

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi - *variante n.3*

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

Osservazioni e Controdeduzioni

PROGETTAZIONE

Studio MGpianificazione

Matteo Gobbo

con Alessia Rosin

COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA

SINDACO

Annalisa Rampin

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Davide Michelin

SETTORE URBANISTICA

Andrea Petrecca

Elena Bortolazzo

SEGRETARIO

Fulvio Brindisi

maggio 2025



COMUNE DI PIEVE DEL GRAPPA
Provincia di Treviso - Regione del Veneto
PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE
PI - Piano degli Interventi
Variante 3

Osservazioni e Controdeduzioni

PREMESSA

La variante al PI n. 03 del Comune di Pieve del Grappa è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 09 in data 26 febbraio 2025 ai sensi degli artt. 17 e 18 della LR 11/2004.

La pubblicazione e il deposito sono avvenuti regolarmente in data 28.02.2025 con prot. n.3197.

Nei termini previsti dalla legge sono pervenute n. 6 osservazioni.

In merito alla Variante n.03 al PI il Genio Civile di Treviso ha espresso con prot. n. 0126145 del 11.03.2025 parere favorevole idraulico e sismico ai sensi della D.G.R. n. 2948/2009, della D.G.R. n. 1572/2013 e dell'art.89 del D.P.R. 380/2001.

CRITERI SEGUITI NELL'ESAME DELL'OSSERVAZIONE

Premettiamo innanzi tutto che le "osservazioni" devono essere intese come un apporto collaborativo dei cittadini al perfezionamento dello Strumento Urbanistico Comunale.

Esse devono pertanto essere ispirate a criteri di pubblico interesse e non a tutela di interessi privati.

In conformità a questo principio, ma anche all'assunto che il PI, essendo la parte operativa del nuovo strumento urbanistico comunale e quindi in continua evoluzione e aggiornamento, all'interno della "cornice strutturale" del PATI, tutte le osservazioni pervenute sono state esaminate, valutate e controdedotte.

L'oggetto ed il contenuto delle osservazioni sono riassunti nella SCHEDA allegata al presente elaborato; nella stessa scheda è riportato il parere tecnico e la proposta di controdeduzione da presentare al Consiglio Comunale per essere recepita e per procedere alla definitiva approvazione de PI.

La valutazione dei contenuti delle osservazioni, ed il relativo parere sulle stesse, sono stati definiti, nel rispetto degli obiettivi generali del PATI e del PI, tenendo conto dei seguenti criteri generali:

- 1) la verifica di conformità delle richieste nei riguardi delle scelte basilari dettate dalla legge urbanistica regionale e contenuti nelle linee di indirizzo del Piano Regolatore Comunale (PATI e PI);
- 2) la verifica della pertinenza con i temi della Variante e della coerenza tra le linee di indirizzo del PI fissate dall'Amministrazione comunale nel Documento Programmatico Preliminare;
- 3) la verifica di compatibilità delle istanze con la struttura e i caratteri degli insediamenti esistenti e previsti, con i vincoli e le aree di protezione e/o tutela;
- 4) correzioni di errori materiali, cartografici e normativi;
- 5) apporti ritenuti migliorati o integrativi alle tematiche trattate dal PI.

Scheda Osservazione n. 01

Protocollo n. 4941 Data: 31.03.2025 Presentata da: TORRESAN Alice VACCARO Gabriele DE ZEN Marta – Consiglieri del comune di Pieve del Grappa N.T.O. Art. 36 Art. 39	
<p><i>Norme Tecniche Operative - PI</i></p> <p><i>Art. 36 - Aree a Tessuto Insediativo Storico (TS)</i> <i>Art. 39 - Aree a Tessuto Insediativo Consolidato (TC)</i></p>	

Sintesi oggetto dell'osservazione:

In relazione alle modifiche agli articoli 36 e 39 delle NTO adottate, si propone l'introduzione di maggior flessibilità nelle norme introdotte, prevedendo, in particolare, che solo in alcune zone specifiche, quali Piazza di Crespano e/o la Piazza del Municipio, possano essere previste tali restrizioni. Si precisa che l'esigenza di preservare il decoro urbano potrebbe essere soddisfatta con l'introduzione di limiti nelle zone insediative storiche e consolidate, quali, ad esempio, vincoli sulla modifica delle facciate esterne degli edifici oggetto del cambio d'uso. Tale maggiore flessibilità proposta permetterebbe di preservare le aree di interesse storico e commerciale senza però bloccare il naturale sviluppo urbanistico e residenziale del comune.

Controdeduzione:

Vista la circolare ministeriale in materia di cambio di destinazione d'uso (D.2.1.3 da "Linee guida DL Salva Casa" del M.I.T. 30/01/2025) che consente, nella pianificazione locale, la possibilità di disciplinare, mediante l'apposizione di specifiche condizioni, il mutamento di destinazione d'uso verticale delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra o seminterrate tenendo conto della tipologia di zona territoriale omogenea, considerato il tessuto insediativo urbanizzato (ZTO A, B e C1) di Pieve del Grappa e preso atto della richiesta di maggiore flessibilità evidenziata nell'osservazione, si ritiene di accogliere parzialmente quanto osservato ammettendo la possibilità di deroga alla restrizione adottata in presenza di uno spazio di filtro (es. area pertinenziale privata) tra l'edificio e l'area pubblica o di uso pubblico non inferiore alla superficie coperta dell'unità immobiliare o porzione interessata dal mutamento di destinazione al piano terra.

Si precisa, inoltre, che in zona agricola il cambio d'uso del primo piano fuori terra è ammesso senza limitazione di tipologia di destinazione.

Non si esclude, infine, che, dopo un periodo di applicazione della disposizione normativa, si possano individuare nel PI specifiche zone ove ammettere il mutamento d'uso.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Valutati contenuti dell'osservazione, si condivide la controdeduzione tecnica proposta proponendo di accogliere parzialmente l'osservazione presentata.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Scheda Osservazione n. 02

Protocollo n. 5353

Data: 07.04.2025

Presentata da: geom. FILIPPIN Dario
per conto di
ANDREATTA Silvano

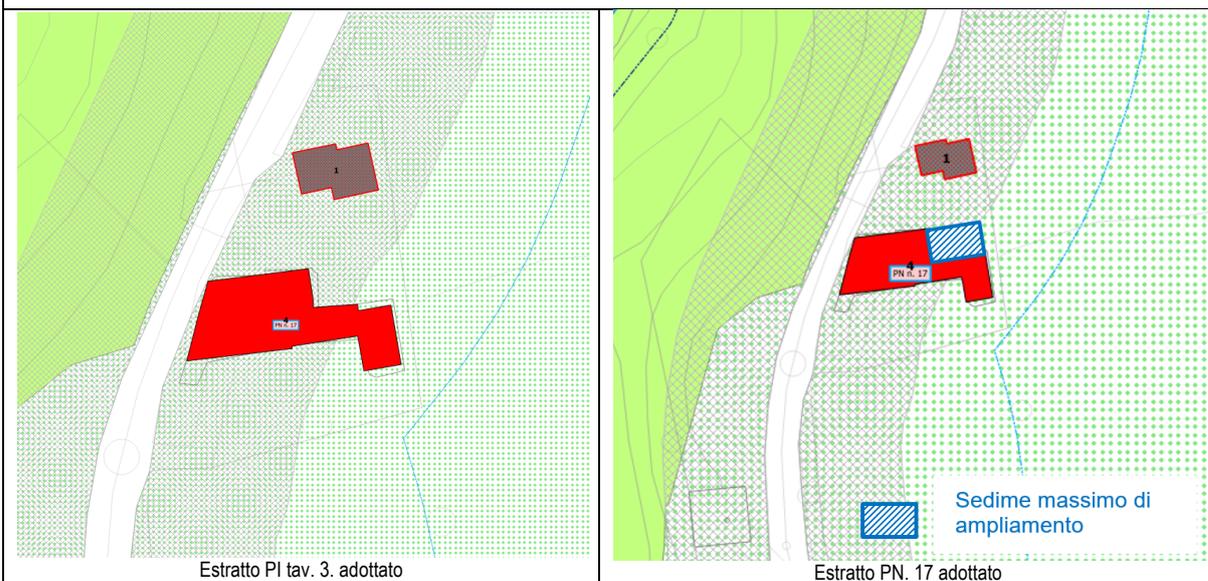
Fg.6, m.n. 623

ATO: 5

Tav.: 3

Zto: E - scheda Progetto Norma n.17

Tessuto: -



Sintesi oggetto dell'osservazione:

Si osserva, relativamente alla schedatura del Progetto Norma n. 17, che la sagoma rappresentata nella scheda è corretta, ma pare errata nella cartografia.

Si chiede pertanto di mantenere quella della scheda con il sedime di ampliamento posto a nord-est.

Controdeduzione:

Vista la scheda P.N. n. 17 adottata, tenuto conto che il fabbricato ricadente in zona agricola è posto in fascia di rispetto stradale per il quale è necessaria la predisposizione di una scheda per l'ampliamento ai sensi dell'art. 41 comma 4ter della LR 11/2004, considerato che in scala 1:2000 non viene rappresentato il sedime massimo di inviluppo, si ritiene di non accogliere quanto osservato mantenendo in cartografia solo il riferimento al P.N. n. 17.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Vista l'osservazione e preso atto della controdeduzione tecnica, si propone di non accogliere l'osservazione presentata.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione NON ACCOGLIBILE.

Scheda Osservazione n. 03

Protocollo n. 5379

Data: 08.04.2025

Presentata da: **FORNER Michele**

Fg.13, m.n. 109

ATO: 10

Tav.: 4.1

Zto: A/9.1

Tessuto: Tcr/14



Sintesi oggetto dell'osservazione:

Si osserva relativamente alla modifica 12m che la sagoma limite di 610 mc ricadente in ZTO A/9.1 è stata eliminata. Si chiede di ripristinarla, in quanto è già in corso la richiesta di Permesso di Costruire per l'ampliamento ad uso autorimessa dei fabbricati esistenti.

Controdeduzione:

Valutata l'osservazione, verificata la pratica edilizia in Classe I n. 578151 con protocollo n. 2521 del 17.02.2025, accertato che la Classe I è riferita a edifici con presenza occasionale di persone e tenuto conto della normativa di piano vigente, si ritiene di accogliere l'osservazione ripristinando la sagoma limite eliminata per la presenza della foglia attiva e capace (FAC).

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Approfondita l'osservazione e tenuto conto della controdeduzione tecnica, si propone di accogliere l'osservazione presentata.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione ACCOGLIBILE

Scheda Osservazione n. 04

<p>Protocollo n. 6248 Data: 22.04.2025</p> <p>Presentata da: geom. BOZZETTO Andrea</p> <p>R.E.C. Art. 96</p>	
<p><i>Regolamento Edilizio Comunale – REC</i></p> <p><i>Art. 96 - Disposizioni relative alla sistemazione delle aree di pertinenza</i></p>	

Sintesi oggetto dell'osservazione:

Si propone, relativamente all'articolo 96 del REC, l'aumento delle sezioni relative agli elementi costruttivi utilizzabili per la realizzazione delle pompeiane e pergolati come segue:

- In caso di struttura metallica, sezione relativa agli elementi verticali sino a 20x20 cm; per gli elementi orizzontali principali (trave di appoggio) fino a 10x20 cm (base per altezza della sezione) e 10x10 cm per quanto riguarda gli elementi secondari.
- In caso di struttura lignea, gli elementi verticali fino a 20x20 cm, analogamente sezione 20x20 cm per gli orizzontamenti principali e 10x15 cm per gli elementi secondari.
- In copertura, unicamente stuoie, teli e tende retrattili.

Quanto richiesto permette la realizzazione di manufatti aventi forme più armoniose e gradevoli dal punto di vista estetico, oltre a permettere di reperire prodotti standard già presenti nel mercato.

Controdeduzione:

Preso atto dei contenuti puntuali dell'osservazione, tenuto conto che la proposta di modifica riguarda esclusivamente l'art. 96 del Regolamento Edilizio Comunale (REC) non interessando le NTO del vigente PI e considerato che il REC non è un elaborato del PI, si ritiene l'osservazione non pertinente e pertanto non accoglibile.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Vista l'osservazione e rilevata la non pertinenza con la Variante n.3, si propone di non accogliere l'osservazione presentata.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione NON ACCOGLIBILE

Scheda Osservazione n. 05

<p>Protocollo n. 6249 Data: 22.04.2025</p> <p>Presentata da: geom. FILIPPIN Dario</p> <p>NTO Art. 36-39 REC</p>	
<p><i>Norme Tecniche Operative - PI</i></p> <p><i>Art. 36 - Aree a Tessuto Insediativo Storico (TS)</i> <i>Art. 39 - Aree a Tessuto Insediativo Consolidato (TC)</i></p> <p><i>Regolamento Edilizio Comunale – REC</i></p>	

Sintesi oggetto dell'osservazione:

Si propongono le seguenti modifiche:

- **cambio d'uso:** si chiede che le limitazioni al cambio della destinazione d'uso ai fini residenziali per le unità poste al piano terra degli edifici, così come previsto nella nuova variante n. 3 al P.I. comunale, siano circoscritte ai soli locali che presentano un unico sbocco sulla via pubblica o piazze pubbliche, privi di prospicienti aree pertinenziali che in qualche modo possano fungere da elemento separatore tra l'ex attività commerciale/artigianale e gli spazi pubblici. Si chiede inoltre che siano comunque escluse dalla limitazione le zone agricole e di espansione, per vocazione adibite alla realizzazione di unità immobiliari residenziali piuttosto che spazi commerciali, artigianali o simili.
- **altezza minime in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici privi di grado di protezione:** in merito all'applicazione dell'art. 24 del DPR 380 derivante dal DL 29.05.2024 n. 69 e s.m.i. si chiede che nel caso di cambio di destinazione d'uso da locali accessori a locali utili l'altezza minima accettabile sia definita in m. 2.40 pur con le condizioni idonee igienico-sanitarie previste dalla lettera b. dell'art. 24 comma 5 bis.

Si chiede che siano comunque escluse le nuove edificazioni, i locali al piano interrato e/o seminterrato.

La richiesta è formulata al fine di agevolare il recupero edilizio dei fabbricati edificati antecedentemente agli anni 2000.

Controdeduzione:

In merito alla modifica riguardante il cambio d'uso delle unità poste al piano terra, vista l'osservazione presentata e tenuto conto della precedente osservazione n. 1, si ritiene di condividere la volontà di circoscrivere la restrizione ai soli locali privi di prospicienti aree pertinenziali con funzioni di elemento separatore tra l'ex attività commerciale/artigianale e gli spazi pubblici o ad uso pubblico, nei termini proposti nel parziale accoglimento dell'osservazione n. 1.

Per quanto concerne la modifica dell'altezza minima in caso di cambio di destinazione d'uso di edifici privi di grado di protezione si rileva la non pertinenza con la Variante n. 3 in quanto riguardante i contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Valutati contenuti dell'osservazione, si condivide la controdeduzione tecnica proponendo di accogliere parzialmente l'osservazione presentata come sopra riportato.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Scheda Osservazione n. 06

Protocollo n. 6567

Data: 29.04.2025

Presentata da: **TORRESAN Alice**
VACCARO Gabriele
DE ZEN Marta – Consiglieri del comune di Pieve del Grappa

