PROVINCIA DI VERONA

PIANO DEGLI INTERVENTI

COMUNE DI ZEVIO

ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 E S.M.I.

ADOZIONE D.C.C. N. 27 del 26/04/2022

CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

PERVENUTE

A seguito dell'adozione da parte del consiglio comunale con DCC n. 27 del 26/04/2022 del Piano degli Interventi del comune di Zevio – Variante n. 5, sono pervenute n. 3 osservazioni nei termini.

<u>COMUNE DI ZEVIO</u>			
N.	PROT.	DATA	MITTENTE
1	14495	12.07.2022	Biondani Renato presidente A.S.D. TAV ZEVIO
2	1117 DEL 25.07.2022	23.07.2022	Pierluigi Dal Ben
3	1289 DEL 30.08.2022	29.08.2022	Claudio Da Vià

Oss. N° 1	
Richiedente Protocollo/Data	Biondani Renato presidente A.S.D. TAV ZEVIO prot. n. 14495 in data 12.07.2022
LOCALIZZAZIONE DESCRIZIONE OSSERVAZIONE	<p>Localizzazione: Bride, Foglio 36, Particella 423, 425</p> <p>Individuazione: Tavola 1.A. Intero Territorio Comunale – Parte Nord – 1:5000</p> <p>Descrizione: Si riporta dall'osservazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>si propone di cancellare il quarto comma dell'art. 2 omissis</i> 2. <i>si richiede la conferma che la superficie in ampliamento è pari a 9.300 mq</i> 3. <i>si richiede la possibilità della costruzione di un edificio residenziale...omissis</i> 4. <i>si richiede l'ampliamento della superficie commerciale strettamente collegata all'attività sportiva.</i>
CONTRODEDUZIONE DEL COMUNE	<p>1. In merito alla richiesta “<i>si propone di cancellare il quarto comma dell'art. 2... omissis</i>” Verificato che la “Scheda Norma 14-07” risulta cassata nella precedente variante, pertanto tale “comma” risulta superato e quindi da stralciare. Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione AMMISSIBILE tecnicamente.</p> <p>2. In merito alla richiesta “<i>si richiede la conferma che la superficie in ampliamento è pari a 9.300 mq</i>” si riscontra che non si tratta di osservazione ma di un “quesito”. Nello spirito collaborativo si provvede a dare riscontro attraverso la verifica cartografica, dalla quale risulta che le dimensioni della zona F3D nel Piano degli Interventi Fase 4a era di 51.088 mq ed è diventata nel Piano degli Interventi n. 5 di mq 71.014 come da rilevazione su file shp con una differenza di superficie di mq 19.926. Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione risulta NON PERTINENTE</p> <p>3. In merito alla richiesta “<i>si richiede la possibilità della costruzione di un edificio residenziale da adibire a custode per una superficie coperta massima di mq 150...</i>” Premesso che: - la richiesta nasce dalla necessità di prevedere un presidio di controllo per la sicurezza dell'area oltre che per i materiali custoditi; - che la norma prevede già “<i>La superficie coperta massima riservata a strutture di servizio (ristoro, servizi igienici, tettoie, protezioni, depositi e altri servizi), non potrà superare il 3,50 % della superficie fondiaria con unico piano fuori terra e sarà realizzata con strutture leggere in legno, metallo, ecc. facilmente smontabili e comunque integrate con l'ambiente circostante</i>”; Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione AMMISSIBILE tecnicamente riformulando il comma come di seguito: “<i>La superficie coperta massima riservata a strutture di servizio all'attività quali residenziale, ristoro e somministrazione di alimenti, vendita di prodotti strettamente connessi all'attività sportiva, servizi igienici, tettoie, protezioni, depositi e altri servizi, non potrà superare il 3,50 % della superficie fondiaria con unico piano fuori terra e sarà realizzata con strutture compatibili con il contesto e comunque integrate con l'ambiente circostante</i>”</p> <p>4. In merito alla richiesta “<i>si richiede l'ampliamento della superficie commerciale strettamente collegata all'attività sportiva</i>” chiedendo di passare dai mq 30 attualmente concessi ai mq 100 Si considera la richiesta già esaudita da quanto previsto al punto precedente.</p>
VALUTATORE	Non attinente alla procedura VAS

Oss. N° 2	
Richiedente Protocollo/Data	Pierluigi Dal Ben prot. n. 1117 del 25.07.2022 pervenuto in data 23.07.2022
LOCALIZZAZIONE DESCRIZIONE OSSERVAZIONE	<p>Localizzazione: Foglio 23, Mapp. 104, 888, 889</p> <p>Individuazione: Tavola 1.A. Intero Territorio Comunale – Parte Nord – 1:5000</p> <p>Descrizione: Si riporta dall'osservazione: 1. Ambito B a) <i>“si chiede che venga aggiornato il calcolo delle superfici... omissis ... che venga inserita sul lato Nord-Est una fascia di verde di mitigazione extra standard ...per consentire la realizzazione di un'area verde alberata a margine della nuova viabilità.”</i> b) <i>“si chiede che vengano di conseguenza aggiornati i valori di perequazione”</i> c) <i>“si chiede di inserire nelle indicazioni / prescrizioni la possibilità di cessione cubatura tra lotti confinanti così come previsto dall'art. 5 della L 106/2011”</i> 2. Ambito C <i>“si chiede che venga modificato il dato relativo al rapporto di copertura sostituendo il dato “esistente” con la percentuale 40% come previsto nell'ambito B”.</i></p>
CONTRODEDUZIONE DEL COMUNE	<p>1. Ambito B a): si evidenzia che la fascia di mitigazione posta a sud dell'area edificabile funge appunto da mitigazione verso la zona agricola mentre l'individuazione di una fascia a Nord-Est lunga la viabilità di accesso all'area edificabile non avrebbe alcun valore di mitigazione verso un'area già edificata in ZTO B3/5. Inoltre la viabilità è di carattere privato. Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione NON AMMISSIBILE tecnicamente. b): in analogia delle considerazioni sopraindicate si ritiene questa parte dell'osservazione NON AMMISSIBILE tecnicamente. c): si evidenzia che la citata legge è intervenuta introducendo nella disciplina la <i>“tipizzazione di un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la “cessione di cubatura”</i> attraverso la modifica del DPR n. 380/2001 e dell'art. 2643 del Codice Civile. La cessione di cubatura, in presenza dei presupposti legittimanti, quindi, è considerata ammissibile, in quanto la maggiorazione di volumetria a favore del cessionario della cubatura trova bilanciamento nella riduzione della volumetria del cedente, senza che ciò comporti alcuna modifica del rapporto di densità abitativa, stabilito dagli standard edilizi e non necessita di “riconoscimento urbanistico” in quanto eventualmente rientra nella competenza edilizia. Si ritiene questa parte dell'osservazione NON AMMISSIBILE tecnicamente rimandando l'argomento ad altro provvedimento di competenza. 2. In merito alla richiesta <i>“si chiede che venga modificato il dato relativo al rapporto di copertura sostituendo il dato “esistente” con la percentuale 40% come previsto nell'ambito B”</i>, si ritiene ammissibile in coerenza con l'ambito confinante di nuova realizzazione. Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione AMMISSIBILE tecnicamente</p>
VALUTATORE	Non attinente alla procedura VAS

Oss. N° 3	
Richiedente Protocollo/Data	Claudio Da Vià prot. n. 1289 del 30.08.2022 pervenuto in data 29.08.2022
LOCALIZZAZIONE DESCRIZIONE OSSERVAZIONE	Localizzazione: Foglio 34, Mapp. 556, 554, 553 Individuazione: Tavola 1.A. Intero Territorio Comunale – Parte Nord – 1:5000 Descrizione: Si riporta dall'osservazione: <i>“si chiede di valutare l'ipotesi di permuta consistente nella cessione da parte mia dei mappali n. 553 e 554 per mq 957 e la acquisizione di un piccolo lotto fronte strada con metratura da definirsi con il pagamento della differenza dovuta oltre ad eventuale monetizzazione di standard a termini di legge”</i>
CONTRODEDUZIONE DEL COMUNE	1. In merito alla richiesta formulata si considera l'osservazione non pertinente in quanto l'operazione di cessione in permuta non attiene alla disciplina urbanistica ma ricade nell'ambito delle attività procedurali dell'amministrazione con il fine dell'acquisizione dei beni, in particolare per quello preordinati all'esproprio. Per quanto sopra esposto si ritiene questa parte dell'osservazione risulta NON PERTINENTE
VALUTATORE	Non attinente alla procedura VAS