COMUNE DI SAN PIETRO IN GU
Provincia di Padova

P.A.T.

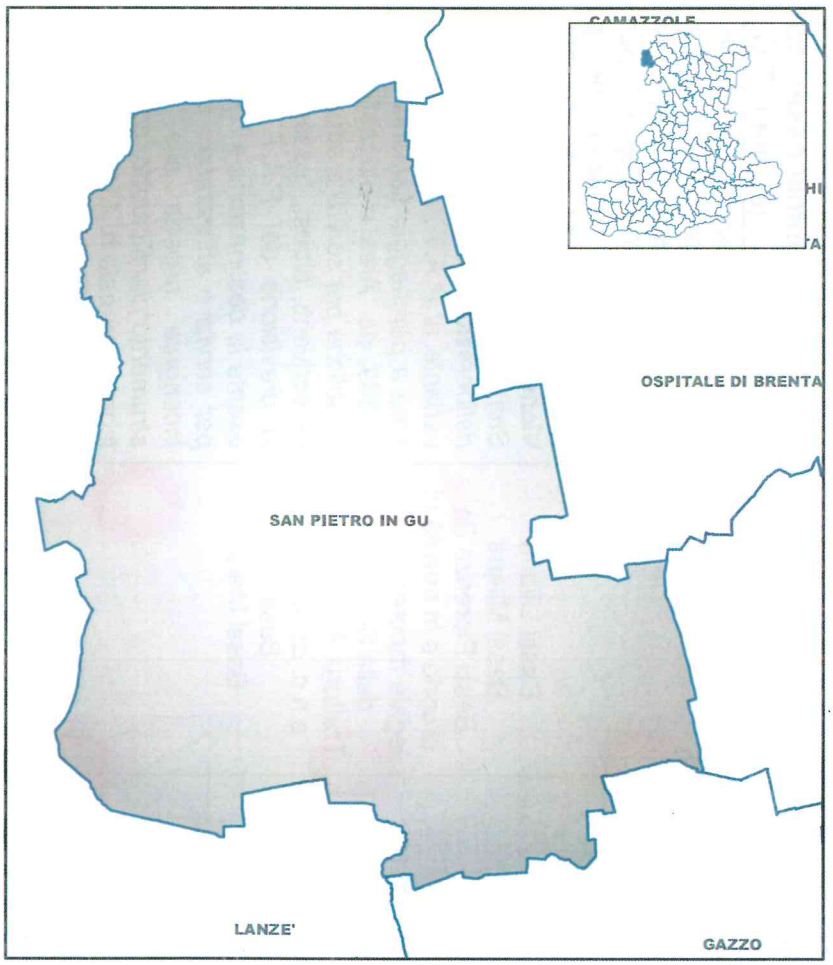
Elaborato

Scala

APPROVAZIONE
Conferenza di Servizi decisoria del 13.01.2016
Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016
(ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004)
pubblicato sul B.U.R. n. 37 del 22.04.2016
Validazione del Quadro Conoscitivo
Decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio n. 80 del 21.09.2015

OSSERVAZIONI - CONTRODEDUZIONI (proposta)

VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017
(comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017)



PAT
COMUNE di
San Pietro in Gu

Ufficio di Piano

Responsabile del Servizio (Area 3):
Dott. Geom. FRANCO Alberto
Geom. ROSSI Giovanni

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

Arch. Ghinello Giancarlo
(comp. adeg. L.R. 14/2017)
Arch. Miotello Michele
(comp. adeg. REC al RET)
Dott. For. Allibardi Andrea
(comp. amb./paesagg. – sostenibilità)
Dott. Geol. Stella Alberto
(comp. geologica)
Ing. Zen Giuliano
(comp. idraulica)

Sindaco:
Dott. POLATI Paolo

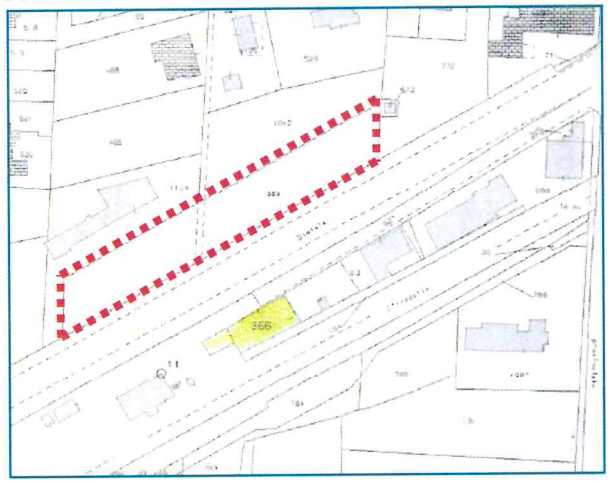
Segretario comunale:
Dott. Francesco SORACE

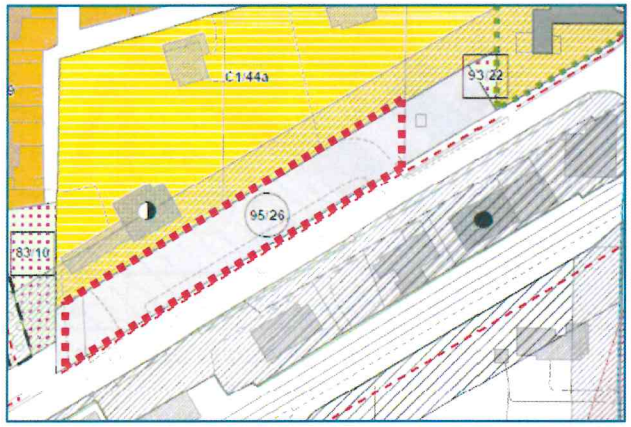
Estremi di adozione: *D.C.C. n.* 42 *del* 08.10.2019
Estremi di approvazione: *D.C.C. n.* 6 *del* 22.5.2020

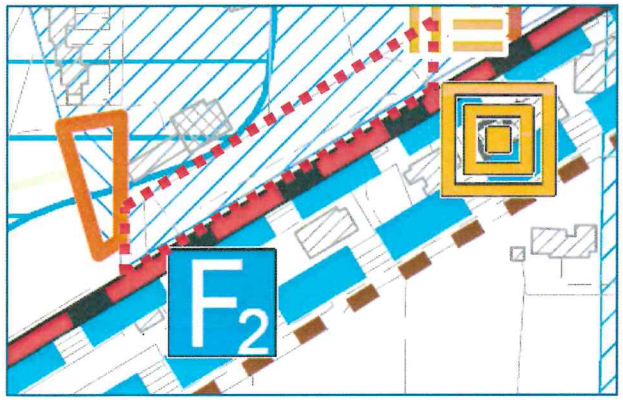
Febbraio 2020

COMUNE DI SAN PIETRO IN GU (PD)
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE
APPROVAZIONE: espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 13.01.2016
RATIFICA: Dec. del Pres. della Provincia n. 34 del 01.04.2016 (ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004 – BUR n. 37 del 22.04.2016) entrato in vigore in data 07.05.2016
VARIANTE DI ADEGUAMENTO alla L.R. n. 14/2017 (comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017)
Adozione: D.C.C. n. 42 del 08.10.2019

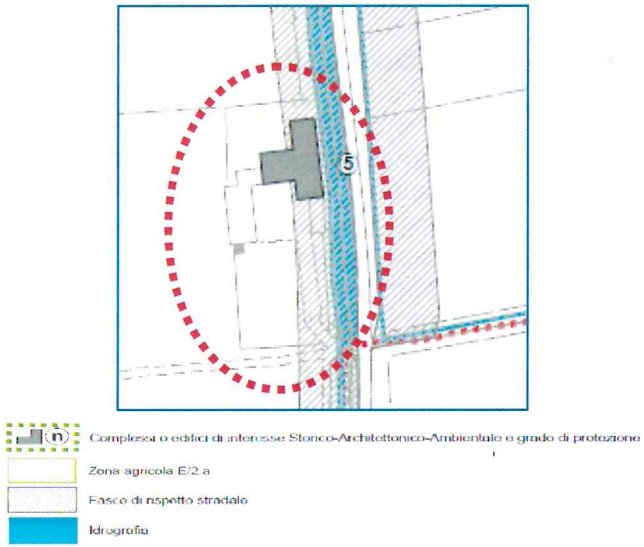
OSSERVAZIONI PERVENUTE ENTRO TERMINE:

n° osservazione protocollo	**proponente osservazione**	**sintesi osservazione** (a cura U.T.C.)	**proposta di controdeduzione**
06.12.2019 Prot. n. 14591	Bassi Liliana Bassi Milena Bassi Fiorenza (in proprio e in qualità di legale rappresentante della Soc. "Bar Trattoria Alla Stazione s.n.c. delle Sorelle Bassi" Bassi Mara	Le osservanti sono proprietarie di un compendio immobiliare composto da un fabbricato a destinazione commerciale (Bar Trattoria Alla Stazione – N.C.T.R. Foglio 14 particelle 366 e 124) e da un'area a destinazione parcheggio privato (N.C.T.R. Foglio 14 particella 389). Viene specificatamente osservato che "*il Comune di San Pietro in Gu ha inteso modificare, con deliberazione consiliare n. 42/2019 di adozione di variante al P.A.T., la destinazione della sopra citata area a parcheggio catastalmente censita al mappale n. 389, da "Area a parcheggio" a "Dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive*". Le scriventi, altresì, "*osservano preliminarmente che la previsione del P.A.T., che assegna all'area in esame la destinazione a "Dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive" appare del tutto incongrua rispetto alle finalità proprie di tale strumento pianificatorio, come definite all'art. 12 della legge regionale n. 11/2004 ….*". In ragione di quanto sopra le osservanti "*ritengono che "l'adottata modifica della destinazione dell'area*	Per quanto di competenza dell'U.T.C. di evidenzia quanto segue: 1) l'area afferente alla particella 389 (Foglio 14) risulta essere quella resa evidente nell'estratto di mappa N.C.T.R. sotto riportato:  2) il P.R.G. vigente ha mantenuto "efficacia" fino all'approvazione del primo P.A.T. (art. 48, c. 5, L.R.

		da "Area a parcheggio" a "Dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive" sia inammissibile" (...) incongrua rispetto alla attuale e naturale destinazione dell'area, che da sempre è asservita a parcheggio per clienti e fornitori dell'attività di ristorazione e bar svolta presso l'adiacente fabbricato commerciale (...) l'eventuale approvazione della variante priverebbe di fatto l'attività commerciale degli standard previsti (...)". Infine chiedono "*che, in accoglimento della presente osservazione, codesta Amministrazione provveda a stralciare dalla variante al P.A.T. la previsione "Dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive" sull'area catastalmente censita al mappale n. 389, sul quale insiste il parcheggio di proprietà delle scriventi*".	n. 11/2004); a seguito dell'approvazione per le "parti compatibili" con il P.A.T., è diventato il P.I. (art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004); 3) il P.A.T. (approvazione espressa nella Conferenza dei Servizi decisoria del 13.01.2016) è stato ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016 (ai sensi dell'art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004), pubblicato nel BUR n. 37 del 22.04.2016, quindi entrato in vigore in data 07.05.2016; 4) rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo, comunque nel pieno rispetto dei vincoli cogenti (v. art. 78 N.T. del P.A.T.); 5) detta area nella zonizzazione del P.R.G.-P.I. vigente (Tav. 13.3.1b – 1:2.000) è classificata "F4 – aree per parcheggi" (rif. repertorio normativo: 95/26), come si evince chiaramente dall'estratto di seguito riportato:  6) Nella "Carta della Trasformabilità" del P.A.T. vigente (Elab. B.04 – 10.000) l'area è classificata – dal punto di vista delle "Azioni strategiche" –

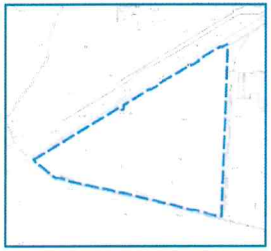
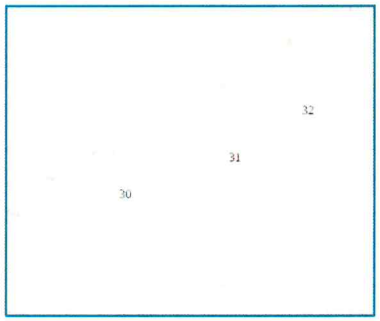
			nell'ambito della prevalente "urbanizzazione consolidata – residenziale", come si evince dall'estratto sotto riportato:  7) la "variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017" (comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017) è finalizzata all'introduzione nel P.A.T. delle misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo – ossia all'assunzione del valore della "quantità massima di consumo di suolo ammesso", così come stabilito per il Comune di San Pietro in Gu dall'Allegato C alla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 – unitamente alla conferma / rettifica degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) già individuati con provvedimento di Giunta; 8) gli A.U.C. costituiscono l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le

			parti del territorio oggetto di un P.U.A. approvato e i nuclei insediativi in zona agricola (art. 2, c. 1, lett. e), L.R. n. 14/2017); 9) l'area "F4 – aree per parcheggi" (repertoriata 95/26 nel P.R.G.-P.I. vigente) comunque è annoverabile tra le "*dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive*" citate nella definizione degli A.U.C. dettata dalla L.R. n. 14/2017 (infatti costituisce "standard" di P.R.G.-P.I.); 10) nello specifico, la variante al P.A.T. (adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017) oggetto di osservazioni, non annovera l'area di cui trattasi tra le "zone a servizi" (residuo P.R.G.) – v. elab. "analisi e dimensionamento delle zone non attuate". Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato e descritto risulta essere evidente che: a) con la variante adottata di cui alla D.C.C. n. 42 del 08.10.2019 non è stata impressa alcuna modifica all'area oggetto di osservazione, che risulta / continua ad essere attualmente zonizzata nel P.R.G.-P.I. vigente come "F4 – aree per parcheggi" (rif. repertorio normativo: 95/26); b) il P.A.T., coerentemente con il P.R.G.-P.I. vigente, ricomprende l'area nell'ambito della prevalente "urbanizzazione consolidata – residenziale", senza apportare alcuna alterazione / modificazione della destinazione d'uso vigente. Per quanto di propria competenza tecnica, per le motivazioni sopra esposte, codesto U.T.C. propone di non accogliere l'osservazione in quanto non attinente alla variante al P.A.T. adottata.

			Amministrazione: L'osservazione viene NON ACCOLTA
06.12.2019 Prot. n. 14598	Zanoni Andrea	Il Tecnico incaricato, per conto dell'interessato, sottolinea "*che la proprietà del Sig. Zanoni Andrea è situata in Via Armedola a ridosso del confine comunale sud ed individuata all'interno dei piani urbanistici comunali col nominativo "Ex Mulino ora Segheria"*". Viene evidenziato che: – "*la proprietà si presenta con le peculiari caratteristiche del fondo agricolo a vocazione artigianale, tipico della campagna veneta degli anni '50, all'interno del quale sorge in uno spazio non confinato il laboratorio artigianale, addossato alla vecchia residenza del conduttore del fondo*"; – "Ad oggi il fondo ospita a gestione del medesimo esclusivamente l'attività artigianale di proprietà del Sig. Zanoni. Tale attività si sviluppa per la parte operativa interamente all'interno del capannone artigianale, il quale per altro risulta regolarmente accatastato in categoria C/3 – Laboratorio per Arti e Mestieri. Nello specifico l'attività svolta è riconducibile a falegnameria / segheria". Dopo aver operato un inquadramento del compendio oggetto di osservazione (situazione amministrativa vigente P.R.G.-P.I. – P.A.T. – catastale – Variante al P.A.T. secondo la L.R. n. 14/2017), viene osservato quanto segue: 1) La possibilità di individuazione dei fabbricati nell'ambito di urbanizzazione consolidata "*questo allo scopo di non precludere in alcun*	Per quanto di competenza dell'U.T.C. di evidenzia quanto segue: 1) il compendio interessato è classificato nella zonizzazione del P.R.G.-P.I. vigente (Tav. 13.3.3 – 1:2.000, v. estratto di seguito riportato) come segue: Zona agricola "E", sottozona "E/2.a" (regolamentata dall'art. 16 – 16.1 delle N.T.A.); complessi o edifici isolati di interesse storico-architettonico-ambientale esterni al Centro Storico (art. 6.2 delle N.T.A.) con relativo grado di protezione (art. 22 delle N.T.A. – grado di protezione "5"); fascia di rispetto stradale (art. 21.10 delle N.T.A.); idrografia;  2) per il compendio immobiliare (costruito / aree

		modo un'attività produttiva di fatto insediata da anni all'interno dell'immobile, che proprio per le caratteristiche di esercizio di stampo artigianale contestualizzato fuori dagli ambiti produttivi del comune di San Pietro in Gù, necessità di maggiore valorizzazione piuttosto della semplice contestualizzazione in ambito agricolo"; si ritiene infatti che "*il non riconoscimento dell'attività produttiva, o comunque di identificazione del sito isolato a destinazione mista, crei un duplice danno: in primo luogo viene preclusa di fatto la possibilità di crescita dell'attività imprenditoriale avviata dal Sig. Zanoni, mediante pianificazione futura con prima Variante al P.I.*"; "*Contestualmente, qualora l'attività dovesse richiedere un ammodernamento, questo sarebbe di fatto precluso dalla contestualizzazione dell'immobile nella presente Variante al P.A.T., e l'attività sarebbe costretta a trovare nuove collocazioni, lasciando di fatto abbandonato un immobile dall'alto valore storico*"; 2) La qualificazione degli stessi come strutture isolate a destinazione mista o comunque residenziale; 3) La ridefinizione della perimetrazione della superficie naturale sul fronte della barchessa tenendo conto dei confini di proprietà (...).	libere) oggetto di osservazione, vincoli, invarianti e fragilità trovano sintesi nella Carta della Trasformabilità del P.A.T. (oltre che negli specifici elaborati); 3) il P.R.G. vigente ha mantenuto "efficacia" fino all'approvazione del primo P.A.T. (art. 48, c. 5, L.R. n. 11/2004); a seguito dell'approvazione per le "parti compatibili" con il P.A.T., è diventato il P.I. (art. 48, c. 5 bis, L.R. n. 11/2004); 4) rispetto alle previsioni del P.R.G. (zonizzazione, localizzazioni, altro) sono state ritenute compatibili con il P.A.T. le parti non attuate alla data di approvazione del medesimo, comunque nel pieno rispetto dei vincoli cogenti (v. art. 78 N.T. del P.A.T.); 5) la "variante di adeguamento alla L.R. n. 14/2017" (comb. disp. art. 13, c. 10 – art. 14, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2017) è finalizzata all'introduzione nel P.A.T. delle misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo – ossia all'assunzione del valore della "quantità massima di consumo di suolo ammesso", così come stabilito per il Comune di San Pietro in Gu dall'Allegato C alla D.G.R. n. 668 del 15.05.2018 – unitamente alla conferma / rettifica degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) già individuati con provvedimento di Giunta; 6) gli A.U.C. costituiscono l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un P.U.A. approvato e i nuclei insediativi in zona agricola (art. 2, c. 1, lett. e),

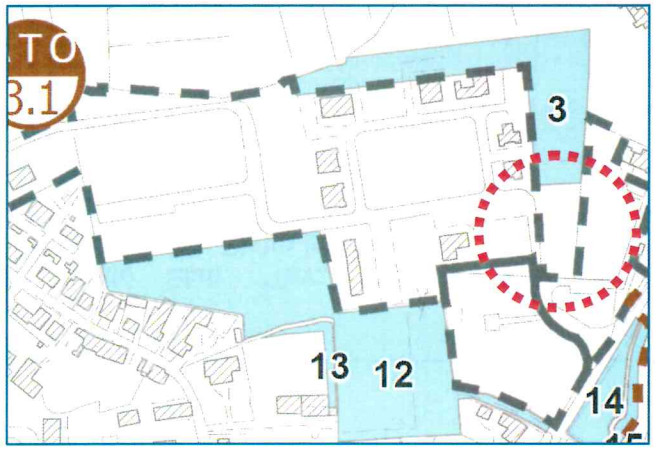
			L.R. n. 14/2017); 7) il P.R.G.-P.I. vigente (quindi il P.R.C. vigente, ossia P.A.T. e P.R.G.-P.I.) non contempla l'insediamento – definito dall'osservante in maniera puntuale e precisa "*laboratorio artigianale*", "*capannone artigianale*" indicando che "*nello specifico l'attività svolta è riconducibile a falegnameria / segheria*" – tra le c.d. attività produttive "fuori zona" (quindi in "zona impropria", ex art. 126 della L.R. n. 61/1985, introdotto dalla L.R. n. 11/1987, regolamentazione tramite specifica scheda, altro); Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato e descritto, fermo restando specifico accertamento dello stato dei luoghi – del tipo di attività in atto, dell'effettiva consistenza e idoneità edilizia, ecc. – rispetto a quanto indicato / documentato nell'osservazione, per quanto di propria competenza tecnica, codesto U.T.C. propone di non accogliere l'osservazione in quanto non attinente alla variante al P.A.T. adottata. Amministrazione: L'osservazione viene NON ACCOLTA
09.12.2019 Prot. n. 14652	Società Agricola La Pellegrina s.p.a.	La Società Agricola La Pellegrina s.p.a., che fa parte del Gruppo Veronesi, è proprietaria dei terreni catastalmente censiti sul Foglio 16 con i mappali 30, 31 e 32, acquisiti (atto di compravendita del 04.04.2016) sul presupposto di poterli utilizzare per attività inerenti le finalità del Gruppo Veronesi. Gli Avvocati incaricati per conto della Società Agricola La Pellegrina s.p.a. nello specifico hanno	Per quanto di competenza dell'U.T.C., si evidenzia quanto segue: - in ottemperanza alle disposizioni regionali per il contenimento del consumo di suolo di cui alla l.r. n. 14/2017, il Comune di San Pietro in Gu ha trasmesso alla Regione la scheda informativa relativa alla "*capacità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*", ossia alla

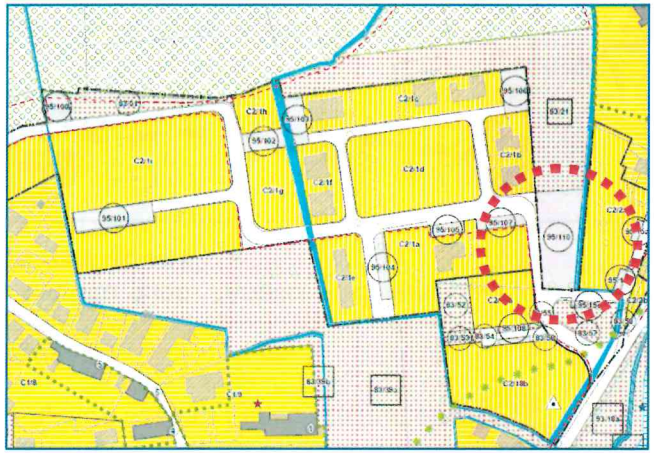
		osservato quanto segue (con riferimento alle aree di cui trattasi, come sotto evidenziate):   - all'atto di acquisto i terreni erano inclusi nella Z.T.O. "D5/2 per insediamenti agroindustriali di espansione (art. 14 delle N.T.A.) con obbligo di strumento urbanistico attuativo (art. 23 delle N.T.A.); - il C.D.U., rilasciato dal Comune in data 02.03.2016 prot. n. 2196, allegato alla compravendita dava conto dell'adozione del P.A.T.; - il P.A.T. approvato / ratificato ha effettivamente confermato la vocazione edificatoria produttiva, includendo i terreni nell'A.T.O. 4.1 – Insediativo produttivo (area di urbanizzazione programmata produttiva – art. 50 N.T); - nel P.R.G. previgente i terreni sono stati individuati con le zone n. 9 (D5/1 per Insediamenti Agroindustriali (espansione) di mq. 90.245) e 10 (D5/2b per Insediamenti Agroindustriali (espansione) di mq. 27.145) per complessivi mq. 117.390 con possibilità di copertura massima del 50%, non attuate ma ritenute coerenti con i contenuti del P.A.T.;	"*superficie territoriale prevista*" (a destinazione residenziale e produttiva) di cui alle previsioni di espansione contenute nel p.r.g. e nel p.a.t.; - con riferimento alla superficie territoriale prevista a destinazione produttiva, il dato inserito (mq. 162.077) comprende anche l'area, di 117.390 mq., di proprietà della società agricola "La Pellegrina S.p.A." inclusa nelle z.t.o. D5/2a e D5/2b in base al p.r.g. vigente; - sulla base della "*superficie residua stimata*", pari a 25,19 ha è stata determinata dalla Regione la "*quantità massima di consumo di suolo ammesso*", fissata per il Comune di San Pietro in Gu in 14,36 ha (applicando al residuo di 25,19 ha i correttivi indicatori per l'A.S.O. di riferimento e per i singoli Comuni – cfr. Allegato C alla d.g.r. n. 668 del 15 maggio 2018); - la variante di adeguamento alla l.r. n. 14/2017 è finalizzata all'introduzione nel P.A.T. delle misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo – ossia all'assunzione del valore della "quantità massima di consumo di suolo ammesso" (pari a 14,36 ha); - la variante al P.A.T. a tal fine adottata non ha stralciato (e non può stralciare) alcuna z.t.o. "residua" rispetto al P.R.G. (e compatibile con il P.A.T.): nello specifico non sono state stralciate le aree della società agricola "La Pellegrina S.p.A.", invero ricomprese nella superficie residua stimata a destinazione produttiva. - nell'elaborato grafico, allegato alla variante adottata, denominato "Analisi e dimensionamento delle zone non attuate", nonché nella relazione tecnica alla variante di adeguamento del P.A.T., solo in via meramente precauzionale e ipotetica, in caso di effettiva riduzione dell'area a destinazione

		- ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004 il P.R.G. per le parti compatibili con il P.A.T. diventa il P.I.; - ai sensi dell'art. 48, c. 5 quater, della L.R. n. 11/2004 dall'approvazione del P.A.T. decorre per il P.I. di cui al c. 5 bis, il termine di decadenza di cui all'art. 18, c. 7, ferma restando la specifica disciplina per i vincoli preordinati all'esproprio prevista dalla normativa vigente; - il termine quinquennale di vigenza del P.R.G. / primo P.I. ha avuto inizio il 07.05.2016 e scadrà il 07.05.2021; - confidando nella vigenza del P.R.G. / P.I. la S.A. la Pellegrina ha preso in seria considerazione diverse possibilità di utilizzo dei terreni di sua proprietà (dall'utilizzo agricolo all'utilizzo edificatorio a fini agroindustriali); - una porzione dei terreni in esame sono coperti da formazione forestale e dunque gravata dal vincolo paesaggistico della c.d. "zona boscata", ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. n. 42/2004, mentre la porzione più prossima alla strada di accesso è caratterizzata da ampie chiarie e radure prive di copertura boscata; - dopo approfondite analisi la Società proprietaria ha ritenuto di presentare alla Regione Veneto una richiesta di autorizzazione alla riduzione di superficie boscata, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 52 del 13.09.1978, riguardante una superficie di mq. 27.950, proponendo – quale misura compensativa ai sensi dell'art. 15, c. 2, della L.R. n. 52/1978 – la realizzazione di un miglioramento colturale su una superficie più che doppia e cioè di mq. 57.024; - pertanto il 06.12.2019 la Società proprietaria ha	produttiva derivante dal vincolo su di essa esistente, era stata ricalcolata (in ipotetica riduzione) la "*superficie residua stimata*" (e, quindi, la quantità massima di suolo consumabile ammessa), in relazione alla destinazione produttiva. - Detta rideterminazione è stata cioè formulata in via del tutto prudenziale, per l'ipotesi in cui non fosse in concreto possibile dare attuazione alle previsioni di edificabilità dell'area in ragione del vincolo "zona boscata" su di essa insistente, di talché – allo stato attuale – il ricalcolo in questione non incide affatto sulla quantità di suolo consumabile assegnato al Comune di San Pietro in Gu, che resta pari a 14,36 ha. - Infatti, come correttamente osservato dalla società istante, le zone tutelate da qualsiasi vincolo paesaggistico non sono inedificabili o, comunque, non sono sottratte all'edificabilità, fino a quando l'Autorità preposta alla salvaguardia del vincolo non si pronunci negativamente sulla compatibilità degli interventi programmati con i valori la cui esistenza sia stata concretamente acclarata. - L'esistenza del vincolo, oltre a non incidere sulla destinazione di zona dell'area, non intacca neppure l'indice di edificabilità dell'area in questione. Tutto ciò premesso, codesto U.T.C. propone di riscontrare l'osservazione della società agricola "La Pellegrina S.p.A." nei termini che seguono: - rigettare l'osservazione nella parte in cui viene chiesto di "*eliminare la detrazione della superficie rif. 1 di mq. 27.145 e rif. 2 di mq. 90.245 dalle aree di nuova espansione produttiva, confermandone la vocazione edificatoria produttiva per insediamenti agroalimentari (con possibilità di copertura massima sino al 50% della superficie complessiva)*" (*sub* 1),

		presentato alla Regione Vento (via pec) la richiesta di cui al punto precedente con tutti gli elaborati necessari tra i quali la Relazione tecnico-forestale e la Relazione paesaggistica ordinaria; - con la variante al P.A.T. adottata con D.C.C. n. 42 in data 8 agosto 2019 (*ndr: 08.10.2019*) per l'adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 ed alla D.G.R. n. 668/2018 il Comune ha ritenuto erroneamente che le aree riconosciute dal P.A.T. come gravate da vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. n. 42/2004 (zone boscate) debbano essere detratte dalla superficie Z.T.O. D finale, all'asserito fine di renderle coerenti con le previsioni del P.A.T.; - infatti la variante al P.A.T. adottata ha detratto tutta la superficie dei terreni di proprietà della S. A. La Pellegrina, per complessivi mq. 117.390, dalla superficie Z.T.O. D finale, nella quale l'espansione edificatoria produttiva è possibile; - sotto tale profilo, la variante al P.A.T. adottata è errata, in primo luogo perché, trattandosi di vincolo paesaggistico geomorfologico, la sussistenza del vincolo della "zona boscata" non può che essere accertata in concreto e, dunque, il Comune non può stralciare dalle "aree di urbanizzazione programmata" un'area sol perché il P.A.T. riporta l'ambito di un vincolo paesaggistico, non essendo la sussistenza del vincolo determinata dallo strumento urbanistico comunale, il quale recepisce la "zona boscata" in tanto in quanto essa effettivamente esista; - che la variante al P.A.T. è comunque illegittima sotto il profilo in esame, perché le zone tutelate da qualsiasi vincolo paesaggistico non sono	perché la variante adottata non prevede alcuna detrazione della superficie in questione, già ricompresa nella superficie residua stimata a destinazione produttiva; - accogliere l'osservazione nella parte in cui si chiede di modificare gli elaborati della variante al P.A.T. (nello specifico, relazione tecnica con allegati 09.2019, pag. 52, e tavola recante l'analisi e il dimensionamento delle zone non attuate), nei termini che seguono: *(i)* stralciare l'aggiornamento della tabella relativa alla "*quantità massima di consumo di suolo ammesso*" di cui a pagina 53 della relazione tecnica, nonché il presupposto ricalcolo della superficie a destinazione produttiva di cui a pagina 52 della medesima relazione tecnica, trattandosi di una mera ipotesi di ricalcolo; *(ii)* adeguare, di conseguenza, la tavola recante l'analisi e il dimensionamento delle zone non attuate. Amministrazione: L'osservazione viene ACCOLTA PARZIALMENTE

		inedificabili o, comunque, non sono sottratte all'edificabilità; al contrario, è necessario che l'intervento programmato dal proprietario sia sottoposto all'Autorità preposta alla salvaguardia dei valori astrattamente tutelati dal vincolo affinché questa accerti, in primo luogo, che l'intervento proposto sia compatibile con i valori la cui esistenza sia stata concretamente acclarata; - che la variante al P.A.T. è illegittima nel caso in esame, perché la porzione dei terreni di proprietà della S. A. La Pellegrina più prossima alla strada di accesso esistente è caratterizzata da ampie chiarie e radure, in frammentate da aree il cui valore vegetazionale è nullo (come dimostrato dai consulenti nelle sopra citate Relazioni allegate alla richiesta di riduzione della superficie boscata); - che la variante al P.A.T. in esame è illegittima e pregiudizievole per gli interessi e i diritti della S. A. La Pellegrina e per tutto il Gruppo Veronesi, determinando gravi danni sia da un punto di vista patrimoniale, sia da un punto di vista economico-produttivo; Tutto ciò premesso viene chiesto: 1. di eliminare la detrazione della superficie rif. 1 di mq. 27.145 e rif. 2 di mq. 90.245 dalle aree di nuova espansione produttiva, confermandone la vocazione edificatoria produttiva per insediamenti agroalimentari (con possibilità di copertura massima sino al 50% della superficie complessiva); 2. conseguentemente modificare tutti gli elaborati della variante al P.A.T. adottata in tal senso e, tra gli altri, tutte le versioni della Relazione Tecnica (con allegati) del 09.2009 (*ndr: 09.2019*), pag. 52,	

		e la tavola recante l'Analisi e dimensionamento delle zone non attuate.	
09.12.2019 Prot. n. 14655	Osservazione presentata dall'Area Tecnica e Tecnico Manutentiva – Servizi per il Territorio, Ambiente e Lavori Pubblici del Comune	L'U.T.C. osserva quanto segue: – tramite segnalazione verbale la Sign. Bassi Gabriella, nella sua qualità di Consigliere comunale, evidenziava che l'area classificata dal P.R.G.-P.I. come 95/110 – F4 "area per parcheggi" (Elab. Tav. 13.3.1a – zone significative – San Pietro in Gu), nella Tav. "Analisi e dimensionamento delle zone non attuate" veniva erroneamente ricompresa tra le zone a servizi "attuate". Fatte le verifiche del caso viene osservato di annoverare l'area tra le zona a servizi "non attuata" (campitura azzurra / specifica numerazione). Segue: 1) estratto Elab. "Analisi e dimensionamento delle zone non attuate" 	Per quanto di competenza tecnica si evidenzia: – che quanto rappresentato nell'elaborato "*Analisi e dimensionamento delle zone non attuate*" (preventivamente condiviso con l'U.T.C. competente) risulta essere di particolare interesse principalmente con riferimento alle superfici residue stimate delle zone residenziali e produttive "non attuate" (residue, rispetto al P.R.G. – di previsione, rispetto al P.A.T.); – in merito alle zone "a servizi", con specifico riferimento alla classe "Fd – aree di parcheggio", qualora accertato dall'U.T.C. che trattasi effettivamente di zona "residua" rispetto al P.R.G. (ossia non attuata), nulla osta ad operare l'aggiornamento cartografico tramite inserimento dell'area nell'ambito della classificazione prevista per le zone a servizi residui rispetto al P.R.G. (Fd con relativa numerazione). Per le motivazioni sopra esposte, codesto U.T.C. propone di accogliere l'osservazione. Amministrazione: L'osservazione viene ACCOLTA

		Segue: 2) estratto Elab. "Tav. 13.3.1a P.R.G. zone significative – San Pietro In Gu  F4 - aree per parcheggi	

aggiornamento: del 20.12.2019_11.02.2020 (AF)