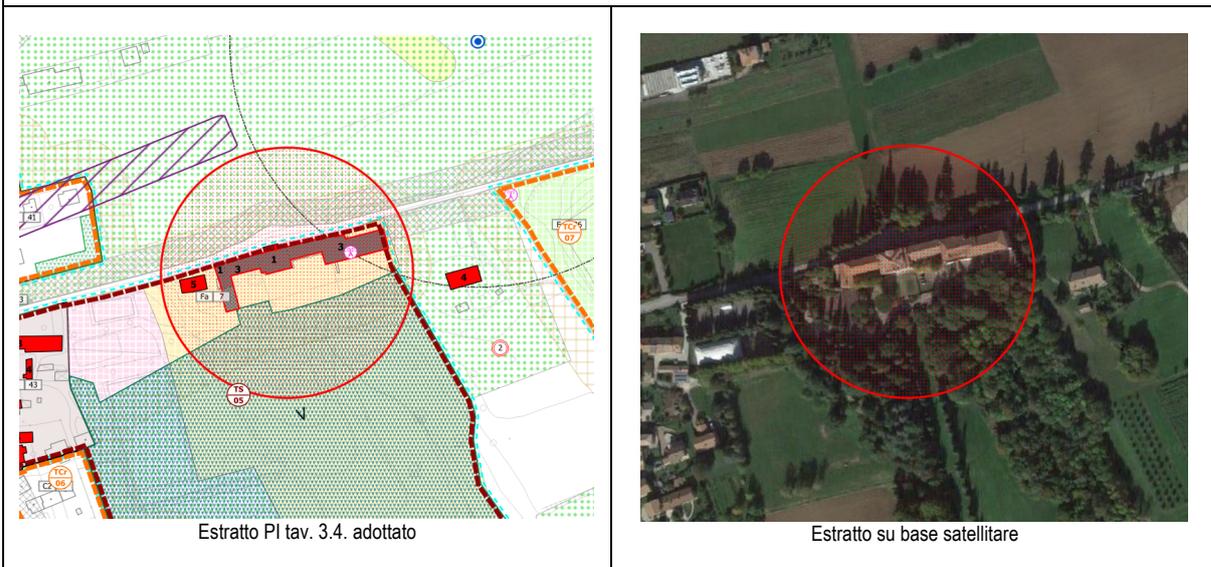
Fg.2, m.n. 21

ATO: 6

Tav.: 3.4

Zto: Fa/07

Tessuto: Ts/05



Sintesi oggetto dell'osservazione:

In relazione alla Scheda Istanza n. 19 – Villa Fietta che ha introdotto destinazioni d'uso aggiuntive nella zona Fa/07 – art. 48.1 delle NTO, senza variazioni di ZTO, si osserva che buona parte delle destinazioni aggiuntive sono più correttamente riferibili alle ZTO Fb - attrezzature di interesse comune.

Nel rilevare differenze delle carature urbanistiche tra le zone Fa e Fb in termini di parcheggi, altezza massima e indici edilizi, si propone di stralciare la modifica adottata ritenendo:

1. che il proponente debba seguire il normale iter, presentando una richiesta di riclassificazione del compendio Villa Fietta, da ZTO Fa/7 a ZTO Fb, limitatamente alle aree effettivamente destinate alle nuove funzioni;
2. di adeguare la dotazione di parcheggi prevista agli standard di cui alla normativa vigente per la ZTO Fb;
3. di subordinare ogni ampliamento di destinazione d'uso al rispetto pieno degli standard urbanistici vigenti in materia di parcheggi, accessibilità e servizi.

Controdeduzione:

Valutata attentamente l'osservazione, tenuto conto che Villa Fietta risulta essere sottoposta a vincolo monumentale ex D.Lgs. 42/2001 con differenti gradi di protezione che ne condizionano gli interventi, visto che l'area pertinenziale è in prevalenza vincolata a verde privato, confermata la volontà di mantenere l'attuale destinazione d'uso di *Aree per l'istruzione, l'educazione e la cultura*, appurato che le destinazioni d'uso introdotte con la Variante adottata sono da ritenersi integrative afferenti al settore educativo e solo in parte alternative e verificato che le diverse attività/destinazioni insediabili sono tra loro compatibili e in taluni casi non contestuali, si ritiene di non stralciare la modifica adottata confermando la zona Fa e le relative carature urbanistiche.

Controdeduzione proposta al Consiglio Comunale:

Vista l'osservazione si propone di non accogliere l'osservazione presentata come motivato nella controdeduzione tecnica.

Proposta al Consiglio Comunale:

Osservazione NON ACCOGLIBILE

SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Nella Tabella allegata alla presente relazione sintetica, sono elencate le n. 6 osservazioni pervenute, per ordine cronologico di arrivo, con il riferimento al richiedente e con l'esito finale, così come desumibile dalle singole schede.

elenco osservazioni presentate					
N°	Data e Protocollo	Ditta	accoglibile	parzialmente accoglibile	non accoglibile
1	31.03.2025 n. 4941	TORRESAN Alice VACCARO Gabriele DE ZEN Marta Consiglieri del comune di Pieve del Grappa		X	
2	07.04.2025 n. 5353	ANDREATTA Silvano			X
3	08.04.2025 n. 5379	FORNER Michele	X		
4	22.04.2025 n. 6248	geom. BOZZETTO Andrea			X
5	22.04.2025 n. 6249	geom. FILIPPIN Dario		X	
6	29.04.2025 n. 6567	TORRESAN Alice VACCARO Gabriele DE ZEN Marta Consiglieri del comune di Pieve del Grappa			X
Totale			1	2	3

Proposta di controdeduzione osservazione n. 01 e n.05

Articolo 36 - AREE A TESSUTO INSEDIATIVO STORICO (TS)

1. Il P.I. individua gli ambiti di interesse storico-architettonico costituiti prevalentemente dai centri storici codificati nel P.A.T.I.I..
2. La disciplina è finalizzata:
 - alla salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico;
 - alla salvaguardia funzionale relativa alla destinazione d'uso;
 - alla salvaguardia sociale relativa alla conservazione delle funzioni abitative preesistenti e alle loro attività;
 - alla salvaguardia dei valori ambientali costituiti dagli stessi edifici e delle aree scoperte.
3. Nelle zone a tessuto insediativo storico sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) residenza;
 - b) servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
 - c) istituzioni pubbliche;
 - d) associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose;
 - e) ristoranti, bar, locali d'intrattenimento, ad esclusione delle sale da ballo in generale e delle discoteche;
 - f) attrezzature a carattere religioso, ricreativo e scolastico
 - g) commercio al dettaglio;
 - h) uffici pubblici e privati, studi professionali;
 - i) alberghi e pensioni;
 - j) attività preesistenti connesse con l'agricoltura, con l'esclusione degli allevamenti;
 - k) attività artigianali di servizio urbano.
4. Le destinazioni di cui ai punti d), e), f) e g) non potranno - complessivamente - superare il 30% del totale delle superfici utili riferite ad ogni singola Unità Edilizia, nel rispetto della dotazione minima degli standard di cui al successivo art. 47.
- 4bis. Ad esclusione degli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, è vietata nelle Zto A e A1 la costruzione e la messa in esercizio di impianti di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica, non aderenti e non integrati. posizionati a terra.
- 4ter. È ammessa la realizzazione di coperture piane ("tetto piano") limitatamente su corpi di fabbrica accessori (esempio garage, etc.) o elementi di raccordo di modeste dimensioni, fatte salve disposizioni e prescrizioni di natura superiore (es. PAMAG) o derivanti da specifiche norme di tutela (es. gradi di protezione).
- 4quater. Il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali non è ammesso per le unità immobiliari ubicate al primo piano fuori terra. Per tali unità immobiliari il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso esclusivamente in favore delle seguenti destinazioni d'uso: garage, magazzini, depositi, cantine, archivi, lavanderie/stenditoi, centrali termiche, sale macchine. **Tale limitazione è derogabile in presenza di uno spazio di filtro (es. area pertinenziale privata) tra l'edificio e l'area pubblica o di uso pubblico non inferiore alla superficie coperta dell'unità immobiliare o porzione interessata dal mutamento di destinazione al piano terra.**

Articolo 39 - AREE A TESSUTO INSEDIATIVO CONSOLIDATO (TC)

1. Il P.I. individua gli le aree a tessuto insediativo consolidato suddividendole in:
 - **tessuti a destinazione prevalentemente residenziale (TCr);**
 - **tessuti a destinazione prevalentemente produttiva (TCp).**

Aree a tessuto consolidato a destinazione prevalente residenziale (TCr)

2. Il P.I. individua le aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali di formazione storica meno recente (secolo XIX fino agli anni '70-'80 del 900) comprendono in generale tutte le aree urbanizzate esistenti così come codificate nel P.A.T.I. e individuate nel P.R.G. previgente come Z.T.O. B - C1 di cui al D.M. 2 aprile 1968 n.1444.
3. Sono ricomprese altresì anche le aree di più recente formazione, coincidenti di norma con le aree di nuova formazione del PRG vigente (Z.T.O. "C2"), oggetto di P.U.A. vigente.
4. Per queste aree il P.I., in accordo con gli indirizzi del P.A.T.I., sviluppa gli obiettivi di recupero, di ampliamento, completamento e di sostituzione del tessuto edilizio esistente.
5. Sono ammessi gli edifici per la residenza e per i servizi strettamente connessi alla residenza stessa e alle attività economiche ad essa connesse. Sono, altresì, ammesse le seguenti destinazioni (nella misura max. del 40% delle superfici utili complessive):
 - negozio al minuto e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio con un massimo di mq. 100;
 - istituti di assicurazione e di credito, pubblici e privati, autorimesse pubbliche e private;
 - laboratori artigianali di servizio urbano non nocivi o molesti;
 - alberghi e pensioni;
 - gli studi professionali.

In queste zone sono ammesse le medie strutture di vendita, (così come definite dalla L.R. 50/2012) purché le relative superfici non superino i 500 mq..

- 5bis. Ad esclusione degli impianti finalizzati esclusivamente all'autoconsumo, è vietata nelle Zto B e C1 la costruzione e la messa in esercizio di impianti di produzione di energia elettrica per conversione fotovoltaica, non aderenti e non integrati, posizionati a terra.
6. Nel tessuto a destinazione prevalentemente residenziale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi (tra loro non cumulabili):
 - a. aumento volumetrico "una tantum" - fino al 10% dell'esistente - delle case unifamiliari e bifamiliari (case a schiera comprese) con un massimo di 50 mc., relativamente al volume esistente alla data di adozione del presente P.I., applicabile una sola volta e purché non siano aumentate le unità abitative. Tale norma non si applica alle case che abbiano usufruito delle possibilità di ampliamento ammesse dalla L.R. 8 luglio 2009 n° 14 (Piano Casa del Veneto), e s.m.i., ovvero abbiano usufruito di analoghi ampliamenti ammessi dal precedente PRG.
Questa disposizione trova applicazione anche se l'ampliamento supera l'indice di edificabilità della Z.T.O. in cui sono inseriti.
Per gli edifici a blocco (con più di due unità edilizie) a destinazione residenziale è ammesso un unico ampliamento complessivo di mc. 150 riferito alla totalità delle volumetrie esistenti.
 - b. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (art. 3 D.P.R. 380/2001 lettera a), b), c), d);
 - c. demolizione dei volumi esistenti (purché non gravati da grado di protezione) e ricostruzione purché in conformità agli indici e alle destinazioni di zona;
 - d. applicazione dei parametri urbanistici definiti per le aree normate dalle Progetti Norma (aree progetto) di cui al Repertorio Normativo allegato;
 - e. applicazione delle norme specifiche contenute nelle Schede sintetiche di Progetto di cui al Repertorio Normativo allegato.
 - f. applicazione dei parametri urbanistici dei P.U.A. convenzionati esistenti;
 - g. costruzione di garage a servizio della residenza;

- h. cambiamento di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, conformemente alle destinazioni d'uso ammesse nel tessuto e nei limiti delle carature di zona; il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali non è ammesso per le unità immobiliari ubicate al primo piano fuori terra; per tali unità immobiliari il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali è ammesso esclusivamente in favore delle seguenti destinazioni d'uso: garage, magazzini, depositi, cantine, archivi, lavanderie/stenditoi, centrali termiche, sale macchine; [tale limitazione è derogabile in presenza di uno spazio di filtro \(es. area pertinenziale privata\) tra l'edificio e l'area pubblica o di uso pubblico non inferiore alla superficie coperta dell'unità immobiliare o porzione interessata dal mutamento di destinazione al piano terra.](#)

(omissis)

Proposta di controdeduzione osservazione n. 03

