

## **DELIBERAZIONE IN GIUNTA COMUNALE N.99 DEL 26.04.2007**

**Oggetto: Adozione Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata e relativo ambito di intervento denominato "Toresela".**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

PREMESSO che il Comune di Zevio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con provvedimento della Giunta Regionale Veneto n. 6617 in data 09.11.1987 e successiva variante generale con annessi Regolamento Edilizio e Norme Tecniche di Attuazione, approvata con provvedimenti della Giunta Regionale Veneto n. 2848 del 28.07.1998 e n. 4245 del 17.11.1998 e successive modifiche e integrazioni, adeguato ai sensi della Legge Regionale n. 27/93;

VISTA la variante parziale al P.R.G. ai sensi del comma 4, articolo 50, della Legge Regionale 27.06.1985 n. 61 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 28.09.2006 di rettifica della cartografia suddividendo in maniera diversa l'area a servizi prevista ubicata all'interno del comparto;

CONSIDERATO pertanto che il vigente P.R.G. individua in Zevio, in fregio a Via Sacco e Via Leonardo da Vinci, un'area classificata in Z.T.O. "C2 a - Espansione Residenziale", quindi soggetta a strumento urbanistico attuativo per la sua utilizzazione avente una superficie territoriale di comparto pari a mq 28.636 su cui va ad applicarsi un indice di edificabilità pari a 1 mc/mq da cui deriva una potenzialità insediativa pari a mc 28.636 e che all'interno dell'ambito risultano identificate un'area a servizi per mq 7.040 e un tratto di strada comunale per mq 1.297,92;

VISTO che su parte di tale area è stato presentato, ai sensi dell'articolo 19 e seguenti della Legge Regionale n. 11/04, in data 01.03.2007 prot. n. 4653 un Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata da parte dei seguenti soggetti:

- ↑ Soc. GREEN IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Verona (VR) Corso Porta Nuova n. 20 C.F. 03449400237 di cui è legale rappresentante il Sig. Stevanella Paolo nato a San Bonifacio (VR) il 06.07.1962 C.F. STV PLA 62L06 H783F,
- ↑ Soc. TORESELA S.r.l. con sede in Zevio (VR) Piazza Santa Toscana n. 50 C.F. 03616850230 di cui è legale rappresentante il Sig. Stevani Giovanni nato a Zevio (VR) il 25.11.1950 C.F. STV GNN 50S25 M1720,
- ↑ Soc. SELVA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Albaredo d'Adige (VR) Via dei Barcari n. 34 C.F. 03089210235 di cui è legale rappresentante la Sig.ra Grifalconi Annamaria nata ad Albaredo d'Adige (VR) il 12.09.1959 C.F. GRF NMR 59P52 A137S;

VISTA la nota del tecnico Dott. Ing. Claudio Da Vià del 24.04.2007 prot. n. 8741 tesa a dichiarare che il piano è stato presentato, in base a quanto stabilito dall'articolo 20, comma 6, della L.R. n. 11/04, dagli aventi titolo che rappresentano il 94,57% delle aree inserite nell'ambito medesimo e che "tali aree superano di gran lunga il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale";

CONSIDERATO che l'ambito di intervento previsto dal P.R.G. non coincide esattamente nella perimetrazione con il Piano di Lottizzazione presentato e che, pertanto, ai sensi della L.R. n. 11/04 e dell'articolo 11 della L.R. n. 61/85, viene determinato il nuovo ambito territoriale, conseguente ad aggiustamenti tecnici derivanti dall'effettiva conformazione dei terreni oggetto dell'intervento, rilevati ai fini della presentazione del progetto, senza incremento di capacità insediativa;

PRESO ATTO che le aree oggetto di intervento sono catastalmente censite al N.C.T. del Comune di Zevio al Foglio 34 mappali n. 369, 370, 366, 367, 17, 363, 374, 375, 371 e 372 per una superficie complessiva di mq 30.874,64 con un incremento di superficie pari a mq 2.238,64 (< 10%);

PRESO ATTO che la superficie destinata a strade è di mq 3.924, a marciapiedi di mq 664,95, a pista ciclabile di mq 1.305,12, a parcheggio è di mq 671 e a verde primario di mq 1.528,94;

PRESO ATTO che dagli elaborati di Piano di Lottizzazione risulta, inoltre, una disponibilità di area a standard secondari, oggetto di cessione, pari a mq 2.634,05 prevedendo lo scomputo degli stessi oltre ai mq 1.305,12 per percorsi ciclabili e che pertanto si rende necessario procedere alla monetizzazione di un'area pari mq 3.100,83 corrispondente alla differenza tra le aree a servizi da garantire e quelle effettivamente cedute (7.040 – 3.939,17) prevista per standard secondario secondo i valori economici consueti;

PRESO ATTO altresì che i lottizzanti propongono di corrispondere al Comune un valore di € 57 al mq, per l'utilizzo ai fini edificatori della superficie a strada di proprietà comunale, pari a mq 1.297,92, da cui deriva una volumetria utilizzata da parte del richiedente con successiva cessione della strada in quanto interessata dalla viabilità di piano;

ATTESO che la verifica degli importi da corrispondere quali contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi scomputi saranno determinati a consuntivo;

PRESO ATTO che le aree nette destinate all'edificazione risultano pari a mq 20.146,58 e che la volumetria complessiva realizzabile è di mc 28.636 e l'indice fondiario risulta pari a 1,42 mc./mq;

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione è composto dai seguenti elaborati, a firma del tecnico Dott. Ing. Claudio Da Vià:

- Tavola n. 1 – Planimetria catastale, Estratto P.R.G., Superfici di comparto, Rilievo planimetrico, Sezioni longitudinali (stato esistente);
- Tavola n. 2 – Disciplina degli interventi planivolumetrico, Comparto di P.R.G., Comparto di progetto;
- Tavola n. 3 – Planimetria di progetto, Sezione tipo, Profili longitudinali di progetto;
- Tavola n. 4 – Schema linea telefonica, Schema rete idrica, Schema rete gas-metano;
- Tavola n. 5 – Schema linea acque nere, Schema linea acque bianche;
- Tavola n. 6 – Schema linea ENEL, Schema linea illuminazione pubblica;
- A – Relazione tecnica illustrativa, Quadro economico;
- B – Documentazione fotografica;
- C – Computo metrico;
- D – Convenzione;

PRESO ATTO del parere espresso dalla Commissione Comunale Edilizia, nella seduta del 12.03.2007, con verbale n. 4;

ACCERTATO che il progetto si adegua alle previsioni del P.R.G. vigente e si palesa idoneo a disciplinare la tutela e l'assetto del territorio interessato;

RITENUTO di adottarlo con le seguenti prescrizioni:

- ↑ il progetto venga integrato con la relazione geotecnica, relazione di incidenza ambientale, impianto di irrigazione automatico per le aree verdi, attrezzature per le aree verdi;
  - ↑ le pavimentazioni carrabili dei posti auto scoperti dovranno essere realizzate con pavimentazioni composte da grigliati in acciaio colore verde “celle a nido d’ape” in modo da favorire l’infiltrazione e l’assorbimento delle acque meteoriche nel sottostante terreno;
- con conseguente adeguamento del computo metrico e dello schema di convenzione alle nuove opere;

VISTI la Legge 17.08.1942 n. 1150, la Legge 28.01.1977 n. 10, il D.P.R. 06.06.2001 n. 380, la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, la Legge Regionale 21.10.2004 n. 20, nonché il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

VISTO il parere di regolarità tecnica, favorevole, espresso dal Funzionario Dirigente Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

1. DI ADOTTARE, ai sensi dell’articolo 20, comma 1, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata e relativo ambito di intervento, presentato dal Consorzio San Zeno, come sopra generalizzato, e composto dai seguenti elaborati:
  - Tavola n. 1 – Planimetria catastale, Estratto P.R.G., Superfici di comparto, Rilievo planimetrico, Sezioni longitudinali (stato esistente);
  - Tavola n. 2 – Disciplina degli interventi planivolumetrico, Comparto di P.R.G., Comparto di progetto;
  - Tavola n. 3 – Planimetria di progetto, Sezione tipo, Profili longitudinali di progetto;
  - Tavola n. 4 – Schema linea telefonica, Schema rete idrica, Schema rete gas-metano;
  - Tavola n. 5 – Schema linea acque nere, Schema linea acque bianche;
  - Tavola n. 6 – Schema linea ENEL, Schema linea illuminazione pubblica;
  - A – Relazione tecnica illustrativa, Quadro economico;
  - B – Documentazione fotografica;
  - C – Computo metrico;
  - D – Convenzione;tenendo conto che il computo metrico e lo schema di convenzione dovranno essere adeguati alle seguenti prescrizioni:
  - ↑ il progetto venga integrato con la relazione geotecnica, relazione di incidenza ambientale, impianto di irrigazione automatico per le aree verdi, attrezzature per le aree verdi;
  - ↑ le pavimentazioni carrabili dei posti auto scoperti dovranno essere realizzate con pavimentazioni composte da grigliati in acciaio colore verde “celle a nido d’ape” in modo da favorire l’infiltrazione e l’assorbimento delle acque meteoriche nel sottostante terreno.
2. DI DARE ATTO che dagli elaborati di Piano di Lottizzazione risulta, inoltre, una disponibilità di area a standard secondari, oggetto di cessione, pari a mq 2.634,05 prevedendo lo scomputo degli stessi oltre ai mq 1.305,12 per percorsi ciclabili e che pertanto

si rende necessario procedere alla monetizzazione di un'area pari mq 3.100,83 corrispondente alla differenza tra le aree a servizi da garantire e quelle effettivamente cedute (7.040 – 3.939,17) prevista per standard secondario secondo i valori economici consueti.

3. DI DARE ATTO altresì che i lottizzanti propongono di corrispondere al Comune un valore di €57 al mq, per l'utilizzo ai fini edificatori della superficie a strada di proprietà comunale, pari a mq 1.297,92, da cui deriva una volumetria utilizzata da parte del richiedente con successiva cessione della strada in quanto interessata dalla viabilità di piano e che la verifica degli importi da corrispondere quali contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e relativi scomputi saranno determinati a consuntivo.
4. DI DARE ATTO che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da convenzionare si farà riferimento all'apposito capitolato da allegarsi all'atto del rilascio del prescritto Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse.
5. DI DARE ATTO che la procedura di deposito e pubblicazione della variante viene effettuata con le modalità di cui all'art. 20, comma 3, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11.
6. DI DARE ATTO che ai sensi della Legge n. 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività.
7. DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento di depositare entro 5 (cinque) giorni la variante al P.R.G. adottata presso la segreteria del Comune per una durata di 10 (dieci) giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia a mezzo di avviso da pubblicare all'Albo Pretorio comunale, nonché a mezzo di manifesti.
8. DI DARE ATTO che nei 20 (venti) giorni successivi i proprietari degli immobili possono presentare opposizione e chiunque può presentare osservazione.
9. DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.