



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **480** in data **26.11.2008**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Garda (VR).
Piano Regolatore Generale – Variante parziale n. 15 “Centro Storico”.

PREMESSE:

- Il Comune di Garda (VR) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1098 del 02.05.2001 e successivamente modificato;
- Con deliberazione di Consiglio n. 11 del 28.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 127/A/2005 del 20.07.2005, acquisita agli atti della Regione in data 26.07.2005 prot. 536224/47.010;
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 13 osservazioni nei termini, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 12.07.2005;
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Verona, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 38137 del 05.05.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale;
- Direttamente in Regione non sono pervenute osservazioni;
- L'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, con nota prot. n. 697275 del 26.10.2004, ha preso atto dell'asseverazione rilasciata dal tecnico estensore che la variante non comporta alcuna alterazione del regime idraulico delle aree interessate né di quelle a loro strettamente connesse e che pertanto non necessita di alcuna valutazione di carattere idraulico.
- Si sottolinea che sul territorio del Comune di Garda sono stati individuati Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che figurano nell'allegato A della delibera della Giunta Regionale n. 1522 del 7.6.2002 ai sensi del DPR 8.9.1997 n. 357: “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche.” e con il D.M. 3 aprile 2000, allegato B) “Elenco dei siti di importanza comunitaria e delle zone di protezione speciale, individuati ai sensi delle

direttive 92/43/CEE e 78/409/CEE"; più precisamente i SIC in argomento riguardano: IT3210007 "Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda", IT 3210004 "Monte Luppia e Punta San Vigilio", IT 3210018 "Basso Garda". A tal proposito è stata prodotta specifica Asseverazione di non necessità di Valutazione di Incidenza Ambientale.

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

Gli elaborati allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante n. 11 del 28.02.2008 sono i seguenti:

- Relazione;
- Quadro delle Norme urbanistico edilizie – Vigenti e di Variante.
- Stralcio P.R.G. Vigente e di Variante – sc. 1:5000 e 1:2000.
- Tav. 13.4.1 Centro storico – Gradi di protezione – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Vigente.
- Tav. 13.5.1 Centro storico – Prescrizioni particolari – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Vigente.
- Tav. 13.4.1 Centro storico – Gradi di protezione – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Variante.
- Tav. 13.5.1 Centro storico – Prescrizioni particolari – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Variante.
- Allegati: schede B Consistenza patrimonio immobiliare.
- Valutazione di Compatibilità Idraulica.
- Relazione di incidenza con aree S.I.C.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE: GRADI DI PROTEZIONE

La variante consiste nella modifica di alcuni gradi di protezione e prescrizioni puntuali all'interno del Centro Storico.

Nel dettaglio le variazioni apportate sono le seguenti:

N.	VARIANTE
A1	Il fabbricato evidenziato come Sezione 16 – Scheda n. 19, per il quale è previsto GP8 (Demolizione senza recupero del volume), si trova all'interno di un cortile privato e fa parte di una più ampia proprietà. Al suo interno trova posto il laboratorio forno e laboratorio pasticceria dell'attività esistente nei locali posti al piano terra nel fabbricato adiacente. Trattasi di un fabbricato in struttura muraria con fori finestre ed accessi e non di una struttura precaria in contrasto con il paesaggio, perciò data la difficoltà di intervenire per la sua demolizione che comprometterebbe anche l'attività esistente, si ritiene di assegnare grado GP6 (Adeguamento ambientale) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione.
A2	Il fabbricato evidenziato come Sezione 16 – Scheda n. 28, per il quale è previsto GP8 (Demolizione senza recupero del volume), si trova all'interno di un cortile privato e fa parte di una più ampia proprietà. Al suo interno trovano posto dei garage e la centrale termica del fabbricato limitrofo. Trattasi di un fabbricato in struttura muraria che permette la protezione dei veicoli privati oramai sedimentato nel tessuto dell'edificato; non è una struttura precaria in contrasto con il paesaggio, perciò data la difficoltà di intervenire per la sua demolizione, si ritiene di assegnare grado GP6 (Adeguamento ambientale) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione.
A3	Il fabbricato evidenziato come Sezione 8 – Scheda n. 8, per il quale è previsto GP7 (Demolizione con parziale recupero del volume), si trova all'interno di un cortile privato e fa parte di una più ampia proprietà. Trattasi di un fabbricato in struttura muraria con fori finestre ed accessi e non di una struttura precaria in contrasto con il paesaggio; al suo interno trova posto gran parte dell'attività di ristorazione rappresentata da bar, ristorante e pizzeria esistente nei locali posti al piano terra nel fabbricato a confine. Data la difficoltà di intervenire per la sua demolizione anche parziale, e la sua sedimentazione nel tessuto dell'edificato, che comprometterebbe anche l'attività esistente, si ritiene di assegnare grado GP5 (Ristrutturazione) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione.

A4	<p>Il fabbricato evidenziato come Sezione 6 – Scheda n. 3, per il quale è previsto GP3 (Restauro propositivo), fa parte di una cortina edilizia al centro dell'isolato n. 6 posto nel cuore del Centro Storico del Capoluogo.</p> <p>L'edificio similmente agli edifici contermini non presenta valori altamente storico ambientali e presenta un impianto prospettico modesto con aperture semplici.</p> <p>Si ritiene di poter assegnare grado GP5 (Ristrutturazione) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione; tale grado di protezione non è in ogni caso compromettente con la tipologia architettonica del fabbricato e ne tutelerà comunque gli elementi significativi.</p>
A5	<p>Il fabbricato evidenziato come Sezione 3 – Scheda n. 16, per il quale è previsto GP2 (Restauro conservativo), si affaccia al P.le Roma ed è limitrofo alla Chiesa di Santa Maria Assunta di Garda, attualmente viene utilizzato come deposito.</p> <p>Il prospetto del fabbricato è interessato da elementi decorativi esterni quali lesene, timpani e contorni delle aperture non in materiale lapideo, che ne amplificano la maestosità ma mettendosi in netto contrasto con il suo interno dove troviamo una scala che collega il piano terra con il terrapieno retrostante posto alla quota del piano primo non di pregio. Lo spazio interno presenta due ampi saloni, uno al piano terra ed uno al piano primo, dal quale si accede dalla quota esterna retrostante.</p> <p>Si ritiene di poter assegnare grado GP4 (Ristrutturazione parziale) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione interna ed esterna ma non compromettente con la tipologia architettonica del fabbricato.</p> <p>Inoltre la presente modifica intende rendere omogenei gli elaborati alle diverse scale classificando l'intero complesso ecclesiastico come "F" Servizi – per attrezzature di interesse.</p>
A6	<p>Tale modifica interessa il fabbricato evidenziato come Sezione 6 – Scheda n. 10, per il quale è previsto GP6 (Adeguamento Ambientale), e la parte di cortile circostante a destinazione Interesse comune.</p> <p>Alle scale 1:5000 ed 1:2000 di rappresentazione del Piano Regolatore troviamo che il fabbricato esistente ed il suo interno sono classificati come "F" Servizi – per attrezzature di interesse comune. Alla scala 1:500 – Prescrizioni particolari, viene riportata tale classificazione solo sull'area scoperta lasciata libera dalla sagoma limite. In questo elaborato grafico non viene confermato il fabbricato denominato "ex cinema"; con la sua non conferma si permette una potenzialità edificatoria pari a mc. 4000 ed altezza massima ml. 9,00 da svilupparsi all'interno della suddetta sagoma limite, di forma triangolare. All'interno di detta sagoma limite non vi è la presenza grafica del retino di destinazione di zona.</p> <p>La presente modifica intende rendere omogenei gli elaborati alle diverse scale classificando anche tale sagoma come "F" Servizi – per attrezzature di interesse comune.</p>
A7	<p>Il fabbricato evidenziato come Sezione 12 – Scheda n. 12, per il quale è previsto GP3 (Restauro propositivo), fa parte di una cortina edilizia al centro dell'isolato n. 12.</p> <p>Si ritiene di poter assegnare grado GP5 (Ristrutturazione) individuando che tale edificio ha subito recenti interventi che ne hanno comunque interessato la sua globalità; tale grado di protezione non è in ogni caso compromettente con la tipologia architettonica del fabbricato.</p>
A8	<p>Si tratta di un percorso pedonale pubblico di progetto che attraversa vicolo Cieco Forni e coinvolge dei cortili privati per immetersi in Corso Italia.</p> <p>Si ritiene possibile la sua eliminazione vista la presenza di una penetrazione pedonale esistente a poche decine di metri direttamente collegata al grande parcheggio attraverso il sottopasso di Corso Italia.</p>
A9	<p>Contemporaneamente alla modifica A8, viene ridefinita la sagoma limite che interessa le schede n. 25 – 26 – 27 della sezione 16, per le quali è previsto grado GP7 (Demolizione con parziale recupero del volume), che viene confermato. Tale ridefinizione della sagoma limite permette un arretramento maggiore rispetto alla strada Gardesana (Corso Italia).</p> <p>Sul lato est dell'area interessata viene ridimensionata l'area a destinazione verde attrezzata, lasciando la possibilità, peraltro esistente, di accesso carrabile all'area privata, dalla piazza Calderini, giustificando tale modifica anche con la pericolosità di creare un nuovo accesso dal Corso Italia (Gardesana). Data la difficoltà di realizzare un filare d'alberi d'alto fusto lungo la gardesana viene eliminata tale previsione.</p>
A10	<p>Il fabbricato evidenziato come Sezione 13 – Scheda n. 1, per il quale è previsto GP2 (Risanamento conservativo), fa parte di una cortina edilizia in testa all'isolato n. 13.</p> <p>Si ritiene di poter assegnare grado GP4 (Ristrutturazione Parziale) permettendo così un intervento edilizio di riqualificazione; tale grado di protezione non è in ogni caso compromettente con la tipologia architettonica del fabbricato e ne tutelerà comunque gli elementi significativi quali la decorazione pittorica sottogronda.</p>

La variante inoltre modifica l'art. 10.0 delle NTA per le zone A – "Centro Storico", introducendo la possibilità di variare di un grado quello assegnato dal Piano ai singoli fabbricati, sulla base di un'analisi storico-ambientale che ne giustifichi la variazione e/o dia dimostrazione di lacune cartografiche o errori materiali.

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

Complessivamente si tratta di modeste modifiche che non configurano l'ipotesi di variante generale poiché non incidono significativamente sul dimensionamento del Piano Regolatore Generale, né sui criteri informativi dello stesso.

1. E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante.
2. Il Servizio Geologia Regionale non ha rilevato problematiche sotto l'aspetto geologico per le aree interessate dalla variante.
3. In merito alla Valutazione di Incidenza Ambientale del progetto rispetto al Sito di Importanza Comunitaria, il Gruppo di Esperti, costituiti con D.G.R. n. 4388 del 30.12.2005, per l'espletamento delle procedure concernenti la Valutazione di Incidenza Ambientale connessa alle istruttorie di competenza della Direzione Urbanistica, ha comunicato, in data 26.05.2008 verbale n. URB/2008/156, che la stessa è conforme a quanto previsto nella DGRV n. 3173 del 10.10.2006.

A – ZTO A - CENTRO STORICO

La variante tratta aree che sono incluse in ZTO A. Non risulta che vi siano delle estensioni del perimetro della ZTO finalizzate ad includere edifici che per caratteristiche architettoniche sono propri del centro storico.

La tutela dei Centri Storici, o meglio la necessità della tutela del loro valore storico, architettonico ed identitario, è uno degli argomenti tipici della pianificazione urbanistica. Il D.M. 1444/68 definiva i Centri storici come: "le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o di porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, agli agglomerati stessi."

La Regione Veneto, alla fine degli anni 70, con l'emanazione della L.R. 80/1980, all'art. 2, così li definisce "Si considerano C.S. gli agglomerati insediativi urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, il segno di formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche o culturali.

Costituiscono parte integrante di ciascun C.S. le aree in esso ricomprese o circostanti che, pur avendo le caratteristiche di cui al primo comma, sono ad esse funzionalmente collegate in quanto interessate da analoghi modi d'uso."

L'obiettivo della L.R. 80/1980 è quello di: "promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei C.S. e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale,

rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria."

Si invita pertanto il Comune che, in sede di PAT/PATI, verificato che uno degli obiettivi strategici è quello della conservazione dei C.S. meglio, consolidare il già strutturato patrimonio conoscitivo, a valutare ed intervenire con molta attenzione a quanto precedentemente esposto, dato che nel quadro conoscitivo andranno inserite tutte le schede predisposte ai sensi della

L.R. 80/80, e se del caso aggiornate ed implementate. Il PAT dovrà inoltre precisare con quali strumenti, con quali margini di flessibilità e a quali condizioni si potrà intervenire nei C.S.

In ultima analisi, l'obiettivo imprescindibile sia nella visione strategica (PAT) sia nelle modalità operative (P.I) è quello che i C.S. sono patrimonio della collettività, espressione della cultura e della storia veneta assolutamente insostituibile e non modificabile.

Buona parte delle modifiche introdotte è diretta alla modifica dei gradi di protezione assegnati ai fabbricati e di prescrizioni puntuali senza previsione di nuove volumetrie.

In merito alle modifiche che si condividono, si ritiene necessario precisare e prescrivere quanto segue:

- Per gli edifici ed i manufatti storici, all'interno del Centro Storico, siano fatti salvi, senza eccezioni, tutti gli elementi originari di pregio e verificate le condizioni per il mantenimento a vista dei paramenti esterni.
- Per tutti gli edifici, al fine di rendere in alcuni casi più decorose le zone interessate, è fatto comunque obbligo di eliminare, là dove possibile, le superfetazioni esistenti, quali terrazzi esterni, tettoie non legittime o legittimate, nonché adeguare le coperture, ecc....
- Per gli eventuali edifici vincolati ex L. 1089/39, con decreto di vincolo, rispetto al grado di intervento assegnato prevale quanto previsto dal decreto di vincolo stesso. Sia per i suddetti edifici che relativamente a quelli vincolati ai sensi del combinato disposto degli articoli 1, 4, 11 dell'ex legge 1089/39 e degli articoli 26 e 27 del R.D. 363/13 (trasfusi prima nel D.Lgs. 490/99 e poi nel D.Lgs. 42/04), dovrà essere acquisito il preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.
- Si ricorda al Comune che non sono ammissibili interventi su edifici, tettoie e quant'altro che non siano legittimi o legittimati. Pertanto interventi previsti nella presente variante che non abbiano i requisiti appena citati, andranno stralciati e dovrà essere applicato quanto prevede la vigente normativa, nazionale e regionale in materia di abusi edilizi.

N.	CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI
A1	SI CONDIVIDE.
A2	SI CONDIVIDE e si prescrive che l'intervento, relazionandosi con l'intorno, riprenda i caratteri tipi dell'edificazione contermina.
A3	Si evidenzia una difformità tra quanto riportato nella relazione e gli elaborati grafici, infatti mentre nella relazione al fabbricato viene conferito il grado GP5- Ristrutturazione nella tav. 13.4.1. viene conferito il grado GP6- Adeguamento ambientale. SI CONDIVIDE PARZIALMENTE PRESCRIVENDO che al fabbricato sia attribuito il grado di protezione GP6 che risulta essere maggiormente rispondente alle caratteristiche del fabbricato ed inoltre consentirebbe operazioni di riordino dei volumi, anche attraverso la loro demolizione e ricostruzione, più adatte a valorizzare il contesto storico in cui il fabbricato, caratterizzato dalla vicinanza con un edificio tutelato di particolare pregio.
A4	SI CONDIVIDE prescrivendo il mantenimento delle caratteristiche architettonico-formali della facciata.
A5	SI CONDIVIDE PARZIALMENTE prescrivendo che all'edificio, avente particolare valore storico ambientale-culturale e vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2002, venga conferito grado di protezione GP3- Restauro Propositivo.
A6	SI CONDIVIDE, rinviando comunque a quanto esposto per l'osservazione n. 1.
A7	NON SI CONDIVIDE in quanto l'edificio presenta caratteristiche analoghe ai fabbricati contermini della cortina edilizia cui lo stesso appartiene, pertanto si riconferma il grado GP3 assegnato dal vigente PRG in coerenza con quello attribuito ai fabbricati confinanti.
A8	SI CONDIVIDE.
A9	SI CONDIVIDE la ridefinizione della sagoma limite per i fabbricati n. 25, 26 e 27 prescrivendo che l'altezza massima sia di ml. 6,00, nonché la riduzione dell'area a

	verde attrezzato. NON SI CONDIVIDE la modifica relativa alla eliminazione del filare alberato, che pertanto viene stralciata.
A10	Si evidenzia che trattasi dell'edificio evidenziato come Sezione 14 – Scheda n. 1. SI CONDIVIDE a condizione che siano conservati e restaurati i fregi presenti sulla facciata nord.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La modifica dell'art. 10 delle NTA è in generale condivisibile, tuttavia si ritiene opportuno inserire ulteriori limitazioni ai casi in cui consentirne l'applicazione al fine di evitare che le previsioni del PRG vengano disattese e/o snaturate. Pertanto si prescrive di inserire all'art. 10 .0 comma 4 dopo le parole "... con l'esclusione del GP1" le seguenti " e del GP8".

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

Relativamente alle n. 13 osservazioni presentate, sia nei termini che fuori termine, che il Comune ha controdedotto con Deliberazione consiliare n. 39 del 12.7.2005, si concorda con il parere del Comune con le eccezioni precisate nella successiva tabella.

Pertanto fatto salvo quanto esposto nella tabella, le osservazioni sono accolte, parzialmente accolte o respinte secondo quanto proposto dal Comune.

Per tutte le osservazioni che non si condividono rispetto al parere espresso dal Comune, valgono le considerazioni e valutazioni espresse nel presente parere.

N.	NOME	COMUNE	REGIONE
1	Parrocchia di Garda n. 7044 4/5/2005	Osservazione accolta. Viene stralciata la variante indicata nelle tavole come A6 e la situazione grafica e normativa ritorna allo stato precedente.	Si concorda, nel rispetto comunque delle previsioni del vigente PRG.
2	Sig. Enrico Lorenzoni n. 7175 5/5/2005	2.1 - Osservazione accolta. In quanto definisce e dettaglia più correttamente la consistenza reale dei luoghi. 2.2 - Osservazione accolta in parte. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 3 – Scheda n. 40 viene attribuito il grado di protezione GP 6 Adeguamento Ambientale. Pur nella modifica del grado di protezione l'intervento dovrà sottostare a tutte le normative di piano vigenti. 2.3 - Osservazione non accolta. Si ribadisce la risposta del punto 2.2. Non viene ammessa nessuna deroga di tipo puntuale. 2.4 - Osservazione non accolta. Tale modifica di pesante rilevanza all'interno della gestione normativa di Piano sarà presa in considerazione in futuro, all'interno di uno studio particolareggiato del Centro Storico, che ne presupponga un controllo complessivo di ciò che comporta la modifica. 2.5 - Osservazione non accolta. Il piano prevede una modalità di intervento al capitolo 10.2 che non si ritiene opportuno modificare in questo	Si concorda relativamente ai punti 1,3,4,5,6. Si concorda parzialmente relativamente al punto 2 prescrivendo che al fabbricato sia attribuito il grado di protezione GP5 che risulta essere maggiormente rispondente alle caratteristiche del fabbricato, di cui interessa conservare le caratteristiche esterne quale documento di datata espressione architettonica, consentendo nel contempo interventi volti a realizzare un organismo omogeneo al tessuto del centro storico.

		contesto e cioè con l'uso dell'istituzione dell'osservazione. Si veda il punto precedente. 2.6 - Osservazione non accolta. Tale modifica è già oggetto di variante opportuna..	
3	Nuova SAT srl n. 6999 3/5/2005	3 A) Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 3 – Scheda n. 1 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione. 3 B) Osservazione non accolta. Si ribadisce quanto precedentemente espresso in occasione dell'accoglimento parziale: "limitatamente alla superficie coperta determinata dalla preesistente tettoia, senza computo volumetrico in carenza di documentazione idonea sulla reale consistenza volumetrica". 3 C) Osservazione non accolta. Si ribadisce quanto precedentemente espresso in occasione dell'accoglimento parziale: "limitatamente alla superficie coperta determinata dalla preesistente tettoia, senza computo volumetrico in carenza di documentazione idonea sulla reale consistenza volumetrica". 3 D) Osservazione accolta. Si accoglie per la parte di individuazione dell'area di pertinenza degli edifici come Spazi Connettivi Privati. (all. 5 Osservazione n. 4)	Si concorda relativamente ai punti B,C e D. Non si concorda relativamente al punto A in quanto in quanto l'edificio presenta caratteristiche analoghe ai fabbricati contermini della cortina edilizia cui lo stesso appartiene, pertanto si riconferma il grado GP3 assegnato dal vigente PRG in coerenza con quello attribuito ai fabbricati confinanti.
4	Sig. Mario Battistoli n. 6998 3/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 3 – Scheda n. 8 viene suddiviso in Scheda 8 ed 8A. Alla nuova Scheda 8A viene attribuito il grado di protezione GP 6 Adeguamento Ambientale.	Si concorda parzialmente: la scheda 8 viene suddivisa in Scheda 8 ed 8A ed ad entrambi i fabbricati viene attribuito grado di protezione GP4 – Ristrutturazione parziale più coerente sia con le caratteristiche del fabbricato e del tessuto edilizio circostante e sia con la necessità di ripristinare l'impianto tipologico e formale alterato da precedenti interventi edilizi.
5	Sig. Alfonso Maffezzoli ed altri n. 7742 16/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 1 – Scheda n. 8 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione.	Si concorda parzialmente in quanto il grado proposto non risulta idoneo a garantire adeguata tutela al fabbricato che riveste particolare valore storico-architettonico. Al fabbricato viene conferito il grado di protezione GP3-restauro propositivo che consente di variare la destinazione originaria, rispettando i valori morfologici. Inoltre andranno salvaguardati gli affreschi e coloriture esistenti.
6	Sig. Luigi Biondaro n. 7723 16/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 3 – Scheda n. 29 viene attribuito il grado di protezione GP 6 Adeguamento Ambientale.	Si concorda parzialmente in quanto il grado proposto non risulta coerente con le caratteristiche del fabbricato e del tessuto edilizio circostante. Al fabbricato viene conferito il grado di protezione GP5-Ristrutturazione.

7	Avv. Luigi Biondaro n. 7725 16/5/2005	Osservazione accolta. Alla fine del punto 11.6.1 del GP 4 è da inserire: "sono comunque possibili, sempre compatibilmente con le finalità dell'intervento previsto dal sopraccitato punto 11.6, limitate modifiche in ampliamento delle forometrie già esistenti, qualora ciò sia reso necessario per garantire il raggiungimento di un corretto rapporto aeroilluminante compatibile con le esigenze delle destinazioni d'uso ammesse dal vigente P.R.G.."	Non si concorda in quanto la norma proposta risulta in contrasto con la definizione e le finalità previste dal Grado GP4 che è così definito dal PRG vigente: " Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti."
8	HOTEL BISESTI srl Sig. Pierluigi Lorenzoni n. 7174 5/5/2005	8.1 Osservazione accolta. Si prevede di aggiornare la cartografia di supporto alla Z.T.O. A centro storico. 8.2 Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 2 – Scheda n. 13 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione.	Si concorda.
9	Sig.ra Irene Pasotti n. 7508 11/5/2005	Osservazione non accolta in quanto: - le due scale di rappresentazione utilizzano due tipi di cartografie ben diversi ma i perimetri alle diverse scale di rappresentazione collimano; - la modifica del perimetro della Z.T.O. a Centro Storico, comporterebbe un aumento del potenziale volumetrico per la Z.T.O. C1b e non rientra nello spirito della presente variante.	Si concorda.
10	Sig. Luca Brangian n. 7696 13/5/20	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 3 – Scheda n. 22 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione.	Si concorda.
11	Sig.ra Maria Rosa Campanari n. 7653 13/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 16 – Scheda n. 17 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione.	Si concorda.
12	Avv. Achille Saletti n. 7309 09/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 7 – Scheda n. 6 viene attribuito il grado di protezione GP 5 Ristrutturazione.	Si concorda parzialmente in quanto il grado proposto non risulta idoneo a garantire adeguata tutela al fabbricato. Al fabbricato viene conferito il grado di protezione GP4-Ristrutturazione parziale.
13	Sig.ra Antonella Maffezzoli n. 7476 10/5/2005	Osservazione accolta. Il fabbricato in centro storico di Garda individuato come Sezione 17 – Scheda n. 1 viene attribuito il grado di protezione GP 6 Adeguamento Ambientale.	Non si concorda in quanto il grado proposto non risulta idoneo a garantire adeguata tutela al fabbricato.

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE IN REGIONE

Direttamente in Regione non risulta siano pervenute osservazioni.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di Garda (VR), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 28.02.2005, descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, e come composta da:

- Quadro delle Norme urbanistico edilizie – Vigenti e di Variante.
- Tav. 13.4.1 Centro storico – Gradi di protezione – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Variante.
- Tav. 13.5.1 Centro storico – Prescrizioni particolari – Capoluogo sc. 1:500 P.R.G. Variante.

Vanno visti n. 3 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 5 fogli
Venezia, li 03.12.2008

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS