



COMUNE DI  
GRADISCA D'ISONZO

---

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

**VARIANTE n° 34**

L.R. 5/2007 e s.m.i.  
LR.21/2015

***CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI***

---

**RELAZIONE**

Premesso che con deliberazione n.20 del 21 luglio 2017 il Consiglio comunale di Gradisca d'Isonzo ha adottato, ai sensi del combinato disposto dell'art.63, co.1, della L.R.5/2007, dell'art.17 del D.P.G.R. 086/08 e dell'art.7 della L.R. 21/15, la Variante n.34 al PRGC vigente, l'Amministrazione comunale di Gradisca d'Isonzo, nel prendere atto che nei termini di legge sono pervenute tre istanze di osservazione sollevate da privati cittadini e dagli Uffici comunali di Polizia Locale e di Pianificazione Territoriale, ritiene di poterle controdedurre, apportando le opportune modifiche, di seguito puntualmente sintetizzate e quindi allegate per estratto.

Pertanto:

## **1 Uffici comunali di Polizia Locale e di Pianificazione Territoriale**

### **1.1 Integrare, all'Articolo 4 – Definizioni, il parametro relativo ai parcheggi di relazione PR con la dotazione di area da destinare al commercio all'ingrosso.**

#### **ACCOLTA**

Si accoglie la richiesta provvedendo a completamento la definizione suddetta aggiungendo dopo il terzo comma il seguente:

*“Nel caso di aree per attività commerciali all'ingrosso, queste devono essere dotate di un'area di parcheggio pertinenziale nel rispetto di quanto stabilito all'Allegato B-bis, comma 1, lett. e) della L.R. 29/2005 e s.m.i.”.*

### **1.2 All'interno dell'Articolo 38 - (Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale):**

- a. identificare la zona anche come “Complesso Commerciale”;**
- b. fissare una percentuale massima ammissibile di commercio all'ingrosso.**

#### **ACCOLTE**

a. Si accoglie la richiesta in coerenza e uniformità al testo normativo del Piano di Settore del Commercio per le grandi strutture di vendita stabilito all'Allegato B-bis, comma 1.

Pertanto l'Articolo 38 sarà così definito: *“(Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale/Complesso Commerciale)”.*

b. Atteso che il testo normativo della zona è stato integrato con la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso, a completamento di tale nuova previsione, valutati tutti gli aspetti pianificatori, si ritiene di dover porre quale suo limite insediativo il 30% della Superficie coperta complessiva commerciale.

Pertanto, il secondo comma del paragrafo (destinazione) dell'Articolo 38 deve essere così integrato e riscritto: *“All'interno è anche ammessa la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso che non dovrà superare il 30% della S.C.C.C.”.*

### **1.3 All'interno dell'Articolo 38bis - (Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale 2):**

- a. identificare la zona anche come “Complesso Commerciale 2”;**
- b. consentire l'attività di “commercio all'ingrosso” fissando una percentuale massima ammissibile.**

#### **ACCOLTE**

a. Si accoglie la richiesta in coerenza e uniformità al testo normativo del Piano di Settore del Commercio per le grandi strutture di vendita.

Pertanto l'Articolo 38bis sarà così definito: *“(Z.T.O. HC-HC/V: Centro Commerciale/Complesso Commerciale)”.*

b. Atteso che il testo normativo della zona è stato integrato con la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso, a completamento di tale nuova previsione, valutati tutti gli aspetti pianificatori, si ritiene di dover porre quale suo limite insediativo il 30% della Superficie coperta complessiva commerciale.

Pertanto, il secondo comma del paragrafo (destinazione) dell'Articolo 38 deve essere così integrato e riscritto: ***“All'interno è anche ammessa la destinazione d'uso di commercio all'ingrosso che non dovrà superare il 30% della S.C.C.C.”***.

Conseguentemente al riconoscimento dell'attività di commercio all'ingrosso all'interno della zona in oggetto, viene anche fissata la percentuale di area per parcheggi di relazione ad essa riferita.

Pertanto, al paragrafo (indici e prescrizioni), il parametro relativo a “PS-PR”: deve essere così integrato: ***“Nel caso di attività dedicate al commercio all'ingrosso tale rapporto di parcheggio è pari al 25% della superficie utile dell'edificio (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici)”***.

## **2 GIUSTINA Alessandro**

***Possibilità di consentire all'interno della Zona H3.1 anche le attività direzionali e di Servizi***

### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Per la zona in oggetto si ritiene che oltre alle destinazioni d'uso già consentite possano trovare luogo più appropriatamente, tra quelle proposte, solo le attività direzionali limitate ad uffici e studi.

Pertanto all'Articolo 37 - (Z.T.O. H3.1: Insediamenti singoli), il paragrafo (destinazione) viene integrato aggiungendo il seguente comma:

***“In tale zona è anche ammessa l'attività direzionale limitatamente a uffici e studi.”***

Conseguentemente viene introdotta la superficie per parcheggi di relazione integrando il parametro relativo a “PS-PR” come segue:

. PS-PR (superficie min. per parcheggi stanziali e di relazione %):

- **attività commerciali: min 60% della SV.**, ~~Nel rispetto dei parametri dimensionali previsti dal piano comunale di settore per il commercio al dettaglio. salvo quanto successivamente prescritto per la zona di Via Palmanova n.3 (SME);~~
- **attività direzionali: min. 60% della superficie utile dell'edificio (per superficie utile si intende la superficie dei pavimenti di tutti i locali e gli spazi aperti al pubblico misurata al netto dei muri perimetrali ed interni, dei vani scale e degli spazi occupati dai volumi tecnici)”**.

### **3 Quattro Esse srl – Valdadige Costruzioni spa**

***Rivedere la limitazione alla superficie di vendita commerciale operata riconoscendo la previsione sino a 1.500m<sup>2</sup>***

#### **NON ACCOLTA**

La richiesta non può essere accolta dal momento che il limite fissato di 400 m<sup>2</sup> di S.V. è comune a tutte le Zone C3, la cui destinazione d'uso è prettamente residenziale, e corrisponde alla superficie massima stabilita dal previgente piano di settore, a suo tempo, approvato dall'Amministrazione comunale che questa variante ha avuto solo il compito di recepire, e ciò per rendere più gestibile da un punto di vista urbanistico la specifica norma, senza dover più, di volta in volta consultare contemporaneamente il piano del commercio.