

	REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA
DIREZIONE CENTRALE INFRASTRUTTURE, MOBILITÀ, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, LAVORI PUBBLICI, UNIVERSITÀ	
tel + 39 040 3774721 fax + 39 040 3774732	territorio@regione.fvg.it territorio@certregione.fvg.it I - 34126 Trieste, via Giulia 75/1

PARERE
N. 045/14
D.D. 27.10.2014

Oggetto:

L.R. 5/2007 e s.m.i., art. 63 bis, co. 18.

Comune di Sacile.
Variante n. 69 al Piano regolatore generale comunale.
Del. C.C. di approvazione n. 31 del 23/6/2014.

IL DIRETTORE CENTRALE

Vista e considerata la relazione istruttoria a firma del Direttore del Servizio pianificazione territoriale e relativa allo strumento urbanistico in oggetto indicato, ne condivide e fa propri integralmente i contenuti, che vengono di seguito riportati.

ITER AMMINISTRATIVO

Il Comune di Sacile ha adottato la variante n. 69 al Piano regolatore generale comunale (PRGC), ai sensi dell'art. 63 bis, comma 9, della L.R. 5/2007 e successive modifiche ed integrazioni, con deliberazione consiliare n. 73 del 25/11/2013.

La Giunta regionale, con delibera n. 693 dell'11/4/2014, ha ritenuto di esprimere, su detto strumento, alcune riserve vincolanti, facendo proprio il parere del Direttore della Direzione centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università n. 013/14 del 31/3/2014.

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante in questione, sono state presentate n. 18 tra osservazioni ed opposizioni di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Conseguentemente il Consiglio comunale di Sacile, con deliberazione n. 31 del 23/6/2014, ha approvato lo strumento urbanistico suddetto, introducendo le modifiche conseguenti all'accoglimento delle riserve regionali e all'accoglimento totale o parziale di n. 9 osservazioni/opposizioni.

La citata deliberazione con la relativa documentazione è pervenuta al Servizio pianificazione territoriale, nella sua forma completa, in data 26/8/2014, con nota comunale prot. n. 21667 del 25/8/2014.

Gli elementi della presente variante n. 69 al PRGC, come approvati dal Consiglio comunale, riguardano gli elaborati adottati e non modificati, che pur non essendo materialmente allegati alla deliberazione di approvazione n. 31 del 23/6/2014 vengono dalla stessa considerati facenti parte integrante della documentazione di approvazione della variante. Di seguito si elencano solo gli elaborati trasmessi allo scrivente Ufficio in quanto oggetto di modifica o integrazione in sede di approvazione da parte del Consiglio comunale a seguito del superamento delle riserve regionali e delle osservazioni/opposizioni:

- Norme tecniche di attuazione;
- Schede;
- Edifici rurali – schede di rilevamento, classificazione e normativa;
- Tav. P1.1 e P1.2 – Zonizzazione in scala 1:5.000;
- Tav. P2 - zonizzazione in scala 1:2.000: limitatamente alle 4 modificate (P2.7, P2.9, P2.10 e P2.12);
- Relazione di superamento delle riserve regionali vincolanti;
- Controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni presentate dai cittadini.

CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULLA VARIANTE APPROVATA

1. modifiche della variante

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“La presente variante, secondo quanto specificato nella deliberazione consiliare di adozione è stata predisposta per effettuare la ricognizione e reiterazione dei vincoli e in adeguamento al PAI del Livenza. Oltre a ciò sono state operate alcune significative modifiche alla zonizzazione indicate con numerazione sia in Relazione, che in cartografia ed anche alla normativa.

In conseguenza alle variazioni apportate alla zonizzazione è stata adeguata la cartografia del piano struttura e l'elaborato Obiettivi, strategie e flessibilità.

Per quanto sopra, si specifica che questa variante è di tipo puntuale e come tale esplica i suoi effetti solo sulle parti come adottate ed identificate con numeri (in zonizzazione) o elencate in Relazione (piano struttura) o evidenziate con apposita simbologia (nella normativa e nell'elaborato Obiettivi, strategie e flessibilità).

Fa eccezione la modifica effettuata sulla SS 13 che, oltre ad essere presente nella zonizzazione adottata, è stata richiamata nel parere rilasciato ai sensi dell'art. 166 della L.R. 26/2012 dal competente Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione. Detta modifica riguarda il superamento delle previsioni del progetto preliminare di riqualificazione della SS 13 stessa e comporta lo stralcio del retino di “viabilità in previsione”.

A fronte di un tanto si deve evidenziare che la Relazione illustrativa della variante si è limitata ad elencare le modifiche effettuate senza entrare nel merito di contenuti, motivazioni, valutazioni di sostenibilità e compatibilità.

Ora, considerato che in base alla legislazione vigente i contenuti progettuali degli strumenti urbanistici e delle relative varianti, al pari di tutti gli atti pubblici, devono essere sostenuti da idonee e circostanziate motivazioni, si solleva la riserva n. 1 affinché l'Amministrazione comunale integri la Relazione illustrativa predisponendo per ogni punto di modifica adottato e sopra evidenziato (azzonativo o normativo), compresi il piano struttura e l'elaborato Obiettivi e strategie, relazione di flessibilità, adeguate e circostanziate motivazioni.

Infine, a proposito delle modifiche effettuate al piano struttura, constatato che le stesse non sono state evidenziate nella relativa cartografia, si chiede di specificare dove sia localizzata, se effettuata, la modifica descritta nella Relazione con il n. 9.”

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

In allegato alla presente relazione, viene redatta una “Relazione integrativa” contenente, per ogni punto di modifica, esplicita motivazione e verifica di sostenibilità/compatibilità ai fini del superamento della riserva.

Considerazioni sul superamento della riserva

Per rispondere alla riserva il Comune ha predisposto una Relazione integrativa nella quale ha puntualmente descritto le modifiche effettuate ed ha indicato la loro motivazione, tranne che per la modifica inerente la SS 13 e per la n. 9 al Piano struttura.

Tuttavia, in sede istruttoria, si è potuto appurare che la descrizione e la motivazione della modifica sulla SS 13 sono presenti negli elaborati inviati al Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione per l'acquisizione del parere previsto dall'art. 166 della L.R. 26/2012, mentre si è potuto individuare la localizzazione della modifica n. 9 (rettifica/soppressione di alcuni tratti di viabilità di progetto) al Piano struttura sulla scorta dei chiarimenti forniti in proposito dal Comune.

Alla luce di quanto sopra argomentato, si può ritenere superata la riserva formulata.

2. ambito di Cornadella

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“Una delle più rilevanti modifiche della presente variante riguarda la “risistemazione” del vasto ambito di Cornadella, attestato lungo la SS 13 ed interessato da insediamenti industriali, artigianali e commerciali di interesse comprensoriale. Al suo interno sono conglobati anche insediamenti residenziali preesistenti ed interclusi. Tale ambito denominato DH2.1 risulta già sottoposto a PRPC.

Con la modifica adottata dalla presente variante, la zona DH2.1 è stata riclassificata in diverse zone omogenee:

- D2a (ambiti industriali ed artigianali di completamento);
- D3b (aree già convenzionate per insediamenti industriali e artigianali);
- D3c (insediamenti industriali ed artigianali misti esistenti confermati);
- H2 (insediamenti commerciali di interesse comunale e comprensoriale);
- H2a (ambito commerciale a Cornadella);
- H3 (insediamenti commerciali esistenti);
- HrC (ambiti di riconversione tipologico-funzionale);
- N2 (attrezzature dello scalo ferroviario ed autoporto);
- A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia);
- B3 (residenziale di tipo estensivo);
- Zona S per verde pubblico e Zona V per verde privato.

Le zone D2a, D3b, D3c, H2a, HrC ed N2 sono state individuate “ad hoc” solo per aree interne all’ambito.

Come già evidenziato nella precedente riserva n. 1, la modifica in questione non è stata supportata da alcuna motivazione e nemmeno da un’analisi ed esame critico della pianificazione pregressa e tuttora vigente, per cui risulta necessario entrare nel merito della previsione vigente, capire il contesto e le ragioni che l’hanno sostanziata, per poi poter valutare la coerenza e la sostenibilità della variazione ora proposta.

Il piano struttura vigente individua l’ambito di Cornadella come “area mista industriale artigianale e commerciale di Cornadella”.

I principali obiettivi riguardano:

- la conferma della previsione localizzativa e il recupero della funzionalità del sistema viario lungo la SS 13;
- la riorganizzazione del sistema viario interno in rapporto alle nuove relazioni previste con il territorio e con l’area urbana centrale;
- l’enucleazione all’interno del comprensorio delle aree a vocazione prevalentemente non produttiva;
- il consolidamento degli ambiti residenziali esistenti interclusi o posti ai margini dell’ambito.

Le principali strategie concernono:

- l’individuazione delle aree a vocazione particolare (terziario avanzato, commercio specializzato, logistica, direzionale, etc.);
- l’individuazione delle aree residenziali consolidate e delle relative aree per servizi ed attrezzature collettive;
- la previsione di aree di filtro verso il centro urbano, con inserimento di funzioni ricreativo-sportive e del tempo libero.

Inoltre questo ambito risulta interessato da nodi stradali da riorganizzare e dal recepimento del progetto di riqualificazione della SS 13 (c.d. Legge Obiettivo).

Nel vigente piano operativo, come già ricordato, l’ambito è classificato in zona DH2.1.

La normativa di tale zona prevede la riorganizzazione “del sistema viario interno in rapporto alle nuove relazioni previste con il territorio e con l’area urbana centrale”, il coinvolgimento “nel processo di ristrutturazione urbanistica anche degli agglomerati residenziali interclusi” e la valorizzazione della “SS 13 Pontebbana come asse terziario” incentivando “sul fronte della stessa la localizzazione di funzioni commerciali, direzionali, ricettive e terziarie avanzate”.

L'ambito si attua con piano attuativo unitario. Lo stesso dovrà farsi carico di individuare e differenziare l'assetto urbanistico degli insediamenti industriali-artigianali da quelli commerciali, razionalizzare l'impianto urbanistico per le attività esistenti e per quelle di nuovo insediamento.

Dovrà, inoltre, migliorare il livello di funzionalità della SS 13 attraverso la progressiva razionalizzazione delle intersezioni e degli accessi, in accordo con i programmi di riqualificazione dell'asse viario promossi dall'Ente proprietario, disciplinare le aree a vocazione commerciale e terziaria, comprendenti anche il fronte sud della SS 13 strutturato come "Centro commerciale diffuso" e localizzare nel settore est un nuovo polo sportivo-ricreativo di interesse comunale con funzione di filtro tra gli insediamenti residenziali del Capoluogo e la zona produttiva.

L'ultimo piano attuativo è stato approvato con deliberazione consiliare n. 24 del 24/3/2009.

In sostanza, le questioni principali trattate dalla vigente pianificazione riguardano:

- il rapporto tra l'ambito produttivo-commerciale e la SS 13, nonché la riorganizzazione della viabilità interna all'ambito stesso in funzione dei nodi-accessi sulla SS 13;
- la differenziazione tra attività artigianali-industriali, commerciali e logistiche (lo scalo merci);
- il riconoscimento degli insediamenti residenziali esistenti;
- il filtro tra le funzioni produttive e il centro del Capoluogo.

A fronte della complessità e dell'articolazione delle previsioni del PRGC per quest'ambito come sopra delineate, la presente variante, per dare attuazione alla direttiva approvata dal Consiglio comunale che richiede una "valutazione dello stato di attuazione della zona industriale di Cornadella riclassificando le aree in relazione al grado di infrastrutturazione, edificazione e destinazione d'uso. Eucleare le parti di territorio a prevalente funzione residenziale. Riperimetrare le aree ad attuazione subordinata, limitandole alle parti inedificate o a quelle che presuppongono interventi trasformativi di interesse strategico", si è limitata ad eliminare, nell'operare la revisione e reiterazione dei vincoli procedurali, il piano attuativo della zona DH2.1 e a riclassificarla in diverse zone omogenee.

Alcune di queste, in particolare le zone D, oltre ad avere la stessa normativa (come le zone D3b e D3c), hanno anche destinazioni d'uso miste commerciali e direzionali accanto a quelle più propriamente produttive artigianali o industriali. Mentre la zona HrC ha connotati di zona mista artigianale e commerciale.

Gli obiettivi e le strategie del piano struttura rimangono sostanzialmente invariati facendo riferimento ancora ad "un'area mista industriale-artigianale e commerciale di Cornadella" – e rimandano alla campitura del piano struttura vigente – mentre la tavola del piano struttura, come adottata, individua tipologie di aree – industriali e artigianali, commerciali e logistiche - che presuppongono caratteristiche/funzioni diverse.

Si dà atto, invece, che per quanto concerne la modifica del contenuto del PRGC relativo alle previsioni viabilistiche afferenti la SS 13 è stato acquisito, ai sensi dell'art. 166 della L.R. 26/2012, il parere favorevole del competente Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione sul superamento delle previsioni del progetto preliminare di riqualificazione della SS 13 stessa.

Orbene, secondo la legislazione regionale vigente, il percorso logico di una variazione di questo tipo al vigente ambito insediativo di Cornadella avrebbe dovuto partire da precise direttive politico-programmatiche impartite dal Consiglio comunale; direttive che avrebbero dovuto essere poi "tradotte" in termini urbanistici con la predisposizione di appositi obiettivi e strategie, per approdare alla definizione, nel piano operativo, di un'ideale zonizzazione con propria peculiare normativa.

Nella presente variante, invece, appare in primo luogo uno scollamento tra la direttiva impartita – in particolare laddove si parla di riclassificazione delle aree in base alle destinazioni d'uso e alla riperimetrazione delle aree ad attuazione subordinata – e quanto poi previsto dalla variante (obiettivi, strategie e normativa).

In secondo luogo si rileva l'assenza di un percorso metodologico appropriato che avrebbe dovuto individuare le problematiche delle previsioni vigenti trattate e, tramite un'adeguata analisi del contesto e sulla scorta della normativa regionale vigente, elaborare una proposta di soluzione supportandola con consone motivazioni di sostenibilità e compatibilità con il territorio interessato nel suo complesso e con le previsioni urbanistiche sovraordinate.

Ora, alla luce di tutto quanto sopra argomentato, si ritiene di formulare la riserva n. 2 affinché l'Amministrazione comunale:

- rediga un'apposita relazione contenente le motivazioni della modificazione della zona DH2.1, con superamento del piano attuativo esteso a tutto il suo ambito specificando, anche secondo la direttiva consiliare impartita, la ricognizione effettuata sulle diverse aree e sostanzialmente le relative scelte di riclassificazione in diverse zone omogenee;

- *individuare le zone D2a inedificate da sottoporre a piano attuativo secondo quanto indicato negli obiettivi e strategie del piano struttura;*
- *ridefinisca le destinazioni d'uso delle zone D e della zona HrC sulla scorta delle prescrizioni degli artt. 37 e 41 delle NdA del PURG. Nel fare ciò per le attività esistenti e convenzionate con destinazione d'uso differente da quella peculiare di zona D o H può essere predisposta una norma di deroga – simile a quella del piano attuativo vigente – che consenta la prosecuzione dell'attività stessa; conseguentemente saranno da adeguare anche i parcheggi per le diverse destinazioni d'uso;*
- *rimoduli gli obiettivi e le strategie del piano struttura specificando quali sono le zone omogenee in zonizzazione che corrispondono alle aree individuate nell'elaborato grafico del piano struttura stesso; riveda alla luce delle modifiche effettuate in zonizzazione l'intera flessibilità dell'ambito.*

Infine, negli articoli delle zone D3b, D3c, D2a, HrC e N2, modifichi la norma inerente le "Disposizioni in deroga per le pertinenze" limitando la sua applicazione ai lotti già saturi e purchè il rapporto di copertura non superi il 60%. Un tanto visto che l'art. 37 delle NdA del PURG prevede per le zone D un rapporto di norma non superiore al 50%, mentre la zona HrC come adottata ha già un rapporto di copertura pari al 40%.

Peraltro, per quanto riguarda la normativa della zona H2a, si rimanda alla successiva riserva n. 3."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

In apposito Capitolo della "Relazione Integrativa", di cui al punto precedente, vengono specificate le motivazioni che sottendono alla soppressione del piano attuativo della zona mista DH2.1 ed illustrate dettagliatamente le modifiche introdotte, a livello di obiettivi e strategie, piano strutturale, zoning, normativa tecnica e specificazioni progettuali (schede dei piani attuativi).

Le singole modifiche trovano poi riscontro nei singoli elaborati grafici e redazionali, mediante puntuale individuazione.

Non vengono modificate le norme della zona N2, in quanto nel testo adottato non è prevista alcuna disposizione relativa alle pertinenze.

Considerazioni sul superamento della riserva

In sintesi, con la riserva formulata si richiedeva all'Amministrazione comunale di:

- redigere un'apposita relazione contenente le motivazioni della modificazione della zona DH2.1 con superamento del piano attuativo esteso a tutto il suo ambito specificando, anche secondo la direttiva consiliare impartita, la ricognizione effettuata sulle diverse aree e di sostanziare le relative scelte di riclassificazione in diverse zone omogenee;
- individuare le zone D2a inedificate da sottoporre a piano attuativo secondo quanto indicato negli obiettivi e strategie del piano struttura;
- ridefinire le destinazioni d'uso, nonché le deroghe al rapporto di copertura, delle zone D e della zona HrC sulla scorta delle prescrizioni degli artt. 37 e 41 delle NdA del PURG; tenendo conto che per le attività esistenti e convenzionate con destinazione d'uso differente da quella peculiare di zona D o H avrebbe potuto essere predisposta una norma di deroga per consentire la prosecuzione dell'attività stessa e, conseguentemente, di adeguare anche i parcheggi per le diverse destinazioni d'uso;
- rimodulare gli obiettivi e le strategie del piano struttura specificando quali sono le zone omogenee in zonizzazione che corrispondono alle aree individuate nell'elaborato grafico del piano struttura stesso e rivedere, alla luce delle modifiche effettuate in zonizzazione, l'intera flessibilità dell'ambito.

Per quanto riguarda il 1° punto si rileva che il Comune, come già esplicitato nelle considerazioni della precedente riserva n. 1, ha predisposto una Relazione integrativa nella quale ha puntualmente descritto tutte le modifiche effettuate con la presente variante ed ha indicato le loro motivazioni; ciò anche in relazione al superamento del piano attuativo della zona DH2.1 e alla riclassificazione del corrispondente ambito in diverse zone omogenee.

A tal fine dà atto che, con la delibera di approvazione della presente variante, il Consiglio comunale ha proceduto anche alla formale revoca del piano particolareggiato della zona DH2.1 in quanto superato dalla variante stessa.

In adempimento al 2° punto, tutte le zone D2a sono state sottoposte a piano attuativo.

A proposito del 3° punto, si rileva che il Comune ha risposto solo parzialmente alla riserva. Infatti sono state ridefinite le destinazioni d'uso unicamente della zona HrC, mentre la modifica alla norma inerente le deroghe al rapporto di copertura risponde solo in parte a quanto richiesto con la riserva.

Si dà atto, invece, che sono stati riformulati gli obiettivi e le strategie del piano struttura richiesti dal 4° punto trovando la corrispondenza tra le diverse zone omogenee della zonizzazione e le aree individuate nell'elaborato grafico del piano struttura. E' stata, peraltro, rivista la flessibilità dell'intero ambito.

In definitiva, con quanto argomentato e/o modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva di cui ai punti 1°, 2° e 4°.

Mentre relativamente al 3° punto, ribadendo quanto già specificato con la riserva, si ritiene necessario introdurre alcune modifiche, quali:

- lo stralcio, nelle norme delle zone D2a e D3c, delle destinazioni d'uso – commercio all'ingrosso, direzionale, trasporto di persone e merci, servizi ed attrezzature scollegate dalle attività insediate – in contrasto con le prescrizioni dell'art. 37 delle NdA del PURG;
- l'integrazione delle norme delle zone D3b, D3c, D2a, HrC al fine di stabilire un tetto massimo di rapporto di copertura da utilizzare nelle deroghe per le pertinenze.

3. zona H2a e piano di settore del commercio

Riserva formulata dalla Giunta regionale

“Una delle modifiche più rilevanti della presente variante riguarda l'individuazione nella zona H2a di un'attività commerciale di grande struttura.

La normativa vigente in materia di commercio (art. 15 della L.R. 29/2005) stabilisce che “il Comune che intende collocare sul proprio territorio esercizi di vendita di grande struttura deve preventivamente approvare, ai sensi della normativa urbanistica vigente, un Piano di settore del commercio”.

In conformità a tale disposto il Comune ha inviato, con nota prot. 3961 del 14/2/2014, il piano comunale di settore per le grandi strutture di vendita adottato con deliberazione consiliare n. 72 del 25/11/2013. Nella medesima deliberazione si dà atto che il piano di settore del commercio seguirà le procedure previste dall'art. 17 del Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007 (approvato con DPR n. 086/Pres. del 20/3/2008) e si precisa, altresì, che le modifiche apportate “sono già state recepite nella variante n. 69 al PRGC in fase di adozione”. La variante n. 69 al PRGC è la presente variante ed è stata adottata con deliberazione consiliare n. 73 del 25/11/2013, quindi successivamente a quella del piano di settore.

A proposito di questa fattispecie, l'art. 63 bis, co. 20, della L.R. 5/2007 specifica che “i piani di settore ... integrano le indicazioni dello strumento urbanistico generale e costituiscono, ove necessario, variante al medesimo purchè rientrino nella flessibilità ... in caso contrario, sono osservate le procedure di adozione e approvazione previste dal presente articolo”. Ciò sta a significare che il piano di settore non può seguire una procedura di tipo urbanistico per l'approvazione se non costituisce variante al PRGC e nel momento in cui costituisce variante sarà adottato contestualmente con la variante e quindi seguirà la procedura della variante stessa, sia essa di tipo sostanziale (art. 63 bis, co. 12, della L.R. 5/2007) o non sostanziale (art. 17 del Regolamento di attuazione della L.R. 5/2007, approvato con DPR n. 086/Pres. del 20/3/2008).

A questo punto, considerato quanto sopra, si ritiene che il Comune debba esplicitare chiaramente nella deliberazione di approvazione della presente variante la sua volontà di recepire gli effetti del piano di settore del commercio nella presente variante diversamente da quanto indicato nella parte dispositiva della deliberazione consiliare n. 72 del 25/11/2013 di adozione del medesimo piano di settore. A tal fine si solleva la riserva n. 3a.

Posto che la volontà dell'Amministrazione comunale sia stata quella sopra descritta, possiamo entrare nel merito dei contenuti urbanistici del piano di settore.

Il piano di settore prevede l'insediabilità di grandi strutture di vendita in quattro aree tutte localizzate sulla SS 13: nella zona Hc “Centro commerciale ai Salici” con superficie di vendita di 13.000 mq, nelle zone H3 “Centro commerciale Serenissima” con superficie di vendita di 3.616 mq e “Mercatone uno” con superficie di vendita di 6.000 mq, nonché nella nuova zona H2a con superficie di vendita di 5.000 mq, derivante dall'ex zona DH2.1.

Per il piano di settore è stato redatto il previsto studio di impatto sulla viabilità. Dalla sua lettura emerge che solo nei confronti della nuova zona H2a sono stati valutati gli effetti e quindi la sostenibilità viabilistica e peraltro recepita in

maniera non completa nella presente variante. Difatti nelle valutazioni conclusive di detto studio si precisa che "tale sostenibilità è stata analizzata a fronte di una configurazione del sistema viario di diretta influenza che prevede in sequenza temporale: la ristrutturazione a rotatoria del nodo tra la Pontebbana e la suddetta strada di penetrazione, per superfici coperte complessive inferiori a 5.000 mq e la realizzazione di una seconda rotatoria in corrispondenza dell'accesso allo scalo ferroviario allorquando le superfici coperte complessive superassero i 5.000 mq."

Quanto sopra presupponeva l'introduzione nella zonizzazione della variante di questa seconda rotatoria, previsione che non è stata fatta; la normativa della zona H2a riporta solamente le conclusioni dello studio sulla viabilità.

Di conseguenza, si ritiene che il commercio al dettaglio nella zona H2a sia limitato a 5.000 mq di superficie coperta complessiva; limite oltre il quale, ai sensi dell'art. 20 del Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005, sono esclusi attraversamenti di corsia. In occasione di una prossima variante il Comune, a fronte dell'individuazione della 2a rotatoria in zonizzazione, potrà dare attuazione per intero alle previsioni del piano di settore per questa zona.

Peraltro, si rileva che nella deliberazione di adozione della presente variante viene anche revocata la deliberazione consiliare n. 33 del 21/4/2009 di adozione del piano di settore delle grandi strutture di vendita e contestuale variante n. 55 al PRGC, inquanto ritenuto superato dalla c.d. Direttiva Bolkenstein.

Quindi il piano di settore di cui stiamo parlando, sostituendo quello vigente, deve operare una valutazione di sostenibilità per tutte le aree individuate per le grandi strutture di vendita.

Infatti, la L.R. 29/2005, per recepire la c.d. Direttiva Bolkenstein, ha previsto nuove modalità per l'individuazione delle aree idonee all'insediamento degli esercizi di vendita di grande struttura. L'idoneità discende dalla verifica di sostenibilità urbanistica, viabilistica, ambientale e non è più legata al contingentamento delle superfici di vendita.

Da ciò si deduce che se il piano di settore ha individuato quattro aree per esercizi di vendita di grande struttura, la verifica di sostenibilità, richiesta dalla legge, va effettuata per tutte e quattro le aree, mentre si rileva che per le tre aree di grande struttura vigenti, ma confermate nel piano, non sussiste alcun riferimento rispetto alla loro sostenibilità viabilistica. Considerato pure che due di queste (quelle nelle zone H3) sono state ritenute sature, rimane pur sempre la zona Hc nella quale è possibile insediare un totale di 13.000 mq, a fronte di 11.485 mq esistenti.

Non si rileva, peraltro, nemmeno un corretto recepimento di tutte le prescrizioni per le aree deputate ad esercizi di vendita di grande struttura nell'impianto normativo della presente variante; infatti, per le due attività commerciali individuate in zona H3, la normativa continua a limitare la superficie di vendita a 1.500 mq.

In conclusione, si ritiene di sollevare la riserva n. 3b affinché l'Amministrazione comunale, alla luce di tutto quanto sopra argomentato:

- limiti il commercio al dettaglio nella zona H2a a 5.000 mq di superficie coperta complessiva;
- integri lo studio della viabilità del piano di settore con le valutazioni di sostenibilità relative al completamento di superficie di vendita della zona Hc e ne dimostri la compatibilità con le previsioni del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML), posto che il parere rilasciato dal competente Servizio infrastrutture di trasporto e comunicazione, ai sensi dell'art. 166 della L.R. 26/2012, sembra riferirsi ad un altro studio della viabilità;
- individui in zonizzazione con apposita simbologia le zone H3 dove è consentito il commercio al dettaglio di grande struttura, indicando in normativa la relativa superficie di vendita massima.

Peraltro, per quanto riguarda la normativa della zona H2a, si ritiene che la stessa debba essere adeguata come segue:

- nel punto 6 Spazi per parcheggio:
 - nella lett. b) sostituire le parole "con superficie coperta complessiva inferiore a 5.000 mq", con quanto segue: "fino a 1.500 mq di superficie di vendita";
 - nella lett. c) aggiungere alla fine, quanto segue: "con superficie di vendita superiore a 1.500 mq";
 - sostituire la lettera f) con il contenuto dell'art. 21, co. 2, del Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005;
 - aggiungere le quantità di parcheggio per il personale addetto secondo l'art. 21, co. 3, del Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005 e i contenuti dell'allegato D dello stesso Regolamento;
- modificare il punto 10 Disposizioni in deroga per le pertinenze, limitando la sua applicazione ai lotti già saturi e purchè il rapporto di copertura non superi una soglia da definire ed eliminando le destinazioni d'uso (ad es. verande, serre, ricoveri per animali domestici, etc.) non pertinenti con quelle proprie della zona."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

L'espressione della volontà di recepire i contenuti del Piano di Settore del Commercio nella Variante n° 69 al PRGC viene esplicitata nella Deliberazione di Consiglio Comunale, alla quale si rinvia, che approva contestualmente i due strumenti urbanistici.

3b

A supporto della delibera consiliare di approvazione della Variante n° 69 viene allegato l'elaborato denominato "Studio di impatto sulla viabilità - Integrazioni", in merito al quale la Direzione Centrale infrastrutture, mobilità, pianificazione territoriale, lavori pubblici, università ha riconfermato, con nota prot. 12009 del 9/4/2014, il proprio parere favorevole già espresso con prot. 28740 del 6/11/2013.

Nella cartografia di variante vengono individuate con apposita simbologia (perimetro nero continuo) le zone H3 destinate ad attività di grande distribuzione.

L'articolo 29 bis delle Norme Tecniche di attuazione relativo alla zona H2a viene modificato/integrato prevedendo:

- la limitazione della superficie coperta massima destinata al commercio al dettaglio a mq 5.000 per ciascun ambito territoriale previsto;
- l'introduzione delle modifiche puntualmente indicate nel testo della riserva 3b.

L'articolo 30 delle Norme tecniche di attuazione relativo alla zona H3 viene integrato specificando per ciascun ambito territoriale destinato alla grande distribuzione la relativa superficie di vendita massima assegnata (Centro Commerciale Serenissima, Mercatone Uno).

Considerazioni sul superamento della riserva

A proposito della parte di riserva n. 3a, si rileva che il Consiglio comunale con la propria delibera ha approvato, oltre alla presente variante, anche il Piano comunale di settore del commercio ed ha specificato che le modifiche di tipo urbanistico di detto Piano di settore sono state recepite nella variante medesima. Quindi si può ritenere superata la riserva formulata.

Mentre per quanto concerne la parte di riserva n. 3b, con la quale si richiedeva – oltre a diversi adempimenti connessi con le zone (H2a, Hc e H3) in cui è stato previsto il commercio al dettaglio di grande distribuzione – anche di adeguare l'articolo della zona H2a alla normativa sovraordinata (L.R. 29/2005 e suo Regolamento di attuazione, PURG), si rileva quanto segue.

Sebbene il Comune nella propria controdeduzione abbia specificato le modalità di accoglimento dei diversi contenuti della riserva stessa, si è evidenziato che non tutti questi contenuti sono stati recepiti nella norma corrispondente. In particolare l'articolo della zona H2a non è stato adeguato del tutto al D.P.Reg. n. 086/Pres. del 20/3/2008 "Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005".

Di conseguenza è necessario introdurre nella norma della zona H2a i contenuti dell'Allegato D, punti 3 e 4, di detto Regolamento di attuazione riferiti alle "Aree per le operazioni di carico e scarico delle merci".

4. zona H2 a S. Giovanni del Tempio

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Altra previsione della variante riguarda l'individuazione di una zona H2 a S. Giovanni del Tempio lungo la SS 13. Questa zona potrà avere una superficie di vendita fino a 1.500 mq, posto che non rientra tra quelle individuate dal piano di settore del commercio (di cui alla precedente riserva n. 3) per la grandi strutture di vendita.

Per questa nuova zona H2 si prescrive che "l'accesso dalla SS 13 sarà consentito adeguando l'innesto con la viabilità esistente, con solo svolta a destra, sia in entrata che in uscita. Ad avvenuto allargamento di via Bandida verrà precluso l'accesso diretto dalla SS 13".

Pur considerando le suddette prescrizioni si rileva, tuttavia, che la zona H2 si attesta sulla SS 13 e che la stessa rientra tra le viabilità di primo livello del Piano regionale delle infrastrutture di trasporto, della mobilità delle merci e della logistica (PRITMML). Il PRITMML prevede per la SS 13, nel territorio del Comune, la riqualificazione tramite ristrutturazione ed interventi di messa in sicurezza.

Ora, vista la strategicità della SS 13 come viabilità di lunga percorrenza e il fatto che lungo la stessa sono presenti, solo nel territorio comunale, diverse attività commerciali anche di grande struttura di vendita, si ritiene che

*l'Amministrazione comunale operi una ponderata verifica finalizzata a valutare se il carico di traffico indotto dalla nuova previsione insediativa, ancorchè non di grande struttura di vendita, sia ritenuto sostenibile rispetto al livello di servizio previsto dal PRITMML per la SS 13 medesima.
A tal fine si solleva la riserva n. 4."*

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si richiama il capitolo dell'elaborato denominato "Studio di impatto sulla viabilità - Integrazioni", che contiene esplicita e puntuale valutazione degli effetti indotti dalla nuova previsione insediativa sulla strada statale n. 13. Tale studio è stato valutato positivamente dal competente Servizio infrastrutture con il parere prot. 28740 del 6/11/2013 ed il successivo parere di conferma prot. 12009 del 09/04/2014 in precedenza citati.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

5. fabbisogno e CIT

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Il nuovo fabbisogno, calcolato fino al 31/12/2021 sulla scorta degli alloggi necessari e di due componenti per famiglia, ammonta a 21.854 abitanti.

Di converso, nel computo della CIT, si è considerato per ogni zona omogenea un parametro diverso indicante i mc/ab ed inoltre si è evidenziato che il volume complessivo dato dall'indice di edificabilità è utilizzato solo in parte per la residenza. La CIT così calcolata come si evince dalla Relazione illustrativa - a fronte di un'insediabilità del piano vigente di 23.413 abitanti - ammonta rispettivamente a 22.858 abitanti in una tabella del paragrafo 9, a 22.547 abitanti in un'altra tabella del paragrafo 10, mentre nel paragrafo 11 (Verifica dello standard minimo di attrezzature e servizi collettivi) compaiono due valori: 22.367 e 22.547 abitanti.

Peraltro, nella Relazione illustrativa stessa, si afferma di aver ridotto l'indice fondiario della zona B2 (da 2 a 1,5 mc/mq) e della zona B3 (da 1,0 a 0,8 mc/mq), mentre nella normativa è stato ridotto l'indice della sola zona B3.

In definitiva, dando pur atto che il divario tra il fabbisogno e la CIT (circa 500 alloggi, pari a due abitanti per alloggio) costituisce, come illustrato nella Relazione, "la quota di mercato immobiliare correntemente non disponibile ... ed, in parte, la quota insediativa riferibile agli incentivi volumetrici delle aree di compensazione" e che l'insediabilità complessiva risulta inferiore a quella del piano vigente, si ritiene comunque necessario che l'Amministrazione comunale chiarisca, in primo luogo, se la CIT è stata calcolata considerando solo la riduzione dell'indice fondiario della zona B3 o anche quello della B2. Al riguardo, con le stesse valutazioni di cui alla precedente riserva n. 1, si precisa che si considera come modifica solo quella apportata alla zona B3.

In secondo luogo va specificato qual'è il corretto numero degli abitanti della CIT, un tanto posto che tale parametro è indispensabile (art. 6 del DPGR 126/1995) anche per effettuare la verifica del rispetto degli standard. A tal fine, si ritiene che, una volta stabilito il numero degli abitanti della CIT, sia da riverificare il rispetto degli standard minimi previsti nel decreto succitato.

Per quanto sopra, si solleva la riserva n. 5."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Si ribadisce che la riduzione dell'indice fondiario è stata limitata alla zona B3, che costituisce la sottozona territoriale omogenea di maggior estensione. La variazione dell'indice fondiario della zona B2 risulta di fatto ininfluenza, trattandosi di ambiti già saturi.

In calce alla Relazione Integrativa allegata alla delibera di approvazione della Variante n. 69 al PRGC è riproposto il Calcolo della Capacità Insediativa Teorica e la verifica del rispetto degli standard minimi previsti dal DPGR 126/1995.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomento e modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

6. ricognizione e reiterazione dei vincoli

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Nell'ambito della presente variante è stata pure effettuata la ricognizione e reiterazione dei vincoli, individuando con apposito numero nella Relazione, negli elaborati grafici e in apposite schede le diverse fattispecie afferenti rispettivamente i vincoli espropriativi, i vincoli procedurali e i vincoli relativi alla viabilità.

Si prende atto che i vincoli reiterati sono stati puntualmente motivati.

