

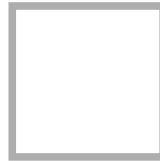
COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

P.I. n. 5

art. 17 L.R. n. 11/2004

Tavola

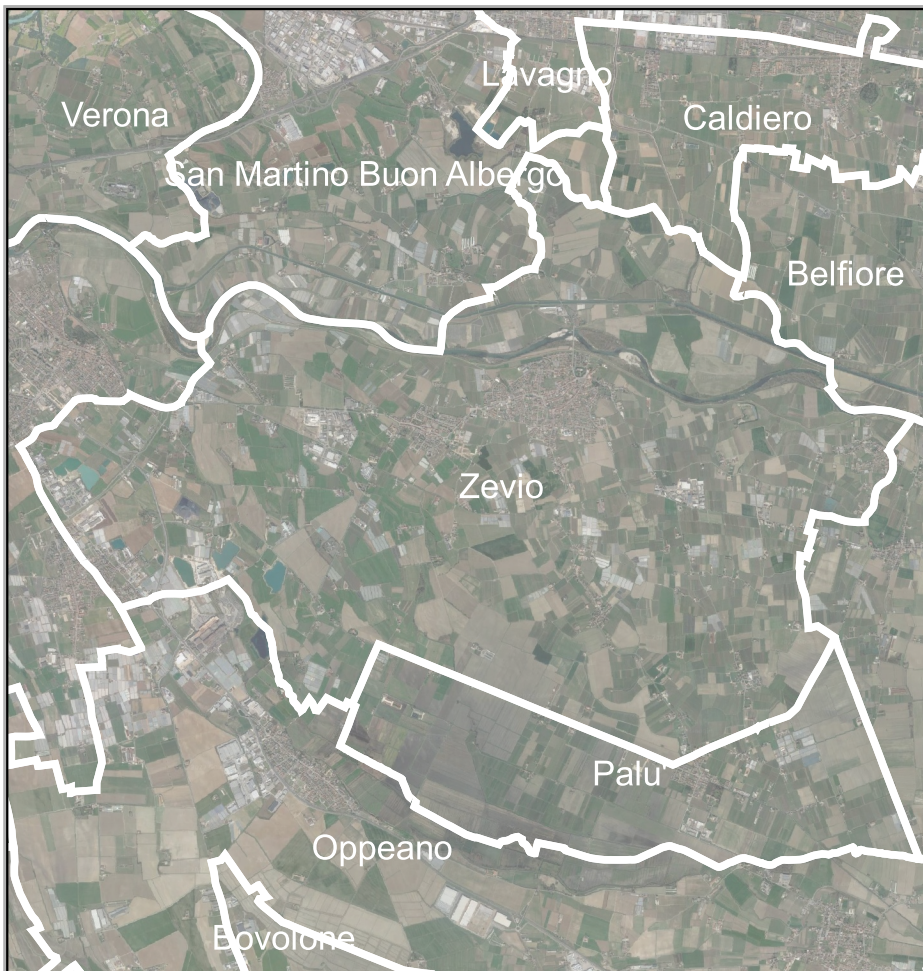


Scala



## RELAZIONE PROGRAMMATICA

- Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 27 del 26/04/2022 -



Progettista  
ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

Daniel Mantovani  
n. 486  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

arch. Daniel Mantovani

Responsabile UTC

ing. Paolo Vangelista

Sindaco

dott. Diego Ruzza

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

aprile 2022



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**  
**ARCHITETTO DANIEL MANTOVANI**

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: d.mantovani@awn.it - PEC: daniel.mantovani@archiworldpec.it  
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 1456 C.F. MNT DNL 70S10 C207E, P.I. 0291 521 0 237

## Indice

INQUADRAMENTO TERRITORIALE – LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....	2
PROCEDURE E ITER FORMATIVO.....	3
PIANO DEGLI INTERVENTI N. 5.....	5
NORME TECNICHE OPERATIVE.....	12
VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO.....	14
L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018 CONSUMO DI SUOLO.....	17
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA / ASSEVERAMENTO.....	19
PROCEDIMENTI DGR N. 791/2009 - DGR N. 61/2020 - DGR N. 1400/2017.....	19
QUADRO CONOSCITIVO.....	19
ELABORATI DI VARIANTE.....	19

## **INQUADRAMENTO TERRITORIALE – LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

---

L'amministrazione del comune di Zevio ha redatto il Piano di Assetto Territoriale (PAT) ratificato con D.G.R. n. 881 del 22/05/2012 pubblicata sul BUR n.45 del 12/06/2012, strumento urbanistico strategico, successivamente il Comune si è dotato inoltre di Piani degli Interventi (n. 4) completando l'operatività della disciplina urbanistica, definendo il quadro delle norme applicabili sull'intero territorio, cogliendo appieno l'opportunità prevista dalla L.R. n. 11/2004.

Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Zevio è costituito pertanto dal:

- Piano di Assetto del Territorio (PAT);
- Piano degli Interventi (PI), la cui efficacia è stata assunta prima dal Piano Regolatore Generale vigente per le sue sole parti compatibili con il P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma quinto, della L.R. n. 11/2004.

Rispetto ad una situazione legislativa, ma anche economica e sociale, in continuo divenire, il Comune di Zevio ha redatto:

- "Piano degli interventi 1<sup>a</sup> fase di allineamento del P.R.G. Previgente alle prescrizioni e alle direttive del P.A.T. approvato", approvato con D.C.C. n. 11 del 28/02/2013;
- "Piano degli Interventi 2<sup>a</sup> fase", approvato con D.C.C. n. 75 del 28/07/2014;
- "Piano degli Interventi 3<sup>a</sup> fase", approvato con D.C.C. n. 2 del 28/01/2016;
- "Piano degli Interventi 4<sup>a</sup> fase" approvato con D.C.C. n. 24 del 06/04/2017;

Successivamente nel rispetto degli obblighi previsti dalle normative superiori:

- è stata adottata la Variante n. 1 al PAT con DCC n. 36 del 26/04/2017 attualmente in fase di procedimento ambientale da parte della Commissione Regionale VAS;
- è stata approvata la Variante n. 2 con DCC n. 70 del 24/11/2020 ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004" ed alla DGR n. 668 del 15/05/2018 "Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017".

## PROCEDURE E ITER FORMATIVO

---

La Legge Urbanistica Regionale (L.R. n. 11/2004) fissa i contenuti propri del Piano degli Interventi all'articolo 17, mentre è l'art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi che definisce le procedure:

*1. Il sindaco predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.*

*2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.*

*3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge n. 69 del 2009 il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.*

*4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*

*5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*

*5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano.*

*6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*

*7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla*

*decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30.*

*7 bis. Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7.*

*8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo.*

*9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.*

Con D.C.C. n. 39 del 31/07/2019 e D.C.C. n. 80 del 14/12/2020 il Sindaco ha illustrato le tematiche e gli obiettivi che si intende affrontare con la Variante al Piano degli Interventi.

A seguito delle suddette illustrazioni sono pervenute numerose manifestazioni di interesse e/o richieste di modifica successivamente analizzate ed affrontate con incontri di approfondimento.

Il continuo divenire della disciplina urbanistica, delle procedure ambientali oltre all'iter non ancora concluso della Variante n. 1 al PAT, hanno portato l'Amministrazione Comunale a scegliere di procedere con il presente Piano degli Interventi n. 5. Le modifiche previste con la presente variante hanno tenuto conto di alcuni principi:

- contenimento del consumo di suolo;
- riordino e rigenerazione di tessuti compremessi
- riconversione di aree degradate
- interventi puntuali nel tessuto storico nell'ottica di un recupero delle preesistenze.

Le richieste che non hanno trovato "riscontro" con la presente variante saranno successivamente oggetto di nuova valutazione a seguito della conclusione dell'iter della variante n. 1 al PAT.

**PIANO DEGLI INTERVENTI N. 5**

Il presente Piano degli Interventi n. 5 interviene sul PI vigente secondo le seguenti macro-categorie:

- modifiche per il cambio del Grado di Protezione in zona territoriale omogenea A e Corti Storiche a seguito di approfondimenti e verifiche;
- ricognizione dello stato effettivo dei luoghi per il completamento e collaudo delle opere all'interno degli strumenti attuativi: Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero;
- individuazione di elementi edilizi non funzionali alla conduzione del fondo;
- riconoscimento di attività fuori zona ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 17 lett. i) ed aggiornamento per quelle "attività" riconosciute dal PI (ex PRG) ad oggi non più esistenti;
- modifiche alle Norme Tecniche Operative per rendere coerenti le varianti oltre che per approvazione del Regolamento Edilizio;
- modifiche puntuali per l'accoglimento di richieste di privati che prevedono modesti aumenti di carico urbanistico o riordino di tessuti edilizi degradati;
- aggiornamento grafico dei vincoli di legge, in particolare archeologico ed ex Galasso.

La numerazione rispecchia il numero di protocollo ed il deposito dell'istanza stessa, alcune richieste presentano una numerazione "doppia" in quanto le richieste sono state depositate, integrate e/o riformulate nel tempo.

<b>N. MOD.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PROGRESSIVO DELIBERA DI ADOZIONE</b>
4. / 5. / 43.	Nella frazione di Perzacco, in via Corso, è presente una "corte" sulla quale affacciano alcuni fabbricati, parte ricadenti dentro la ZTO A e parte in ZTO B (questi a sud). I fabbricati a sud sono già stati oggetto di intervento ed è intenzione dei privati completare la riqualificazione anche con la parte di fabbricati ricadenti a nord, questi in ZTO A. La modifica di variante prevede di riconoscere il Grado 5 in modo da consentire un intervento di riordino completo anche alla luce delle possibilità offerte dalla legislazione vigente. Valutati i manufatti e verificato la mancanza di elementi significativi si ammette il cambio a Grado 5. In considerazione della tipologia di modifica che prevede il cambio di	1

	<p>grado di protezione all'interno della norma delle ZTO A, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.</p>	
9. / 42.	<p>Per la ZTO F3D/43 vigente, servizio di interesse comune di maggior rilevanza, si provvede ad ampliare l'ambito nella parte nord/ovest e contemporaneamente, grazie alla sovrapposizione con le basi catastali, si delimita correttamente l'ambito di pertinenza della zona. Viene inoltre modificata la normativa, all'art. 5.31 delle NTO, inserendo la possibilità di adempiere a quanto prescritto dalle indicazioni della Federazione sportiva di riferimento. La modifica si considera coerente con la normativa di livello superiore quale il PTCP che agevola ed incentiva gli interventi per attrezzature sportive anche nelle zone di maggior tutela. In considerazione della tipologia di modifica non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.</p>	<b>2</b>
16.	<p>In località Campagnola, in zona agricola è presente l'attività "Ristorante il Grappolo", che svolge attività di ristorazione risalente all'anno 2012 dando occupazione a n. 8 addetti. Nasce la necessità di riordinare e razionalizzare gli attuali spazi distribuiti su due piani tra spazi per l'alloggio, spazi per la ristorazione e accessori. Fermo restando la conformazione dell'immobile esistente viene concessa la razionalizzazione delle destinazioni d'uso interne. Contestualmente si provvede ad un riordino anche degli spazi esterni con dotazione di aree per la sosta dei clienti e opere di mitigazione necessarie per creare una barriera sonora nei confronti della Transpolesana e dello svincolo posti a ovest e sud/ovest e di mitigazione nei confronti dello spazio aperto a est. Tale riconoscimento avviene attraverso la redazione di una schedatura (n. 052) redatta ai sensi della L.R. n. 11/2004, art. 17, punto 2 lett i) che disciplina gli interventi ammessi, le destinazioni d'uso previste oltre che le opere di mitigazione. In considerazione della tipologia di modifica che prevede il riconoscimento di un'attività fuori zona, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta</p>	<b>4</b>

	opportuna Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	
25.	In via Giuseppe Mazzini, è presente un'area di proprietà comunale riconosciuta come F1A/19 di interesse pubblico. L'amministrazione intende "valorizzare" una porzione della proprietà per una superficie di mq. 1.513 trasformandola in edificabile residenziale per mc 2250, in coerenza con il tessuto esistente. Il venir meno della superficie di interesse pubblico viene riequilibrata con l'individuazione contemporanea di un'area in confine nord di mq. 1.287 che permette di dare continuità agli elementi di proprietà pubblica legando gli spazi a sud con le aree derivanti dalle due lottizzazioni a nord. In considerazione della tipologia di modifica che prevede un intervento all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo il principio di densificazione, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuna Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>5</b>
36. / 48. / 62.	In via Cà di Maddalinetti con accessibilità diretta dalla strada, è vigente un Piano di Recupero (prot. 752 del 03/08/2018) a destinazione residenziale per una superficie di mq 19.296,00 con mc 5.450 oltre ad alcuni fabbricati residenziali esistenti, esterni al PDR, ed infine a sud, a ridosso di tale contesto, è presente un fabbricato con destinazione "deposito attrezzatura agricola". Nell'ottica di un riordino generale della situazione con l'obiettivo di riqualificare l'intero contesto, dotandolo anche delle reti a completamento delle esistenti viene individuato un "Aggregato urbanizzato di recente formazione oggetto di riordino" definendone la disciplina mediante una Scheda Norma n. 06-2022 che definisce i parametri di intervento, le quantità a servizi e le opere di mitigazione. Il dimensionamento della modifica viene così determinato: Ambito A Volume residenziale esistente mc 5.450 con incremento di mc 3.500; Ambito B Volume residenziale totale mc 1950; Ambito C si conferma l'esistente. In considerazione della tipologia di modifica esterna al consolidato, si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuna Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>7 - 8</b>
41.	In località Fenil Bianco, un manufatto esistente viene individuato come edificio	<b>10</b>

	<p>non funzionale alla conduzione del fondo agricolo e redatta apposita scheda n. 01. Viene classificato con la lettera "D" e redatta apposita scheda di edificio non funzionale alla conduzione del fondo agricolo, inoltre viene adeguata la normativa all'art. 5.24 delle NTO. La modifica è in linea con i principi contenuti nella disciplina sul contenimento del consumo di suolo e con la valorizzazione del patrimonio esistente. In considerazione della tipologia di modifica che prevede il recupero di un manufatto esistente, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.</p>	
52. / 63.	<p>In via Roversola, in un ambito definito dal PI vigente come E con Edificazione Diffusa, è presente un'edificazione a destinazione residenziale senza legami con il contesto agricolo, che necessita di un riordino, oltre ad un ambito già disciplinato attraverso il PI con Scheda Norma n. 13-11 che viene ricompreso nella presente disciplina. Nell'ottica di un riordino generale della situazione con l'obiettivo di riqualificare l'intero contesto, dotandola anche dei sottoservizi a completamento delle reti esistenti viene individuato un "Aggregato urbanizzato di recente formazione oggetto di riordino" definendone la disciplina mediante una Scheda Norma n. 02-2022 che definisce i parametri di intervento, le quantità a servizi e le opere di mitigazione. In considerazione della tipologia di modifica esterna al consolidato, si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 solo per l'ambito B, in quanto il resto trattasi del riconoscimento di preesistenze o Schede già vigenti. Ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuna Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 06/10/2009.</p>	<b>11 - 12</b>
53.	<p>Tale modifica prevede la presa d'atto della dismissione di un allevamento (n. 49) a ovest della frazione di Perzacco. Verificato la documentazione si prende atto del venir meno del "generatore di vincolo" e del vincolo stesso. In considerazione della tipologia di modifica che prende atto del venir meno di un vincolo, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.</p>	<b>13</b>
55. / 68. /	<p>In via Palustrella, un ambito posto tra un'area di completamento residenziale B3/5</p>	<b>14 - 15 - 16</b>

70.	a nord est e un ambito che il PI vigente assoggetta a Scheda Norma per interventi residenziali a ovest, sono presenti dei fabbricati residenziali in zona agricola che non hanno legami con il contesto agricolo. Nell'ottica di un riordino generale della situazione con l'obiettivo di riqualificare l'intero contesto, dotandola anche delle reti a completamento delle esistenti viene individuato un "Aggregato urbanizzato di recente formazione oggetto di riordino" definendone la disciplina mediante una Scheda Norma n. 03-2022 che definisce i parametri di intervento, le quantità a servizi e le opere di mitigazione. La Scheda Norma disciplina le preesistenze ed individua un ambito B di mq 3.084 per insediare una volumetria residenziale di mc 2.892. In considerazione della tipologia di modifica esterna al consolidato, si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuna Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 06/10/2009.	
61.	Nella parte sud ovest del territorio comunale, viene individuato, con opportuna grafia, un allevamento esistente, con il n.72, e la relativa fascia di rispetto di ml 100. In considerazione della tipologia di modifica che prende atto dell'individuazione di un "generatore" di vincolo, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>17</b>
65.	A Santa Maria di Zevio, è ammesso il cambio di Grado 3 all'interno della norma delle ZTO A in considerazione della tipologia di modifica prevista, la quale non prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>19</b>
66.	In località Perzacco, all'estremo ovest, viene individuato un ambito residenziale di mq 3.218,00 per una capacità edificabile di mc 2.000,00. Viene redatta una Scheda Norma n. 04-2022 che definisce i parametri di intervento, le quantità a servizi e relativa zona di mitigazione ambientale. In considerazione della tipologia di modifica che prevede l'individuazione di un'area trasformazione ai fini residenziali, si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotta opportuna Valutazione di compatibilità	<b>20</b>

	idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 06/10/2009.	
67. / 93.	Nella corte 35 – Roversola è ammesso il cambio di Grado 3 all'interno della norma delle ZTO A in considerazione della tipologia di modifica prevista, la quale non prevede “consumo di suolo” ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>21</b>
73.	In via Pascoli, a seguito di una verifica da parte dell'UTC si è riscontrato un errore cartografico che risale alla trasposizione tra il PRG ed il PI a seguito dell'approvazione del PAT. Un lotto è stato regolarmente edificato in forza di un Permesso di Costruire legittimamente rilasciato. Verificato che il lotto in oggetto era già riconosciuto come B2 di completamento edilizio e che quindi trattasi di un riconoscimento dello stato effettivo dei luoghi si procede con l'ampliamento della odierna B2/32 che comprenderà l'area in oggetto. In considerazione della tipologia di modifica che prevede la correzione cartografica e il riconoscimento dello stato edificato dei luoghi, non si prevede “consumo di suolo” ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>23</b>
74 / 75 / 76 / 77 / 78 / 79	Il settore tecnico del comune ha provveduto ad una ricognizione completa dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti nelle cartografie del PI vigente individuati come Piani Urbanistici Attuativi o Piani di Recupero. Con tale ricognizione si provvede ad un riconoscimento cartografico dello stato dei luoghi, aggiornando la viabilità e gli elementi della CTRN e di conseguenza provvedendo all'individuazione delle zonizzazioni sia di completamento che dei servizi realizzati e ceduti. Restano fermi gli obblighi previsti dalle convenzioni e viene aggiornato il testo delle N.T.O.. Tali aggiornamenti cartografici non prevedono “consumo di suolo” ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>24 – 25 – 26 – 27 – 28 – 29</b>
	<b>MODIFICA N.    ZONA    CLASSIFICAZIONE PUA / SCHEDE NORMA</b>	
	74                    varie    PDR n. 3 - PDR n. 4 - PDR n. 11 – PUA n. 15	

	75 C1/49, C1/50, C1/51 C1/52, C1/53 PUA n. 22 e AP 05 76 C1/57 Scheda Norma 15-05 77 C1/58, C1/59, C1/60, C1/61, C1/62 AP-06 78 C1/55, C1/56 PUA n. 24 e AP-02 79 C1/48 PUA n. 23 e AP-01	
81.	A Zevio, il PI vigente individua la Scheda n. 25 Attività produttiva fuori zona (L.R. n. 11/1987) confermando quanto previsto dal PRG ex L.R. n. 61/1985. Dalla dichiarazione risulta che gli interventi non sono mai stati effettuati e l'attività non è più esistente. Si ritiene di poter accogliere la richiesta di eliminare l'individuazione della scheda n. 25 e delle possibilità previste dalla stessa. In considerazione della tipologia di modifica che prevede un aggiornamento delle previsioni di piano non effettuate, la quale non prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>30</b>
83.	A Zevio in ZTO A, all'interno della corte storica "Breole", è presente un manufatto pesantemente degradato, per il quale è interesse dei proprietari intervenire per riqualificare il complesso. L'oggetto, non presente nelle mappe di impianto, appare di modesto valore, per il quale si prevede di definire il Grado 3 in quanto appartenente ad un contesto storico di valore. Si prevede altresì di mantenere la sagoma d'ingombro. In considerazione della tipologia di modifica che prevede il cambio di Grado all'interno della norma delle ZTO A, la quale non prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>32</b>
89.	Nella frazione di Perzacco, in via Porzilovo, sono presenti due manufatti privi di valore, che hanno subito pesanti interventi, che ne hanno manomesso ogni riconoscimento di valore storico ancorchè di architettura povera. Nell'ottica di una riqualificazione e recupero si riconosce il Grado 5 con l'obbligo di arretramento di 1,5 ml ai fini di un riordino della viabilità. Valutati i manufatti e verificato la mancanza di elementi significativi si ammette il cambio a Grado 5. In	<b>34</b>

	considerazione della tipologia di modifica che prevede il cambio di Grado all'interno della norma delle ZTO A, la quale non prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	
97.	Nella parte nord ovest del territorio comunale, per un allevamento esistente individuato con il n. 52 con vincolo nel piano vigente si procede ad un aggiornamento della fascia di vincolo. Tale riduzione deriva dalla relazione predisposta da tecnico competente, il quale a seguito di verifica e di analisi della struttura agricola giunge alla conclusione che ai sensi di legge il vincolo generato dall'allevamento in oggetto è pari a ml 150. In considerazione della tipologia di modifica che prende atto dell'aggiornamento di un vincolo, non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.	<b>37</b>

## NORME TECNICHE OPERATIVE

Le modifiche che interessano le Norme Tecniche Operative sono le seguenti:

art. 2.3 – Piani di Recupero (PDR): aggiornamento dell'elenco degli strumenti urbanistici a seguito della ricognizione effettuata anche a livello cartografico;

art. 3.1 e seguenti : eliminazione degli articoli a seguito dell'approvazione del Regolamento Edilizio Comunale D.C.C. n. 69 del 24/11/2020 e D.C.C. n. 92 del 25/11/2021 al fine di rendere coerente la disciplina;

art. 5.2 ZONAA – Centro Storico:

- introduzione per il Grado di Protezione 3 della possibilità di recuperare immobili, quali fienili e portici a fini abitativi, rispettando gli elementi compositivi ed i paramenti esterni;

- introduzione per il Grado di Protezione 5 del chiarimento in merito alla possibilità di non riutilizzare totalmente la quantità volumetrica a seguito di una ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;

art. 5.7 ZONA C1 - Residenziale con P.U.A. Approvato: aggiornamento del testo a seguito della ricognizione effettuata con il riconoscimento delle aree di completamento in sostituzione delle previsioni di espansione;

art. 5.19. - Attività produttive fuori zona: aggiornamento dell'elenco delle attività schedate a seguito dello stralcio della n. 25 (si veda la modifica n. 81) e individuazione di una nuova scheda ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 17 comma 2 in forza della modifica n. 16;

art. 5.24. - Edifici non funzionali alla conduzione del fondo: adeguamento delle normativa in forza della nuova schedatura per i fabbricati esistenti riconosciuti con scheda;

art. 5.31. - ZONA F3D – Aree per attività sportive all'aperto : adeguamento delle norme alle specifiche discipline di settore previste dalla federazione nazionale per il tiro a volo. Tale modifica alla normativa permette di adeguare l'impianto alle norme necessarie per l'esercizio di tale disciplina a livello nazionale;

art. 6.3. - Fasce di rispetto attrezzature tecnologiche: il comma 3 viene aggiornato alle norme vigenti superiori in materia di vincolo cimiteriale, in particolare il comma 4bis dell'art. 41 della L.R. n. 11/2004.

Il settore tecnico del comune ha provveduto ad una ricognizione della situazione dei vincoli di legge superiori. A seguito della verifica si prende atto della diversa conformazione geometrica del vincolo archeologico fg. 4, mapp 497, 498, 495, 496. In considerazione della tipologia di modifica che prevede di cartografare un vincolo archeologico. Inoltre viene correttamente cartografato il vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 art. 142 lett c. (ex Galasso) inoltre è stato riportato il vincolo cimiteriale pari a ml 200 nel rispetto del RD n. 1265/1934 e ss.mm.ii.

Trattandosi di aggiornamenti normativi e/o grafici di vincoli di legge non si prevede "consumo di suolo" ai sensi della L.R. n. 14/2017 ed ai fini della Compatibilità Idraulica viene prodotto opportuno Asseveramento di non necessità ai sensi dell'Allegato A, punto 2 DGR n. 2948 del 06/10/2009.

## VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO

Di seguito si riporta l'estratto della relazione allegata al Piano degli Interventi Fase 4, con riportati di dati relativi al dimensionamento:

A.T.O.	CARICO INSEDIATIVO MAX DEL PAT				CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PI VIGENTE				CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO DEL PI 4^ FASE			
	Resid.le mc.	Comm./Tur. slp mq.	Direz.le slp mq.	Produttivo s.f. mq.	Resid.le mc.	Comm./Tur. slp mq.	Direz.le slp mq.	Produttivo s.f. mq.	Resid.le mc.	Comm./Tur. slp mq.	Direz.le slp mq.	Produttivo s.f. mq.
1	2.000	300	/	1.000	/	1.333	/	/	/	1.333	/	/
2	330.000	25.000	10.000	75.000	137.412	/	/	560	139.350	/	/	560
3	50.000	15.000	5.000	100.000	4.139	/	/	22.455	4.139	/	/	24.205
4	38.000	30.000	5.000	50.000	530	2.400	/	/	15.320	27.400	/	/
5	30.000	5.000	/	5.000	2.930	/	/	320	2.930	/	/	320
Crediti edilizi					8.335	/	/	/	8.335	/	/	/
<b>Totale</b>	<b>450.000</b>	<b>75.300</b>	<b>20.000</b>	<b>231.000</b>	<b>153.346</b>	<b>3.733</b>	<b>/</b>	<b>23.335</b>	<b>170.074</b>	<b>28.733</b>	<b>/</b>	<b>25.085</b>

La tabella seguente riporta i dati dimensionali in riferimento alle singole modifiche della presente variante:

N. Richiesta	Residenziale	Comm/Turistico S.L.P.	Direzionale S.L.P.	Produttivo
	mc	mq	mq	mq
<b>Dimens. PAT vigente</b>	<b>450.000,00</b>	<b>75.300,00</b>	<b>20.000,00</b>	<b>231.000,00</b>
<b>Carico PI vigente</b>	<b>170.074,00</b>	<b>28.733,00</b>	<b>-</b>	<b>25.085,00</b>
'04 '05 '43	-	-	-	-
'09 '42	-	-	-	-
'16	-	-	-	-
'25	-2.250,00	-	-	-
'36-48-62	-5.450,00 (ambito A e B)	-	-	-
'41	-	-	-	-
'52-63	-2.000,00 (ambito B)	-	-	-
'53	-	-	-	-
55-68-70	-2.892,00	-	-	-
'61	-	-	-	-
'65	-	-	-	-
'66	-2.000,00	-	-	-
'67 '93	-	-	-	-

'73	-	-	-	-
'74	-	-	-	-
'75	-	-	-	-
'76	-	-	-	-
'77	-	-	-	-
'78	-	-	-	-
'79	-	-	-	-
'81	-	-	-	-
'83	-	-	-	-
'89	-	-	-	-
'97	-	-	-	-
<b>Totale PI n. 5</b>	<b>-14.592,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Le modifiche puntuali della presente variante prevedono un carico teorico così definito:

N. Richiesta	Dimensionamento residenziale e compatibile con la residenza	Dimensionamento Comm/Turistico	Abitante teorico	note
	mc	mq		mq
'04 '05 '43	-	-		-
'09 '42	-	-		-
'16	-	-		-
'25	-2.250,00	-	15	
'36-48-62	-5.450,00 (ambito A e B)	-	36	
'41	-	-		-
'52-63	-2.000,00 (ambito B)	-	13	
'53	-	-		-
55-68-70	-2.892,00	-	19	
'61	-	-	-	-
'65	-	-	-	-
'66	-2.000,00	-	13	-
'67 '93	-	-		-
'73	-	-		-
'74	-	-		-
'75	-	-		-
'76	-	-		-
'77	-	-		-
'78	-	-		-
'79	-	-		-
'81	-	-		-

'83	-	-		-
'89	-	-	-	-
'97	-	-	-	-
<b>Totale PI n. 5</b>	<b>-14.592,00</b>	<b>-</b>	<b>96</b>	<b>-</b>

Verifica generale degli standard

Abitanti residenti	n. 15.542 (01/01/2021)
Abitanti teorici PI n. 5	n. 96
Superfici a standard attuate	mq. 925.068
Superfici a standard non attuate	mq. 20.310

## L.R. N. 14/2017 E D.G.R. N. 668/2018 CONSUMO DI SUOLO

La Variante n. 2 al P.A.T. è stata approvata con DCC n. 70 del 24/11/2020 con l'obiettivo di adeguarsi:

- alla L.R. n. 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004” ed alla DGR n. 668 del 15/05/2018 “Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017”;
- all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, recependo il Regolamento Edilizio Tipo (RET) secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le “Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti” inserendo una norma che lo richiama tra gli elementi strutturali del P.A.T., demandando al P.I. la conseguente modifica del Regolamento Edilizio vigente e delle Norme Tecniche Operative, entro i termini fissati dalla legge.

Le modifiche sono state recepite ed integrate all'interno delle Norme Tecniche del P.A.T..

La suddetta variante ha recepito il quantitativo di suolo all'art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola delle NT\_PAT mediante l'inserimento del comma “ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 “DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004” E D.G.R.V. N. 668/2018” determinando il quantitativo pari a mq. 266.300,00, recependo gli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata alla Tavola n. 5.

Sempre l'art. 3.1.2 delle NT\_PAT dispone l'obbligo per i Piani degli Interventi di procedere con un monitoraggio degli Ambiti suddetti mediante la verifica delle modifiche puntuali determinando quali intervengono sul parametro, in positivo o negativo.

In considerazione delle modifiche, che intervengono con:

- aggiornamento grafico di vincoli di legge sul supporto cartografico;
- modifiche normative per recepimento di discipline superiori;
- modifiche puntuali di interesse privato ricadenti all'interno dell'AUC o di modesta entità
- cambio di grado di protezione di fabbricati esistenti ricadenti in centro storico;
- recepimento dello stato effettivo dei luoghi dovuto al completamento di PUA collaudati;
- riconoscimento di edifici non funzionali cambio d'uso e attività fuori zona art. 17 lett i).

N. Richiesta	Consumo di suolo mq	Riferimento normativo L.R. n. 14/2017
Dimens. PAT vigente	266.300,00	

'04 '05 '43	-	Area interna AUC - Centro Storico
'09 '42	-	ZTO F
'16	-	Attività esistente fuori zona
'25	-	Area interna AUC
'36-48-62	-4.982,00	Ambito B
'41	-	Edificio non funzionale al fondo esistente
'52-63	-1.547,00	Ambito B
'53	-	Allevamento e Vincolo allevamento
55-68-70	-2.324,00	Ambito B
'61	-	Allevamento e Vincolo allevamento
'65	-	Area interna AUC - Centro Storico
'66	-2.000,00	Individuazione di area edificabile
'67 '93	-	Area interna AUC - Centro Storico
'73	-	Errore cartografico
'74 - '75 - '76 - '77 - '78 - '79	-	Aggiornamento cartografico
'81	-	Aggiornamento cartografico
'83	-	Area interna AUC - Centro Storico
'89	-	Area interna AUC - Centro Storico
'97	-	Allevamento e Vincolo allevamento
<b>Totale PI n. 5</b>	<b>-10.853,00</b>	-
<b>Residuo PI n. 5</b>	<b>255.447,00</b>	-

---

### **VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA / ASSEVERAMENTO**

Visti i temi affrontati dal Piano degli Interventi n. 5 saranno oggetto di parere di competenza:

- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - RELAZIONE per le modifiche n. 16 – 25 - (36-48-62) - (52-63) – (55-68-70)– 66
- ASSEVERAMENTO DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA per le altre modifiche.

---

### **PROCEDIMENTI DGR N. 791/2009 - DGR N. 61/2020 - DGR N. 1400/2017**

Visti i contenuti della Variante si è ritenuto di procedere con la possibilità offerta dall'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006 (Verifica di Assoggettabilità a VAS) con allegata la dichiarazione Allegato E e Relazione Tecnica secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 1400/2017.

---

### **QUADRO CONOSCITIVO**

Il DVD contiene il Quadro Conoscitivo del Piano degli Interventi n. 5 del Comune di Zevio redatto secondo quanto definito dagli Atti di indirizzo regionali, in particolare la DGRV n. 2690 del 16 novembre 2010.

La predetta cartella contiene a sua volta:

- n. 1 cartella denominata "a\_Cartografia";
- n. 1 cartella denominata "b\_Progetto";
- n. 1 cartella denominata "c\_QuadroConoscitivo";
- n. 1 cartella denominata "d\_RelazioneElaborati"
- n. 1 cartella denominata "Approvazione\_PI"

---

### **ELABORATI DI VARIANTE**

Il Piano degli Interventi n. 5 è composto da:

- Relazione Programmatica
- Norme Tecniche Operative – Estratto articoli oggetto di modifica
- Tavola n. 1A – Intero Territorio Comunale – parte Nord - scala 1:5000
- Tavola n. 1B – Intero Territorio Comunale – parte Sud - scala 1:5000

- Elaborato di confronto - Stato vigente e modificato - scala 1:2000
- Schede Norma – scala 1:2000
- Elaborato di confronto stato vigente e modificato - Centro Storico - scala 1:1000
- Edificio non funzionale alla conduzione del fondo – art. 5.24 delle N.T.O.
- Attività in zona impropria – L.R. n. 11/2004 art. 17, punto 2 lett i)
- AUC - Monitoraggio Consumo di Suolo LR n. 14/2017

Sono allegati:

- Asseveramento di non necessità della Relazione di Compatibilità idraulica;
- Rapporto Ambientale Preliminare – Verifica di assoggettabilità a VAS
- Relazione Tecnica ai sensi della DGRV n. 1400/2017 e Allegato E;
- Valutazione della compatibilità idraulica – Relazione

E' parte integrante del materiale il DVD del Quadro Conoscitivo con al proprio interno le banche dati di riferimento.