

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PI

Elaborato

--	--	--

Scala

--

VARIANTE N. 1
AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

RELAZIONE



Il Sindaco
Angelo Tosoni

L'Assessore all'Urbanistica
Marco Dal Forno

Il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Peruzzi

Il Progettista
Arch. Anna Grazi
Responsabile Settore Urbanistica

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Anna Federica Grazi
n° 934
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 78 DEL 29/10/2015



DATA

15 Luglio 2015

**VARIANTE N. 1 AL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI
DEL COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE REGIONALE DEL VENETO
23 APRILE 2004, N. 11 E S.M.I.**

RELAZIONE

INDICE

- 1. Introduzione**
- 2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio**
- 3. La DGRV n. 856 del 15 maggio 2012**
- 4. Riclassificazione dell'area di cui alla Manifestazione di Interesse n. 122**

1. Introduzione

La presente relazione correda la Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015 e riguarda la riclassificazione di un'area residenziale in località Vanoni – Remelli a seguito della presentazione della Manifestazione di Interesse n. 122, acquisita al protocollo al n. 11242 del 22.06.2015, presentata dalla signora Mularo Masha.

Si tratta del riesame della precedente Manifestazione di Interesse n. 20, acquisita in atti al prot. n. 254 del 08.01.2014, che in sede di adozione (D.C.C. n. 11 del 05.02.2015) e in sede di approvazione della 1^a fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 80 del 27.11.2015) aveva ottenuto parere "NON FAVOREVOLE" all'edificabilità in quanto l'area era interessata da fasce di rispetto degli allevamenti. Tale area era stata riclassificata come Z.T.O. E - Agricola, in luogo della precedente Z.T.O. B di tipo 2.

La nuova Manifestazione di Interesse, corredata di pare del legale di fiducia della proponente, è tesa a chiedere di riportare l'area di proprietà censita al Foglio 58, particelle nn. 573parte e 574 in Z.T.O. B di completamento edilizio di tipo 2, come da previgente PRG, così da consentirne l'edificabilità.

2. PAT e PI del Comune di Valeggio sul Mincio

A seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. recante "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" sono state introdotti nuovi strumenti di Governo del territorio, che vanno a sostituire il Piano Regolatore Generale.

In particolare la L.R. n. 11/2004 prevede l'istituzione del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI).

A suo tempo, con D.G.R. n. 3245 del 23.09.1997, la Regione Veneto aveva approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Valeggio sul Mincio, con annesso Regolamento Edilizio, pubblicata sul B.U.R. del 17.10.1997 n. 85, comprensiva di Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio Comunale.

Successivamente, con D.G.R. n. 1780 del 12.06.2007, la Regione Veneto aveva approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 della L.R. n. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione.

L'Amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004, ha dato l'avvio al procedimento di formazione del PAT, adottando tale strumento di pianificazione generale con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 07.03.2012, secondo la procedura concertata con la Regione Veneto e con la Provincia di Verona.

Il PAT è stato approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013 e, in data 05.11.2013, è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013, con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT. In data 21.11.2013 il PAT del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace.

Si poi proceduto ad avviare l'iter di formazione del PI – Piano degli Interventi, sviluppatosi – dopo la presentazione del Documento del Sindaco in data 22.11.2013, in n. 3 fasi successive come di seguito riportato:

- Adozione della prima fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 11 del 05.02.2014)
- Adozione della seconda fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 25 del 18.03.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute nella prima fase e approvazione dei relativi elaborati (D.C.C. n. 80 del 27.11.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute nella seconda fase e approvazione dei relativi

elaborati (D.C.C. n. 81 del 27.11.2014)

- Adozione della terza e conclusiva fase, con acquisizione dei pareri e completamento degli elaborati richiesti (D.C.C. n. 82 del 27.11.2014)
- Valutazione delle osservazioni pervenute nella terza fase e approvazione dei relativi elaborati (D.C.C. n. 44 del 28.05.2015)

L'approvazione della 3^a e conclusiva fase ha assorbito ed incluso le previsioni delle precedenti due fasi, dando luogo al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, divenuto efficace il 14.07.2015.

L'area di proprietà Mularo Masha, censita al Foglio 58, particelle nn. 573parte e 574, e una piccola porzione della particella n. 269, in sede di PRG erano state classificate come Z.T.O. B – Completamento edilizio di tipo 2.

A seguito dell'esame delle manifestazioni di interesse pervenute, in sede di adozione (D.C.C. n. 11 del 05.02.2015) e in sede di approvazione della 1^a fase del Piano degli Interventi (D.C.C. n. 80 del 27.11.2015) la manifestazione di interesse n. 20 formulata dalla signora Mularo Masha aveva ottenuto parere "NON FAVOREVOLE" all'edificabilità in quanto l'area in proprietà si trova in fascia di rispetto degli allevamenti. In sede di approvazione della 3^a e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi, gli elaborati grafici TAV. 1e – Scala 1:5.000, e TAV 2e Scala 1:2.000, erano stati adeguati al parere, classificando l'area censita al Foglio 58, particelle nn. 573parte e 574, oltre a una porzione della particella n. 269 come Z.T.O. E - Agricola.

3. La DGRV n. 856 del 15 maggio 2012

La Manifestazione di Interesse n. 20 e la successiva n. 122, entrambe formulate dalla signora Mularo Masha, riguardano un'area interessata da fasce di rispetto di allevamenti zootecnici intensivi, normate dalla DGRV n. 856 del 15 maggio 2012 recante *"Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d), della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Modifiche ed integrazioni alla lett. d) "Edificabilità zone agricole", punto 5) "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla qualità e quantità di inquinamento prodotto"*.

La previgente normativa in materia di distanze (DGRV n. 7949/1989) era orientata ad evitare l'insorgere, sul territorio ed in particolare nelle vicinanze di centri abitati, di problemi di ordine ambientale a seguito della realizzazione di nuovi insediamenti zootecnici intensivi. Per la definizione degli allevamenti zootecnico-intensivi, ai soli fini dell'applicazione della normativa urbanistico-edilizia, erano stati considerati il criterio della connessione funzionale con il fondo in coltivazione e le dimensioni assolute dell'allevamento: si erano pertanto inclusi, tra gli allevamenti zootecnico-intensivi, gli allevamenti privi di connessione funzionale con il fondo e gli allevamenti che, pur dotati della citata connessione funzionale, erano caratterizzati da un carico zootecnico superiore a determinati valori di peso vivo. L'opportunità di introdurre tali limitazioni era stata dettata dall'esigenza di ridurre l'inquinamento dei terreni e delle acque, nonché la conflittualità legata alle esalazioni moleste spesso generate dagli allevamenti. Nel corso dell'applicazione delle norme previste dalla DGRV n. 7949/1989 era emerso che, nella realizzazione degli allevamenti zootecnici, l'innovazione delle caratteristiche progettuali, produttive e tecnologiche, in molti casi, aveva sensibilmente ridotto l'impatto ambientale generato da quest'ultimi. La Regione Veneto, pertanto, ha valutato necessario procedere al suo aggiornamento, al fine di recepire le modificazioni produttive e tecnologiche intervenute che, in molti casi, avevano sensibilmente ridotto l'impatto ambientale degli allevamenti.

Con la DGRV n. 856/2012 sono pertanto stati individuati i criteri per la realizzazione degli allevamenti zootecnico-intensivi *"in relazione alle tipologie costruttive e alla qualità e quantità di inquinamento potenziale"*, definendo altresì le distanze reciproche dai limiti delle zone non agricole, ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali), dai confini di

proprietà e dalle abitazioni non aziendali. Tali criteri trovano riferimento nelle MTD - Migliori Tecnologie Disponibili per la prevenzione e il controllo dell'inquinamento, e nelle tecniche di allevamento applicate nei diversi settori.

Le distanze reciproche dai limiti delle zone non agricole sono riportate nell'Allegato A alla DGR n. 856/2012.

Nel medesimo allegato sono inoltre indicate le deroghe al rispetto delle distanze reciproche, contenute nei commi 8 e 9 che si riportano di seguito:

8. Le distanze sopra definite sono reciproche, pertanto vanno rispettate in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico.

9. In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché quelli ricadenti in ambiti destinati dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG) a nuovi insediamenti residenziali purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per "insediamenti esistenti" sono da intendersi quelli riconosciuti come tali dallo strumento urbanistico vigente (PI o PRG), a prescindere dalla loro destinazione urbanistica residenziale o produttiva; sono pertanto da ritenersi escluse da tale definizione le zone destinate dallo strumento urbanistico vigente a nuovi insediamenti e ad espansioni degli insediamenti esistenti. Rientrano, invece, tra gli insediamenti esistenti, i centri e i nuclei storici, le zone di completamento, i nuclei prevalentemente residenziali presenti nel territorio agricolo, individuati in sede di PAT quale "edificazione diffusa" e confermati dal PI quali zone edificate diverse dalle zone agricole (equivalenti, ad esempio, alle sottozone E4 o alle zone di completamento extraurbane e/o periurbane dei PRG redatti ai sensi della LR 61/85)."

Dalla lettura del comma 9 appare evidente che le distanze di rispetto reciproche non trovano applicazione qualora si sia in presenza di "insediamenti esistenti", tra i quali sono annoverate le Z.T.O. B di completamento edilizio.

Appare altresì evidente che l'area di proprietà della signora Mularo Masha, censita al Foglio 58, particelle nn. 573parte e 574, e una piccola parte della particella n. 269, già in sede di PRG possedevano le caratteristiche di "insediamento esistente", in quanto zona di completamento, così come il PAT classificava l'area all'interno di ambito di "Urbanizzazione consolidata residenziale e altro".

E' opportuno, pertanto, rivedere il parere espresso in sede di adozione e approvazione della 1^a fase del PI, recepito e inglobato nella 3^a fase, così da rispettare quanto previsto dalla DGRV n. 856/2012.

4. Riclassificazione dell'area di cui alla Manifestazione di Interesse n. 122

Con la presente Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio, alla luce di una più attenta lettura del comma 9 dell'Allegato A alla DGRV n. 856/2012, si intende riclassificare l'area censita al Foglio 58, particelle nn. 573parte, 574 e 269parte riportandola a Z.T.O. B di Completamento edilizio di tipo 2, in luogo della classificazione agricola intervenuta in sede di 1^a e 3^a fase del PI.

Si ritiene, infatti, che trovi piena applicazione la deroga prevista dal citato comma 9, poiché l'area sopramenzionata già in sede di PRG possedeva inequivocabilmente le caratteristiche di "insediamento esistente", in quanto classificata come zona di completamento.