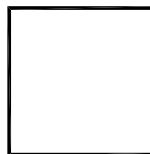
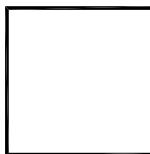


COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

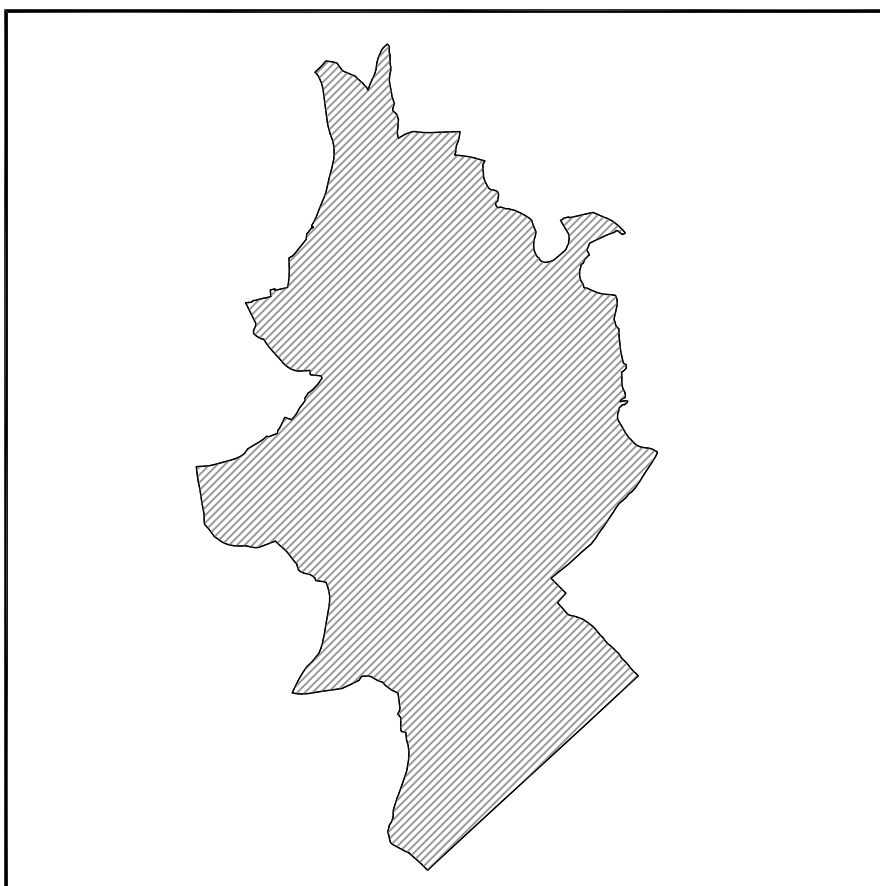
Elaborato



Scala



Parere tecnico sulle osservazioni pervenute



Il Sindaco
Angelo Tosoni

Il Segretario comunale
Giovanni Peruzzi

Settore Urbanistica
Arch. Anna Grazi

Settore Edilizia privata
Arch. Ivo Mazzi

Il progettista
ARCHISTUDIO, Marisa Fantin

GRUPPO DI LAVORO
Marisa Fantin
Irene Pangrazi
Francesca Maccarone
Martina Caretta

DATA

maggio 2014

MANGIMI VENTURINI SRL

località Borghetto

Oggetto dell'osservazione:

Si chiede la modifica del retino di zona D - produttiva in modo da farlo coincidere con l'area in proprietà corrispondente al mappale 196 fg 54.

Proposta Tecnica:

La richiesta di riallineamento tra situazione catastale e area produttiva al momento non può essere presa in considerazione in quanto da verifiche d'ufficio risulta difficile estrapolare, dalla documentazione agli atti dell'ufficio, l'esatta perimetrazione dell'area pertinenziale concessa a suo tempo e poi consolidata. L'istanza sarà presa in considerazione nel prossimo Piano degli Interventi, previa dimostrazione da parte dell'istante del regesto dell'insediamento produttivo, che dimostri inequivocabilmente che la perimetrazione dell'area produttiva coincide fin dall'origine con quella catastale, e che l'eventuale errore di perimetrazione è ascrivibile al passaggio tra la versione cartacea del PRG e quella digitalizzata.

Parere Tecnico:**NON ACCOLTA**

BERTAGNA VITTORIO E BONATO IVANA

località Monte Borghetto

Oggetto dell'osservazione:

In relazione alla Manifestazione di interesse n° 85, si chiedono chiarimenti in merito all'applicazione del calcolo della perequazione previsto dall'art. 9 delle NTO nei casi di cambio di destinazione d'uso o di cambio di grado di protezione. Questo perchè si ritiene che ci sia un errore nella manifestazione citata.

