

**COMUNE DI SAREGO**  
**Provincia di Vicenza**

**P.R.G.**

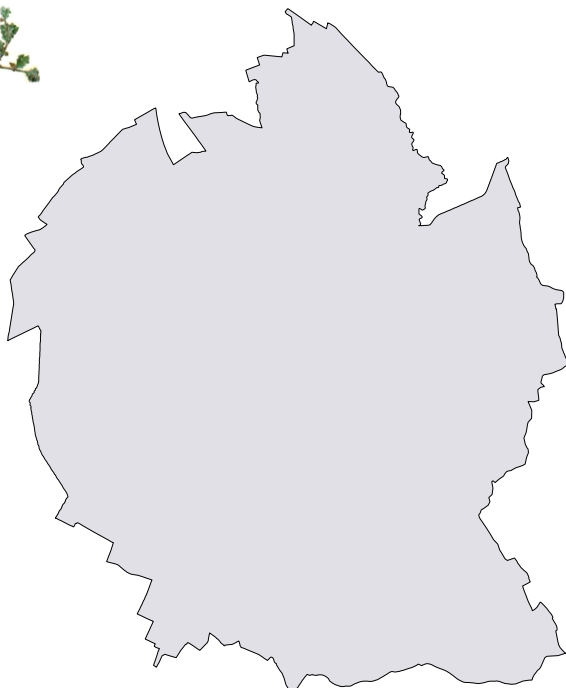
Elaborato

REL

# Relazione illustrativa

## VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.


ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015 - EDIZIONE APPROVATA



**Sindaco**  
Roberto Castiglion

**Ufficio Tecnico**  
arch. Jonathan Balbo  
geom. Carlo Brun Cardo

**Progettista**  
ing. Luca Zanella

Realizzazione GIS con  **Intergraph GeoMedia**  
**STUDIO LUCA ZANELLA INGEGNERE**  
33100 UDINE v.le XXIII marzo n.19 studio@lzi.it

dicembre 2017



**INDICE**

1.- OBIETTIVI E QUADRO NORMATIVO.....	5
2.- LA RICOGNIZIONE SUI DOCUMENTI VIGENTI .....	6
3.- LA BASE CARTOGRAFICA .....	10
4.- ELABORATI DEL PRG E DELLA “VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015”.....	11
5.- METODOLOGIA.....	12
6.- VARIAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE .....	13
7.- VARIAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	13
8.- “VARIANTI VERDI”.....	14

Comune di Sarego Prot. arrivo n. 18624 del 19-12-2017 Cat. 6 Cl. 3

## 1.- OBIETTIVI E QUADRO NORMATIVO

I temi della pianificazione comunale vigente, consistenti principalmente nella zonizzazione urbanistica di PRG, nella perimetrazione degli ambiti soggetti a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nella zonizzazione funzionale interna a questi (qualora già convenzionati), sono componente ineludibile del cosiddetto "Quadro Conoscitivo" informatizzato, alias "Banca Dati Alfanumerica Digitale", che sarà ai sensi della LR 11/04 parte integrante del Piano di Assetto del Territorio (PAT). Oltre ai dati vettoriali ricavati, anche gli elaborati cartografici di riferimento vi devono essere registrati in formato PDF Adobe.

Ecco che non è stato inusuale in passato provvedere ad una specifica variante ricognitiva sulla cartografia di PRG vigente come atto prodromico al PAT, assumendo tutte le specifiche tecniche regionali, in primis l'impiego di tecnologie GIS.

Tale operazione è da poco nuovamente possibile a seguito della sopravvenuta LR 30/2016, la quale ha disposto la rimozione del termine temporale assoluto dall'art. 18 della LR 32/2013:

*Art. 18*

***Disposizioni transitorie in materia di applicazione dell'articolo 48 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni***

*1. Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quella prevista dall'articolo 16, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT) ~~e, comunque, non oltre il 31 dicembre 2015.~~*

Le elaborazioni preliminari al PAT sono regolate in dettaglio da specifici "Atti di Indirizzo" (di fatto ineludibili a dispetto del nome) regionali, evolutisi nel tempo a partire dalla **"PROPOSTA MODIFICA LETTERE A e F – REV.05"**, del 5 giugno 2007 diffusa dall'Ufficio Gestione Dati Territoriali e Verifiche Quadro Conoscitivo della Direzione Urbanistica della Regione Veneto in sede di riunione organizzativa preliminare di co-pianificazione.

Successivamente la materia ha trovato sistematica ufficiale trattazione con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 3811 del 09 dicembre 2009, pubblicata sul BUR n. 4 del 12.01.2010, che introduce l' **"AGGIORNAMENTO 2009"** delle **"Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati nonché per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei comuni - LR 23.04.2004 n. 11 art. 50, 1° comma, lettera a)"** e del documento **"Contenuti essenziali del quadro conoscitivo, della relazione illustrativa, delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi - LR 23.04.2004 n. 11 art. 50, 1° comma, lettera f)"**.

Questa documentazione contiene anche le regole dettagliate per costruire la base cartografica di riferimento, a partire dai file shape di Carta Tecnica Regionale Numerica pubblicati sul portale regionale.

## 2.- LA RICOGNIZIONE SUI DOCUMENTI VIGENTI

Si ricercano usualmente l'edizione complessiva più aggiornata disponibile e gli eventuali estratti cartografici parziali successivi.

A Sarego sembrava comodo riferimento recente la variante 17 del 2005, già impostata su Carta Tecnica Regionale Numerica e amministrativamente conclusa con la DCC 28 del 30/05/2005, la quale contro deduceva le numerose osservazioni (di fatto accogliendole tutte) e approvava la variante.

Purtroppo però la formulazione delle osservazioni era in buona parte "aperta", in quanto si rilevavano errori di trasposizione, ma non si definiva in tale sede la forma finale della trascrizione corretta e nemmeno questa è risultata materialmente disponibile.

Ecco che si è resa dunque necessaria, ed è stata effettuata con il prezioso supporto del Personale tecnico comunale, una nuova ricognizione sul complesso di documenti di variante, a partire dalla variante n. 5, con tavole complessive ancora riprodotte con tecniche elio/xero grafiche, in edizione adeguata all'approvazione regionale avvenuta con DGRV 447 del 21/02/2003 e comprensiva anche delle varianti parziali 6 e 7 divenute vigenti prima dell'approvazione regionale.

Dalla relazione di variante 20 ricaviamo la cronologia seguente

---

*Il Comune di Sarego è dotato di PRG approvato con delibera della G.R.V. n. 4492 in data 27.07.1990.*

*Successivamente sono state approvate alcune varianti parziali [...].*

*La **variante N. 1** ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 24/85 ha prioritariamente recepito tutte le modifiche d'ufficio introdotte dalla Regione Veneto sul P.R.G. originario ed inoltre ha provveduto alla suddivisione della zona agricola E in sottozone come prescritto dal suddetto articolo e dalla successiva D.G.R. n. 5833 del 04/11/1985, dettando in particolare le nuove norme per l'edificazione nelle zone rurali. Infine la variante ha adeguato lo strumento urbanistico generale alle direttive del P.T.R.C. di cui alle disposizioni dell'assessorato regionale all'urbanistica e all'ambiente di cui al prot. n. 9644/30120 del 28.12.1992. In base alla suddetta variante la zona agricola è stata suddivisa nelle seguenti sottozone:*

- **E1** in cui sono ricompresi gli ambiti di rilevante interesse agrario e forestale;
- **E2A** in cui sono ricomprese le aree di primaria importanza per la funzione agricola ambientale e di interesse paesaggistico;
- **E2B** in cui ricadano le aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva in relazione ai terreni, alle opere irrigue e agli investimenti fondiari;
- **E3** aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario a ridosso e/o intercluse nei principali nuclei edificati del territorio comunale, di scarso o nullo interesse agricolo;
- **E4** aree interessate da nuclei rurali per lo più di antica origine utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali.

