

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 12 DEL 22/01/2008

Oggetto: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e relativo ambito di intervento di un'area D3 – Produttiva di Espansione denominato Ronchesana. Adozione.

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;

CONSIDERATO che il vigente P.R.G. individua in Frazione Santa Maria di Zevio, Via Ronchesana, un'area classificata in Z.T.O. "D3 – Produttiva di Espansione", quindi soggetta a strumento urbanistico attuativo per la sua utilizzazione, giusta variante n. 30 al P.R.G. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 10.04.2007;

VISTO che su tale area è stato presentato in data 29.11.2007, Prot. n. 24287, un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata da parte di:

- Soc. Defin S.r.l., con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), Piazza Umberto I n. 35, C.F. 02908650233, di cui è legale rappresentante il Sig. Defanti Stefano, nato a Verona (VR) il 30.09.1962, C.F. DFN SFN 62P30 L781G,
- Soc. Carrozeria Aldighieri di Aldighieri Ezio e Luigi S.n.c., con sede in San Giovanni Lupatoto (VR), Via Palù n. 8, C.F. 00288310238, di cui sono legali rappresentanti i Sigg. Aldighieri Ezio, nato a Verona (VR) il 21.07.1946, C.F. LDG ZEI 46L21 L781R, e Aldighieri Luigi, nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 30.05.1949, C.F. LDG LGU 49E30 H924I,
- Sartori Antonio, nato a Verona (VR) il 19.09.1954, C.F. SRT NTN 54P19 L781F,
- Sartori Anna Maria, nata Verona (VR) il 11.04.1956, C.F. SRT NMR 56D51 L781C,
- Soc. Grossule F.lli S.n.c. di Grossule Elio e C., con sede in Zevio (VR), Via Ronchesana n. 14, C.F. 01589090230, di cui è legale rappresentante il Sig. Grossule Elio, nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 26.03.1956, C.F. GRS LEI 56C26 H924W,
- Albiero Vittorio, nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 18.11.1934, C.F. LBR VTR 34S18 H924R,
- Bonomi Gino, nato a San Giovanni Lupatoto (VR) il 26.11.1946, C.F. BNM GNI 46S26 H924S,
- Gobetti Luciana, nata a Zevio (VR) il 07.07.1946, C.F. GBT LCN 46L47 M172T,
- Soc. Olimpia S.n.c. di Rizzardi Stefano e Massimo, con sede in Zevio (VR), Località Molino della Campagna, C.F. 01841100231, di cui è legale rappresentante il Sig. Rizzardi Stefano, nato a Verona (VR) il 28.04.1965, C.F. RZZ SFN 65D28 L781C;

VISTO che l'area interessata dall'ambito del Piano di Lottizzazione, della superficie complessiva di mq. 23.290, è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Zevio al Foglio 26, m.n. 434 (parte) – 435 (parte) – 436 (parte) – 437 (parte) – 438 (parte) – 139 (parte) – 170 (parte) – 175 (parte) – 395 (parte) – 449 (parte) – 450 (parte) – 451 (parte) – 452 – 453 – 454 – 455 – 456 (parte) – 457 (parte) e 458 (parte);

DATO ATTO che l'intervento proposto prevede inoltre la riqualificazione della viabilità di accesso fuori ambito e relativi sottoservizi con previsione della cessione al Comune anche di tale tratto di strada, ivi compresa la riqualificazione del ponticello di accesso;

DATO ATTO che le aree interessate da tali interventi sono individuate al Catasto del Comune di Zevio come segue:

- Foglio n. 26, m.n. 57 (parte) – 170 (parte) – 449 (parte) – 145 (parte) – 23 (parte) e 149 (parte) della superficie complessiva di mq. 1.596,48, aree che saranno meglio determinate nell'apposito frazionamento da predisporre prima del collaudo delle opere;

CONSIDERATO che l'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione non coincide con la perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico generale, ma che rientra comunque nei limiti previsti dalla Legge Regionale n. 11/2004 e dall'articolo 11 della Legge Regionale n. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;

PRESO ATTO che i richiedenti rappresentano l'intera proprietà degli immobili interessati dal piano;

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

- Tavola n. 1 – Estratto catastale, Estratto di P.R.G., Sovrapposizione rilievo,
- Tavola n. 2 – Profilo longitudinale, Rilievo planimetrico,
- Tavola n. 3 – Comparti P.R.G./Progetto, Sovrapposizione rilievo-catasto, Composizione Consorzio,
- Tavola n. 4 – Planimetria di progetto, Standards urbanistici, Dati stereometrici, Normativa di riferimento,
- Tavola n. 4a – Viabilità di accesso, Accesso ai lotti, Perimetro di P.R.G., Perimetro di progetto,
- Tavola n. 5 – Schema linea telefonica, Schema rete idrica, Schema rete gas-metano, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 6 – Schema linea ENEL, Schema linea illuminazione pubblica, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 7 – Schema linea acque bianche, Schema linea acque nere, Profili longitudinali, Schema di smaltimento delle acque nere, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 8 – Superamento delle barriere architettoniche,
- Tavola A – Relazione tecnica illustrativa,
- Tavola B – Documentazione fotografica,
- Tavola C – Computo metrico,
- Tavola D – Convenzione,
- Tavola E – Norme tecniche,
- Tavola G – Relazione di incidenza ambientale;