Rispetto a quanto sopra, si rileva che:

- *dell'area n. 6 relativa ai vincoli espropriativi, diversamente da quanto affermato, risulta reiterata solo una parte della stessa essendo stata riportata in zonizzazione;*
- *i vincoli relativi alla viabilità nn. 6, 10 e 14 non sono stati reiterati, ma rimangono nella zonizzazione con indicazione di viabilità di progetto.*

Si ritiene, pertanto, di sollevare la riserva n. 6 affinché l'Amministrazione comunale chiarisca tale discrasia tra gli elaborati predisposti per la reiterazione e ricognizione dei vincoli e la zonizzazione e, nel caso di ulteriori reiterazioni, apporti le necessarie motivazioni."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Riguardo all'area n. 6 relativa ai vincoli espropriativi relativi alle zone per attrezzature e servizi collettivi si precisa che il vincolo in oggetto non è più soggetto ad esproprio, ma a compensazione per l'edificazione dell'ambito B3/11, come previsto dalla scheda (punto di variante n. 9). I proponenti, pertanto, dovranno cedere l'area per la realizzazione del parcheggio senza che l'Amministrazione Comunale debba ricorrere all'esproprio.

Per quanto attiene ai vincoli espropriativi relativi alla viabilità si evidenzia:

- *vincolo di esproprio n. 6 (Viabilità Zona industriale Cornadella). La parte di viabilità con vincolo scaduto che viene confermata non è più soggetta ad esproprio ma legata all'attuazione del comparto H2a (ad attuazione indiretta mediante Piano Attuativo);*
- *vincolo di esproprio n. 10 (via Bravin). L'area viene indicata nella Variante n. 69 al PRGC come viabilità esistente (privata) e di conseguenza non più soggetta ad esproprio. Il PRGC, infatti, non distingue la viabilità esistente tra privata, privata ad uso pubblico e pubblica;*
- *vincolo di esproprio n. 14 (viabilità centro commerciale Serenissima). L'area già destinata a viabilità (sottopasso della SS 13), è stata inserita in verde privato, in quanto mai realizzata. Il vincolo è scaduto. L'opera non è ritenuta realizzabile nel medio periodo. La destinazione a verde privato salvaguarda l'area da possibili compromissioni edificatorie.*

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la riserva formulata.

7. varie

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Considerato che la denominazione della vigente zona Hc nella normativa (indice e art. 32) è stata modificata in H2 "c", mentre nell'elaborato Obiettivi, strategie, relazione di flessibilità paragrafo 2.4 "La grande distribuzione commerciale", nonché nella legenda della zonizzazione e nell'art. 4 la denominazione rimane come zona Hc, si ritiene quindi necessario che la denominazione della zona stessa sia uniformata nei diversi elaborati.

Analogamente, si ritiene sia da modificare nella legenda della zonizzazione il nome della zona D2.2a in zona D2.a come risulta nella normativa.

A tal fine si solleva la riserva n. 7."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Gli elaborati vengono resi conformi a quanto espresso nella riserva.

Considerazioni sul superamento della riserva

Contrariamente a quanto affermato nella "Relazione di superamento delle riserve regionali vincolanti" in merito all'accoglimento della riserva formulata, le modifiche richieste dalla riserva stessa non sono state poi materialmente recepite in tutti gli elaborati costituenti la variante in oggetto. Di conseguenza, è necessario sostituire, nell'elaborato "Obiettivi, strategie e relazione di flessibilità", la denominazione Hc con "H2c".

8. normativa

Riserva formulata dalla Giunta regionale

"Il corpo normativo, come modificato dalla presente variante, richiede alcuni interventi correttivi per renderlo conforme alle disposizioni legislative vigenti o per assicurare la certa applicazione delle diverse norme, tali modifiche costituiscono la riserva n. 8 e vengono di seguito descritte e motivate.

- a) *Nell'art. 1 – Campo di applicazione e contenuti del piano regolatore generale comunale (PRGC), aggiungere nella 2a riga del punto 5, dopo la parola "geologico", quanto segue: "di cui al successivo art. 43", per chiarezza interpretativa.*
- b) *Nell'art. 2 – Strumenti di attuazione, aggiungere alla fine del 3° alinea della lett. b) del punto 1, quanto segue: "e denuncia di inizio attività;" per adeguamento all'art. 18 della L.R. 19/2009.*
- c) *Nell'art. 4 – Definizione delle zone omogenee: nel paragrafo Zona omogenea D – N, sostituire nelle 1a e 2a riga le parole "e in parte anche commisti a quelli commerciali" con quanto segue: "e ad attrezzature connesse allo scalo ferroviario"; nel paragrafo Zona omogenea H, inserire dopo il 3° alinea, quanto segue: "- zona H2.a ambito commerciale a Cornadella;" per ovviare a dimenticanza nella Redazione.*
- d) *Negli articoli (5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 17 bis, 17 ter, 18, 28, 28 bis, 29, 29 bis, 30, 35 e 37) dove è prevista la destinazione d'uso commercio al dettaglio si indica che i relativi parcheggi possono essere realizzati anche su aree che non fanno parte del lotto, purchè collocate entro un raggio non superiore a 200 o 500 metri, a seconda della zona omogenea. Ciò presuppone che i parcheggi possono essere localizzati anche in zona omogenea diversa da quella dove è localizzata l'attività commerciale.
Per quanto riguarda questa fattispecie, l'art. 21, co. 4, del DPR n. 069/Pres. del 23/3/2007 (Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005) precisa che "le aree per parcheggio ... sono localizzate nelle stesse zone omogenee in cui è ubicata l'attività commerciale se questa è localizzata al di fuori dell'area urbana, oppure in altre zone omogenee del sistema insediativo in cui risultino compatibili con le previsioni degli strumenti urbanistici, purchè localizzate entro un percorso non inferiore a 500 metri."
Alla luce di quanto sopra, si ritiene che il Comune operi una ricognizione delle diverse zone omogenee nelle quali ha previsto la destinazione d'uso commercio al dettaglio ed eventualmente ricalibri la norma prevista considerando che fuori dal lotto vuol dire anche in zona omogenea diversa da quella dove è localizzata l'attività commerciale e di conseguenza verifichi se nelle zone omogenee dove ricadono i parcheggi è prevista o prevedibile tale funzione.*
- e) *Negli artt. 5 – Zona A (centro storico del capoluogo), 6 – Zona A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia), 7 – Zona B0.1 (edifici Liberty), 8 – Zona B0.2 (edifici storici trasformati), 9 – Zona B1 (residenziale di tipo intensivo), 10 – Zona B2 (residenziale mista di tipo semi intensivo), 16 – Zona D2.2 (industriale e artigianale di interesse locale), 17 – Zona D3.a (insediamenti industriali artigianali singoli esistenti) e 30 – Zona H3 (insediamenti commerciali esistenti), nel punto 3 Destinazioni d'uso, aggiungere alla fine dell'alinea relativo ad attività direzionali, quanto segue: "n. 19"; per ovviare ad errore di compilazione.*
- f) *Negli artt. 5 - Zona A (centro storico del capoluogo), 6 – Zona A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia), 7 – Zona B0.1 (edifici Liberty), 8 – Zona B0.2 (edifici storici trasformati), 9 – Zona B1 (residenziale di tipo intensivo), come parcheggi per la residenza la variante prevede - oltre a quelli stanziati del piano vigente pari a 1 mq ogni 10 mc di nuova costruzione, ricostruzione e di ampliamento – anche quelli di relazione con 1 posto auto ogni alloggio.*

A tal proposito, l'art. 10, co. 3, del DPGR 126/1995 precisa che i parcheggi di relazione sono aggiuntivi rispetto a quelli stanziali, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria e sono da considerarsi aree ai fini del rispetto degli standard.

Pertanto, si ritiene che il Comune specifichi se questi parcheggi di relazione sono ascrivibili a tutti gli effetti alle aree per standard e cioè se rientrano nel computo delle "attrezzature per la viabilità e i trasporti", oppure se sono da considerarsi all'interno dei parcheggi di cui all'art. 2 della L. 122/1989 costituendo un minimo inderogabile e senza sommarsi all'1 mq ogni 10 mc.

- g) Nell'art. 6 - Zona A3 (immobili soggetti a ristrutturazione edilizia), nel punto 4 Attuazione: sostituire nella 1a riga il n. "1" con "2", aggiungere nella 2a riga dopo la lettera "c)" quanto segue: "e d)", per adeguamento alla L.R. 19/2009.
- h) Nell'art. 11 – Zona B3 (residenziale di tipo estensivo), stralciare dal punto 8 Altri elementi normativi, il 1° comma della lett. b) "Sono abrogati ... presente variante.", in quanto non compete alla normativa del PRGC lo stralcio dei piani attuativi, bensì alla Giunta comunale o al Consiglio comunale, Organi preposti all'adozione ed approvazione dei piani attuativi. Inoltre tale operazione, a fronte di una puntuale ricognizione, poteva essere effettuata nell'ambito della ricognizione e reiterazione dei vincoli, di cui, peraltro, si è occupata la presente variante.
- i) Nell'art. 13 – Zona C1 (residenziale di espansione estensiva), nel punto 3 Destinazione d'uso specificare se le destinazioni d'uso "attività ricreative private e attività sanitarie ed assistenziali private" s'intendono stralciate dalla norma o meno; introdurre alla fine del 7° alinea quanto segue: "di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq 1.500", per chiarezza interpretativa della norma.
- j) Nell'art. 16 - Zona D2.2 (industriale e artigianale di interesse locale) nel punto 3 Destinazioni d'uso, 2° alinea, aggiungere alla fine quanto segue: "relativa alle attività insediate" e dopo la parola "numeri", il numero "1-" per adeguamento all'art. 37 delle NdA del PURG; nel punto 7 Spazi per parcheggi, inserire alla fine del 1° alinea della lett. c) la parola: "vendita", per adeguamento alla L.R. 29/2005 e al suo Regolamento di attuazione (DPR n. 069/Pres. del 23/3/2007).
- k) Nell'art. 17 - Zona D3.a (insediamenti industriali artigianali singoli esistenti) nel punto 3 Destinazioni d'uso, 2°, 4° e ultimo alinea, aggiungere alla fine quanto segue: "per le attività insediate" e nel 2° alinea, dopo la parola "numeri", il numero "1-", per adeguamento all'art. 37 delle NdA del PURG; nel punto 7 Spazi per parcheggi, nella lett. c) inserire alla fine del 1° alinea la parola: "vendita", per adeguamento alla L.R. 29/2005 e al suo Regolamento di attuazione (DPR n. 069/Pres. del 23/3/2007).
- l) Nell'art. 17 quater – Zona D3* (attività edili e deposito a cielo aperto) nel punto 7 Spazi per parcheggi, stralciare l'intera lett. c), in quanto i servizi e le attrezzature pubbliche o di uso pubblico non sono previsti tra le destinazioni d'uso della zona; modificare il punto 9 Disposizioni in deroga per le pertinenze, limitando la sua applicazione ai lotti già saturi e purchè il rapporto di copertura non superi il 50% ed eliminando le destinazioni d'uso (quali: serre, ricovero animali domestici, etc.) non pertinenti con la zona D, in quanto l'art. 37 delle NdA del PURG prevede per le zone D un rapporto di norma non superiore al 50% e destinazioni d'uso, oltre alle produttive vere e proprie, quelle relative alle attrezzature tecnologiche ad esse pertinenti.
- m) Con la variante in oggetto vengono operate alcune modifiche alle norme delle zone agricole di tipo E4 (E4.0, E4.0L, E4.1 ed E4.2) in alcuni casi finalizzate ad introdurre destinazioni d'uso (artigianale agricola e commerciale agricola fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita) e in altri a stralciare limitazioni a destinazioni d'uso esistenti (ad es. il divieto di estendere le colture agrarie ai danni della vegetazione arborea e dei prati esistenti). Tutto ciò in contrapposizione con gli obiettivi delle zone stesse improntati alla salvaguardia delle valenze naturalistiche e paesaggistiche ancora presenti, al ripristino delle aree degradate e compromesse e all'eliminazione degli elementi di impatto.
- Inoltre nell'art. 27 (norme generali per la salvaguardia e l'edificabilità della zona agricola) si stralciano alcune norme, quali il divieto di aumento delle strade di accesso in funzione delle nuove unità abitative ricavabili all'interno degli edifici rurali e l'obbligo di un progetto unitario guida, anche quando si interviene per parti di fabbricato, finalizzato a stabilire gli elementi tipologici, costruttivi, formali ed estetici propri del fabbricato.
- Analizzando le modifiche sopra descritte, emergono due tematiche: l'una intrinseca allo strumento urbanistico e l'altra riguardante la normativa sovraordinata.

Per la prima si nota la mancanza di coerenza tra gli obiettivi stabiliti per le zone agricole in questione e le destinazioni d'uso proposte – ancorchè in adeguamento all'art. 5 della L.R. 19/2009 - ovvero le strategie con cui attuare detti obiettivi.

Invece, a proposito della seconda questione, si precisa che uno dei compiti del PRGC (art. 63 bis, co. 2, lett. a), della L.R. 5/2007) è anche quello di perseguire come obiettivo "la tutela e l'uso razionale delle risorse naturali, nonché la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico e ambientale" e che lo strumento urbanistico contiene (art. 63 bis, co. 3, lett. c), della L.R. 5/2007) "la definizione degli interventi per la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali, ambientali, paesaggistiche ... con l'indicazione dei vincoli di conservazione imposti da normative sovraordinate"; ciò tenendo anche presente che in parte di queste zone agricole si trovano corsi d'acqua vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004.

Ora, alla luce di quanto sopra delineato, si chiede al Comune di riverificare le modifiche effettuate, considerando che parte delle stesse riguarda ambiti oggetto di vincolo paesaggistico, nonché di mettere in coerenza le modifiche stesse con gli obiettivi stabiliti per ciascuna zona agricola di cui trattasi.

- n) Stralciare la norma con la quale si consente la realizzazione di cimiteri per animali contenuta negli articoli 21 – Zona E4.1 (ambiti di interesse paesaggistico a protezione dei fiumi Livenza e Meschio) e 22 – Zona E4.2 (ambiti agricolo-paesaggistici), nell'ultimo comma del punto 9 Altri elementi normativi; nell'art. 23 – Zona E6.1 (ambiti di interesse agricolo-produttivo), nella lett. l) del punto 6 Indici urbanistici ed edilizi, nell'art. 24 – Zona E6.2 (ambiti di preminente interesse agricolo-produttivo intensivo) e 25 – Zona E7.1 (allevamenti zootecnici singoli esistenti di carattere industriale), nell'ultimo comma del punto 7 Altri elementi normativi, inquanto non compatibile con le funzioni previste dall'art. 38 delle NdA del PURG per le zone agricole.
- o) Nell'art. 22 - Zona E4.2 (ambiti agricolo-paesaggistici), nel punto 8 Standard urbanistici, stralciare l'intero 5° alinea, inquanto si forniscono quantità per parcheggio relativo alle destinazioni d'uso – attività ricreative, sanitarie ed assistenziali, dell'istruzione e della ricerca tecnico-scientifica - che non sono presenti nella zona.
- p) Negli artt. 21 - Zona E4.1 (ambiti di interesse paesaggistico a protezione dei fiumi Livenza e Meschio), 22 – Zona E4.2 (ambiti agricolo-paesaggistici), 23 - Zona E6.1 (ambiti di interesse agricolo-produttivo) e 24 - Zona E6.2 (ambiti di preminente interesse agricolo-produttivo intensivo), tra le destinazioni d'uso ammesse si prevede anche l'"alberghiera limitatamente agli edifici schedati con la destinazione d'uso prevista". Ora, considerato che gli edifici schedati inquanto tali non sono più normati dagli articoli delle zone agricole, bensì seguono la normativa ad hoc predisposta in ciascuna scheda e che all'interno delle schede non si è ravvisato alcun edificio a cui fosse stata attribuita tale funzione, si ritiene sia da stralciare dalle zone agricole di cui sopra la nuova destinazione d'uso ed i relativi parcheggi.
- q) Negli artt. 23 - Zona E6.1 (ambiti di interesse agricolo-produttivo) e 24 - Zona E6.2 (ambiti di preminente interesse agricolo-produttivo intensivo), nel punto 4 Attuazione, nel 1° alinea, sostituire le parole "fermo restando che, in caso di edifici schedati, prevalgono le norme delle schede stesse" - inquanto gli edifici schedati per loro natura non seguono più le norme delle zone agricole, ma quelle afferenti la propria scheda – con quanto segue: "ai sensi dell'art. 36 della L.R. 19/2009", per adeguamento alla stessa legge.
- r) Nell'art. 25 - Zona E7.1 (allevamenti zootecnici singoli esistenti di carattere industriale), nel punto 3 Destinazioni d'uso, ripristinare alla fine del 4° alinea la parola: "privata" a limitazione dell'attività ricreativa inquanto, altrimenti, non si ritiene compatibile con le funzioni previste dall'art. 38 delle NdA del PURG per le zone agricole.
- s) Nell'art. 28 ter – Zona Hr (di riconversione funzionale), nel punto 7 Spazi a parcheggio, stralciare l'intera lett. d) inquanto si forniscono quantità per parcheggio di destinazioni d'uso - servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico - che non sono presenti nella zona.
- t) Nell'art. 29 - Zona H2 (insediamenti commerciali di interesse comunale e comprensoriale) nel punto 3 Destinazioni d'uso, nel 1° alinea sostituire le parole "in conformità al Piano di Settore del Commercio", con quanto segue: "di media distribuzione con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq"; nel punto 6 Spazi per parcheggi, stralciare l'intera lettera c). Un tanto considerato che il piano di settore del commercio non ha individuato nella zona H2 attività commerciali di grande distribuzione.
- u) Nell'art. 30 - Zona H3 (insediamenti commerciali esistenti) nel punto 3 Destinazioni d'uso, riportare il 9° alinea in coda all'8° alinea, per adeguamento all'art. 37 delle NdA del PURG; nel punto 6 Indici urbanistici ed edilizi, nella lett.

c) aggiungere nella 4a riga, dopo le parole "superficie di", la parola: "vendita" e stralciare alla fine quanto segue: "previsione localizzativa e/o normativa comunale", per adeguamento alla L.R. 29/2005 e al DPR n. 069/Pres. del 23/3/2007.

- v) Nell'art. 37 bis - Zona S/C (servizi ed attrezzature con compensazione urbanistica) e Zona C/C (residenziale con compensazione urbanistica) punto 9 Spazi per parcheggio, stralciare l'intera lett. c), in quanto si forniscono quantità per parcheggio di destinazioni d'uso – esercizi commerciali al dettaglio inferiori a 1.500 mq di superficie di vendita - che non sono presenti nella zona.
- w) Nell'art. 43 – Prescrizioni geologico tecniche e sicurezza idraulica, nel paragrafo 13 aggiungere alla fine della 2a riga quanto segue: "rilasciato per la variante n. 69 al PRGC"; inserire nella 2a riga del 3° alinea, dopo la parola "idraulica", quanto segue: "- sopra riportate dal paragrafo 1 al paragrafo 12 -"; aggiungere alla fine del 3° alinea, quanto segue: "entrambi della Relazione geologica, di data settembre 2013. Di seguito si riportano le prescrizioni del capitolo 6."; riportare alla fine del 3° alinea, per esteso, le prescrizioni relative al capitolo 6.
Un tanto per assicurare la necessaria chiarezza interpretativa della norma."

Controdeduzioni dell'Amministrazione comunale

Le modifiche relative alle lettere a), b), c), e), g), h), i), j), k), l), n), o), p), q), r), s), t), u), v) e w) sono recepite nel testo delle NTA allegato alla delibera di approvazione della Variante n. 69 al PRGC.

Per quanto riguarda le modifiche connesse con le lettere d), f), i), m) si precisa quanto segue:

- d) la possibilità di reperire parcheggi anche su aree esterne al lotto cui sono pertinenti è confermata con le seguenti precisazioni:
- la localizzazione dei parcheggi deve avvenire entro la medesima zona omogenea o in zone omogenee dove lo strumento urbanistico lo consente;
 - la distanza massima è stabilita in m 200 per A3, B0.1, B0.2, B1, B2, B3, C0, C1, C2, C3, P, S/C ed in m 500 per le zone A0, HrC, H2a, H3;
 - tale possibilità è esclusa per le zone D, Hf, Hr, H2, H3*, H2c, He, N, Q, S, V, Vv e Vs.
- f) i parcheggi di relazione non sono stati considerati nel computo delle attrezzature per la viabilità ed i trasporti;
- i) dalle destinazioni ammesse in zona C1 sono stralciate le attività ricreative private e attività sanitarie ed assistenziali private; alla fine del 7° alinea si introduce la seguente frase: "di media distribuzione, con superficie di vendita inferiore a mq 1.500";
- m) le norme della zona agricola vengono così modificate:
- zona E4.0 E4.1 E4.2: sono stralciate le destinazioni artigianale agricola e commerciale agricola ed i relativi parcheggi;
 - zona E4.1 ed E4.2: è ripristinata la disposizione che vieta l'estirpazione delle alberature;
 - le disposizioni di cui alle lettere r) ed s) dell'art. 27 vengono ripristinate, riferendole ai soli casi di ristrutturazione/ampliamento, mentre per gli interventi manutentivi non è richiesta l'adesione delle diverse proprietà;
 - si conferma invece la disposizione relativa alla possibilità di adeguamento della viabilità a servizio di edifici interessati dalla realizzazione di più alloggi aggiuntivi.

Considerazioni sul superamento della riserva

Con quanto argomentato e/o modificato dal Comune in sede di approvazione, si può ritenere superata la parte di riserva di cui alle lettere a), b), c), e), g), h), i), j), n), o), p), q), r), s), t), u), v) e w); mentre in relazione al resto della riserva si specifica quanto segue.

Con la parte di riserva di cui alla lettera d), si richiedeva al Comune di operare una ricognizione delle diverse zone omogenee nelle quali è stata prevista la destinazione d'uso commercio al dettaglio ed eventualmente di ricalibrare la norma prevista, considerando che esternamente dal lotto vuol dire anche in zona omogenea diversa da quella dove è localizzata l'attività commerciale, nonchè di verificare se nelle zone omogenee dove ricadono i parcheggi è prevista o prevedibile tale funzione.

Nella propria controdeduzione il Comune precisa che la localizzazione dei parcheggi deve avvenire entro la medesima zona omogenea o in zone omogenee dove lo strumento urbanistico lo consente; stabilisce la distanza massima per alcune zone (A3, B0.1, B0.2, B1, B2, B3, C0, C1, C2, C3, P, S/C) in 200 metri e per altre (A, HrC, H2a, H3) in 500 metri; mentre esclude tale possibilità per le zone D, Hf, He, H2, H3*, H2c, He, N, Q, S, V, Vv, Vs.

Analizzando le modifiche operate agli articoli delle diverse zone come approvate, ne emerge che:

- è stata stralciata dall'articolo della zona N2 la norma relativa alla modalità di localizzazione dei parcheggi senza che sia stata oggetto di riserva, considerato che nella zona stessa non c'è la destinazione d'uso commercio al dettaglio;
- nell'articolo della zona H2 è rimasta la norma relativa alla modalità di localizzazione dei parcheggi, quando, invece, nella controdeduzione per questa zona si esclude la possibilità che i parcheggi possano essere localizzati fuori zona;
- per tutte le zone omogenee – con destinazione d'uso commercio al dettaglio - in cui si consente la possibilità di localizzare i parcheggi fuori dalle zone stesse non si riscontra un completo adeguamento alla normativa sovraordinata vigente in materia (art. 21, co. 4, del Regolamento di attuazione della L.R. 29/2005, come modificato dall'art. 3, co. 2, lett. c) della L.R. 19/2009).

Quindi, per superare la riserva formulata, si ritiene necessario che gli articoli afferenti le zone dove è stata prevista la destinazione d'uso commercio al dettaglio e quello della zona N2 siano modificati in tal senso. E' da modificare anche un refuso nell'articolo della zona A, laddove si parla di zona A0 – che non esiste nel PRGC – al posto di zona A.

Con la parte di riserva di cui alla lettera f) si chiedeva di specificare se i parcheggi di relazione (pari ad 1 posto auto per ogni alloggio) individuati nelle zone residenziali A, A3, B01, B02 e B1 fossero ascrivibili a tutti gli effetti alle aree per standard, oppure se fossero da considerarsi all'interno dei parcheggi di cui all'art. 2 della L. 122/1989 costituendo un minimo inderogabile e senza sommarsi all'1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Il Comune controdeduce precisando che questi parcheggi di relazione non sono stati considerati nel computo delle attrezzature per la viabilità ed i trasporti.

Quindi, nel dare atto del chiarimento del Comune, si ritiene comunque necessario siano modificate le norme afferenti le zone residenziali sopra elencate introducendo la precisazione che la quantità pari ad 1 posto auto per ogni alloggio costituisce un minimo inderogabile all'interno dei parcheggi stanziali, come peraltro prescritto dall'art. 2 della L. 122/1989 e che come tale non va a sommarsi all'1 mq ogni 10 mc di costruzione.

A proposito della lettera k) si rileva che, contrariamente a quanto affermato nella "Relazione di superamento delle riserve regionali vincolanti", le modifiche richieste dalla riserva non sono state poi materialmente recepite nell'elaborato delle NdA. Di conseguenza, è necessario introdurre le modifiche stesse nell'articolo afferente la zona D3a.

In relazione alla lettera l), si rileva che, contrariamente a quanto affermato nella "Relazione di superamento delle riserve regionali vincolanti", le modifiche richieste dalla riserva non sono state poi recepite del tutto nell'elaborato delle NdA. Di conseguenza, è necessario specificare nell'articolo della zona D3* che per applicare la deroga per le pertinenze il rapporto di copertura non dovrà superare il 50%.

Per quanto concerne la lettera m), si evidenzia che, contrariamente a quanto affermato nella "Relazione di superamento delle riserve regionali vincolanti" circa lo stralcio delle destinazioni d'uso artigianale agricola e commerciale agricola con i relativi parcheggi dalle zone E4.0, E4.1 ed E4.2, nelle NdA la modifica è stata effettuata solo per la zona E4.0. Conseguentemente è necessario riportare la modifica stessa anche nelle norme delle zone E4.1 ed E4.2.

Peraltro, ribadendo le argomentazioni già espresse con la riserva – in merito alla mancanza di coerenza tra gli obiettivi stabiliti per le zone agricole e le modificazioni previste con la variante, nonché alla non piena rispondenza con la normativa sovraordinata in materia di tutela ambientale (L.R. 5/2007 e D.Lgs. 42/2004) – che si richiamano, si ritiene di non accogliere la controdeduzione dell'Amministrazione comunale circa il mantenimento della disposizione che consente di adeguare la viabilità a servizio di edifici interessati dalla realizzazione di più alloggi aggiuntivi. Conseguentemente è necessario reintrodurre nell'art. 27 la norma oggetto di stralcio in sede di adozione. Il Comune potrà riproporre la questione con una prossima variante in adeguamento al co. 3 bis, art. 36 della L.R. 19/2009, come recentemente introdotto dalla L.R. n. 13 del 18/7/2014.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI

A seguito del deposito degli atti ed elaborati della variante sono state presentate n. 18 tra osservazioni ed opposizioni da parte di privati cittadini e dell'Ufficio Tecnico Comunale, di cui n. 9 sono state accolte o parzialmente accolte.

L'istruttoria di competenza si limita alla verifica di eventuali conflitti tra le modifiche introdotte a seguito delle osservazioni/opposizioni e gli obiettivi e strategie del piano, nel qual caso non sarebbe possibile confermare l'esecutività della deliberazione di approvazione, ai sensi dell'art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007.

Si dà atto che le modifiche derivanti dall'accoglimento delle osservazioni/opposizioni non confliggono con gli obiettivi e le strategie della variante n. 69 al PRGC e che, pertanto, non vi sono i presupposti per non confermarne l'esecutività.

Tuttavia, nel corso dell'istruttoria stessa, si è evidenziato che tra le osservazioni accolte o parzialmente accolte ve n'è una che riguarda aree che non sono oggetto di variante. In particolare, con l'osservazione n. 5 si è richiesto di riclassificare l'area di proprietà da zona H3* a zona H3 o a zona C1. Il Comune ha accolto l'osservazione riclassificando l'area in zona B3.

Per tale fattispecie si ricorda che nel caso di una variante parziale, come è stata classificata la presente variante, le osservazioni e le riserve possono essere effettuate – e quindi accolte dall'Amministrazione comunale – solo sui contenuti modificati con l'adozione dello strumento urbanistico stesso (art. 63 bis, co. 17, della L.R. 5/2007). Da ciò deriva che la modifica inserita con l'accoglimento dell'osservazione sopra descritta non attiene ai contenuti della variante perchè riguarda un'area non trattata dalla stessa.

Si ritiene, pertanto, che la modifica derivante dall'accoglimento dell'osservazione n. 5 non può essere confermata.

Tutto ciò premesso e considerato,

ESPRIME IL PARERE

che, in base a quanto rilevato ed evidenziato nei precedenti paragrafi "Considerazioni e valutazioni sulla variante approvata" ed "Esame delle osservazioni/opposizioni", la variante n. 69 al Piano regolatore generale comunale del comune di Sacile, approvata con deliberazione consiliare n. 31 del 23/6/2014, sia meritevole di conferma di esecutività con l'introduzione delle seguenti modifiche:

2. ambito di Cornadella

Nell'art. 17 bis – Zona D3b:

- nel punto 3 Destinazione d'uso, aggiungere alla fine quanto segue: *"Eventuali modifiche alle destinazioni d'uso degli insediamenti esistenti dovranno adeguarsi a quelle della zona D3c"*;
- nel punto 9 Disposizioni in deroga per le pertinenze, aggiungere nella 2a riga, dopo la parola "saturi", quanto segue: *"ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%"*.

Nell'art. 17 ter – Zona D3c:

- nel punto 3 Destinazione d'uso, stralciare gli alinea 4, 6, 7 e 9; aggiungere alla fine del 3° alinea quanto segue: *"per le attività insediate"*;
- nel punto 7 Spazi per parcheggi, stralciare dalla 1a riga della lettera a) quanto segue: "trasporto di persone e merci"; dalla lettera c) stralciare il 2° alinea "in alternativa ... comunale"; stralciare le intere lettere d), e) ed f);
- nel punto 9 Disposizioni in deroga per le pertinenze, aggiungere nella 2a riga, dopo la parola "saturi", quanto segue: *"ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%"*.

Nell'art. 18 – Zona D2a:

- nel punto 3 Destinazione d'uso, stralciare gli alinea 4, 6, 7 e 9; aggiungere alla fine del 3° alinea quanto segue: *"per le attività insediate"*;

- nel punto 7 Spazi per parcheggi, stralciare dalla 1a riga della lettera a) quanto segue: "trasporto di persone e merci"; dalla lettera c) stralciare il 2° alinea "in alternativa ... comunale"; stralciare le intere lettere d), e) ed f);
- nel punto 9 Disposizioni in deroga per le pertinenze, aggiungere nella 2a riga, dopo la parola "saturi", quanto segue: "ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%".

Nell'art. 28 bis – Zona HrC:

- nel punto 6 Spazi per parcheggi, stralciare l'intera lettera f) "per attività ... costruzione";
- nel punto 8 Disposizioni in deroga per le pertinenze, aggiungere nella 2a riga, dopo la parola "saturi", quanto segue: "ed entro un rapporto di copertura massimo del 60%".

3. zona H2a e piano di settore del commercio

Nell'art. 29 bis – Zona H2a, aggiungere alla fine del punto 6 Spazi per parcheggi, quanto segue: "Per le grandi strutture di vendita l'area adibita alle operazioni di carico e scarico merci deve essere delimitata con alberature o elementi artificiali eventualmente amovibili, e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti. Per le grandi strutture di vendita è inoltre preferibile, ove possibile, realizzare due innesti separati, per le merci e per la clientela, su strade pubbliche diverse."

7. varie

Nell'elaborato "Obiettivi, strategie, relazione di flessibilità", paragrafo 2.4 La grande distribuzione commerciale, 1a riga del paragrafo Flessibilità, sostituire "Hc", con "H2c".

8. normativa

d) Nell'art. 5 – Zona A, nel penultimo comma del punto 7 Spazi per parcheggi, nella 2a riga, sostituire "A0", con "A".

Nell'art. 18 bis – Zona N2, nel terzultimo comma del punto 7 Spazi per parcheggi, ripristinare secondo il testo adottato le ultime due righe: "A tale scopo ... 200 m."

Nell'art. 29 – Zona H2, nel punto 6 Spazi per parcheggi, stralciare il quartultimo comma "Le aree di parcheggio ... 500 metri".

Negli artt. 5 – Zona A, 6 – Zona A3, 7 – Zona B0.1 e 8 – Zona B0.2 inserire nel punto 7 Spazi per parcheggi, nella 1a riga del penultimo comma, dopo la lettera "d)" quanto segue: "possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine".

Negli artt. 9 – Zona B1, 10 – Zona B2, 11 – Zona B3, 12 – Zona C0, 13 – Zona C1, 14 – Zona C2, 28 bis – Zona HrC, 29 bis – Zona H2a e 30 – Zona H3, inserire nel punto relativo a Spazi per parcheggi, nella 1a riga del terzultimo comma, dopo la lettera "d)" quanto segue: "possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine".

Nell'art. 15 – Zona C3, inserire nel punto 8 Spazi per parcheggi, nella 1a riga del quartultimo comma, dopo la lettera "d)" quanto segue: "possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine".

Nell'art. 35 – Zona P, aggiungere nel punto 9 Spazi per parcheggi, alla fine del terzultimo comma quanto segue: "Le aree di parcheggio di cui alle precedenti lettere b) e c) possono essere localizzate in area funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona P, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri".

Nell'art. 37 bis – Zona S/C e Zona C/C, aggiungere nel punto 9 Spazi per parcheggi alla fine del penultimo comma, quanto segue: "Le aree di parcheggio di cui alla precedente lettera b) possono essere localizzate in area

funzionalmente contigua e cioè suscettibile di asservimento quale pertinenza urbanistica di altra area, anche non adiacente, purchè suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile. A tal fine possono essere localizzate anche in zone omogenee del sistema insediativo diverse dalla zona P, purchè compatibili con le specifiche disposizioni di zona dello strumento urbanistico e raggiungibili con un percorso inferiore a 200 metri".

- f) Negli artt. 5 – Zona A, 6 – Zona A3, 7 – Zona B0.1, 8 – Zona B0.2 e 9 – Zona B1, nell'ultima riga della lettera a) del punto 7 Spazi per parcheggi sostituire il testo: "- parcheggi di relazione:", con quanto segue: *"con un minimo di"*.
- k) Nell'art. 17 - Zona D3.a nel punto 3 Destinazioni d'uso, 2°, 4° e ultimo alinea aggiungere alla fine quanto segue: *"per le attività insediate"* e nel 2° alinea, dopo la parola "numeri", il numero "1-", nel punto 7 Spazi per parcheggi, nella lett. c) inserire alla fine del 1° alinea la parola: *"vendita"*.
- l) Nell'art. 17 quater – Zona D3*, nel punto 9 Disposizioni in deroga per le pertinenze aggiungere nella 2a riga dopo la parola "saturo" quanto segue: *"ed entro un rapporto di copertura massimo del 50%"*.
- m) Negli artt. 21 – Zona E4.1 e 22 – Zona E4.2 stralciare dal punto 3 Destinazioni d'uso quanto segue: *"- commerciale agricola fino ad un massimo di 400 mq di superficie di vendita"*, e dal punto 8 Standard urbanistici il 3° alinea *"commerciale ... superficie di vendita"*.
Nell'art. 27 – Norme generali per la salvaguardia e l'edificabilità della zona agricola, nel comma 2 reintrodurre alla fine della lettera m) quanto segue: *"inoltre, non possono essere aumentate in funzione delle eventuali unità abitative ricavabili all'interno degli edifici rurali"*.

Osservazioni/opposizioni

La modifica conseguente all'accoglimento dell'osservazione n. 5 non è confermata.

F.to dott.ssa Magda Uliana

VISTO: IL PRESIDENTE