



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

Argomento n. **479** 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 n. 19
"Modifica all'art.18 delle NTA relativamente alla zona "D1- Produttiva di completamento".

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. 15 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. 9085 in data 10.06.2005, acquisita agli atti della Regione in data 15.06.2006 al n. 437508/47.010 di protocollo.
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa non sono pervenute osservazioni nei termini, come risulta dall'attestazione del Segretario Comunale trasmessa con nota del 12.12.2005 prot. 18589/05.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Verona, la quale ha comunicato con nota di protocollo n. 38131 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 risulta siano pervenute osservazioni.
- L'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, in base alla DGR n. 3637 del 13.12.2002, con nota n. 235811 del 01.04.2005 ha preso atto dell'asseverazione rilasciata dal tecnico estensore che la variante non comporta trasformazioni territoriali tali da modificare il regime idraulico delle aree interessate né di quelle strettamente connesse.

- Si rileva che nel 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 ", e più precisamente definiti come: IT 3210004 (Monte Luppia e Punta San Vigilio) e IT 3210007 (Monte Baldo: Val dei Mulini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda) IT 3210018 – "Basso Garda".

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

Gli elaborati allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante n. 15 del 28.02.2005, sono i seguenti:

- Relazione Tecnica.
- NTA - Norme Tecniche di attuazione modificate.

La variante consiste in alcune modifiche apportate all'art. 18- zona "D1 - Produttiva di completamento". Le nuove norme ammettono le medesime destinazioni d'uso attualmente previste ma non necessariamente collegate alla funzione principale di produzione. Inoltre sono stati fissati nuovi parametri di riferimento per la realizzazione di residenze nelle percentuali massime del 25 e del 15% della superficie lorda dei piani fuori terra, in funzione delle dimensioni dell'edificio esistente e/o da realizzare (inferiore o superiore ai mq. 1000 di superficie lorda) .

Tale percentuale è stata introdotta al fine di evitare che, interpretando la norma vigente, si verifici il proliferare di nuove ed ulteriori residenze, numericamente sproporzionate rispetto alle superfici delle attività presenti, anche se a queste pur connesse, con la conseguenza di snaturare la destinazione prevalente della zona.

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.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche ed integrazioni apportate all'art 18 delle NTA non sono in generale condivisibili in quanto volte a consentire la realizzazione diffusa e svincolata dal collegamento funzionale con l'attività produttiva di nuove unità residenziale in una zona a destinazione produttiva.

Il DM 1444/68, infatti, fissa le norme che si devono applicare ai nuovi PRG e alle revisioni dei piani esistenti. Lo stesso decreto, stabilisce che le zone territoriali omogenee ZTO D siano le parti di territorio destinate all'insediamento di impianti industriali o ad esso assimilati.

Tali aree sono pertanto prevalentemente riservate all'esercizio di attività produttive, artigianali o industriali e terziarie.

Per quanto sopra evidenziato, in tali insediamenti si ritiene ammissibile l'edificazione di un volume residenziale a condizione che lo stesso sia a servizio dell'attività, esistente o di progetto, abbia una cubatura massima di 500,00 mc. e comunque rappresenti una sola unità abitativa pertinenziale all'attività.

Si ritiene pertanto necessario effettuare alcune precisazioni e stralci alle sopradette modifiche per garantire l'adeguamento alla normativa vigente e specificatamente:

- **Art. 18.1 – 1° comma: NON SI CONDIVIDE** la modifica in quanto si consentirebbe la realizzazione di numerose unità residenziali indipendentemente dalla funzione principale di produzione pertanto in contrasto con le caratteristiche della ZTO D. La modifica è pertanto stralciata e viene ripristinata la norma vigente.
- **Art. 18.2 – 3° comma: NON SI CONDIVIDE** la modifica relativa alla ripartizione della volumetria residenziale nel caso di edifici complessi per le motivazioni già espresse al precedente punto relativamente alla possibilità di realizzare residenze indipendenti dalle attività produttive.
I due commi aggiunti andranno stralciati.
- **Art. 18.5 – 1° comma: SI CONDIVIDE** la modifica, in quanto gli "insediamenti commerciali" sono già consentiti al punto 18.1, prescrivendo comunque che tali destinazioni non dovranno essere predominanti rispetto alle quantità generali ammesse dall'area. Inoltre si prescrive che al 3° allinea sia reinserito il testo vigente ossia "residenza connessa con l'attività produttiva".

Infine, in adeguamento ai più recenti orientamenti disciplinari, in via preliminare si sottolinea quanto segue:

- Per tutti gli ambiti di variante qualora esistenti è fatto salvo il rispetto delle norme relative alla DGRV n. 3178 del 08.10.2004 (allevamenti zootecnici intensivi) degli Atti di Indirizzo secondo la L.R. n. 11/2004, nonché delle fasce di rispetto dei pozzi idropotabili di cui al DPR n. 236/1988 (artt. 5 e 6 DPR n. 234/1988 art. 4 come modificato dall'art. 21 del D.Lgs n. 152/1999 sostituito con il D.Lgs n. 152/2006 qualora esistenti).
- Dall'esame della variante non emerge, né è verificabile, se la variante contenga previsioni di reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio. Pertanto, sulla base di quanto disposto con la sentenza della C. Cost. n. 179/99 e con la sentenza del Cons. St., Ad. Pl. n. 24/99 si rammenta che, nel caso in cui la variante preveda la reiterazione di vincoli preordinati all'esproprio dovrà essere indicata:
 - la previsione di un indennizzo, anche mediante il semplice rinvio ad altro e successivo provvedimento;
 - la motivazione prevista per la reiterazione dei vincoli urbanistici dovrà evidenziare puntualmente l'attualità e la persistenza delle esigenze urbanistiche che sostengono la reiterazione del vincolo ovvero, come meglio descrive la Corte Costituzionale, la reiterazione deve essere sostenuta con "una congrua e specifica motivazione sulla attualità della previsione, con nuova e adeguata comparazione degli interessi pubblici e privati coinvolti, e con la giustificazione delle scelte urbanistiche di piano tanto più dettagliata e concreta quante più volte viene ripetuta la reiterazione del "vincolo" (C. Cost. n. 179/99; Cons. St., Ad.Pl. n. 24/99)".

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

Non sono pervenute osservazioni in Comune.

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 quattro voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la variante n. 19 al Piano Regolatore Generale del Comune di Garda (VR), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n.15 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:

- NTA - Norme Tecniche di attuazione modificate.

Và vistato n. 1 elaborato.

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. 2 fogli
Venezia, li 03.12.2008

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS