COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona

Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010
☎ 0456205888 - fax 0456205800
P.IVA 00661030239
www.comune.torridelbenaco.vr.it
comune@torridelbenaco.vr.it

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
N° 12 del 27/01/2022

OGGETTO: **PIANO DEGLI INTERVENTI N.2/BIS DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO - CHIUSURA DELLA FASE DI CONCERTAZIONE.**

L'anno duemilaventidue addì ventisette del mese di Gennaio alle ore 20:00, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunita in videoconferenza, secondo le modalità disposte dal decreto sindacale n. 31 del 05.11.2020, sotto la presidenza del Sindaco Nicotra Stefano la Giunta Comunale. Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Comunale Dott.ssa Stefania Checchini.

Intervengono i Signori:

N°	Qualifica	Nome	Presente	Assente
1	Sindaco	NICOTRA STEFANO	Presente	
2	Vice Sindaco	SALAORNI MARCO	Presente	
3	Assessore	ANDREOLI PASQUA	Presente	

PRESENTI: 3 ASSENTI: 0

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: **PIANO DEGLI INTERVENTI N.2/BIS DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO - CHIUSURA DELLA FASE DI CONCERTAZIONE.**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- la nuova pianificazione urbanistica comunale, derivante dalla L.R.V. n. 11/2004, si attua attraverso il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che è formato da due strumenti: il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed il Piano degli Interventi (P.I.);
- il P.A.T. è un piano strategico di tipo strutturale che fornisce prescrizioni, vincoli e direttive da sviluppare in sede di P.I. Quest'ultimo, invece, è uno strumento operativo che prevede l'attuazione degli interventi in coerenza con il P.A.T.;
- il P.A.T. del Comune di Torri del Benaco è stato elaborato in co-pianificazione con la Regione del Veneto, validato dalla stessa struttura regionale in data 04.04.2014, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 09.04.2014, Valutazione Ambientale Strategica approvata dalla Commissione Regionale V.A.S. in data 08.03.2016, approvato in Conferenza di Servizi in data 06.10.2016 e ratificato con delibera della Provincia di Verona n. 189 in data 29.12.2016;
- successivamente è stato adottato il P.I. in data 10.07.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 e approvato in data 24.02.2018 con deliberazione del Consiglio Comunale n.12, ripubblicato per alcuni ambiti che sono stati approvati con deliberazione n. 47 del 17.10.2018;
- è stata poi adottata la variante n. 1 al P.A.T. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 in data 27.04.2018, che è stata trasmessa alla Provincia di Verona per la definitiva approvazione con nota prot. n. 18450 in data 19.11.2018;
- la variante n. 1 al P.A.T. è stata approvata con deliberazione del Presidente della Provincia di Verona n. 27 del 21.03.2019 con condizioni e prescrizioni e pubblicata all'albo pretorio online in data 25.03.2019 n. rep. 2019-170902-0001011;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30.06.2021 è stata approvata la variante n. 2 al P. I.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 27.10.2021 è stato istituito il RECRED.

VISTO l'art. 18 della Legge Regionale del Veneto n. 11/2004, recante disposizioni per il "procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi", che stabilisce che l'adozione del Piano degli Interventi sia preceduta da un documento predisposto dal Sindaco, cosiddetto "Documento del Sindaco", i cui contenuti e previsioni sono illustrati nel corso di un apposito Consiglio Comunale;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 210 del 18.12.2020, esecutiva ai sensi di legge, all'oggetto: "Piano degli Interventi n. 2/BIS – Presa d'atto ed approvazione del Documento del Sindaco";

VISTA la determinazione del responsabile del servizio urbanistica n. 745 del 18.12.2020, con la quale è stato affidato l'incarico professionale per la redazione delle indagini geologiche e sismiche del piano degli interventi n. 2/BIS del Comune di Torri del Benaco al dott. geol. Simone Barbieri;

VISTO la determinazione del responsabile del servizio urbanistica n. 746 del 18.12.2020, con la quale è stato affidato l'incarico professionale relativo alla parte agronomico-ambientale del Piano degli Interventi n. 2/BIS del Comune di Torri del Benaco allo studio professionale Progea;

VISTA la determinazione del responsabile del servizio urbanistica n. 744 del 18.12.2020, con la quale è stato affidato l'incarico professionale per la redazione della parte urbanistica e del quadro conoscitivo del piano degli interventi n. 2/BIS del Comune di Torri del Benaco allo Studio Associato Ing. Giovanni Montresor e Arch. Amedeo Margotto;

RICHIAMATA la deliberazione di Consilio Comunale n. 64 del 30.12.2020, esecutiva ai sensi di legge, all'oggetto: "Illustrazione del documento programmatico del Sindaco relativo al Piano degli Interventi n. 2/BIS";

DATO ATTO che con nota prot. 810 del 18.01.2021 è stata data comunicazione agli Enti, Associazioni, Ordini professionali e Professionisti dell'avvio all'attività di confronto e della concertazione ai sensi dell'art. 5 L.R. 11/2004 e s.m.i.;

DATO ATTO che in data 01.02.2021 si è tenuta apposita seduta pubblica per l'apertura della fase di concertazione del Piano degli Interventi n. 2 /Bis del Comune di Torri del Benaco, mediante presentazione del relativo Documento del Sindaco;

DATO ATTO che in data 16.02.2021 prot. 2431 è stato pubblicato l'Avviso di avvenuto avvio della fase di concertazione del Piano degli Interventi n. 2/BIS" che assegnava un termine di 30 giorni per la presentazione di eventuali manifestazioni di interesse, in virtù del succitato avviso, sono pervenute le seguenti manifestazioni di interesse:

PIANO DEGLI INTERVENTI N.2BIS				
N.	**PROT.**	**DATA**	**RICHIEDENTE**	**NOTE**
1	1435	29.01.2021	CONSOLINI MONICA E ROSA	RIPRESENTATA IL 26.02.2021 PROT.3010
2	3302	03.03.2021	ZARDINI GIUSEPPE DORIANO	
3	3496	05.03.2021	BENASSI GIORGIO E LE TERRAZZE RESORT S.R.L.	INTEGRATA IL 23/10/2021 PROT. 15820
4	3636	08.03.21	LENOTTI LORENZO E ALTRI	INTEGRATA IL 24.03.2021 PROT. 4462
5	4310	19.03.21	RAMBALDI GIAMPIETRO, AGNESE E FABIO	FUORI TERMINE
6	4329	20.03.21	CACCIALI GIAN MARIA E ALTRI	FUORI TERMINE
7	5842	21.04.21	CAVICCHIOLI BRUNO E BERTELLI DONATELLA	FUORI TERMINE

DATO ATTO che a seguito dell'invito alla presentazione del documento del Sindaco, prot. n. 810 del 18.01.2021 sono pervenuti riscontri da parte di Terna Rete Italia (prot. 1360 del 28.01.2021) e da parte dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona (prot.1544 del 01.02.2021)

PRECISATO che durante la fase di valutazione delle succitate manifestazioni d'interesse, in considerazione del rilevante interesse pubblico derivante dall'impegno assunto dal soggetto attuatore di ricostruzione di un muro di sostegno e sistemazione di viabilità comunale, si è ritenuto opportuno e necessario assoggettare la manifestazione di interesse n. 3 ad accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.R.V n. 11/2004, in relazione al Piano degli Interventi n. 2/BIS in corso di formazione;

DATO ATTO che con nota prot. n. 14206 del 14.09.2021 è stato richiesto al proponente della manifestazione d'interesse n. 3 di proporre uno schema di accordo pubblico privato;

DATO ATTO che l'accordo pubblico-privato sviluppato in ragione del rilevante interesse pubblico, risulta essere il seguente:
accordo n. 9 (rif. 3 - prot. n. 15820 del 23/10/2021):
- richiesta accordo programma;
- all. A - bozza accordo;
- all.B1 - approvato;

- all.B2 - variante;
- all.B3 - riepilogo conteggio SUL;
- all. C - computo;
- all. D - trasmissione BB.AA.;
- all. E - PI 2 Bis.

VISTO il parere tecnico e ambientale trasmesso in data 20.01.2022 con prot. n. 1053, allegato A, redatto dallo Studio Associato ing. Giovanni Montresor e arch. Amedeo Margotto e dallo Studio PROGEA;

VISTA la Legge Regionale del Veneto del 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e gli Atti di indirizzo, ai sensi dell'art. 50 della legge citata;

VISTO il vigente Regolamento edilizio comunale;

VISTI:
- la Legge 24 febbraio 1992, n. 225;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n.112;
- la Legge Regionale 27.11.1984, n.58;
- la Legge Regionale 14.04.1998, n.17;
- la Legge Regionale 13.04.2001, n.11;
- il D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.
- il vigente Regolamento comunale di Contabilità;
- il vigente Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e servizi;
- il vigente Statuto comunale;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12.01.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (DUP) semplificato 2022-2024;

VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 12.01.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Esercizi 2022-2024;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 12.01.2022, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG per il periodo 2022-2024;

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 130 del 19.08.2020, dichiarata immediatamente eseguibile, avente ad oggetto "Definizione del nuovo assetto organizzativo del Comune di Torri del Benaco e individuazione delle aree delle posizioni organizzative. Approvazione organigramma/funzionigramma";

PRESO ATTO che il Responsabile del servizio ha espresso parere in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma I, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i., attestando, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nell'adozione del presente atto;

ATTESO che sulla proposta della presente è stato acquisito il solo parere in ordine alla regolarità tecnica (art. 49 del TUEL) in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente;

Tutto ciò premesso e considerato,

Con voti favorevoli ed unanimi espressi dai presenti nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

1. DI DARE ATTO che le premesse formano parte integrante, formale e sostanziale del presente provvedimento;

2. DI DARE ATTO che si è conclusa la fase di concertazione, consultazione e partecipazione sui contenuti del Piano degli Interventi n. 2/BIS del Comune di Torri del Benaco.

3. DI CONDIVIDERE ed approvare l'elaborato Allegato A "PARERE TECNICO ED AMBIENTALE" redatto dallo Studio Associato ing. Giovanni Montresor e arch. Amedeo Margotto e dallo Studio PROGEA che si allega quale parte integrante del presente provvedimento il cui schema riassuntivo viene di seguito riportato:

ELENCO MANIFESTAZIONI DI INTERESSE						
N.	**PROT.**	**DATA**	**RICHIEDENTE**	**Accolta**	**Parz. Accolta**	**Non Accolta**
1	1435 3010	29.01.2021 26.02.2021	CONSOLINI MONICA E ROSA	X		
2	3302	03.03.2021	ZARDINI GIUSEPPE DORIANO			X
3	3496 15767	05.03.2021 22.10.2021	BENASSI GIORGIO E LE TERRAZZE RESORT S.R.L.		X	
4	3636 4462	08.03.2021 24.03.2021	LENOTTI LORENZO E ALTRI	X		
5	4310	19.03.21	RAMBALDI GIAMPIETRO, AGNESE E FABIO	X		
6	4329	20.03.21	CACCIALI GIAN MARIA E ALTRI		X	
7	5842	21.04.21	CAVICCHIOLI BRUNO E BERTELLI DONATELLA	X		

4. DI RICONOSCERE il rilevante interesse pubblico dell'accordo n. 9 – ditta Benassi Giorgio e Le Terrazze Resort s.r.l. rif. 3 - prot. n. 15820 del 23.10.2021 che dovrà essere integrato in relazione a quanto riportato nell'allegato A "Parere Tecnico Ambientale"

5. DI INCARICARE il Responsabile dell'Area Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento;

6. DI DARE ATTO che è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, di cui all'art. 49 - 1° comma - del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i.

Successivamente la Giunta Comunale, vista l'urgenza di adozione del provvedimento in discussione, al fine di procedere con la successiva adozione della variante 2/bis, con separata unanime e favorevole votazione, espressa nei modi e nelle forme di legge,

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n.267 del 18.08.2000 e s.m.i.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco
Nicotra Stefano

Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Stefania Checchini

(atto sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI TORRI DEL BENACO (VR)

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE AL PIANO DEGLI INTERVENTI 2021/2 bis

PARERE TECNICO E AMBIENTALE

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Protocollo Generale
E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0001053/2022 del 20/01/2022
Firmatario: GIOVANNI MONTRESOR

STUDIO ASSOCIATO
ING. GIOVANNI MONTRESOR - ARCH. AMEDEO MARGOTTO
37121 VERONA, VIA FAMA 11
TEL. 045/8012652 - e-mail: momaass@momaassociati.it

STUDIO PROGEA
Studio PROGEA – Progettazione e gestione ambientale
Viale Riviera Berica 453 – 36100 Vicenza
Tel/fax 0444-533554
P.IVA 03383960246
e-mail: info@studioprogea.eu

ELENCO MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

n. ordine	data presentazione	n. protocollo	richiedente	località	accoglibilità		
					si	parz.	no
1	29/01/2021 26/02/2021	1435 3010	CONSOLINI MONICA e ROSA	CRERO	X		
2	03/03/2021	3302	ZARDINI GIUSEPPE DORIANO	FORNARE			X
3	05/03/2021 22/10/2021	3496 15767	BENASSI GIORGIO e STEURER KURT	CHINET e FORMIGHETTA		X	
4	08/03/2021 24/03/2021	3636 4462	LENOTTI LORENZO e altri	CAVRIE	X		
5	19/03/2021	4310	RAMBALDI GIAMPIETRO, AGNESE e FABIO	VALMAGRA	X		
6	20/03/2021	4329	CACCIALI GIAN MARIA e altri	ROSSONE		X	
7	21/04/2021	5842	BERTELLI DONATELLA e CAVICCHIOLI BRUNO	TORRI	X		

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 1

PROTOCOLLO: **n. 1435 del 29/01/2021 e int. n. 3010 del 26/02/2021**

PROPONENTE: **CONSOLINI MONICA e ROSA**

LOCALITÀ: **CRERO**

RICHIESTA

Per un rustico isolato compreso all'interno del perimetro del Centro Storico in località Crero, per il quale è attualmente previsto il grado di protezione 3a – Ristrutturazione parziale, viene richiesta la modifica del grado di protezione in modo da consentirne la demolizione e ricostruzione, con allegata perizia statica che dimostra l'impossibilità di ottenere il necessario adeguamento sismico (necessario normativamente per il cambio d'uso a residenziale), alla luce in particolare dell'assenza di fondazioni e della presenza di un solaio interpiano in laterocemento peraltro in pessime condizioni. Viene altresì allegata una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui si afferma che l'edificio è stato costruito nel periodo dal 1948 al 1955, differentemente da quanto riportato nella scheda del vecchio PRG che datava l'epoca di costruzione nel periodo 1801 – 1900.

PARERE TECNICO

Preso atto dei contenuti della perizia statica prodotta dai richiedenti e tenuto conto delle precarie condizioni generali del fabbricato in questione, si ritiene la richiesta **accoglibile**, a condizione che la ricostruzione dell'edificio sia improntata alla riproposizione tipologica del corpo di fabbrica originario, pur con una nuova destinazione a residenza, utilizzando tecniche e materiali coerenti con il contesto dell'adiacente nucleo storico di Crero.

PARERE AMBIENTALE

L'intervento si ritiene **accoglibile**. L'edificio in oggetto ricade entro la Rete Natura 2000 pertanto l'attuazione dell'intervento è subordinata al parere positivo sulla Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della DGR 1400/2017. L'edificio ricade in *zone a rischio di rinvenimento archeologico*.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 2

PROTOCOLLO: **n. 3302 del 03/03/2021**

PROPONENTE: **ZARDINI GIUSEPPE DORIANO**

LOCALITÀ: **FORNARE**

RICHIESTA

Per un'area di 950 mq classificata come ZTO B5/5 n. 70 nel PI vigente (con SUL realizzabile max di 167 mq), con adiacenti terreni della stessa proprietà classificati come verde privato, viene richiesta una modifica della configurazione del lotto mantenendo la medesima superficie originaria do 950 mq; in subordine, in caso di mancato accoglimento di quanto sopra esposto, si chiede che quanto ammesso nelle NTO del PI vigente per le ZTO B5/6 venga ammesso anche per le ZTO B5/5 (*possibilità di modificare la collocazione del lotto fino al 20% in termini di spostamento lineare purché la modifica escluda aree interessate da invarianti, vincoli, fragilità e le aree classificate in vincoli e tutele*).

PARERE TECNICO

Premesso che il lotto in questione è comunque ricompreso all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (tav. 4 bis della Variante n. 1 al PAT), si ritiene la richiesta **non accoglibile** in quanto l'allargamento dell'area proposto verso Nord va in gran parte a ricadere in area geologicamente non idonea (vedasi tav. 1.1 Nord – Vincoli e fasce di rispetto del PI n. 2 e tav. 3 – Carta delle Fragilità della Variante n. 1 al PAT). Né si ritiene accoglibile la proposta variazione delle NTO, che andrebbe ad interessare in modo generalizzato tutte le ZTO B5/5.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere negativo dell'urbanista.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 3

PROTOCOLLO: **n. 3496 del 05/03/2021 e int. n. 15767 del 22/10/2021**

PROPONENTE: **BENASSI GIORGIO e STEURER KURT**

LOCALITÀ: **CHINET e FORMIGHETTA**

RICHIESTA

La richiesta contenuta nella manifestazione di interesse e nella successiva integrazione si sostanzia nel trasferimento di 420 mq di SUL da un'area attualmente classificata come ZTO B3 di completa-

mento (con indice di edificabilità fondiaria pari a 0,30 mq/mq) in località Chinet di Albisano (compresa nell'ATO n. 2 di Albisano) a due aree pressoché contermini site in località Formighetta classificate attualmente in ZTO B6 residenziale di salvaguardia (comprese nell'ATO n. 1 di Torri del Benaco); le sopracitate aree di atterraggio, per le quali nella manifestazione di interesse è richiesta l'individuazione come nuove ZTO B5/5, sono già oggetto di un intervento edificatorio in corso di esecuzione (P.d.C. n. 119/2018 rilasciato in data 16/09/2019, con inizio lavori in data 30/09/2019, e SCIA in Variante in data 29/04/2020) che, previa demolizione di fabbricato esistente, comporterà la realizzazione di 2 distinti nuovi fabbricati (residence di 6 unità abitative + villa unifamiliare).
La nuova SUL derivante dal trasferimento sopracitato non comporterà nuove costruzioni autonome ma verrà utilizzata in gran parte per il cambio d'uso a residenziale di alcuni locali interrati e/o seminterrati accessori e per l'aumento di alcuni locali interrati e/o chiusura di alcuni portici, senza aumenti significativi della superficie e dei volumi del progetto già approvato; in sintesi la nuova SUL (220 mq per il residence e 200 mq per la villa) andrebbe sostanzialmente a saturare solo ai fini del calcolo dei dati stereometrici superfici già previste in progetto attualmente non considerate come SUL.
A fronte di tale trasferimento di SUL la proponente proprietà delle aree di atterraggio della SUL si impegna, a titolo di beneficio pubblico, alla realizzazione di opere edilizie consistenti nella ricostruzione di un tratto di un muro di sostegno di circa ml. 55 di lunghezza lungo la via Bellini nonché alla sistemazione del corrispondente tratto stradale, per un importo complessivo di circa 154.000 € + IVA, oltre agli oneri e spese tecniche per progettazione e direzione lavori (come da computo metrico allegato alla M.I.).

PARERE TECNICO

Esaminata la copiosa documentazione prodotta dai richiedenti, si ritiene la proposta nel suo complesso **parzialmente accoglibile** nei termini che seguono:

- trasferimento di mq 420 di SUL a destinazione residenziale da località Chinet a località Formighetta, con conseguente stralcio di una porzione di ZTO B3 di 1.400 mq (1.400 mq x 0,30 mq/mq = mq 420 SUL) che verrà riclassificata come zona agricola (tavole 2.2 e 3.4 del PI);
- l'area di atterraggio (o meglio le 2 aree di atterraggio) della SUL in località Formighetta non cambia la classificazione urbanistica rimanendo ZTO B6 (non ZTO B5/5 come richiesto), con la sola indicazione di aree oggetto di Accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 (tavole 2.2 e 3.5 del PI);
- redazione di accordo pubblico – privato che dovrà tra l'altro contenere quanto riportato ai punti precedenti, nonché la precisazione che la SUL oggetto di trasferimento potrà essere utilizzata

esclusivamente nei corpi di fabbrica già oggetto del sopracitato permesso di costruire e non dovrà generare nuove unità edilizie (come peraltro riportato nella documentazione allegata alla manifestazione di interesse);

- sintesi di quanto sopra riportato verrà inoltre trasfuso in nuova scheda aggiuntiva all'art. 30 bis (Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004) delle NTO del PI.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere di parziale accoglibilità dell'istanza da parte dell'urbanista. L'area oggetto di atterraggio dei volumi edilizi ricade entro le Aree di urbanizzazione consolidata del PAT, in area soggetta a vincolo paesaggistico, già parzialmente edificata e priva di elementi di interesse naturalistico. Il trasferimento delle volumetrie entro la ZTO B6 in loc. Formighetta, per ampliamento degli edifici già autorizzati, appare pertanto **accoglibile**.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 4

PROTOCOLLO: **n. 3636 del 08/03/2021 e int. n. 4462 del 24/03/2021**

PROPONENTE: **LENOTTI LORENZO e altri**

LOCALITÀ: **CAVRIE**

RICHIESTA

Per un complesso edilizio isolato individuato come nucleo rurale ex L.R. 58/78 e 24/85, ubicato appena a monte della località Cavrie, compreso all'interno del perimetro della ZTO A – Centro Storico e Corti Rurali nel vigente PI, per il quale è attualmente previsto il grado di protezione 4a – Ripristino tipologico e nuove costruzioni con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione, viene richiesto che venga eliminata la prescrizione riportata nella scheda in modo da consentire la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato; la richiesta è supportata da perizia statica nella quale si evidenzia lo stato di abbandono da anni dell'edificio, con avanzato stato di generale degrado, nonché le cattive condizioni della muratura in sasso e pietra, con legante in avanzato stato di disgregazione, e delle strutture orizzontali in legno di interpiano e di copertura, concludendo con l'impossibilità di poter recuperare porzioni delle strutture orizzontali e verticali, in modo tale da garantire un'adeguata risposta sismica tale da assicurare condizioni di sicurezza per la prevista futura fruibilità.

PARERE TECNICO

Preso atto dei contenuti della perizia statica prodotta dai richiedenti e tenuto conto delle precarie condizioni del fabbricato in oggetto, si ritiene la richiesta **accoglibile** ammettendo nella scheda la possibilità di demolizione e ricostruzione, a condizione che la ricostruzione sia improntata alla riproposizione tipologica e dell'immagine dell'edificio rurale originario, utilizzando tecniche e materiali coerenti con il contesto rurale.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere di accoglibilità dell'istanza da parte dell'urbanista.

L'edificio oggetto di intervento ricade entro le Aree di urbanizzazione consolidata del PAT, in area soggetta a vincolo paesaggistico, entro una matrice ad oliveto. L'edificio in oggetto ricade al limite del Sito Natura 2000 pertanto l'attuazione dell'intervento è subordinata al parere positivo sulla Valutazione di Incidenza Ambientale, ai sensi della DGR 1400/2017

La richiesta appare **accoglibile**.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 5

PROTOCOLLO: **n. 4310 del 19/03/2021**

PROPONENTE: **RAMBALDI GIAMPIETRO, AGNESE e FABIO**

LOCALITÀ: **VALMAGRA**

RICHIESTA

Per un corpo di fabbrica a destinazione residenziale compreso in una corte rurale in località Valmagra con scheda che attualmente prevede il grado di protezione 2 – Ristrutturazione parziale, viene richiesta la modifica del grado di protezione al grado 3 – Ristrutturazione generale al fine di consentire un intervento più puntuale dal punto di vista strutturale e del comfort abitativo, conservando tuttavia scrupolosamente la tipologia originaria e i pochi elementi caratteristici dell'architettura rurale minore.

PARERE TECNICO

Viste le caratteristiche del fabbricato in questione si ritiene la richiesta **accoglibile**.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere di accoglibilità dell'istanza da parte dell'urbanista.

L'edificio oggetto di intervento ricade entro le Aree di urbanizzazione consolidata del PAT, in area

soggetta a vincolo paesaggistico, esterna alla Rete Natura 2000 e inserita in una matrice ad oliveto. La richiesta appare **accoglibile**.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 6

PROTOCOLLO: **n. 4329 del 20/03/2021**

PROPONENTE: **CACCIALI GIAN MARIA e altri**

LOCALITÀ: **ROSSONE**

RICHIESTA

Viene richiesta l'attivazione di un'area a destinazione turistico ricettiva, classificata nel PI vigente come "ZTO D4d/3 non attivata", avente una superficie di circa mq 4.050, con indice di edificabilità territoriale pari a 0,19 mq/mq, con conseguente SUL ammessa di mq 769,50.

I richiedenti, preso atto dei vincoli di carattere idrogeologico e sismico che interessano parte dell'area, chiedono inoltre che venga ridotto l'ambito ma con mantenimento della possibilità edificatoria già prevista (SUL di mq 769,50) in origine.

Viene altresì evidenziato che l'area in questione è stata oggetto di un lungo contenzioso giudiziario, conclusasi solamente con sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 522/2020 pubblicata in data 12/02/2020, fatto questo che ha impedito la possibile riattivazione dell'area (già prevista con datate Varianti al PRG e confermata nel PAT come "Area di urbanizzazione programmata a destinazione turistico ricettiva") con i precedenti Piani degli Interventi.

PARERE TECNICO

Analizzata la situazione complessiva dell'area con riferimento in particolare alle tavole 1 – Carta dei vincoli e 3 – Carta delle fragilità del PAT vigente ed evidenziato che parte dell'area verso nord ricade in area geologicamente non idonea (per un'estensione valutata graficamente in 522 mq) e che una più modesta porzione è ricompresa verso sud (per 125 mq) nella fascia di rispetto dell'adiacente valletta, si ritiene che l'area classificata come D4d/3 possa essere parzialmente attivata per una superficie complessiva di mq 3.403 (in luogo dei precedenti mq 4.050) riducendo l'ambito in modo da stralciare le parti soggette ai sopracitati vincoli, con conseguente riduzione della SUL ammissibile a mq 646,57 (3.403 x 0,19 mq/mq).

Si evidenzia altresì che non essendo l'area ricompresa negli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (di cui alla tav. 4 bis della Variante 1 al PAT), l'attivazione dell'area comporta consumo del suolo e inciderà sul dimensionamento turistico del presente PI n. 2 bis.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene la manifestazione di interesse **parzialmente accoglibile**.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere di parziale accoglibilità dell'istanza da parte dell'urbanista.

L'area oggetto di intervento ricade entro gli Ambiti di urbanizzazione programmata del PAT, in area soggetta a vincolo paesaggistico, esterna alla Rete Natura 2000 ma ricadente entro gli ambiti naturalistici di livello regionale, in area a rischio di ritrovamenti archeologici ed è inserita in una matrice ad oliveto. La richiesta appare **accoglibile**.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 7

PROTOCOLLO: **n. 5842 del 21/04/2021**

PROPONENTE: **BERTELLI DONATELLA e CAVICCHIOLI BRUNO**

LOCALITÀ: **TORRI**

RICHIESTA

Si chiede lo stralcio della ZTO B5/5 n. 45 in località Polevei del capoluogo, riclassificando la zona come ZTO B2 di completamento in analogia a tutta la zona circostante, trattandosi, secondo i richiedenti, di mero errore cartografico non essendo mai stata fatta dagli stessi alcuna richiesta al riguardo.

PARERE TECNICO

Precisato che la classificazione di cui si chiede lo stralcio era già presente nel PI n. 1 e non è stata oggetto di alcuna modifica con il vigente PI n. 2, si prende atto della richiesta ritenendola **accoglibile**.

PARERE AMBIENTALE

Si prende atto del parere di accoglibilità dell'istanza da parte dell'urbanista. Trattasi di riclassificazione da B5/5 a B2 di area già completamente edificata all'interno del capoluogo, senza previsione di nuovi volumi. La richiesta si ritiene **accoglibile**.

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona
Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010 - P.IVA 00661030239
☎ 0456205888 🖷 Fax 0456205800
www.comune.torridelbenaco.vr.it

Area Urbanistica
Area Urbanistica

PROPOSTA DI GIUNTA N. 18 DEL 26/01/2022

OGGETTO: **PIANO DEGLI INTERVENTI N.2/BIS DEL COMUNE DI TORRI DEL BENACO - CHIUSURA DELLA FASE DI CONCERTAZIONE.**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

Note:

26/01/2022

Il Responsabile
Bombieri Andrea / ArubaPEC S.p.A.
(parere sottoscritto digitalmente)

COMUNE DI TORRI DEL BENACO
Provincia di Verona
Viale F.lli Lavanda, 3 - Cap. 37010 - P.IVA 00661030239
☎ 0456205888 🖷 Fax 0456205800
www.comune.torridelbenaco.vr.it

Allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale N° 12 del 27/01/2022

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La Deliberazione viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio del Comune e vi rimarrà fino al 18/02/2022.

E comunicata ai Capigruppo Consiliari.

Data, 03/02/2022

Funzionario

Francesca Lombardi / INFOCERT SPA

Copia conforme all'originale, in carta libera per uso amministrativo.
Torri del Benaco, , 03/02/2022
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
F.to Dr.ssa Francesca Lombardi