approvati con deliberazione di Giunta Regionale n. 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche e integrazioni;
- la direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche e integrazioni;

Visto il parere tecnico espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Dato atto che, ai fini e per gli effetti dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013, lo schema del presente provvedimento viene pubblicato sul sito internet comunale alla sezione: “Pianificazione Territoriale”;

Richiamati gli obblighi di astensione previsti all'articolo 78 del D.lgs 267/2000 “doveri e condizioni giuridiche degli amministratori locali” che ai commi 2 e 4 così recita: 2. *Gli amministratori di cui all'articolo 77 comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani*

urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado. 4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o di affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico.

Udita la relazione introduttiva del Sindaco, l'illustrazione della proposta di controdeduzione da parte dei professionisti ing. Carlo Romanato ed arch. Lino De Battisti e la successiva discussione, si procede alla votazione sulle proposte di parere:

Osservazione nr. 1

prot. gen. nr. 1468 del 07.03.2016

Presentata da: Ghirotto Luca

Riepilogo sintetico: *«In riferimento al punto 7 dell'art. 39 ZONA NED - Nuclei di edificazione diffusa delle N.T.O. si evidenzia che il testo riporta la distanza minima di m 10,00 da rispettare dal confine stradale. Anche se nel proseguo del testo viene osservata che la distanza delle fasce di rispetto dovranno comunque essere quelle indicate dal Regolamento di Attuazione del codice della strada, si ritiene opportuno meglio interpretare il punto. [...]»*

Valutazione preliminare: *Il riferimento è al comma 7 dell'art. 39 delle N.T.O. adottate; si ritiene condivisibile la proposta di maggior specificazione dell'articolato normativo.*

Estratto comma 7, art. 39 N.T.O. ADOTTATE:

«[...] Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00; si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.[...]»

Proposta di modifica del comma 7, art. 39 delle N.T.O.:

*«[...] Distanza dal confine stradale: dovrà essere rispettata una distanza minima di m. 10,00 **per le strade comunali; Per le altre strade** si dovrà in ogni caso osservare la profondità delle fasce di rispetto stradali indicate dal Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.[...]»*

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 2

prot. gen. nr. 1990 del 29.03.2016

Presentata da: Malanchin Nicola

Riepilogo sintetico: *1. « [...] L'immobile sito in Via Rampa Cuccati, così come indicato nell'estratto di mappa e nella foto in allegato venga circoscritto nell'ambito delle zone NED (Nuclei di Edificazione Diffusa - Art. 39) oppure nelle zone NRA (Nuclei Residenziali in Ambito Agricolo - Art.*

38)»;

2. *Che venga stralciata, in corrispondenza delle particelle n. 670 parte - 668 - 669 - 83, il vincolo derivante dalla fascia di rispetto stradale visto che la via di comunicazione in oggetto è niente più che un collegamento ghiaiato di scarsa rilevanza[...]*»

Valutazione preliminare: *In riferimento al punto n.1 l'istanza risulta NON ACCOGLIBILE, in quanto le aree oggetto di osservazione non sono contigue con aree già zonizzate dall'ex P.R.G.;*

In riferimento al punto n.2 l'istanza risulta non accoglibile. la norma di riferimento è Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 - Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada.

Parere Proposto: Punto 1: NON ACCOGLIBILE; Punto 2: NON ACCOGLIBILE

Osservazione nr. 3

prot. gen. nr. 2029 del 31.03.2016

Presentata da: Negri Gian Paolo

Riepilogo sintetico: *«[...] chiede se è possibile l'inserimento sulle coperture di un pannello sandwich grecato colore rosso coppo in sostituzione del manto di copertura esistente in lastre ondulate d'amianto su strutture zootecniche (capannone avicolo)[...]*»

Valutazione preliminare: *L'istanza fa riferimento ai Requisiti tipologici ed architettonici degli edifici rurali in zona E agricola di cui all'art. 27, comma 6, del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.*

L'istanza risulta accoglibile modificando l'articolato del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, secondo la proposta formulata dall'U.T. comunale nella successiva osservazione tecnica n. 7

Estratto N.T.O. ADOTTATE:

Si rinvia alla proposta formulata dall'U.T. alla successiva osservazione n.7

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 4

prot. gen. nr. 2305 del 09.04.2016

Presentata da: Boniolo Vittorio

Riepilogo sintetico: *1. « [...] Con riferimento alle norme tecniche operative - p.to. 4) e 6) art. 38: [...] In relazione ai sopra riportati richiami, si osserva di meglio esplicitare il concetto circa le modalità di poter realizzare*

l'ampliamento. Si osserva inoltre di meglio chiarire se l'ampliamento può essere considerato anche come volume edilizio da realizzare con corpo edilizio staccato dal fabbricato principale e compreso nell'area (lotto) di intervento, e non solamente come volume da porre in corrispondenza del prolungamento delle murature dei fronti preesistenti;

2. [...] Con riferimento al Prontuario per la qualità architettonica - Parte quinta - requisiti tipologici ed architettonici dell'edilizia rurale art. 27:

a) p.to 6) Coperture - Al presente punto sembrerebbe non possibile realizzare coperture ad una falda. L'osservazione trova giustificazione dalla richiesta di poter realizzare una porzione accessoria del fabbricato avente copertura più bassa [...] per uso posto auto coperto;

b) p.to 17) Poggioli e terrazze - Al presente punto sembrerebbe non possibile realizzare piccoli e modesti terrazzini ricavabili su solaio del primo piano. L'osservazione trova giustificazione dalla richiesta di poter inserire architettonicamente la tipologia di un modesto terrazzino nascosto da falda di copertura[...]

c) p.to Serramenti di finestre, porte e scuri - Al presente punto si osserva la non possibilità di adottare colorazioni alternative al verde scuro e marrone scuro. L'osservazione ha lo spirito di non limitare le colorazioni degli scuri quali chiusure delle finestre, alle sole tonalità del verde scuro e marrone scuro, ma [...] sia data la possibilità di scegliere qualche altro colore[...];

d) Si osserva altresì che in merito alla forma dei fori finestra, si chiede di inserire già da normativa, la possibilità di adottare dimensioni quadrate circa 80, 90, 100 cm), preferibilmente per locali ed ambienti residenziali di supporto (es. scale, sottotetto, ecc.)[...].

Valutazione preliminare:

Punto 1): Con riferimento al punto 1 si ritiene condivisibile l'opportunità di meglio specificare la possibilità di effettuare ampliamenti anche con corpi staccati dal fabbricato principale, facendo comunque riferimento a quanto disciplinato dal comma 3 dell'art. 38 delle N.T.O.; il punto 1 pertanto risulta accoglibile.

*Punto 2a): Con riferimento al punto 2a) si ritiene di accogliere parzialmente l'istanza modificando il comma 6 dell'art. 27 del Prontuario (si veda la proposta di modifica di seguito riportata);
Punto 2b): Con riferimento al punto 2b) l'istanza non è accoglibile in quanto la tipologia della terrazza non è pertinente con le tipologie presenti in zona agricola;*

Punto 2c): Con riferimento al punto 2c) l'istanza risulta parzialmente accoglibile. Si propone di aggiungere oltre alle colorazioni verde scuro e marrone scuro la dicitura «cromature ricorrenti in zona agricola»;

Punto 2d): Con riferimento al punto 2b) l'istanza non è accoglibile in

quanto la tipologia della finestra quadrata non è pertinente con le tipologie presenti in zona agricola;

Parere proposto:

- Punto 1) Accoglibile;**
- Punto 2a) Parzialmente accoglibile;**
- Punto 2b) Non accoglibile;**
- Punto 2c) Parzialmente accoglibile;**
- Punto 2d) Non accoglibile.**

Punto 1)

Estratto N.T.O adottate.:

«[...] Art. 38 Z.T.O. punto 4. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.»

[...] Art. 38 Z.T.O. punto 7. Le nuove costruzioni sono ammesse, per un massimo di 800 mc. alle seguenti condizioni:

- a) il lotto prospetti direttamente sulla pubblica via;*
- b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;*
- c) l'indice fondiario massimo non superi, in ogni caso, 1,2 mc./mq;*
- d) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;*
- e) siano rispettate le norme espresse dall'Art. 28 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in riferimento alle tipologie ed ai caratteri architettonici." [...]*

Proposta di modifica del comma 4 e del comma 7 dell' art. 38 delle N.T.O.:

«[...] Art. 38 Z.T.O. punto 4. Le sopraelevazioni e gli ampliamenti possono essere consentiti in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza non inferiore alla altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 6,00 tra i fabbricati con pareti non finestrate per la parte fronteggianti.»

*[...] Art. 38 Z.T.O. punto 7. Le nuove costruzioni e **gli ampliamenti staccati sono ammessi**, per un massimo di 800 mc. alle seguenti condizioni:*

- a) il lotto prospetti direttamente sulla pubblica via;*
- b) sia dotato delle più elementari opere di urbanizzazione, quali la strada, l'energia elettrica, la rete idrica;*
- c) l'indice fondiario massimo non superi, in ogni caso, 1,2 mc./mq;*
- d) non si attesti in seconda fila sul fronte stradale;*
- e) siano rispettate le norme espresse dall'Art. 28 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale in riferimento alle tipologie ed ai caratteri architettonici." [...]*

Punto 2a)

Estratto N.T.O. adottate:

Art. 27 Prontuario, punto 6.

«[...] E.R. –Dovranno essere impiegate coperture a due falde in coppo a canale di cotto o in tegole purché di forma, colore e quindi di impatto visivo riconducibile alla copertura tipica della zona rurale.

A.R. – Possono essere realizzate oltre a tutte le coperture di cui al punto precedente anche quelle di diverso materiale dichiarato idoneo all'impiego, purché non in contrasto con il contesto tipologico della zona rurale. Si demanda all'Ufficio Tecnico Comunale il compito di valutare i nuovi materiali proposti.»

Proposta di modifica del comma 6 dell'art. 27 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:

Art. 27 Prontuario, punto 6.

«[...] E.R. – Dovranno essere impiegate coperture a due falde in coppo a canale di cotto o in tegole purché di forma, colore e quindi di impatto visivo riconducibile alla copertura tipica della zona rurale. A.R. – Possono essere realizzate oltre a tutte le coperture di cui al punto precedente anche quelle di diverso materiale dichiarato idoneo all'impiego, purché non in contrasto con il contesto tipologico della zona rurale. Si demanda all'Ufficio Tecnico Comunale il compito di valutare i nuovi materiali proposti. **E' consentita la realizzazione della copertura ad una falda per modesti corpi accessori con profondità di falda inferiore a ml 5,00 oppure dove è tecnicamente impossibile realizzare un tetto a due falde.**»

Punto 2c)

Estratto N.T.O. adottate:

Art. 27 Prontuario, punto 18. «[...] Serramenti di finestre, porte e scuri tutti i serramenti di finestra o porta-finestra esterni dell'edificio dovranno essere di tipo tradizionale, colorati con tinte adeguate ai paramenti esterni di facciata. La chiusura esterna dovrà essere eseguita con scuri in legno a e più ante, incardinati sulla spalla muraria o sul contorno in pietra e tinteggiati con colori che di norma si rifanno alla tradizione locale (verde scuro e marrone scuro).»

Proposta di modifica del comma 18 dell'art. 27 del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale:

Art. 27 Prontuario, punto 18. «[...] Serramenti di finestre, porte e scuri tutti i serramenti di finestra o porta-finestra esterni dell'edificio dovranno essere di tipo tradizionale, colorati con tinte adeguate ai paramenti esterni di facciata. La chiusura esterna dovrà essere eseguita con scuri in legno a e più ante, incardinati sulla spalla muraria o sul contorno in pietra e tinteggiati con colori che di norma si rifanno alla tradizione locale (**verde scuro, marrone scuro e cromature ricorrenti in zona agricola**).»

Osservazione nr. 5

prot. gen. nr. 2344 del 12.04.2016

Presentata da: Boggiani Novella

Riepilogo sintetico:

« [...] osserva che la prevista classificazione come ZONA E/A - Aggregazioni rurali ambientali identificata con il N.8 e soggetta all'art. 40 delle N.T.O. appare incongrua con l'effettiva situazione dell'immobile in quanto sembra avere come riferimento il vecchio edificio collabente demolito nel 2013[...] Si chiede pertanto di

inserire il contesto come Zona Agricola, ovvero come Zona NED - Nuclei di edificazione diffusa o Zona NRA - Nuclei residenziali in ambito agricolo con possibilità di ampliamento fino a 800 mc dell'attuale fabbricato.

Si segnala inoltre che la fascia di rispetto stradale rappresentata nella Ta. 01a del P.I appare larga 40 ml, mentre la norma prescrive, per le Strada Provinciali, una fascia di rispetto di 20 ml[...]»

Valutazione preliminare:

L'istanza risulta accoglibile. Si propone pertanto lo stralcio della Scheda E/A n. 8 e la classificazione di zona per il fabbricato esistente in ZTO E Agricola, con conseguente possibilità, secondo l'art. 44 della L.R. 11/2004, di ampliare il fabbricato fino a 800 mc compreso il volume esistente.

In riferimento alla richiesta di modifica della fascia di rispetto stradale l'istanza risulta accoglibile in conformità a quanto previsto dal D. Lgs. n. 285/92 "Nuovo codice della strada" e D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione";

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 6

prot. gen. nr. 2459 del 16.04.2016

Presentata da: Tosini Alda

Riepilogo sintetico:

«Modifica della destinazione urbanistica identificata dal Fig. 7, mappale 455, per avere la possibilità di edificare un nuovo edificio comprensivo di una porzione a verde privato, come indicato nella proposta di planimetria»

Valutazione preliminare:

L'istanza è accoglibile; si propone di destinare tutto il lotto di proprietà a ZTO B2 ed una parte a Verde privato, come evidenziato nella planimetria allegata all'istanza.

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 7

prot. gen. nr. 2468 del 16.04.2016

Presentata da: Ufficio Tecnico Comunale

Riepilogo sintetico:

1. Si richiede l'integrazione all'art. 27 delle N.T.O. Requisiti architettonici degli edifici in Zona Agricola per la previsione del quadro normativo relativo agli Annessi Produttivi;

2. Chiede la modifica delle altezze massime degli edifici da realizzare nell'area del II° Stralcio esecutivo del Piano di Lottizzazione in Comune di Castelguglielmo facente parte della Macro area Produttiva situata nei Comuni di San Bellino e Castelguglielmo:

- m.30 per gli edifici a destinazione logistica e produttiva;

- m. 45 per i magazzini automatizzati per lo stoccaggio delle merci;

Valutazione preliminare: *Le richieste risultano accoglibili*

Parere proposto: Accoglibile

Estratto N.T.O adottate:

Punto 1

Art. 27 Prontuario adottato:

« *Requisiti architettonici degli edifici rurali in Zona E Agricola*

1. *I riferimenti esecutivi che seguono si differenziano secondo le seguenti categorie di edifici in zona agricola:*

- *E.R. – EDIFICI RESIDENZIALI*
- *A.R. – ANNESSI RUSTICI*

2. *Ove non è riportata alcuna delle sigle sopra richiamate si intende che l'indicazione esecutiva vale per tutte le categorie indistintamente.*

3. *Gli edifici in tale zona, fatte salve le preesistenze, dovranno avere pianta semplice sostanzialmente rettangolare o ad "L" di adeguate proporzioni.*

4. *Murature portanti*

E.R. – Si consente l'impiego di ogni tipo di mattone o altro materiale purché adeguatamente intonacato salvo che per le parti predisposte per essere lasciate a vista; in ogni caso l'elemento decorativo a vista non deve essere preponderante rispetto alla classica muratura intonacata e deve risultare da una attenta verifica architettonica che ne giustifichi la presenza.

A.R. – Si consente ogni tipo di tamponamento del magazzino agricolo o annesso rustico anche con elementi prefabbricati, purché il paramento esterno non sia lasciato grezzo bensì liscio o intonacato e comunque tinteggiato con colori neutri e differenziati rispetto all'unità residenziale eventualmente presente. Se la struttura portante è prefabbricata sono da evitare la cadenza a vista delle pilastrature proprie del capannone produttivo al quale è preferibile quello lineare eventualmente con a vista solo i pilastri d'angolo.

5. *Solai orizzontali e obliqui*

E.R. – Per gli edifici esistenti potranno essere sostituiti i solai in legno con altri in laterizio nel qual caso l'altezza del nuovo solaio dovrà essere posta ad altezza regolamentare minima di m. 2,70 per i vani di abitazione e 2,40 per i locali accessori. Il solaio di copertura dovrà essere a falda inclinata con pendenza minima del 25% per dar luogo alla copertura a capanna.

Le nuove costruzioni potranno prevedere oltre ai solai in legno anche solai in laterizio o con altre tecniche costruttive.

A.R. – Potranno essere utilizzate strutture portanti di qualsiasi tipo sia realizzate in opera che prefabbricate purché a capanna, con pendenza adeguata al materiale impiegato per la coperta e comunque mai inferiore al 20%.

6. *Coperture*

E.R. – Dovranno essere impiegate coperture a due falde in coppo a canale di cotto o in tegole purché di forma, colore e quindi di impatto visivo riconducibile alla copertura tipica della zona rurale.

A.R. – Possono essere realizzate oltre a tutte le coperture di cui al punto precedente anche quelle di diverso materiale dichiarato idoneo all'impiego, purché non in contrasto con il contesto tipologico della zona rurale. Si demanda all'Ufficio Tecnico Comunale il compito di valutare i nuovi materiali proposti.

7. Cornicioni, davanzali, contorni di porte e finestre

E.R. – Dovranno essere proposte soluzioni tipologicamente consolidate o anche diverse da quelle originarie per tutti gli elementi di cui al presente punto con l'attenzione di uniformarsi, per quanto possibile, evitando elementi non riconducibili alle testimonianze del territorio agricolo. Nel caso si opti per soluzioni diverse queste potranno essere realizzate solo qualora l'Ufficio Tecnico Comunale si esprima favorevolmente ed il parere riportato nel titolo abilitativo abbia carattere prescrittivo. In ogni caso la sporgenza del cornicione non dovrà superare i 60 cm.

A.R. – Salvo casi di adeguamento ad eventuali volumi edificati contigui, sono da preferire soluzioni semplici e prive di sovrastrutture architettoniche.

8. Isolamenti e coibentazioni

E.R. – Sia per le murature che per i solai sono ammesse tutte le tecniche di isolamento e coibentazione. La nuova edificazione potrà impiegare tutte le tecniche ritenute idonee a rispondere ai requisiti previsti dalla legge per quanto attiene al risparmio energetico.

A.R. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

9. Intonaci o paramenti murari di tamponamento

E.R. – Le superfici murarie esterne vanno, di norma, intonacate. Sono ammessi per gli edifici esistenti paramenti a vista in laterizio o in pietra. La nuova edificazione potrà prevedere anche tratti di muratura a vista. In ogni caso l'elemento di tamponamento o decorativo a vista che sia murario, in legno, ferro o vetro non deve essere preponderante rispetto alla classica muratura intonacata. Tutti gli intonaci saranno realizzati con malte di calce; è consentito l'impiego di malte petrificanti a base di calce o grassello con inerti di polvere di marmo, ovvero di cocciopesto o analoghi impasti.

A.R. – Nel caso di volumi esistenti dovranno essere impiegati materiali il più omogenei con l'edificato; nel caso, invece, di nuovi volumi o ristrutturazioni totali potranno essere impiegati anche materiali diversi, salvo che non pregiudichino l'impatto visivo del fabbricato nel territorio agricolo.

10. Tinteggiature

E.R. - Le tinteggiature esterne degli edifici sia destinati alla residenza che i locali di pertinenza debbono essere rispettose della tradizione cromatica propria del territorio agricolo ed essere armonicamente inseriti nel contesto territoriale dell'edificato preesistente. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'edificazione a schiera o a cortina ove dovrà prevalere l'unità tipologica ed edilizia alla proprietà, per cui è consigliato evitare la stessa tonalità cromatica per edifici a schiera di diversa altezza, tipologia, destinazione etc.

A.R. Vedi punto precedente salvo gli elementi volutamente estranei che è consigliato si differenzino anche cromaticamente senza peraltro costituire disturbo eccessivo del paesaggio rurale.

11. Tamponamenti di areazione dei fienili e porticati

Trattasi degli elementi tipici dei fabbricati destinati a fienili, essicatoi, porticati e barchesse per i quali è opportuno recuperarne il valore documentale e non certo l'uso, pertanto queste

testimonianze devono essere conservate nella loro tipologia senza aggiunte di elementi estranei o di limitazione. Possono essere abbinati con serramenti a filo interno del foro tamponato che non intacchino o deturpino la lettura del grigliato di mattoni in cotto con cui di norma sono eseguiti. Nelle nuove costruzioni di ogni genere potranno essere richiamati tali elementi come propri della cultura architettonica contadina, ricorrendo anche ad reinterpretazioni attualizzate e sempre comunque nel rispetto delle quantità e delle proporzioni del volume oggetto d'interventi.

12. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere eseguiti secondo le tecniche tradizionali e cioè con sviluppo curvo di adeguata sezione secondo l'ampiezza della falda di competenza, così come i pluviali dovranno essere di sezione circolare con diametro compreso tra 8/12 cm. Potranno essere di rame, di acciaio zincato o in lamiera preverniciata.

13. Caminetti, canne fumarie, comignoli e sfiati

Il disegno di ognuno degli elementi di cui al presente punto dovrà rifarsi alle tradizioni proprie dell'edilizia rurale sagomati nelle forme e proporzioni tipologicamente definite, eventuali "forzature" architettoniche o impiego di materiali non tradizionali dovranno trovare nella relazione tecnica illustrativa adeguata giustificazione architettonica e comunque l'Ufficio Tecnico Comunale potrà intervenire qualora tali elementi risultino stridenti con il contesto ambientale ed edilizio. L'impiego di elementi prefabbricati potrà essere consentito solo per le canne fumarie o per gli sfiati ed è comunque d'obbligo l'intonacatura e tinteggiatura esterna degli elementi emergenti la copertura. Di norma gli sfiati dovranno essere posizionati in aderenza alla canna fumaria al fine di evitare eccessivi sforamenti della copertura o posizionati sottocoppo.

14. Abbaini e lucernari

E.R. - Gli abbaini possono essere realizzati solo per incrementare la superficie finestrata di locali abitabili e devono essere adeguati nelle dimensioni, nelle forme e nel numero con l'edificio e comunque preferibilmente mai superare i 100 cm. di altezza per 100 di larghezza e non devono emergere dalla linea di colmo della copertura. I lucernari possono sostituire gli abbaini e quindi uniformarsi a quanto già detto.

A.R. - Sono vietati.

15. Logge

E.R. - Le logge sono elementi propri di edifici di notevole importanza e pertanto dove esistenti devono essere mantenute, restaurate e recuperate possibilmente anche nella loro funzione originaria. La nuova edificazione potrà prevedere logge solo qualora l'edificio riprenda i canoni tipici degli edifici che hanno nella loggia il loro elemento caratterizzante, oppure che la nuova edificazione proponga soluzioni tipologiche attualizzate che si richiamino ai canoni descritti.

16. Portici e barchesse

I volumi porticati a servizio delle nuove costruzioni potranno essere realizzati con destinazione residenziale o come pertinenza, dovranno essere aperti sui almeno due lati e realizzati con pilastri aventi sezione di cm. 40 x 40.

17. Poggioli e terrazze

La costruzione di nuove terrazze non è ammessa. Nuovi poggioli sono ammessi nelle forme, dimensioni e materiali di tipo tradizionale; non potranno in ogni caso sopravanzare più di 60 cm dalla parete e dal filo dell'apertura.

18. Serramenti di finestre, porte e scuri

Tutti i serramenti di finestra o porta-finestra esterni dell'edificio dovranno essere di tipo tradizionale, colorati con tinte adeguate ai paramenti esterni di facciata. La chiusura esterna dovrà essere eseguita con scuri in legno a due o più ante, incardinati sulla spalla muraria o sul contorno in pietra e tinteggiati con colori che di norma si rifanno alla tradizione locale (verde scuro e marrone scuro). E' vietato l'uso di serramenti in alluminio anodizzato sia come infisso di finestra che come contro telaio esterno in sostituzione dell'oscuro in legno, così come l'impiego di tapparelle avvolgibili. È consentito comunque l'inserimento di serramenti in PVC con tinte color legno.

Gli scuri dovranno essere di colore verde scuro o marrone scuro.

L'isolamento termico dovrà essere garantito mediante l'impiego delle vetro-camera. Negli interventi di restauro i serramenti non tradizionali dovranno essere rimossi. Tutti i fori finestra dovranno essere di forma rettangolare, rispettando per i primi il rapporto tra larghezza ed altezza di 100/150 circa.

Diverse dimensioni e tipologie potranno essere autorizzate di volta in volta in funzione della destinazione specifica, della giustificazione tecnica e della compatibilità ambientale del nuovo infisso.

19. Condizionatori

L'installazione dei condizionatori deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *non dovranno essere lasciate defluire liberamente le acque di condensa prodotte dall'impianto;*
- *dovranno essere installati ad una altezza non inferiore a m 2.50 dal filo inferiore dell'impianto stesso nel caso di esposizione verso passaggi pedonali pubblici, di uso pubblico o comune;*
- *dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per rispettare i limiti di rumorosità;*
- *devono essere posizionati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici o essere opportunamente mascherati.*

L'ubicazione dovrà avvenire sui fronti dell'edificio che presentano le maggiori distanze dagli eventuali fabbricati prospicienti.

20. Interventi su edifici esistenti

Per interventi che non prevedono la completa ristrutturazione edilizia è consentito l'uso di materiali e tecniche diverse dalle presenti norme al fine di omogeneizzare l'intervento alla tipologia preesistente.

Gli interventi dovranno comunque tendere ad una ricomposizione formale che consenta un inserimento coerente con il contesto ambientale e paesaggistico.

Proposta di modifica dell'Art. 27 del Prontuario:

« Requisiti architettonici degli edifici rurali in Zona E Agricola

1. I riferimenti esecutivi che seguono si differenziano secondo le seguenti categorie di edifici in zona agricola:

- **E.R. – EDIFICI RESIDENZIALI**

- A.R. – ANNESSI RUSTICI
- **A.I. - AGRO INDUSTRIALE**

2. Ove non è riportata alcuna delle sigle sopra richiamate si intende che l'indicazione esecutiva vale per tutte le categorie indistintamente.

3. Gli edifici in tale zona, fatte salve le preesistenze, dovranno avere pianta semplice sostanzialmente rettangolare o ad "L" di adeguate proporzioni.

4. Murature portanti

E.R. – Si consente l'impiego di ogni tipo di mattone o altro materiale purché adeguatamente intonacato salvo che per le parti predisposte per essere lasciate a vista; in ogni caso l'elemento decorativo a vista non deve essere preponderante rispetto alla classica muratura intonacata e deve risultare da una attenta verifica architettonica che ne giustifichi la presenza.

A.R. – Si consente ogni tipo di tamponamento del magazzino agricolo o annesso rustico anche con elementi prefabbricati, purché il paramento esterno non sia lasciato grezzo bensì liscio o intonacato e comunque tinteggiato con colori neutri e differenziati rispetto all'unità residenziale eventualmente presente. Se la struttura portante è prefabbricata sono da evitare la cadenza a vista delle pilastrature proprie del capannone produttivo al quale è preferibile quello lineare eventualmente con a vista solo i pilastri d'angolo.

A.I. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

5. Solai orizzontali e obliqui

E.R. – Per gli edifici esistenti potranno essere sostituiti i solai in legno con altri in laterizio nel qual caso l'altezza del nuovo solaio dovrà essere posta ad altezza regolamentare minima di m. 2,70 per i vani di abitazione e 2,40 per i locali accessori. Il solaio di copertura dovrà essere a falda inclinata con pendenza minima del 25% per dar luogo alla copertura a capanna.

Le nuove costruzioni potranno prevedere oltre ai solai in legno anche solai in laterizio o con altre tecniche costruttive.

A.R. – Potranno essere utilizzate strutture portanti di qualsiasi tipo sia realizzate in opera che prefabbricate purché a capanna, con pendenza adeguata al materiale impiegato per la copertura e comunque mai inferiore al 20%.

A.I. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

6. Coperture

E.R. – Dovranno essere impiegate coperture a due falde in coppo a canale di cotto o in tegole purché di forma, colore e quindi di impatto visivo riconducibile alla copertura tipica della zona rurale.

A.R. – Possono essere realizzate oltre a tutte le coperture di cui al punto precedente anche quelle di diverso materiale dichiarato idoneo all'impiego, purché non in contrasto con il contesto tipologico della zona rurale. Si demanda all'Ufficio Tecnico Comunale il compito di valutare i nuovi materiali proposti.

A.I. – Per gli edifici agro-industriali, le coperture proposte dovranno possedere i requisiti morfologici e cromatici tipici della zona agricola. Si demanda all'Ufficio Tecnico Comunale il compito di valutare i nuovi materiali proposti.

7. Cornicioni, davanzali, contorni di porte e finestre

E.R. – Dovranno essere proposte soluzioni tipologicamente consolidate o anche diverse da quelle originarie per tutti gli elementi di cui al presente punto con l'attenzione di uniformarsi, per quanto possibile, evitando elementi non riconducibili alle testimonianze del territorio agricolo. Nel caso si opti per soluzioni diverse queste potranno essere realizzate solo qualora l'Ufficio Tecnico Comunale si esprima favorevolmente ed il parere riportato nel titolo abilitativo abbia carattere prescrittivo. In ogni caso la sporgenza del cornicione non dovrà superare i 60 cm.

A.R. – Salvo casi di adeguamento ad eventuali volumi edificati contigui, sono da preferire soluzioni semplici e prive di sovrastrutture architettoniche.

8. Isolamenti e coibentazioni

E.R. – Sia per le murature che per i solai sono ammesse tutte le tecniche di isolamento e coibentazione. La nuova edificazione potrà impiegare tutte le tecniche ritenute idonee a rispondere ai requisiti previsti dalla legge per quanto attiene al risparmio energetico.

A.R. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

A.I. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

9. Intonaci o paramenti murari di tamponamento

E.R. – Le superfici murarie esterne vanno, di norma, intonacate. Sono ammessi per gli edifici esistenti paramenti a vista in laterizio o in pietra. La nuova edificazione potrà prevedere anche tratti di muratura a vista. In ogni caso l'elemento di tamponamento o decorativo a vista che sia murario, in legno, ferro o vetro non deve essere preponderante rispetto alla classica muratura intonacata. Tutti gli intonaci saranno realizzati con malte di calce; è consentito l'impiego di malte pietrificanti a base di calce o grassello con inerti di polvere di marmo, ovvero di cocciopesto o analoghi impasti.

A.R. – Nel caso di volumi esistenti dovranno essere impiegati materiali il più omogenei con l'edificato;

nel caso, invece, di nuovi volumi o ristrutturazioni totali potranno essere impiegati anche materiali diversi, salvo che non pregiudichino l'impatto visivo del fabbricato nel territorio agricolo.

A.I. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

10. Tinteggiature

E.R. - Le tinteggiature esterne degli edifici sia destinati alla residenza che i locali di pertinenza debbono essere rispettose della tradizione cromatica propria del territorio agricolo ed essere armonicamente inseriti nel contesto territoriale dell'edificato preesistente. Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'edificazione a schiera o a cortina ove dovrà prevalere l'unità tipologica ed edilizia alla proprietà, per cui è consigliato evitare la stessa tonalità cromatica per edifici a schiera di diversa altezza, tipologia, destinazione etc.

A.R. Vedi punto precedente salvo gli elementi volutamente estranei che è consigliato si differenzino anche cromaticamente senza peraltro costituire disturbo eccessivo del paesaggio rurale.

A.I. – Vedi punto precedente e comunque in funzione propria della destinazione.

11. Tamponamenti di areazione dei fienili e porticati

Trattasi degli elementi tipici dei fabbricati destinati a fienili, essicatoio, porticati e barchesse per i quali è opportuno recuperarne il valore documentale e non certo l'uso, pertanto queste

testimonianze devono essere conservate nella loro tipologia senza aggiunte di elementi estranei o di limitazione. Possono essere abbinati con serramenti a filo interno del foro tamponato che non intacchino o deturpino la lettura del grigliato di mattoni in cotto con cui di norma sono eseguiti.

Nelle nuove costruzioni di ogni genere potranno essere richiamati tali elementi come propri della cultura architettonica contadina, ricorrendo anche ad reinterpretazioni attualizzate e sempre comunque nel rispetto delle quantità e delle proporzioni del volume oggetto d'interventi.

12. Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere eseguiti secondo le tecniche tradizionali e cioè con sviluppo curvo di adeguata sezione secondo l'ampiezza della falda di competenza, così come i pluviali dovranno essere di sezione circolare con diametro compreso tra 8/12 cm. Potranno essere di rame, di acciaio zincato o in lamiera preverniciata.

13. Caminetti, canne fumarie, comignoli e sfiati

Il disegno di ognuno degli elementi di cui al presente punto dovrà rifarsi alle tradizioni proprie dell'edilizia rurale sagomati nelle forme e proporzioni tipologicamente definite, eventuali "forzature" architettoniche o impiego di materiali non tradizionali dovranno trovare nella relazione tecnica illustrativa adeguata giustificazione architettonica e comunque l'Ufficio Tecnico Comunale potrà intervenire qualora tali elementi risultino stridenti con il contesto ambientale ed edilizio. L'impiego di elementi prefabbricati potrà essere consentito solo per le canne fumarie o per gli sfiati ed è comunque d'obbligo l'intonacatura e tinteggiatura esterna degli elementi emergenti la copertura. Di norma gli sfiati dovranno essere posizionati in aderenza alla canna fumaria al fine di evitare eccessivi sforamenti della copertura o posizionati sottocoppo.

14. Abbaini e lucernari

E.R. - Gli abbaini possono essere realizzati solo per incrementare la superficie finestrata di locali abitabili e devono essere adeguati nelle dimensioni, nelle forme e nel numero con l'edificio e comunque preferibilmente mai superare i 100 cm. di altezza per 100 di larghezza e non devono emergere dalla linea di colmo della copertura. I lucernai possono sostituire gli abbaini e quindi uniformarsi a quanto già detto.

A.R. - Sono vietati.

A.I. - Sono vietati.

15. Logge

E.R. - Le logge sono elementi propri di edifici di notevole importanza e pertanto dove esistenti devono essere mantenute, restaurate e recuperate possibilmente anche nella loro funzione originaria .

La nuova edificazione potrà prevedere logge solo qualora l'edificio riprenda i canoni tipici degli edifici che hanno nella loggia il loro elemento caratterizzante, oppure che la nuova edificazione proponga soluzioni tipologiche attualizzate che si richiamino ai canoni descritti.

16. Portici e barchesse

I volumi porticati a servizio delle nuove costruzioni potranno essere realizzati con destinazione residenziale o come pertinenza, dovranno essere aperti sui almeno due lati e realizzati con pilastri aventi sezione di cm. 40 x 40.

17. Poggioli e terrazze

La costruzione di nuove terrazze non è ammessa. Nuovi poggioli sono ammessi nelle forme,

dimensioni e materiali di tipo tradizionale; non potranno in ogni caso sopravanzare più di 60 cm dalla parete e dal filo dell'apertura.

20. Serramenti di finestre, porte e scuri

Tutti i serramenti di finestra o porta-finestra esterni dell'edificio dovranno essere di tipo tradizionale, colorati con tinte adeguate ai paramenti esterni di facciata. La chiusura esterna dovrà essere eseguita con scuri in legno a due o più ante, incardinati sulla spalla muraria o sul contorno in pietra e tinteggiati con colori che di norma si rifanno alla tradizione locale (verde scuro e marrone scuro).

E' vietato l'uso di serramenti in alluminio anodizzato sia come infisso di finestra che come contro telaio esterno in sostituzione dell'oscuro in legno, così come l'impiego di tapparelle avvolgibili.

È consentito comunque l'inserimento di serramenti in PVC con tinte color legno.

Gli scuri dovranno essere di colore verde scuro o marrone scuro.

L'isolamento termico dovrà essere garantito mediante l'impiego delle vetro-camera. Negli interventi di restauro i serramenti non tradizionali dovranno essere rimossi. Tutti i fori finestra dovranno essere di forma rettangolare, rispettando per i primi il rapporto tra larghezza ed altezza di 100/150 circa.

Diverse dimensioni e tipologie potranno essere autorizzate di volta in volta in funzione della destinazione specifica, della giustificazione tecnica e della compatibilità ambientale del nuovo infisso.

21. Condizionatori

L'installazione dei condizionatori deve essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non dovranno essere lasciate defluire liberamente le acque di condensa prodotte dall'impianto;*
- dovranno essere installati ad una altezza non inferiore a m 2.50 dal filo inferiore dell'impianto stesso nel caso di esposizione verso passaggi pedonali pubblici, di uso pubblico o comune;*
- dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari per rispettare i limiti di rumorosità;*
- devono essere posizionati in modo da non essere visibili dagli spazi pubblici o essere opportunamente mascherati.*

L'ubicazione dovrà avvenire sui fronti dell'edificio che presentano le maggiori distanze dagli eventuali fabbricati prospicienti.

21. Interventi su edifici esistenti

Per interventi che non prevedono la completa ristrutturazione edilizia è consentito l'uso di materiali e tecniche diverse dalle presenti norme al fine di omogeneizzare l'intervento alla tipologia preesistente.

Gli interventi dovranno comunque tendere ad una ricomposizione formale che consenta un inserimento coerente con il contesto ambientale e paesaggistico.

Punto 2

Art 32 delle N.T.O. Adottate:

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art. 21 delle presenti N.T.O.

2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.

3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.

4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n.11/2004

5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.

6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:

- Superficie minima del lotto: mq. 4.000; è permesso l'accorpamento di più lotti.
- Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area.
- Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 20,00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.
- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
- Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dagli scoli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

7. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D3.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA D3/6

- L'attuazione della nuova sottozona D3/6 individuata nelle tavole del P.I., potrà avvenire solo sulla base di un Piano Unitario di Coordinamento che interessi l'intero ambito di sviluppo (Ambito di sviluppo n.2 comprendente i Comuni di Canda, San Bellino, Bagnolo

di Po e Casteljuglielmo, Art. 68 N.T. P.T.C.P. della Provincia di Rovigo) redatto da soggetti pubblici o privati e approvato dai Comuni rientranti all'interno dell'ambito, previo parere favorevole della Provincia.

- L'attuazione della nuova area produttiva potrà avvenire dopo il completamento dell'urbanizzazione primaria delle aree produttive non occupate alla data di adozione del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e l'utilizzazione di almeno il 75% della superficie fondiaria disponibile, assumendo come tale la somma delle superfici coperte degli insediamenti e gli spazi scoperti stabilmente occupati. Nel caso non sia possibile rispettare le condizioni di cui al precedente capoverso è possibile utilizzare gli ampliamenti e le nuove aree solo previa contestuale sottrazione, mediante trasposizione, di aree produttive esistenti non utilizzate e di eguale superficie, presenti nei territori comunali interessati dall'ambito.
- Il Piano Unitario di Coordinamento dell'ambito di sviluppo dovrà:
 - a) prevedere, anche utilizzando aree esterne alle specifiche zone produttive, la realizzazione di idonee fasce di verde, su tutto il perimetro dell'intera area di progetto, con funzione di mitigare l'impatto visivo, il rumore, i fumi, le polveri, e altre zone significative da destinare a verde anche per contrastare i cambiamenti climatici e con caratteristiche tali da consentirne l'integrazione con la rete ecologica interna o prossima all'ambito;
 - b) essere corredato da un piano di smaltimento e raccolta delle acque piovane per l'intero ambito produttivo, da definirsi con gli enti competenti;

Proposta di modifica dell'Art. 32 delle N.T.O.

1. La zona di cui al titolo è destinata ad attività di carattere produttivo e/o commerciale-direzionale, secondo quanto stabilito dall'Art.21 delle presenti N.T.O.
2. Sono ammessi gli alloggi del personale di custodia e del proprietario; questi non potranno avere una superficie utile lorda superiore al 30% della S.U.L. riservata all'attività e comunque non potranno superare i 500 mc. per unità produttiva o commerciale. Dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza con essi.
3. Entro il limite di detta zona, le attività non possono avere carattere nocivo e/o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materiale maleodorante o insalubre.
4. L'utilizzazione della zona dovrà avvenire mediante formazione di P.U.A. funzionali ad eventuali ampliamenti con la conseguente dotazione di standards così come previsto dall'Art. 31 della L.R. n.11/2004
5. Alle domande di rilascio del titolo edilizio conseguenti all'approvazione e all'attuazione del piano attuativo si dovrà allegare una relazione tecnica sul ciclo delle lavorazioni previste, nonché una particolareggiata descrizione sulla consistenza delle acque di rifiuto, fumi/esalazioni/polveri e rumori e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione.
6. Sono inoltre prescritte le seguenti norme:
 - Superficie minima del lotto: mq. 4.000; è permesso l'accorpamento di più lotti.
 - Percentuale superficie coperta: non potrà essere superiore al 60% dell'area.
 - Altezza massima: non dovrà essere superiore a ml. 30,00 con la possibilità di arrivare a ml.45 per i soli magazzini automatizzati per lo stoccaggio delle merci; potranno comunque essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze dei cicli produttivi.

- Distanza dai confini: non dovrà essere inferiore ai 2/3 della altezza del fabbricato con un minimo di ml. 5,00. E' consentita l'edificazione sul confine nel caso di edifici in aderenza o con atto bilaterale d'obbligo dei confinanti.
- Distanza dalla strade: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza dagli scoli: non potrà essere inferiore a ml. 10,00;
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto con un minimo di ml. 10,00. Le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 3,00 e dai fabbricati preesistenti ml. 5,00. La distanza tra fabbricati e parti di uno stesso complesso produttivo non potrà essere inferiore a ml. 6,00.

7. Tutti i nuovi insediamenti dovranno inoltre rispettare tutte le direttive e le prescrizioni per il corretto inserimento ambientale, paesaggistico ed architettonico, delineate dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.

8. Richiamando inoltre l'applicazione della D.G.R. Veneto n. 2948/2009, si precisa che i P.U.A. dovranno prevedere idonei volumi di invaso, atti a non aggravare la rete di bonifica, con le modalità e parametri fissati nella Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I.), cui si dovrà fare riferimento per l'urbanizzazione delle aree che comportano trasformazione urbanistica, quali le zone D3.

9. PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LA SOTTOZONA D3/6

- L'attuazione della nuova sottozona D3/6 individuata nelle tavole del P.I., potrà avvenire solo sulla base di un Piano Unitario di Coordinamento che interessi l'intero ambito di sviluppo (Ambito di sviluppo n.2 comprendente i Comuni di Canda, San Bellino, Bagnolo di Po e Castelguglielmo, Art. 68 N.T. P.T.C.P. della Provincia di Rovigo) redatto da soggetti pubblici o privati e approvato dai Comuni rientranti all'interno dell'ambito, previo parere favorevole della Provincia.
- L'attuazione della nuova area produttiva potrà avvenire dopo il completamento dell'urbanizzazione primaria delle aree produttive non occupate alla data di adozione del P.T.C.P. della Provincia di Rovigo e l'utilizzazione di almeno il 75% della superficie fondiaria disponibile, assumendo come tale la somma delle superfici coperte degli insediamenti e gli spazi scoperti stabilmente occupati. Nel caso non sia possibile rispettare le condizioni di cui al precedente capoverso è possibile utilizzare gli ampliamenti e le nuove aree solo previa contestuale sottrazione, mediante trasposizione, di aree produttive esistenti non utilizzate e di eguale superficie, presenti nei territori comunali interessati dall'ambito.
- Il Piano Unitario di Coordinamento dell'ambito di sviluppo dovrà:
 - c) prevedere, anche utilizzando aree esterne alle specifiche zone produttive, la realizzazione di idonee fasce di verde, su tutto il perimetro dell'intera area di progetto, con funzione di mitigare l'impatto visivo, il rumore, i fumi, le polveri, e altre zone significative da destinare a verde anche per contrastare i cambiamenti climatici e con caratteristiche tali da consentirne l'integrazione con la rete ecologica interna o prossima all'ambito;
 - d) essere corredato da un piano di smaltimento e raccolta delle acque piovane per l'intero ambito produttivo, da definirsi con gli enti competenti;

Osservazione nr. 8

prot. gen. nr. 2492 del 18.04.2016

Presentata da: Grigolin Roberto

Riepilogo sintetico: *« In considerazione che la Ditta esercita una attività di produzione di calcestruzzo, e risulta titolare di due particelle attigue, una ricadente in zona D3 - Produttiva di progetto e l'altra in zona E - Agricola, chiede che l'intera area rientri all'interno della ZONA D-3.»*

Valutazione preliminare: *L'istanza è accoglibile; si propone di includere il mappale 343 del Foglio 1 all'interno della Z.T.O. D3 Produttiva di Progetto.*

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 9

prot. gen. nr. 2603 del 22.04.2016

Presentata da: Zamana Maurizio Lauro

Riepilogo sintetico: *« Chiede la modifica delle altezze massime degli edifici da realizzare nell'area del II° Stralcio esecutivo del Piano di Lottizzazione in Comune di Castelguglielmo facente parte della Macroarea Produttiva situata nei Comuni di San Bellino e Castelguglielmo: m.30 per gli edifici a destinazione logistica e produttiva; m. 45 per i magazzini automatizzati per lo stoccaggio delle merci»*

Valutazione preliminare: *L'istanza è accoglibile con le proposte di modifica alle N.T.O. formulate dall'U.T. (si rinvia all'osservazione n.7 p.to 2) art. 32 delle N.T.O.).*

Parere proposto: Accoglibile

Osservazione nr. 10

prot. gen. nr. 7968 del 09.12.2016

Presentata da: Magagnini Oberdan

Riepilogo sintetico: *«Con riferimento alla Scheda Attività fuori Zona n.9 relativa alla ditta TecnoAmbiente S.n.c., si chiede la possibilità di poter costruire l'ampliamento del capannone esistente anche al di fuori del sedime individuato nell'elaborato grafico allegato»*

Valutazione preliminare: *L'istanza è accoglibile*

Parere proposto: Accoglibile

Estratto P.I. adottato: Scheda Attività Economiche Fuori Zona n.9

«MODALITÀ D'INTERVENTO:

L'ampliamento dovrà rientrare entro il sedime di massimo ingombro individuato nell'elaborato grafico allegato alla presente scheda.

E' consentito l'ampliamento per un massimo pari alla superficie lorda del capannone esistente, subordinato alla predisposizione di un progetto complessivo su tutto l'ambito di proprietà.

Il progetto complessivo dovrà prevedere anche la sistemazione degli spazi scoperti: un'area a parcheggio ed una verde, oltre alla messa a dimora di piante di specie autoctone lungo il confine di proprietà.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, dovrà preventivamente reperire il parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio. »

Proposta di modifica della Scheda Attività Economiche Fuori Zona n.9

«MODALITÀ D'INTERVENTO:

L'ampliamento dovrà rientrare entro il sedime di massimo ingombro individuato nell'elaborato grafico allegato alla presente scheda.

E' consentito l'ampliamento per un massimo pari alla superficie lorda del capannone esistente, subordinato alla predisposizione di un progetto complessivo su tutto l'ambito di proprietà.

Il progetto complessivo dovrà prevedere anche la sistemazione degli spazi scoperti: un'area a parcheggio ed una verde, oltre alla messa a dimora di piante di specie autoctone lungo il confine di proprietà.

Ogni intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, dovrà preventivamente reperire il parere della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio. »

Osservazione nr. 11

prot. gen. nr. 8244 del 22.12.2016

Presentata da: Maragno Renzo

Riepilogo sintetico: *«Richiesta estensione zona N.R.A. al fine di poter realizzare un nuovo edificio da destinarsi a prima abitazione del figlio»*

Valutazione preliminare: *L'istanza è accoglibile*

Parere proposto: Accoglibile

Udita l'esposizione delle suddette osservazioni esplicitata dal progettista arch. Lino De Battisti e le richieste di chiarimenti da parte di alcuni consiglieri comunali;

Visto il seguente esito di votazione, avvenuto nel seguente ordine:

OSSERVAZIONE N.6 – del 16.04.2016, prot. 2459

Dichiara la propria incompatibilità il Sindaco **Giorgio Grassia** che esce dall'Aula, la votazione viene presieduta dal Vice Sindaco.

Proposta: Accoglibile;

Presenti e votanti: n. 7

Voti favorevoli n. 7 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

Rientra il Sindaco e torna a presiedere alla seduta

OSSERVAZIONE N.1 – del 07.03.2016, prot. 1468

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.2 – del 29.03.2016, prot. 1990

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Non Accoglibile su entrambe le richieste;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.3 – del 31.03.2016, prot. 2029

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile su entrambe le richieste;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.4 – del 09.04.2016, prot. 2305

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile la richiesta al punto 1); Parzialmente accoglibile ai punti 2a) e 2c); Non accoglibile ai punti 2b) e 2d);

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.5 – del 12.04.2016, prot. 2344

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile su entrambe le richieste;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.7 – del 16.04.2016, prot. 2468

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile su entrambe le richieste;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.8 – del 18.04.2016, prot. 2492

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.9 – del 22.04.2016, prot. 2603

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

Prima di passare alla votazione sull'osservazione n.10 si assenta uscendo dall'aula la Cons. Rossato Patrizia per rientrare al termine della stessa;

OSSERVAZIONE N.10 – del 09.12.2016, prot. 7968

Presenti e votanti: n. 7

Proposta: Accoglibile;

Voti favorevoli n. 7 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

OSSERVAZIONE N.11 – del 22.12.2016, prot. 8244

Presenti e votanti: n. 8

Proposta: Accoglibile;

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

Al termine il Sindaco pone in votazione l'intero Piano di Intervento alla luce delle osservazioni sopra approvate, votazione che dà il seguente esito:

- Presenti e votanti: n. 8

Voti favorevoli n. 8 (unanimità), contrari nessuno, astenuti nessuno;

D E L I B E R A

1. Di dare atto che sono pervenute complessivamente n. 11 osservazioni allo strumento urbanistico Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 11.02.2016;
2. Di dedurre le osservazioni come da esito del voto sopra riportato con riferimento a gli elaborati illustrativi agli atti presso l'Ufficio Urbanistica;
3. di dare atto, ai sensi della L.R. nr. 11/2004 e s.m.i., che gli elaborati del P.I. del Comune di Castelguglielmo sono depositati agli atti e che sono pubblicati nel sito internet del Comune ai sensi dell'art. 39 comma 1, lett. a) del D.lgs 14 marzo 2013 nr.33;
4. Di approvare, ai sensi dell'art. 18 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano degli Interventi: (P.I.) del Comune di Castelguglielmo, quale

strumento pianificatorio del territorio così come previsto dall' articolo 18 della L.R. 23.04.2004 nr.11 e s.m.i., costituito dagli elaborati adottati come modificati dal presente provvedimento, dando mandato all' Ufficio Tecnico Comunale di provvedere affinché ne sia redatta un'edizione complessiva adeguata con riferimento alla presente deliberazione;

5. di precisare ai sensi dell' articolo 18 commi 5 e 6 della L.R. nr. 11/2004 e s.m.i., che il Piano degli Interventi approvato sia trasmesso al Settore Urbanistica della Provincia di Rovigo e depositato presso la sede Municipale per la libera consultazione e che della sua approvazione venga data notizia alla cittadinanza mediante avvisi sulle bacheche presenti sul territorio, nonché mediante pubblicazione dell' avviso all' albo pretorio del Comune e degli elaborati di Piano sul sito internet del Comune stesso;
6. di dare atto altresì che ai sensi dell' articolo 18 comma 6 della L.R. nr. 11/2004 e s.m.i., che il Piano (P.I.) diventa efficace decorsi quindici giorni dalla pubblicazione dell' avviso all' albo pretorio del Comune e sul sito internet del Comune stesso;
7. di dare atto che l' approvazione del Piano degli Interventi, di cui alla presente deliberazione, comporta la reiterazione dei vincoli preordinati all' esproprio per le opere di pubblica utilità, ivi previste ai sensi dell' articolo 34 della L.R. 11/2004 e art. 9 del D.P.R. 327/2001.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sulla proposta del sindaco di immediata esecutività

Presenti e votanti n. 8

Con voti: Favorevoli n. 8, UNANIMI – contrari nessuno, astenuto nessuno, espressi nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell' articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.

Ai sensi dell'art.49 comma 1 , del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, si esprime parere:

in ordine alla regolarità tecnica :

favorevole sfavorevole condizionato Il Responsabile del Servizio
f.to GRASSIA GIORGIO

in ordine alla regolarità contabile :

favorevole sfavorevole condizionato Il Responsabile di Ragioneria
 non necessita f.to MANDRUZZATO MASSIMO

VERBALE LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
f.to GRASSIA GIORGIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
f.to MAZZA PAOLO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Responsabile della pubblicazione che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale a partire dalla data odierna per 15 giorni consecutivi.

Castelguglielmo, addì _____

Il Responsabile Amministrativo
f.to MANDRUZZATO MASSIMO

E' copia conforme all'originale da servirsi per uso amministrativo.

Castelguglielmo, li _____



Il Responsabile Amministrativo
MANDRUZZATO MASSIMO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 comma 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

E' DIVENUTA ESECUTIVA

Castelguglielmo, addì 29/12/2016

Il Responsabile Amministrativo
f.to MANDRUZZATO MASSIMO