*La **variante N. 3** ai sensi dell'art 126 della L.R. 61/85 ha disciplinato gli interventi sugli insediamenti produttivi a carattere industriale e artigianale localizzati in difformità dalle destinazioni di zona nello strumento urbanistico generale o che hanno raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona produttiva di riferimento. Gli edifici interessati sono stati schedati sia per quanto riguarda la loro dimensione urbanistica, sia per quanto riguarda la propria capacità produttiva e occupazionale in relazione alle potenzialità di sviluppo dell'azienda stessa per il soddisfacimento delle necessità socio-economiche presenti nel Comune.*

La **variante N. 4** ai sensi dell'art. 30 della L.R. 61/1985, approvata dalla G.R.V. in data 14.01.1998, ha localizzato, prevalentemente nella frazione di Meledo, nuove zone produttive in ampliamento di quelle esistenti. [...]

La **variante N. 5** riguarda una modificazione generale delle zone residenziali (ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85) ed è stata adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 08.03.2001 e approvata con modifiche d'ufficio ai sensi degli articoli 45 e 46 della L.R. 61/85 con D.G.R.V. n. 447 del 21.02.2003.

Le altre varianti (parziali) introdotte allo strumento urbanistico generale riguardano:

- a) la **variante N. 2** la rizonizzazione di un cartiglio nella frazione di Monticello di Fara;
- b) le **varianti N. 6 e N. 7** l'ampliamento di nuove zone residenziali ai sensi, rispettivamente, dei commi 4 e 9 dell'articolo 50 della L.R. 61/85 come modificato dalla L.R. 21/98;
- c) la **variante N. 8** l'individuazione cartografica delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti sul territorio comunale;
- d) la **variante N. 9** la riclassificazione di parte di un'area in località Monticello di Fara da zona destinata ad "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" in "BI - completamento edilizio";
- e) la **variante N. 10**, elaborata dall'Ufficio Tecnico Comunale, il reintegro di vincolo per un'area da destinare a passaggi pedonali nel capoluogo;
- f) la **variante N. 11** la corretta individuazione di un'area destinata a verde e parcheggio all'interno di un'attività produttiva ed è stata redatta ai sensi dell'art 50 della L.R. 61/85 comma 4 lettera i) e approvata con la procedura semplificata così come previsto dal richiamato articolo di legge;
- g) la **variante N. 12** l'ampliamento di un'attività produttiva nella frazione di Meledo ai sensi dell'art. 50 comma 9 lettera b) della L.R. 61/85;
- h) la **variante N. 13** la riclassificazione di parte di un'area in località Monticello di Fara da zona destinata ad "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" in z.t.o. "BI - completamento edilizio già oggetto della precedente variante n. 9;
- i) la **variante N. 14** la variazione delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera l) della L.R. 61/85 riferite alle attività produttive site fuori zona, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- j) la **variante N. 15** la variazione delle Norme Tecniche di Attuazione ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera l) della L.R. 61/85 riferite zone territoriali omogenee D1, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- k) la **variante N. 16** ha previsto la reiterazione dei vincoli decaduti ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera e) della L.R. 61/85, con verifica della capacità insediativa teorica e del fabbisogno di aree a standard nel P.R.G. vigente.

La **variante N. 20** ai sensi dell'art. 29 della L.R. 61/85 [...] intende apportare minimi aggiustamenti ad alcuni brani del territorio comunale a destinazione residenziale e a definizione di alcune sedi stradali.

---

Gli esiti "selezionati" come significativi per la cartografia sono sinteticamente riepilogati nella tabella seguente.

Variante	Argomento	Note
n. 5	Assestamento generale zone residenziali	Edizione complessiva più recente certificata come adeguata al dispositivo di approvazione e risultata comprensiva anche delle varianti 6 e 7 di competenza comunale vigenti alla data di approvazione.
n. 9	Riclassificazione in B1 di una parte di zona "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" a Monticello di Fara	
n. 11	Individuazione aree a verde e parcheggio inerenti ad attività produttiva	
n. 12	Ampliamento zona produttiva a Meledo	
n. 13	Riclassificazione in B1 di una parte di zona "Aree attrezzate a parco, gioco e sport" a Monticello di Fara	Medesimo ambito oggetto della variante n. 9
n. 16	Reiterazione vincoli decaduti e verifica dimensionamento	
n. 17	Trasposizione cartografica su nuova base cartografica ai sensi del comma 4 lettera i) art. 50 LR 61/85.	Non reperita edizione adeguata alla controdeduzione alle osservazioni
n. 18	Rimarginatura zone produttive a Meledo	Variante ai sensi del comma 9 lett. b) art. 50 LR 61/85
n. 20	Ricalibratura zone residenziali e viabilità locale	
SUAP	Introduzione ambito SUAP	

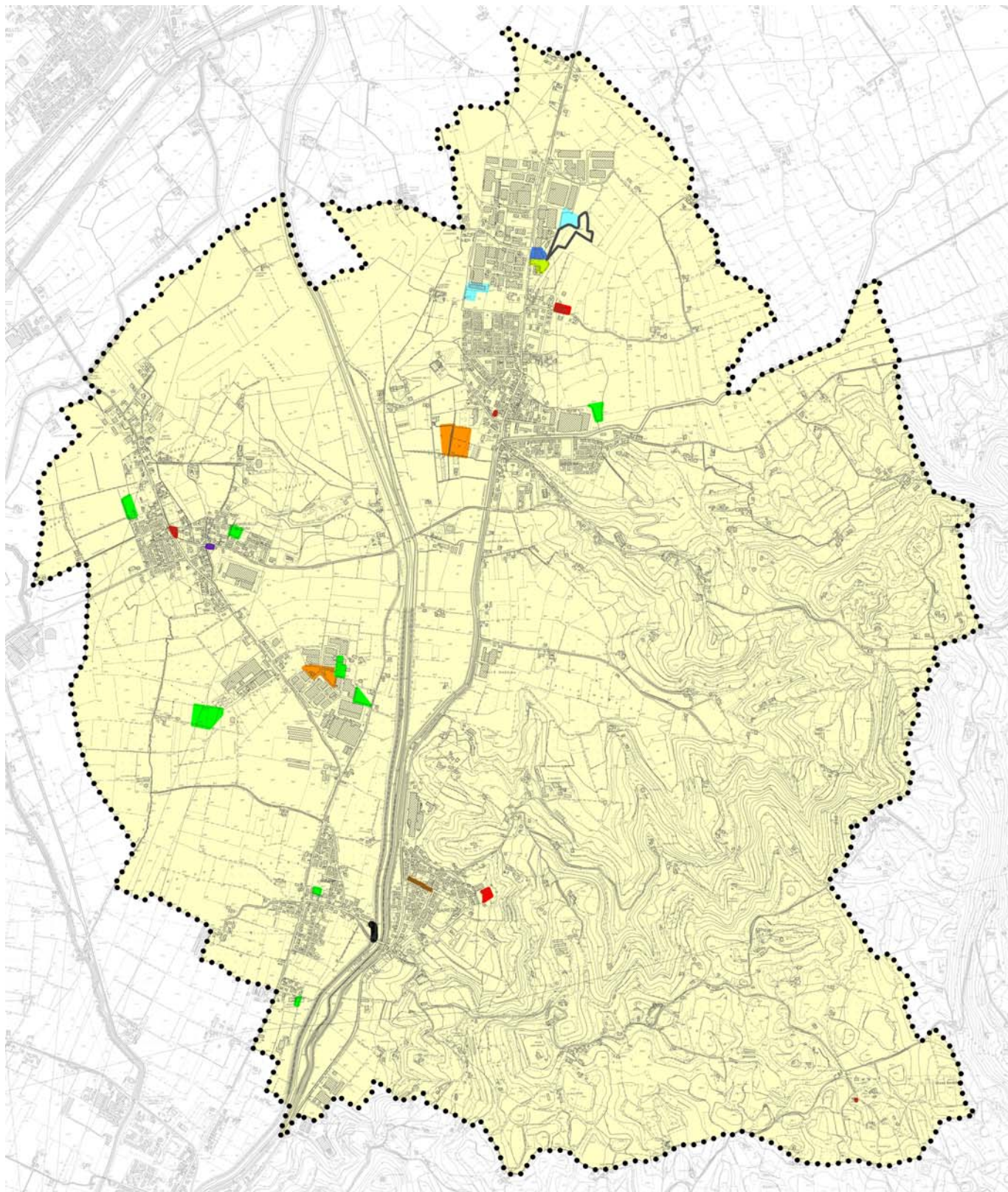
L'immagine alla pagina seguente rappresenta la mappa degli ambiti di variante individuati, anticipando nel medesimo contesto la distribuzione territoriale degli ambiti di "variante verde" e la variante parziale "Percorso ciclo turistico di raccordo tra via Roma e la S.P. 18 "Favorita" in Comune di Sarego" adottata con D.C.C. n. 42 del 25/10/2016, ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327 del 8 giugno 2001 e dell'art. 24 della L.R. n. 27 del 7 novembre 2003.


La variante 17 (edizione adottata) è stata comunque considerata come riferimento di riscontro per l'evidenza di eventuali sensibili difformità da approfondire con ricerche mirate.

Tutte le tavole e gli estratti cartografici di variante sono stati acquisiti a scanner, per essere valutati in relazione alla documentazione istruttoria relativa e, se risultati significativi per la composizione della cartografia, le immagini sono state anche georeferenziate a costituire riferimento "di ricalco" interattivo per la composizione della cartografia di Piano.

In perfetta analogia sono stati verificati i testi vigenti compendiate delle Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio, già in buona parte approntati dagli Uffici Comunali.





- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Variante n. 5 (con 6 e 7) |  Variante n. 13 |  Variante SUAP                       |
|  Variante n. 9             |  Variante n. 16 |  Variante percorso<br>cicloturistico |
|  Variante n. 11            |  Variante n. 18 |   |
|  Variante n. 12            |  Variante n. 20 |  "Varianti verdi"                    |

### 3.- LA BASE CARTOGRAFICA

Per il trattamento della base cartografica prescritta per PAT/PATI e PI, ricavata dai file di Carta Tecnica Regionale Numerica in formato "shape file ArcView" e da sottoporre a specifiche manutenzioni prima dell'integrazione dell'aggiornamento speditivo, abbiamo applicato ancora una volta la nostra metodologia originale, ormai più volte coronata dall'esito positivo del collaudo regionale.

Abbiamo anzitutto definito, di concerto con i Tecnici Comunali, l'involuppo complessivo degli elaborati cartografici attesi dalla nuova base, concordando i quadri d'unione normalizzati alle scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000, che abbiamo registrato come poligoni qualificati in una "feature class" dedicata.

Sull'involuppo definito abbiamo individuato tutti gli elementi cartografici necessari alla sua copertura ed abbiamo effettuato il download dei file corrispondenti in formato "SHAPE" dal portale regionale.

È seguita l'importazione con software originale, con funzioni di accodamento dei diversi file, eliminazione automatica degli oggetti duplicati, reindirizzamento verso archivi finali dedicati della componente "storica" della CTRN e di quella "attuale", controllo di coerenza della codifica (nome file shape vs. campo LivCod, tipologia geometrica vs. campo LivCod) e di registrazione delle eccezioni rilevate in apposito archivio di supporto ed evidenza (log).

Successivamente abbiamo effettuato una sessione sistematica interattiva di bonifica dell'assemblaggio, con recupero degli errori logico-topologici già presenti nell'edizione originale regionale e le prescritte riunificazioni dei poligoni tagliati dall'articolazione della cartografia in elementi corrispondenti a file separati.

La banca dati principale ottenuta è stata a questo punto volutamente filtrata sui soli particolari cartografici della rappresentazione "attuale", ma non ancora aggiornata.

L'aggiornamento speditivo sui tre livelli principali (edificato, viabilità, acque superficiali) è stato effettuato interattivamente, attingendo all'ortofotocarta digitale 2012/20013 AIMA reperita presso gli Uffici regionali e al mosaico delle mappe catastali ricavato dai file CXF distribuiti dal portale dei Comuni dell'Agenzia del Territorio, dato per sua natura più aggiornato di tutti.

La base cartografica di PRG è dunque la medesima impiegata per tutte le elaborazioni di PAT, continuamente verificata ed aggiornata durante tutte le fasi di stesura degli elaborati cartografici anche di quello strumento urbanistico.

**4.- ELABORATI DEL PRG E DELLA “VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015”**

La serie di elaborati “di PRG” è stata ottenuta a seguito della ricostruzione ragionata interattiva della cartografia progettuale urbanistica.

Gli elaborati di PRG oggetto della “VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015” sono i seguenti:

- Tavola 13.1a “Intero territorio comunale - fascia superiore” scala 1:5.000;
- Tavola 13.1b “Intero territorio comunale - fascia inferiore” scala 1:5.000;
- Tavola 13.3.a “Zone significative - Meledo” scala 1:2.000;
- Tavola 13.3.b “Zone significative - Monticello di Fara” scala 1:2.000;
- Tavola 13.3.c “Zone significative - Sarego” scala 1:2.000;
- Fascicolo NTA “Norme Tecniche di Attuazione”;
- Fascicolo RE “Regolamento Edilizio”;
- Fascicolo REL “Relazione Illustrativa”.

In particolare le tavole sono state rigenerate in ambiente GIS regionale GeoMedia, mentre i testi di norme e regolamento edilizio sono stati ricomposti in ambiente MS Word per esservi esportati in formato PDF Adobe con sommario attivo.

Completano l'apparato documentale di PRG, ma restano inalterati nella forma cartacea attuale gli ulteriori elaborati seguenti:

- Tavole in scala 1:500 con le previsioni di dettaglio relative ai Centri Storici;
- Schede delle “Attività produttive” in zona impropria o che hanno raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità della zona produttiva di riferimento;
- Schede delle “Corti rurali di antica origine”.

Questi documenti sono stati comunque valutati per allinearne gli ambiti di riferimento e gli identificativi specifici nella cartografia di PRG

## 5.- METODOLOGIA

Tutti gli elaborati validi vengono ricondotti alla forma digitale di immagini raster georeferenziate, acquisendo via scanner le tavole e gli estratti cartacei o convertendo altro eventuale materiale digitale certificato.

Il sistema cartografico di base allestito ed impiegato è composto da:

- CTRN assemblata a partire dai materiali digitali pubblicati sul portale regionale a copertura dell'involuppo degli elaborati cartografici significativi alle scale 1:10.000 (PAT), 1:5.000 e 1:2.000 (PRG);
- Ortofotocarta digitale 2012-13 AIMA distribuita dalla Regione Veneto;
- Mosaico catastale ricavato dai file CXF del catasto terreni ottenuti tramite il portale dei Comuni da parte dell'Agenzia del Territorio.

Come sopra accennato, l'elaborazione in ambiente GIS regionale ha assunto come riferimento principale l'edizione complessiva più recente disponibile, sulla quale si sono effettuate le georeferenziazioni delle immagini relative agli estratti più recenti, a costituire un piano geografico complessivo di riferimento per le acquisizioni vettoriali interattive.

In ambiente GIS regionale GeoMedia sono state dunque trattate le scansioni degli originali con contenuto cartografico, georeferenzandole e sostenendo con queste sia le acquisizioni interattive dei temi urbanistici, sia l'aggiornamento di rifinitura della base cartografica, al quale partecipa anche il mosaico dei Piani Attuativi vigenti.

L'acquisizione interattiva dei temi vettoriali, sempre tendenzialmente alla ricerca dell'appoggio ai particolari cartografici di CTRN (ma attenta anche alla lettura strutturale del particellare catastale) è stata accompagnata dalla compilazione di un livello tematico specifico di individuazione degli ambiti di variante.

La redazione del presente compendio aggiornato di PRG vigente beneficia infine della piena matematica coerenza con elaborazioni specifiche destinate al cosiddetto Quadro Conoscitivo di PAT, alias Banca Dati Alfanumerica Vettoriale, predisponendosi così a divenire base direttamente utilizzabile per l'elaborazione dei futuri Piani degli Interventi.

## 6.- VARIAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Con la “VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015” sono stati in particolare modificati:

- *TITOLO I NORME GENERALI*
- Art. 26 - “DISTANZA DA CONFINI, DA FABBRICATI E DA STRADE”
  - nuovo comma 8 con esplicitazione del regime di distanze tra pareti non finestrate e verso pertinenze non abitabili;
- *TITOLO II ZONE TERRITORIALI OMOGENEE*
- Art. 55.16 - “CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE”
  - stralciato interamente l’ “ABACO APERTURE ESTERNE”.

## 7.- VARIAZIONI AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Con la “VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. i) e l) L.R. 61/85 e art. 7 L.R. 4/2015” sono stati in particolare modificati:

- *PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI*
- TITOLO III “COMMISSIONE EDILIZIA” (comprendente gli artt. 24, 25 e -26 relativi ad attribuzioni, composizione e funzionamento della Commissione edilizia integrata)
  - titolo interamente soppresso;
- *PARTE SECONDA NORME RELATIVE ALL’EDIFICAZIONE*
- TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE
- Art. 37 - “COSTRUZIONI ACCESSORIE”
  - modificato il comma 2, riformulando i caratteri di pompeiane ed arredi da giardino esclusi dal computo di volume e superficie coperta;
- TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE
- Art. 51/7 - “GRONDE”
  - modificato il comma 1 del paragrafo “Elementi metrici e geometrici” ricalibrando il valore massimo dello sporto di gronda da 20 a 35 cm;
- *PARTE TERZA NORME IGIENICO – SANITARIE*
- TITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE
- Art. 58 - “PROTEZIONE DALL’UMIDITÀ”
  - modificato il comma 3 riducendo il valore minimo della sopraelevazione rispetto al terreno di locali al piano terra;
- TITOLO III REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI
- Art. 70 - “PARAMETRI”
  - stralciato il comma 4 relativo all’articolazione funzionale dell’alloggio minimo e conseguentemente aggiornata la numerazione del successivo comma da 5 a 4;

- TITOLO IV COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE
- Art. 77bis - “REALIZZAZIONE DI PUNTI DI RICARICA”
  - introdotto nuovo articolo relativo ai caratteri tecnico-dimensionali che ne determinano l’obbligo;
- *PARTE SESTA DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI*
- TITOLO II DISPOSIZIONI FINALI
- Art. 102 - “DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA”
  - interamente eliminato in coerenza con lo stralcio del precedente intero TITOLO III “COMMISSIONE EDILIZIA”.

### **8.- “VARIANTI VERDI”**

Per scelta dell’Amministrazione Comunale la presente fase della Pianificazione Comunale comprende infine anche gli adempimenti di cui all’art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della L.R. n. 4 del 16/03/2015, relativi al possibile stralcio delle capacità edificatorie non attuate già in essere.

A tale scopo il Comune ha da tempo già espletato le procedure preliminari con appositi avvisi, come per legge, accingendosi in questa stessa sede a definire il nuovo regime urbanistico delle aree evidenziate dai proprietari, valutate nel rispetto dei diritti di terzi e del disegno territoriale complessivo.