Proposta Tecnica:

Accolta. Trattasi di mero errore materiale.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

BERNARDI MARINA

via Monte Salionze

Oggetto dell'osservazione:

rif. Scheda fabbricato edificio n° 4.

A completamento della documentazione depositata a suo tempo, si integrano i dati con il calcolo della superficie e del volume del fabbricato esistente. Risultano: superficie mq.40,40 e volume mc.218,93.

Proposta Tecnica:

Trattasi di dimostrazione della volumetria relativa a richiesta non accolta, e pertanto non viene tenuta in considerazione.

Parere Tecnico:**NON ACCOLTA**

BERNARDI MARINA

via Monte Salionze

Oggetto dell'osservazione:

rif. Scheda fabbricato edificio n° 5.

A completamento della documentazione depositata a suo tempo, si integrano i dati con il calcolo della superficie e del volume del fabbricato esistente. Risultano: superficie mq.10,85 e volume mc.19,80.

Proposta Tecnica:

Trattasi di dimostrazione della volumetria relativa a richiesta non accolta, e pertanto non viene tenuta in considerazione.

Parere Tecnico:**NON ACCOLTA**

BERNARDI MARINA

via Monte Salionze

Oggetto dell'osservazione:

rif. Schede aggregati rurali - Monte Salionze, scheda A e B edificio n° 6.

A completamento della documentazione depositata a suo tempo, si integrano i dati con il calcolo della superficie e del volume del fabbricato esistente. Risultano: superficie mq 34,29 e volume mc 90,87.

Proposta Tecnica:

Trattasi di dimostrazione della volumetria relativa a richiesta accolta. Si prende atto del calcolo di superficie e volume esistente. Si provvede a correggere la schedatura dell'edificio sito nell'aggregato rurale "Monte Salionze" e la scheda della Manifestazione di interesse n. 99, ivi compreso l'importo della perequazione.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA: MANIFESTAZIONI D'INTERESSE**Oggetto dell'osservazione:**

1. Ci sono alcune schede dove si indica perequazione anche per cambi di grado da 2 a 3 . Eliminare l'indicazione della perequazione nelle schede relative alle variazioni di grado diverse da quelle con passaggio da grado 4 a grado 3, in quanto non prevista dalle N.T.O..

2. Manifestazione interesse n. 26 del Sig. Cressoni Giovanni.

Il volume oggetto di variazione di grado di protezione da 4 a 3 è di mc. 113.83, come riportato nella integrazione documentale acquisita in atti al prot. n. 15081 del 28.08.2014.

3. Manifestazione interesse n. 44 del Sig. Turrina Giorgio.

Il volume del fabbricato "A", di cui si chiede la variazione di grado di protezione da 4 a 3, è di mc. 180.02, come riportato nella integrazione acquisita in atti al prot. n. 3601 del 25.02.2015.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche e integrazioni indicate nel dettaglio.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA: SCHEDE AGGR. RURALI E NON FUNZIONALI

Oggetto dell'osservazione:

1. Nel cartiglio di tutte le schede (fasi 1, 2,3) mettere la seguente frase: "con recepimento delle schede contenute nella 1° e 2° fase del P.I. approvate rispettivamente con D.C.C. n. 80 e 81 del 27.11.2014";
2. Verificare in tutte le schede la correttezza dei riferimenti localizzativi;
3. Nelle schede degli edifici non funzionali al fondo Pasini-Pacchioni risultano alcuni refusi nella numerazione dei fabbricati e manca la precisazione che il recupero può avvenire senza PUA.
4. Integrare le norme sugli Aggregati Rurali (art. 59 punto 1) specificando che in ogni caso, qualora vengono presentati progetti relativi alle schedature, sarà compito del Responsabile verificare la correttezza o meno dei riferimenti numerici agli edifici, e di tale verifica ne verrà dato atto nei provvedimenti abilitativi edilizi, senza che sia necessario procedere ad una generale revisione di tutte le schede degli Aggregati Rurali.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche e integrazioni indicate nel dettaglio.

Parere Tecnico:

ACCOLTA

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA: CARTOGRAFIA**Oggetto dell'osservazione:**

1. Nel cartiglio di tutte le tavole, sotto "Zonizzazione", mettere la seguente frase:
"con recepimento delle cartografie contenute nella 1 e 2^a fase del P.I. approvate rispettivamente con D.C.C. n. 80 e 81 del 27.11.2014";
2. Indicare la fascia di rispetto stradale in Via Gottardi, a destra della zona industriale e a Nord dello svincolo tangenziale/zona industriale (TAVOLA 1C + quella al 2000)
3. Inserire nelle legende delle TAVOLE al 5.000 e al 2.000 il significato dei numeri riportati nelle zone "F" (82,83,95...) con riferimento alla cartografia regionale.
4. Inserire in cartografia la sistemazione della viabilità in Loc. Bivio (rotatoria) a Nord del capoluogo, e il nuovo innesto, sulla SP Valeggio – Villafranca, della viabilità che porta in Loc. Brugherio.
5. A Sud di Loc. Pace e a Nord della zona cave vicino al confine comunale non viene riportata una zona F che è presente nel P.A.T. ed è relativa ad una attività di trattamento rifiuti (compostaggio). Peraltro nel P.A.T. l'ubicazione è sbagliata;
6. vedi osservazione 10.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche e integrazioni indicate nel dettaglio.

Parere Tecnico:

ACCOLTA

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA: NORME TECNICHE OPERATIVE**Oggetto dell'osservazione:**

1. Inserire nelle norme relative alle fasce di rispetto fluviale la normativa specifica di cui al R.D. 25/07/1904, n.523 e alla legge 20/03/1985, n. 2248, riportata nella comunicazione di A.I.P.O. - Agenzia Interregionale per il fiume Po prot. n. 3019 del 09.02.2015, acquisita in atti al prot. n. 2570 del 10.02.2015;
2. Nelle N.T.O. Sostituire "P.R.G." con "P.I.", laddove opportuno (per esempio alle pag. 67, 68, 83 ecc);
3. Nelle tavole grafiche comparire il simbolo "SP" in corrispondenza di una discarica di inerti (Scavi Rabbi, in loc. Foroni). Prevedere un richiamo alle specifiche modalità di intervento, utilizzo e ricomposizione contenute nelle autorizzazioni degli Enti competenti.
4. Negli articoli relativi ai parametri edilizi, riportare la misura massima ammessa per sporgenze, gronde, balconi, scale esterne al di sopra delle quali le medesime saranno conteggiate ai fini delle distanze: Balconi e scale esterne: m. 1,50 - Gronde: m. 1,20
5. Nelle norme relative alla zona agricola, precisare che non sono ammessi sporti di gronda superiori alla misura di m. 0,80.
6. Ai fini dei calcoli del volume e delle distanze tra corpi di fabbrica dello stesso edificio, sono ammesse esclusivamente rientranze il cui rapporto tra profondità e lunghezza sia almeno pari a 1:2. Qualora tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sia rispettata la norma delle rientranze, la distanza tra le pareti dovrà essere di almeno m. 10,00.
7. Nelle zone residenziali, laddove siano presenti situazioni di degrado dovute a edifici incongrui e non compatibili con la zona, è ammessa la demolizione, la ricostruzione in loco applicando gli indici di zona (qualora non vi sia demolizione e ricostruzione fedele), con possibilità di inserire nel registro dei crediti edilizi la volumetria eccedente, determinata ai sensi dell'Art. 10
8. Integrare l'Art. 67 con specifica norma attuativa dell'Art. 3.14 del P.A.T.
Nelle zone soggette a "Programmi complessi per le "zone cave", saranno consentite le specifiche sistemazioni e utilizzi del suolo, degli spazi e degli edifici ivi indicati, previa predisposizione di Piani Urbanistici Attuativi di Recupero che potranno prevedere anche modifiche fondiari, con prevalente recupero in loco del materiale necessario a riconfigurare il terreno da destinare all'attività agricola o alle attività ammesse dal PAT e dal PI. Tali piani attuativi dovranno prevedere la rimozione degli impianti di lavorazione, se presenti, non più funzionali alle cave estinte e/o dismesse.
9. All'Art. 66 delle N.T.O. aggiungere quanto segue: Nell'ambito della discarica indicato con la lettera "B", fatti salvi eventuali divieti e/o prescrizioni poste dall'Ente competente sovraordinato, è ammesso l'utilizzo degli edifici esistenti per destinazioni di tipo produttivo o similari, da assoggettare ad atto abilitativo convenzionato al fine di garantire l'interesse pubblico, la dotazione di standard e il più idoneo utilizzo del sito. Vista la particolare delicatezza dell'ambito, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di non consentire lavorazioni/attività ritenute non idonee a sua discrezione.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche e integrazioni indicate nel dettaglio.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

TOFFALI ARTURO

località Maiella

Oggetto dell'osservazione:

rif. Scheda fabbricato edificio n° 3 (aggregato rurale di antica origine). Si chiede che il fabbricato per il quale è previsto il grado di protezione 3 (nel PRG era 4) non sia assoggettato alla quota perequativa. Inoltre si precisa che il secondo fabbricato oggetto della Manifestazione è un annesso rustico e non una superfetazione.

Proposta Tecnica:

L'osservazione, per quanto attiene l'ex stalla, non è meritevole di essere accolta. L'attuale classificazione di grado 4, infatti, "Riguarda unità edilizie pressoché prive di valori storico-architettonici oppure situazioni oggi irrimediabilmente compromesse dal punto di vista tipologico od igienico-statico." . Sul territorio esistono molti edifici, legittimamente costruiti, che hanno caratteristiche tali da far considerare i manufatti privi di "valore d'arte, di storia, di cultura" non idonei alla loro conservazione, in quanto in condizione di degrado, di scarsa manutenzione, e appartenenti ad un linguaggio architettonico oggi obsoleto a fronte della mutata sensibilità nei confronti del decoro e della tutela degli aggregati rurali. L'edificio è inserito in un contesto di carattere rurale che evidenzia "una correlazione tra organizzazione territoriale, cioè l'assetto funzionale e localizzativo, impianto urbanistico, cioè il rapporto fra edilizia, servizi e viabilità, e tipologie edilizie, cioè il rapporto tra i segni di una formazione remota e le originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali... L'edificio è classificato a mezzo di schede di analisi, secondo i valori d'arte, di storia, di cultura, che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione in relazione ai valori sopraccitati ed una destinazione d'uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell'edificio stesso." La variazione di grado di protezione da 4 a 3 consentirà di poter intervenire sull'edificio migliorando sia la qualità architettonica della nuova costruzione, sia la qualità complessiva dell'intero aggregato, e comporterà l'aumento di valore del manufatto che, diversamente, sarebbe destinato alla demolizione. Si conferma l'applicazione della perequazione prevista all'art. 9 delle N.T.O. Per il secondo manufatto, si prende atto della localizzazione.

Parere Tecnico:**NON ACCOLTA**

MIGLIORANZO GIORGIO E AMBROSI DANIELA

via Marconi

Oggetto dell'osservazione:

rif. Manifestazione di interesse n° 80 - Schede edifici non funzionali al fondo - Casa Miglioranzo: edifici 9A, 9B, 9C).

1. Si rileva un errore di battitura nella scrittura del cognome.
2. Si chiede di integrare le informazioni riportate nella scheda alla voce "tipo di richiesta";
3. Si segnala che il volume del fabbricato riportato nelle schede di PRG di mc.534 e ripreso dal PI non corrisponde alla realtà. Il volume esistente è di mc 975. In ogni caso la richiesta è limitata a mc 800.
4. Si chiede di riconsiderare la richiesta di immobile non funzionale al fondo in quanto nel caso specifico l'edificio da turistico diventa residenziale.
5. Si chiede che venga rivisto il calcolo della quota perequativa in quanto il grado di protezione passa da 2A a 2B, quindi non è soggetto al contributo e il cambio d'uso è una riduzione del valore dell'immobile che da turistico diviene residenziale. Non dovrebbe quindi essere dovuta alcuna perequazione o, almeno, ridotta del 60%.

Proposta Tecnica:

Punto 1: si provvede a correggere.

Punto 2: si provvede ad integrare il tipo di richiesta.

Punto 3: si prende atto del rilievo dell'edificio già dichiarato non più funzionale alla conduzione del fondo e della richiesta di recuperare un volume pari a mc 800, provvedendo a correggere la scheda della manifestazione di interesse.

Punto 4: si prende atto che il nuovo edificio residenziale sarà di pertinenza di un'azienda agricola.

Punto 5: si concorda con l'interpretazione e non si applica la perequazione in quanto il criterio è quello di compensare il maggior valore dovuto alla trasformazione consentita dal Piano degli Interventi. Nel caso specifico tale incremento di valore si è realizzato a suo tempo consentendo il cambio d'uso da annesso rustico ad attività turistica.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

BONFAINI GIORGIO

via Bonfaini

Oggetto dell'osservazione:

rif. Schede edifici n° 34, 40, 41 Corte rurale Bonfaini

Si segnala un errore di denominazione nella scheda dell'edificio n° 41 dove è erroneamente indicata la corte Gallinelle anziché Bonfaini.

Proposta Tecnica:

Osservazione già formulata dall'UTC e accolta.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA**Oggetto dell'osservazione:**

Integrazione dell'osservazione d'ufficio n°6.

a seguito dell'annullamento in autotutela della DCC 58/14 si ripristina la perimetrazione della zona D6 relativa al campeggio Altomincio contenuta nella cartografia della 2° fase del Piano degli Interventi approvata con DCC 81/14, attribuendo inoltre la corretta retinatura afferente alla zona D6.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche alla cartografia.

Parere Tecnico:**ACCOLTA**

AREA TECNICA - SETTORE URBANISTICA - SETTORE EDILIZIA PRIVATA

Oggetto dell'osservazione:

Rif. Manifestazione di interesse n.44 a nome TURRINA GIORGIO si precisa che l'oggetto della richiesta è quello indicato con la lettera A e che il volume per il quale si chiede la variazione per il grado di protezione da 4 a 3 è di mc 180,02.

Proposta Tecnica:

Si prende atto e si apportano le modifiche alla scheda dell'edificio ubicato in loc. Campanella e alla scheda della manifestazione di interesse n. 44.

Parere Tecnico:

ACCOLTA

Gruppo etico e territoriale "El morar"**Oggetto dell'osservazione:****Parte 1**

1. Si ritiene che la manifestazione di interesse n. 34 non possa essere accolta in quanto ampliamento con destinazione d'uso commerciale e direzionale (in contrasto con le NT del PAT) e a tutela dell'ambiente e paesaggio dell'ATO 2.
2. Non si concorda con l'accoglimento della manifestazione di interesse 86 in quanto si ritiene che 10 mq per i manufatti in legno (vedi art. 52 delle NTO del PI) siano sufficienti.
3. Non si concorda con l'accoglimento della manifestazione di interesse 94 che prevede un nuovo volume residenziale di 1650 mc a fronte delle previsioni non ancora attuate del vecchio PRG e del numero di case vuote esistenti nel territorio.

Proposta Tecnica:

1. Non accolta: l'area oggetto di intervento non è sulle colline o isolata, ma è posta in continuità con zone edificate in ambito dove sono anche presenti edifici produttivi. Peraltro il PAT, Tav. 4, la classifica tra le "Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale" con il quale si deve intendere che si tratta di ambiti residenziali nei quali sono ammesse anche attività di tipo complementare. L'intervento è inserito all'interno di un sistema edificato e non compromette né il complesso delle colline moreniche, né gli habitat naturali presenti all'interno dell'ATO, pertanto l'accoglimento della richiesta è in linea con quanto approvato in sede di PAT.
2. Non accolta: con i 25 mq si è voluta dare la possibilità, a chi non è imprenditore agricolo, di poter realizzare un manufatto dove poter ricoverare un piccolo trattore o altro mezzo per la manutenzione dell'area, oltre ai normali attrezzi da giardinaggio, ed eventualmente ricavare un piccolo bagno con antibagno.
3. Non accolta: la concessione di edificazione è in linea con gli obiettivi e indirizzi dell'Amministrazione, per dare risposta a richieste puntuali e di modesta entità, rispetto a quelle che potrebbero essere future aree di espansione. Trattasi di un'area già inserita nel PAT come "Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale" all'interno di un tessuto già urbanizzato che potrà essere completato, con l'intervento assentito. Inoltre non viene resa edificabile tutta l'area, ma viene esclusivamente concesso di costruire la cubatura richiesta.

Parere Tecnico:**NON ACCOLTA**

Gruppo etico e territoriale "El morar"

Oggetto dell'osservazione:

Parte 2

1. Si evidenzia che tra gli elaborati del PI manca la banca dati numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo.
2. Si chiede di rivedere le tabelle del capitolo 5 della Relazione in quanto i dati riportati non concidono con quelli delle singole schede.

Proposta Tecnica:

1. Parzialmente accolta: La banca dati alfanumerica è un archivio che riepiloga quanto contenuto negli elaborati del PI che sono stati depositati e sono agli atti. Si tratta quindi di un supporto tecnico che non è soggetto all'espressione del parere del consiglio. Si integrano gli elaborati precisando che la stesura definitiva della banca dati dovrà prendere atto del voto del consiglio sulle osservazioni della terza fase e verrà di conseguenza aggiornata a seguito dell'approvazione del PI.
2. Parzialmente accolta: si precisa che nella maggior parte dei casi le differenze tra le schede delle manifestazioni di interesse e le tabelle del dimensionamento sono dovute al fatto che queste ultime riportano solo le effettive modifiche rispetto al PRG. Sono invece da correggere i dati relativi alla manifestazione n. 54 PI 2° fase e alla manifestazione n. 21 PI 3° fase. Conseguentemente vengono aggiornati i totali e le tabelle derivate.

Parere Tecnico: