

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 4015 del 10 dicembre 2004

**Comune di Grezzana (VR). Piano Regolatore Generale \_ Variante Parziale n. 15 Approvazione con modifiche d'ufficio Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61**

[Urbanistica]

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, riferisce: "Il Comune di Grezzana (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2190 del 16.04.1992, successivamente modificato.

Con deliberazione di Consiglio n. 64 del 04.12.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 7267 del 24.02.2003. La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi è pervenuta n. 1 osservazione nei termini, sulla quale il Consiglio Comunale si è espresso con Deliberazione n. 6 del 14.04.2003. Direttamente in Regione è pervenuta n. 1 osservazione. La variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 251 del

07.10.2004, con 13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune." L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

La Giunta regionale

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica; VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

delibera

1) di approvare con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Grezzana (VR), facendo proprie le motivazioni e le conclusioni contenute nel citato parere della Commissione Tecnica Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da: ζ TAV. 13.1.I\_87 - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE PRIMA TAVOLA \_ VARIANTE - Scala 1:5000; ζ TAV. 13.3.I\_91 - P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE - "CAPOLUOGO" VARIANTE - Scala 1:2000; ζ TAV. 13.3.II\_92 - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE "STALLAVENA" VARIANTE - Scala 1:2000; - NORME DI ATTUAZIONE Variante Zona "C2" \_ Espansione edilizia.

Allegato alla DGR n. 4015 del 10 dicembre 2004 Regione del Veneto Commissione Tecnica Regionale "Sezione Urbanistica" Argomento n. 251 in data 7.10.2004 (omissis) parere Comune di Grezzana - VR Piano Regolatore Generale Variante Parziale n. 15 PREMESSE: - Il Comune di Grezzana - VR è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2190 in data 16.04.1992 e successivamente modificato. - Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 in data 04.12.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Parziale n. 15 al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 7267 in data 24.04.2003, acquisita agli atti della Regione in data 24.04.2003, prot. n. 2710. - La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 1 osservazione entro i termini alle quali il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio n. 6 dello 14.04.2003. - L'osservazione succitata pur non costituendo una vera e propria osservazione, in quanto trattasi di un Ricorso, n. 456/2003, presentato da un privato avverso e per l'annullamento della succitata delibera di C.C. n. 64 del 04.12.2002, è stata trattata come tale e pertanto esaminata come osservazione dall'Amministrazione Comunale. - L'Amministrazione Comunale peraltro ha controdedotto all'osservazione, tramite il controricorso datato 1.04.2003, e facendo proprie le motivazioni dello stesso, con le procedure e tempistiche previste per le controdeduzioni di cui alla delibera di C.C. n. 64 del 04.12.2002. - Il parere di competenza dell'Unità Periferica del Genio Civile di Verona relativo allo Studio per la valutazione di compatibilità idraulica trasmesso con nota 13427 del 09.09.2003 è stato acquisito agli atti della Regione in data 18.09.2003, prot. n. 6025. - Direttamente in Regione è pervenuta n. 1 osservazione come di seguito riportata: - IRV- ITALIA NOSTRA O.N.L.U.S. La variante consiste: Nell'individuazione di una nuova Zona F, di circa mq. 107.000, ove realizzare gli impianti sportivi, in sostituzione di quella attualmente collocata a ridosso del capoluogo in direzione sud, di fronte al complesso monumentale di Villa Arvedi di Cuzzano. Lo spostamento della attuale

Zona F è motivato dalla sopravvenuta estensione da parte della Regione Veneto, avvenuta con D.G.R. 1494 del 05.05.1998, del vincolo ambientale a tutela della succitata Villa Arvedi, per una fascia di 100 ml. parallelamente alla ex strada provinciale. L'Amministrazione Comunale recependo il succitato ampliamento del vincolo ambientale sull'area antistante la Villa Arvedi di Cuzzano, riclassifica completamente l'area portandola: - da Zona F- Aree attrezzate a parco, gioco e sport - a Vincolo Fasce e Zone di rispetto e di tutela dei coni visuali, di cui la parte lungo strada a "Rispetto Stradale" e la parte interna a "Tutela Ambientale". Su tale area infatti oltre a gravare il vincolo della suddetta Villa è presente anche il vincolo derivante dalla presenza del Torrente Valpantena soggetto alle disposizioni del D.Lgs 490/99, quale corso d'acqua vincolato. Viene pertanto conseguentemente individuata una nuova area di idonee dimensioni, come precedentemente citato, ubicata in direzione Nord rispetto al capoluogo a confine con la frazione Stallavena, sul lato sinistro della strada che conduce alla frazione. L'area era gravata da un vincolo militare revocato di recente con Decreto n. 2 del 27.08.2004 del Comando RFC Regionale Veneto. La destinazione dell'area viene così a modificarsi: - da Zona agricola Sottozona E2 ed individuazione di Servitù militari; - a Zona F- Aree attrezzate a parco, gioco e sport. Inoltre l'Amministrazione Comunale intendendo concentrare la localizzazione di tutti gli impianti sportivi nella suddetta zona di Stallavena con la presente variante, propone anche la riclassificazione di un'area ubicata nel capoluogo, attualmente utilizzata come campo da calcio, di circa mq. 12.000: - da Zona F- Aree attrezzate a parco, gioco e sport, Impianti sportivi di base esistenti, di proprietà comunale; - a Z.T.O. C2-1/8 di espansione edilizia con perimetro indicante Obbligo di strumento urbanistico attuativo. In relazione a tale riclassificazione vengono anche adeguate le N.T.A. relativamente alla Zona C2 \_ Espansione edilizia. Dimensionamento L'adozione della nuova Zona F - Aree attrezzate a parco, gioco e sport, con una estensione di mq. 107.000, soddisfa la dotazione di standard, a compensazione delle aree "F - Aree attrezzate a parco, gioco e sport" tolte e riclassificate con altra destinazione, pari a mq. 87.000, anche per il carico urbanistico determinato con l'individuazione della nuova Z.T.O. C2-1/8 di circa mq. 12.000. Gli standard relativi all'insediamento dei n. 200 nuovi abitanti teorici, pari a mq. 4.500, sono garantiti dalla differenza, mq. 20.000 in più, della nuova area a destinazione "F - Aree attrezzate a parco, gioco e sport" (107.000 \_ 87.000). CONSIDERATO CHE: Per le motivazioni di supporto alla variante, sulla scorta degli obiettivi e dei contenuti di base su richiamati, la presente Variante Parziale n. 15 al P.R.G. del Comune di Grezzana - VR, è in linea di massima condivisibile, pur tuttavia se tale variante trova la sua principale motivazione a garanzia ed applicazione di un ampliato vincolo posto sull'area prospiciente Villa Arvedi e correttamente ne prende atto, ricollocando la Zona F- Aree attrezzate a parco, gioco e sport, è pur vero che la nuova area individuata è anch'essa limitrofa alla Villa Carrara ora Cometti, vincolata ai sensi della L. 1089/39, parte con art. 1 per Villa e parco e parte con art. 21, per quanto riguarda i rustici collocati in aderenza alla villa ed al parco medesimi. Certamente quest'ultima di dimensioni e pregio più contenuti rispetto al complesso di Villa Arvedi, già vincolata dal lontano 1940, e definito dallo stesso Decreto di vincolo del 1991 "un insieme legato che disegna planimetricamente con tratto significativo una porzione essenziale del territorio di Grezzana, e caratterizzando esso un'immagine architettonica e ambientale di pubblico interesse..", e quindi giustamente da valorizzare e tutelare. Altresì non da meno è corretto tutelare l'altro immobile vincolato ai sensi della L. 1089/39 e denominato appunto Villa Carrara nonché l'insieme degli edifici rurali facenti parte del complesso a corte, anche se oggi pesantemente manomessi da rifacimenti, pertanto pur condividendo in linea di massima le scelte effettuate dall'Amministrazione Comunale con la presente si ritiene di dover prescrivere, ai sensi dell'art. 45, p. 4 L.R. 61/85, le seguenti modifiche d'ufficio: 1- va stralciata l'area perimetrata in colore rosso, e riclassificata in "Zona agricola Sottozona E2", come individuata sulla Tav. 13.1 in Scala 1:5000, in quanto la medesima, ancorchè non vincolata, è delimitata da un muro in sasso, che costituisce un chiaro segno sul territorio di antiche sistemazioni agrarie, delimitante il brolo e le pertinenze agrarie della Villa Carrara. Si ritiene pertanto che tale muro e le aree comprese al suo interno siano da conservare come pertinenze della Villa, ancorché il muro medesimo, attualmente, versi in cattive condizioni di manutenzione. 2- si prescrive inoltre che all'interno di una fascia di 100 m., da misurarsi, verso sud, dalla viabilità di accesso all'area da Via La Guardia a ridosso del muro di cinta della Villa Carrara, per tutto il percorso sino alla collina, e comunque come meglio individuato nella Tavola 13.1 in Scala 1:5000 in colore verde, sia vietata la realizzazione di volumi fuori terra. Su tale area dovranno trovare collocazione soltanto zone a parco, impianti sportivi senza volume fuori terra, e parcheggi con pavimentazione di tipo drenante, opportunamente alberati, saranno altresì ammessi solo volumi tecnici quali piccoli chioschi, servizi igienici ecc., comunque con altezza non superiore a 3 m., realizzati con tecniche e materiali di tipo tradizionale, strettamente attinenti e funzionali alla fruibilità del parco, degli impianti sportivi e dei parcheggi. 3- nella norma di Zona F va specificato, ad integrazione della stessa, che: "la viabilità di accesso all'area sportiva deve avvenire in modo esclusivo, per quanto riguarda il transito veicolare di servizio e dell'utenza diretta ai futuri impianti sportivi, da sud, tramite adeguata rotatoria, e come meglio individuato con freccia verde sulla Tavola 13.1 in Scala 1:5000. La viabilità esistente a ridosso della Villa Carrara, va utilizzata unicamente per l'accesso alla medesima nonché ai fondi di proprietà, mentre, per quanto concerne la nuova destinazione dell'area, potrà essere utilizzata esclusivamente quale percorso ciclopedonale da raccordarsi con altri di possibile realizzazione a ridosso della collina e di collegamento nord sud. Gli interventi dovranno essere coordinati con progetto unitario. In riferimento alle NORME DI ATTUAZIONE, si apportano, ai sensi dell'art. 45 L.R. 61/85, le seguenti modifiche d'ufficio: Dopo il penultimo comma dell'articolo Titolato "ZONA "C2" - ESPANSIONE EDILIZIA" va aggiunto il seguente comma: "La realizzazione dei nuovi volumi residenziali è subordinata alla preventiva realizzazione delle attrezzature sportive presenti in tale area e da ricollocare." Per quanto riguarda la verifica di compatibilità idraulica, di cui al parere dell'Unità Periferica del Genio Civile di Verona, citato in premessa, esso prende atto della asseverazione rilasciata dal tecnico estensore della variante in argomento dalla quale emerge che la variante stessa non comporta alterazione del regime idraulico delle aree interessate né di quelle a loro direttamente connesse e che pertanto non necessita di alcuna valutazione di carattere idraulico. Peraltro si prescrive che nelle Norme Tecniche di Attuazione venga inserito quanto segue: "In sede di redazione di piani attuativi, ovvero degli interventi diretti di particolare rilevanza dimensionale, ammessi dalla variante, debba essere predisposto uno specifico studio di compatibilità idraulica, così come

previsto dalla D.G.R. n. 3637 del 13.12.2002, al fine di prevedere ogni opportuna iniziativa per evitare eventuali aumenti di afflusso di acque meteoriche alla rete idraulica naturale o artificiale, mediante la realizzazione di adeguati volumi di invaso ovvero adottando misure ed accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque del terreno (condotte e pozzi drenanti, superfici pavimentate con elementi grigliati, ecc.). Per la verifica della conformità l'ufficio tecnico comunale potrà avvalersi degli enti preposti alla gestione delle opere idrauliche sopra indicate.".

**VALUTAZIONE DI INCIDENZA** Nel Comune di Grezzana è individuato, un Sito di Interesse Comunitario S.I.C. IT3210012 "Val Gallina e Progno Borago", territorialmente posto a sud. La presente Variante è corredata dalla Valutazione di Incidenza prevista ai sensi dell'art. 6 della direttiva 92/43/CEE, a firma dei redattori della Variante in argomento, attestante che la stessa non comporta effetti negativi sul sito Natura 2000 IT3210012 "Val Gallina e Progno Borago". La Relazione di Incidenza Ambientale sull'area S.I.C., è stata valutata dal gruppo di esperti di cui alla D.G.R. 2821 del 04.10.2002, il quale ha preso atto che la Variante non comporta effetti negativi sul sito Natura 2000 "Val Gallina e Progno Borago" considerato che la variante non interessa habitat prioritari, in quanto gli interventi distano a circa 900 metri dal perimetro del SIC. e consigliando che: 1) La progettazione esecutiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione di incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte; 2) La esecuzione di ogni singolo intervento tenga conto delle considerazioni poste dal "Principio di precauzione", che in sostanza dice che ".. In caso di rischio di danno grave o irreversibile, l'assenza di certezza scientifica assoluta non deve servire da pretesto per rinviare l'adozione di misure adeguate ed effettive, anche in rapporto ai costi, diretti a prevenire il degrado ambientale"; Osservazioni geologiche Non ci sono rilievi. 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. Spetta al Comune la verifica del rispetto delle norme di salvaguardia conseguenti all'adozione di strumenti di pianificazione di livello superiore.

**VALUTAZIONI SULLE OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE** In merito al ricorso in premessa citato, ancorché esaminato dal Comune come osservazione, e come tale controdedotta dal Consiglio Comunale con delibera di C.C. n. 64 del 04.12.2002, e dallo stesso respinta, tramite un controricorso, non si condivide l'interpretazione data dal Comune consistente nel trattare l'atto introduttivo di un giudizio davanti al T.A.R. alla stregua di un'osservazione alla variante adottata. Infatti le osservazioni alle varianti urbanistiche presentate dai privati ai sensi dell'art. 42 della L.R. 61/85, rappresentano "semplici denunce ad intento collaborativo, non rimedi giuridici" (ex multis Cons. di Stato, Sez. IV, 20 novembre 2000, n. 6178; T.A.R. Veneto, Sez. I, 8 settembre 2003, n. 46511). Ha viceversa intento oppositivo ed è, ovviamente, rimedio giuridico un ricorso giurisdizionale al T.A.R., e cioè l'istanza volta ad ottenere l'annullamento dell'atto impugnato per i motivi in esso indicati. Pertanto, per le motivazioni succitate, non si ritiene di dover esprimere alcun parere in merito relativamente alla "osservazione-ricorso" pervenuta in Comune. In merito alla n. 1 osservazione pervenuta direttamente in Regione si esprime parere contrario data l'irritualità della presentazione che esclude l'acquisizione del parere del Consiglio Comunale. Tale osservazione è pertanto respinta, sottolineando tuttavia che la stessa è stata valutata quale apporto collaborativo ed il contenuto della medesima trova parziale riscontro nel precedente considerato. Tutto ciò premesso e considerato, la Commissione Tecnica Regionale, con 13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto consultivo favorevole del Rappresentante del Comune È DEL PARERE che la Variante Parziale n. 15 al Piano Regolatore Generale del Comune di Grezzana (VR), descritta in premessa, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 27.06.1985 n. 61, con le prescrizioni e gli stralci sopra esposti, come composta da: ÿ TAV. 13.1.I\_87 - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE PRIMA TAVOLA \_ VARIANTE Scala 1:5000; ÿ TAV. 13.3.I\_91 - P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE "CAPOLUOGO" VARIANTE - Scala 1:2000; ÿ TAV. 13.3.II\_92 - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE "STALLAVENA" VARIANTE - Scala 1:2000; ÿ NORME DI ATTUAZIONE Variante Zona "C2" \_ Espansione edilizia. Vanno visti n. 4 elaborati. Il Segretario Giuseppe Manoli Il Presidente Paolo Lombroso