

COMUNE DI CAVAION VERONESE
PIANO DEGLI INTERVENTI – SECONDA FASE

Oggetto:	ASSEVERAZIONE DELLA NON NECESSITÀ DELLA VALUTAZIONE IDRAULICA
-----------------	--

La variante in oggetto consiste nella stipula di 18 accordi pubblico/privato ex. Art. 6 LR 11/2004 finalizzati all'attuazione delle politiche del PAT di sviluppo e riqualificazione del territorio.

Di seguito si riportano i contenuti in sintesi dei singoli accordi.

ATO di riferimento	Note	Superficie ambito mq	SAU trasformata mq	Volumetria residenziale aggiuntiva mc	Cambio d'uso mq
ATO 4	Ap/p1.1 "Torresendi" – L'accordo prevede la riclassificazione di un'area da agricola (zona E) a residenziale (zona C1S) per consentire la realizzazione di una nuova unità abitativa.	1.000	1.000	350	
ATO 2	Ap/p1.2 "Pinali" – L'accordo prevede il riconoscimento di un fabbricato (deposito attrezzi) in centro storico costruito da murature in pietrame erroneamente non censito dal PRG previgente.	-	-	-	
ATO 3	Ap/p1.3 "Farruggio-Cesari" – L'accordo prevede il cambio d'uso di porzione del fabbricato fuori zona V2/7 da produttivo a commerciale.	-	-	-	31,5 (da produttivo a commerciale)
ATO 3	Ap/p1.4 "Turri" – L'accordo prevede il cambio d'uso di porzione del fabbricato da uso produttivo a commerciale e un ampliamento della superficie produttiva per la realizzazione di una copertura per le lavorazioni e la realizzazione di servizi igienici.	-	-	-	98,64 (da produttivo a commerciale)
ATO 2	Ap/p1.5 "Mascanzoni" – L'accordo prevede di riclassificare l'area di proprietà da zona Fc (zona a parco, gioco e sport) e Fd (parcheggio) a zona B di completamento al fine di poter distribuire la volumetria assentita su una maggior superficie e al tempo stesso per attuare i servizi (parcheggi e verde).	4.260	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.6 "Peroni" – L'accordo prevede di riclassificare l'area da D1e a D1c prevedendo pertanto l'intervento diretto in alternativa al PUA in quanto trattasi di un'area residuale rispetto all'ambito produttivo già trasformato e dotato di adeguate opere di urbanizzazione.	-	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.7 "Vaiuso" – L'accordo prevede la variazione di un immobile che, pur sito in zona "A", non presenta alcun carattere originario del tessuto storico. L'immobile pertanto viene riclassificato da grado 4 (ristrutturazione globale) a grado 5 (demolizione e ricostruzione) al fine di consentire la realizzazione di un edificio meglio inserito nel contesto paesaggistico di riferimento.	-	-	-	-
ATO 1	Ap/p1.8 "Banterla" – L'accordo prevede la riconversione di un edificio esistente non più funzionale al fondo agricolo ad uso residenziale.	278	-	834 (volume esistente)	-
ATO 3	Ap/p1.9 "Salandini" – L'accordo prevede la riclassificazione da zona agricola e attività produttiva fuori zona V2/4 a C1S da assoggettare a PUA.	4.727	4.290	2.365	-

ATO di riferimento	Note	Superficie ambito mq	SAU trasformata mq	Volumetria residenziale aggiuntiva mc	Cambio d'uso mq
ATO 2	Ap/p1.10 "Spinelli"– L'accordo prevede l'eliminazione di porzione di parcheggio Fd non attuato e lo spostamento della sede stradale (di progetto) a margine del lotto, al fine di consentire l'intervento di recupero edilizio e morfologico in centro storico.	3.972	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.11 "Panfin"– L'accordo prevede lo spostamento dell'area a previsione di parcheggio pubblico previsto all'interno del PUA per consentire una migliore razionalizzazione degli accessi carrai e pedonali e per la realizzazione di ulteriori aree a parcheggio privato aggiuntivi a quelli previsti dal Piano stesso.	-	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.12 "Chesini"– L'accordo prevede lo spostamento del percorso pedonale a confine della proprietà. Il soggetto privato si impegna inoltre a realizzare il percorso pedonale così come indicato nell'accordo stesso. Ampliamento zona A = 50 mq	-	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.13 "Mancini"– L'accordo prevede lo stralcio del percorso pedonale non attuato in quanto non sussiste più l'interesse pubblico di attuare tale previsione. Ampliamento zona B = 100 mq senza aumento del carico urbanistico.	-	-	-	-
ATO 4	Ap/p1.14 "Turrini"– L'accordo prevede la riclassificazione di una zona da agricola a residenziale (C1s) per la realizzazione di una nuova unità abitativa.	1.000	1.000	300	-
ATO 1	Ap/p1.15 "Cipriani"– L'accordo prevede: 1) la conversione del sottotetto del fabbricato residenziale in locali accessori all'abitazione con la possibilità di realizzare un porticato di protezione 2) di modificare la scheda del fabbricato rurale (corte C7) con l'assegnazione di un volume puntuale di 84 mc per la riqualificazione e recupero dell'immobile 3) che il soggetto privato ceda all'Amministrazione comunale a titolo peregrativo la chiesa sita in via Borgo Vecchio per finalità pubbliche.	-	-	84	-
ATO 3	Ap/p1.16 "Avesani"– L'accordo prevede la conversione da zona agricola a zona residenziale con il riconoscimento di un volume puntuale di 800 mc all'interno del "Nucleo residenziale in ambito agricolo" ai sensi dell'art. art. 64 del Pl. Il privato si impegna a concedere l'utilizzo dell'area privata (verde e parcheggio) ad uso pubblico.	1.407	-	800	-
ATO 2	Ap/p1.17 "Modena" – L'accordo prevede la riclassificazione di un'area da Fa a zona B per permuta area. In particolare si prevede la cessione e realizzazione da parte del soggetto privato di un parcheggio pubblico (Fd) sul fronte di Viale delle Rimembranze. Al contempo l'Amministrazione comunale si impegna a cedere una superficie retrostante di pari dimensione e di riclassificarla da zona Fa a zona B Quota nuovo fabbricato: + 1,00 mt dal piano campagna	1.188	-	-	-
ATO 2	Ap/p1.18 "Duello"– L'accordo prevede la riclassificazione di un'area da agricola a residenziale (zona B) per consentire di utilizzare appieno l'edificabilità già assentita. Ampliamento della zona B pari a 205 mq (senza aumento volumetrico)	1.165	-	-	-

In relazione a quanto sopra il sottoscritto Urb. Giulio Saturni, nella sua qualità di tecnico estensore dello strumento urbanistico in argomento,

considerato che le aree in questione non ricadono all'interno di zone classificate di pericolosità idraulica dal PAI del fiume Adige.

vista la DGR 2948/2009,

considerata la consistenza modesta delle modifiche di utilizzo del territorio

ASSEVERA

che le variazioni dell'utilizzo del territorio comportano un'alterazione non significativa del regime idraulico e pertanto non necessita la valutazione idraulica, ad esclusione degli Accordi Ap/p1.9 "Salandini" e Ap/p1.16 "Avesai" di cui si allega la Valutazione di Compatibilità idraulica redatta dal dott. geol. Cristiano Mastella.

Il Tecnico Progettista
Urb. Giulio Saturni