PRESO ATTO che i dati salienti dello strumento attuativo risultano essere:

- Superficie territoriale - ambito di intervento	mq. 23.290,00
- Strade	mq. 1.422,00
- Marciapiedi	mq. 235,09
- Parcheggi (9,61%)	mq. 2.211,98
- Aree Verdi (5%)	mq. 1.165,00
- Aree a standard da monetizzare	mq. 1.397,40
- Superficie edificabile netta	mq. 18.258,53

PRESO ATTO che il Piano prevede la riqualificazione dell'attuale strada di accesso, nonché il collegamento delle reti tecnologiche ai punti di erogazione, anche fuori ambito;

DATO ATTO che gli standards sono stati determinati secondo quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alle attività produttive;

VISTO che il lottizzante richiede di monetizzare quota parte delle aree a standards secondari (6%) pari a mq. 1.397,40 si propone il prezzo a metro quadrato che sarà determinato ai fini I.C.I. per le aree a standards – servizi ubicate nella zona in vigore al momento della stipula della convenzione da versare all’atto di sottoscrizione della convenzione stessa;

PRESO ATTO che la Commissione Comunale Edilizia ha espresso parere favorevole all’intervento e sul progetto presentato nella seduta del 14.01.2008 con verbale n. 1 con le seguenti prescrizioni:

- sia previsto l’adeguamento dell’accesso dalla strada provinciale e la riqualificazione dell’attuale strada fuori ambito,
- lo standard a verde dovrà escludere l’area all’interno della “rotonda”,
- la distanza minima dalle strade delle nuove costruzioni dovrà essere di mt. 10 come previsto dal P.R.G.,
- il parcheggio sia realizzato con grigliato a nido d’ape;

PRESO ATTO che dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- Relazione geologica e verifica compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica,
- Valutazione Previsionale del Clima Acustico,
- Parere Azienda U.L.S.S. 21,
- Nullaosta Acque Veronesi S.c.a r.l.,
- Adeguamento degli elaborati alle prescrizioni della Commissione Comunale Edilizia;

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;

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 27.06.1985 n. 61, 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 di iniziativa privata denominato “Ronchesana” di un’area D3 – Produttiva di Espansione, sita in Santa Maria di Zevio, Via Ronchesana, e relativa nuova delimitazione dell’ambito territoriale, presentato da Soc. Defin S.r.l., Soc. Carrozzeria Aldighieri di Aldighieri Ezio e Luigi S.n.c., Sig. Sartori Antonio, Sig.ra Sartori Anna Maria, Soc. Grossule F.lli S.n.c. di Grossule Elio e C., Sig. Albiero Vittorio, Sig. Bonomi Gino, Sig.ra Gobetti Luciana, Soc. Olimpia S.n.c. di Rizzardi Stefano e Massimo, in qualità di proprietari, come sopra generalizzate, e composto dai seguenti elaborati:
 - Tavola n. 1 – Estratto catastale, Estratto di P.R.G., Sovrapposizione rilievo,
 - Tavola n. 2 – Profilo longitudinale, Rilievo planimetrico,
 - Tavola n. 3 – Comparti P.R.G./Progetto, Sovrapposizione rilievo-catasto, Composizione Consorzio,
 - Tavola n. 4 – Planimetria di progetto, Standards urbanistici, Dati stereometrici, Normativa di riferimento,
 - Tavola n. 4a – Viabilità di accesso, Accesso ai lotti, Perimetro di P.R.G., Perimetro di progetto,

- Tavola n. 5 – Schema linea telefonica, Schema rete idrica, Schema rete gas-metano, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 6 – Schema linea ENEL, Schema linea illuminazione pubblica, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 7 – Schema linea acque bianche, Schema linea acque nere, Profili longitudinali, Schema di smaltimento delle acque nere, Particolari costruttivi,
- Tavola n. 8 – Superamento delle barriere architettoniche,
- Tavola A – Relazione tecnica illustrativa,
- Tavola B – Documentazione fotografica,
- Tavola C – Computo metrico,
- Tavola D – Convenzione,
- Tavola E – Norme tecniche,
- Tavola G – Relazione di incidenza ambientale.

- 2) DI DARE ATTO che, prima dell'approvazione del Piano, dovrà essere acquisita la seguente documentazione:
 - Relazione geologica e verifica compatibilità geologica, geomorfologia e idrogeologica tenuto conto di quanto indicato nella variante n. 30 già approvata;
 - Valutazione Previsionale del Clima Acustico;
 - Parere Azienda U.L.S.S. 21;
 - Nulla osta Acque Veronesi S.c.a r.l.;
 - Elaborati adeguati alle prescrizioni della Commissione Comunale Edilizia.
- 3) 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.
- 4) DI DARE ATTO che le aree a standards da monetizzare sono pari a mq. 1.397,40 e che il valore di monetizzazione è quello stabilito dalle tabelle I.C.I. per le aree a standards in vigore al momento della stipula della convenzione e da versare all'atto della stipula della convenzione stessa.
- 5) DI DARE ATTO che la procedura di deposito e pubblicazione del piano attuativo 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 il Piano di Lottizzazione adottato presso la segreteria del Comune per la 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 opposizioni e chiunque può presentare osservazioni.
- 9) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.