

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 16 DEL 22.01.2009

OGGETTO: VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA, AMBIENTALE (P.I.R.U.E.A.) DI AREE SITE IN FRAZIONE S.MARIA DI ZEVIO, APPROVATO CON D.G.R.V. N. 2597 IN DATA 13.09.2005. 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;
- con deliberazione di Giunta Regionale n. 2597 in data 13.09.2005 è stato approvato il P.I.R.U.E.A. denominato “La Quercia” per la riqualificazione di un’area sita in S. Maria di Zevio, ivi compresa l’area dell’acquedotto e della strada del cimitero, proposto quale soggetto attuatore dalla ditta Tecom S.r.l.;
- il P.I.R.U.E.A. approvato prevedeva interventi in due ambiti distinti, ovvero:
Ambito A = area adiacente alla Via Gino Fontana, ivi compresa area in proprietà comunale, ambito destinato all’utilizzo residenziale ed in piccola parte commerciale,
Ambito B = trattasi della riqualificazione della strada del cimitero;
- in data 23.11.2005 è stata sottoscritta la relativa Convenzione dal Sig. Dante Di Francescantonio in qualità di procuratore delle ditte:
 - Tecom S.r.l., con sede in Bellizzi (SA), Via dell’Artigianato snc, Cod. Fisc. e Iscrizione Registro Imprese di Salerno n. 03891570651, R.E.A. n. 327979;
 - Tecnedil S.r.l., con sede in Tito (PZ), Località S. Loja, Cod. Fisc. e P.Iva n. 01588650760 e R.E.A. n. 12008;
 - Dal Ben Cesare, nato a Zevio (VR) il 30.10.1955, e ivi residente in Frazione S. Maria, Via G. Fontana n. 8/A, Cod. Fisc. DLBCSR55R30M172Z;
 - Dal Ben Giorgio, nato a Zevio (VR) il 12.06.1952, e ivi residente in Frazione S. Maria, Via G. Fontana n. 8, Cod. Fisc. DLBGRG52H12M172W;
- in data 30.12.2005 è stato rilasciato alla ditta Tecom S.r.l. il Permesso di Costruire n. 89/92 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al suddetto P.I.R.U.E.A. – Ambito A;

CONSIDERATO che nell’ambito del PIRUEA erano state ricomprese alcune aree, destinate a standard vincolato, “relitto” del precedente piano di lottizzazione “della Pace”, che in parte interessava le stesse superfici, aree che comunque non erano state computate come standards necessari nel dimensionamento del PIRUEA stesso e su cui era stata comunque prevista la realizzazione di verde (1198 mq. + 220 mq.) e di un tratto di pista ciclabile su via Casette avente uno sviluppo di circa 92 mq.;

PRESO ATTO che successivamente era stata avviata dall’Ente la procedura per l’acquisizione delle aree di cui sopra e che nella fase di avvio di detta procedura i proprietari avevano evidenziato

come l'espropriazione di dette aree avrebbe determinato per lo stato dei luoghi ed in particolare per la presenza di fabbricati che avrebbero perso l'accessibilità, un notevole danno economico all'attività agricola svolta dai proprietari stessi;

ATTESO che l'Ente, sulla base degli elementi forniti, ha ritenuto condivisibili le perplessità sollevate e valutato che il vantaggio pubblico derivante dalla mancata acquisizione di detti beni non avrebbe subito diminuzione nell'ambito del procedimento urbanistico in parola;

ATTESO, altresì, che l'Ente ha attivato procedure di verifica presso i competenti organi regionali al fine di stabilire se fosse possibile modificare le soluzioni progettuali approvate e con quale procedimento amministrativo addivenendo alla determinazione che potevano essere apportate modifiche che comunque non modificassero in aumento le quantità urbanistiche in gioco e non comportassero diminuzione degli standard di norma e del vantaggio economico per l'Ente;

CONSIDERATO, altresì, che l'Ente ha, pertanto, richiesto al soggetto attuatore di predisporre un progetto di modifica sulla base delle seguenti indicazioni, in parte anche già contenute nel testo della D.G.R.V. di approvazione del P.I.R.U.E.A. nella quale si invitava il Comune a "verificare la possibilità di migliorare ulteriormente la qualità della proposta urbanistico-distributiva":

- modificare l'ambito di piano estromettendo dallo stesso le aree verdi poste a nord-est ed un tratto di pista ciclabile su via Casette;
- ridurre lo sviluppo per il nastro asfaltato e più in generale procedere alla risistemazione della mobilità interna all'ambito;
- modificare l'andamento delle piste ciclabili prevedendone una su via G. Fontana;
- predisporre attraversamenti stradali rialzati in modo tale che gli stessi funzionino da dissuasori per la limitazione della velocità;

RILEVATO che la ditta ha, altresì, provveduto ad adeguare la convenzione proponendo uno schema che contenesse al suo interno quanto intercorso a modifica di quella originaria;

ATTESO che sulla base degli elementi forniti e successivamente analizzati appare dimostrato che il vantaggio dell'Ente non viene diminuito anzi risulta incrementato di Euro 66.000,00 mentre rimangono fissati i limiti volumetrici e di superficie previsti in sede di approvazione del P.I.R.U.E.A. originario;

VISTA la nota Prot. n. 3415 del 14.02.2008 della ditta Temok, con sede in Offanengo (CR), Via Circonvallazione Sud n. 79, Cod. Fisc. P.Iva 01423640190, di cui Amministratore Unico è il Sig. Ugo Fasoli, tesa a comunicare l'incorporazione per fusione delle ditte Tecom S.r.l e Tecmont S.r.l., giusto atto notaio Dott. G. Granese di Salerno, Rep. n. 6616 in data 03.12.2007;

TENUTO CONTO che in data 02.12.2008, Prot. n. 26272, la ditta Temok S.r.l., sopra generalizzata, anche a nome e per conto delle ditte Nord Est Costruzioni S.r.l., Erom S.p.A., Al Lago S.r.l., MGM Costruzioni S.r.l., A.I.A.S. e Dal Ben Giorgio, comproprietarie delle aree di cui trattasi, ha presentato richiesta di Variante al P.I.R.U.E.A. approvato, secondo gli elaborati di progetto a firma dell'Ing. Gianni Mori, con studio in Lecco, Corso Matteotti n. 33, Cod. Fisc. MROGNN47L01E507I, P.Iva 01247980137, limitatamente all'Ambito A, rimanendo invariato l'Ambito B;

VISTI gli elaborati di progetto che sono composti da:

- Tavola 1: PRG attuale con PIRUEA approvato e da progetto,
- Tavola 2: PRG attuale con PIRUEA approvato e da progetto,
- Tavola 3. Stato approvato e da progetto,
- Tavola 4: Planimetria generale di progetto,

- Tavola 5: Planivolumetrico e analisi standard,
- Tavola 6: Reti tecniche interrato,
- Tavola 7: Particolari esecutivi,
- Relazione descrittiva delle variazioni apportate al progetto,
- Norme tecniche di attuazione,
- Preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione,
- Schema di convenzione;

DATO ATTO che le aree e gli immobili interessati dall'intervento sono catastalmente censiti al Catasto Terreni del Comune di Zevio, Foglio 30:

- mappali n. 107 – 373 – 403 – 405 – 483 – 484 – 485 – 486 – 487 – 488 – 489 – 490 – 491 – 493 – 498 – 499 – 514, della superficie di mq. 17.394 di proprietà di Temok S.r.l.,
 - mappali n. 426 – 434 – 508 – 509 – 510 – 511 – 512 – 513 della superficie di mq. 5.583 di proprietà della ditta Nord Est Costruzioni S.r.l.,
 - mappale n. 515 della superficie di mq. 12.441 di proprietà della ditta Erom S.p.A.,
 - mappali n. 320 – 370 – 372 – 419 della superficie di mq. 5.890 di proprietà della ditta Al Lago S.r.l.,
 - mappali n. 495 – 497 della superficie di mq. 1.096 di proprietà della ditta MGM Costruzioni S.r.l.,
 - mappali n. 482 – 501 – 505 della superficie di mq. 2.850 di proprietà della ditta A.I.A.S.,
 - mappali n. 517 – 522 – 523 – 529 della superficie di mq. 685 di proprietà della ditta Dal Ben Giorgio,
 - mappali n. 502 – 503 – 504 – 506 – 8 – 55 – 56 – 111 della superficie di mq. 3.802 di proprietà del Comune di Zevio,
- il tutto per una superficie complessiva di mq. 49.741 catastale e mq. 50.197 reali;

DATO ATTO che, dall'ambito proposto in Variante, è stata stralciata l'area posta a nord – est destinata a standards secondari, comunque mai conteggiata negli standards di P.I.R.U.E.A., ed una piccola area su Via Casette ove era prevista la realizzazione di una pista ciclabile, per quanto in precedenza evidenziato;

CONSIDERATO che la Regione Veneto ha correttamente definito la volumetria ammessa in mc. 66.131,40 complessivi, di cui mc 58.876,50 destinati a residenza e mc. 7.254,90 destinati ad attività commerciale / direzionale;

ATTESO che la Regione Veneto, in sede di approvazione, ha rilevato alcune imprecisioni nel conteggio degli standards dovuti, fissandoli definitivamente in mq. 11.971,56 per la residenza e in mq. 2.418,30 per il commerciale / direzionale;

DATO ATTO che la Regione Veneto ha quantificato ed approvato il beneficio derivante all'impresa dall'attuazione del P.I.R.U.E.A. in Euro 1.142.579, 40= (relativamente ai volumi aggiunti – mc. 25.116,19);

DATO ATTO che la Regione Veneto ha quantificato ed approvato il beneficio derivante al Comune di Zevio, a seguito della realizzazione del P.I.R.U.E.A., in complessivi Euro 1.189.770,64=, di cui:

- Euro 314.489,53= per standards eccedenti (mq. 6.751,60 x €/mq. 46,58 media);
- Euro 650.960,11= per la riqualificazione della strada del cimitero;
- Euro 224.321,00 per terreni ceduti (mq. 4.442 x €/mq. 50,50);

CONSIDERATO che la Regione Veneto ha invitato a migliorare l'assetto del P.I.R.U.E.A. così come proposto, nonché a meglio definire e distribuire le opere di urbanizzazione e le aree a standards;

DATO ATTO che la Variante proposta non prevede alcuna modifica della volumetria, sia residenziale che commerciale / direzionale, approvata e che essa provvede ad ottimizzare la viabilità carraia, con riduzione delle aree asfaltate mediante un attento studio delle rotatorie, della viabilità a servizio della zona adiacente all'attività commerciale / direzionale, ad integrare la dotazione e distribuzione di parcheggi, nonché a migliorare la viabilità ciclabile e pedonale, prolungando la pista ciclabile sul lato di Via G. Fontana e collegandola con la ciclabile prevista a servizio della nuova Piazza di Santa Maria;

RILEVATO che i dati salienti della Variante, di cui trattasi, così come meglio evidenziati negli elaborati di progetto, sono:

Ambito di intervento	mq. 49.741 catastali e mq. 50.197 reali
Strade	mq. 4.252
Marciapiedi e pista ciclabile	mq. 1.978
Parcheggi	mq. 1.638
Aree verdi	mq. 4.423
Area edificabile residenziale	mq. 28.550
Area edificabile commerciale	mq. 2.600
Aree cedute al Comune / aree da sistemare	mq. 6.756
Volume ammesso	mc. 66.131,40 (invariato)
Volume ammesso residenziale	mc. 58.876,50 (invariato)
Volume ammesso commerciale / direzionale	mc. 7.254,90 (invariato)
Standards primari e secondari dovuti:	
Residenza	mq. 11.971,56
Commerciale / direzionale	mq. 2.418,30
Standards primari e secondari previsti:	
Residenza	mq. 17.653,01 con eccedenza di mq. 5.681,45
Commerciale / direzionale	mq. 3.513,00 con eccedenza di mq. 1.094,70

RITENUTO che le aree a standards previste in Variante soddisfano complessivamente quanto richiesto dalle vigenti norme, risultando eccedenti per mq. 6.776,15, come risulta dagli elaborati progettuali;

ATTESO che il beneficio del Comune e dell'impresa a seguito della Variante ammonta rispettivamente a Euro 1.255.914,18 ed Euro 1.134.468,05 e, pertanto, con un piccolo aumento del beneficio del Comune e, quindi, non comporta una nuova definizione dei reciproci rapporti, ritenendoli, come allora, congrui;

DATO ATTO che il Comune di Zevio ha già acquisito l'area di mq. 4.442 adiacente all'acquedotto di Santa Maria, area ove sta sorgendo il centro A.I.A.S., avendo, quindi, realizzato parte del beneficio previsto dal P.I.R.U.E.A.;

ATTESO che l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta a Euro 1.091.540,64 di cui Euro 65.000,00 afferenti a benefici del Comune per cui si può riconoscere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sull'importo di Euro 1.026.540,64, così come disposto dalla Regione in fase di approvazione del progetto originario;

DATO ATTO che le modifiche distributive dei lotti, delle aree di circolazione carraia e pedonale, dei parcheggi e del verde sono evidenziati negli elaborati del progetto;

PRESO ATTO del parere della Commissione Comunale Edilizia, espresso nella seduta del 09.12.2008, con verbale n. 1, con le seguenti prescrizioni:

1. sia rivista la finitura dei marciapiedi, che è proposta con cordoli in cemento e con piano di calpestio in cemento tirato a scopa, sostituendola con pavimentazione in autobloccante colorato secondo l'attuale standard del Comune di Zevio;
2. sia previsto impianto di irrigazione automatica dell'area verde;
3. sia previsto impianto di illuminazione dell'area verde;
4. i pali della pubblica illuminazione siano installati su area di proprietà comunale o da cedere al Comune;
5. le aree a standard di verde e parcheggio, relativamente all'attività direzionale/commerciale, rimangano in proprietà privata gravata da servitù di uso pubblico, con previsione di cessione gratuita al Comune in caso di richiesta dello stesso;
6. prima della realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia prodotto progetto esecutivo e calcoli della rete e dai sistemi di infiltrazione, avuto riguardo alla natura dei terreni e in conformità alla asseverazione di compatibilità idraulica e relativa presa d'atto del Genio Civile di Verona e in ogni caso secondo le vigenti disposizioni normative;
7. per lo smaltimento delle acque di prima pioggia delle strade e dei parcheggi sia valutata, sentiti l'U.L.S.S. 21 e Acque Veronesi, la possibilità di convogliamento nella rete fognaria comunale, avuto riguardo alla zona di intervento collocata in prossimità del punto di prelievo dell'acquedotto comunale;
8. sia valutata la possibilità di allargare la pista ciclabile eventualmente modificando la larghezza delle corsie stradali;
9. le pavimentazioni dei parcheggi siano del tipo drenante al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo;
10. sia integrata la dotazione di arredi e giochi dell'area a verde attrezzato, in accordo con l'Amministrazione Comunale;

DATO ATTO che la Regione Veneto, in sede di approvazione del P.I.R.U.E.A., ha stabilito che eventuali Varianti non sostanziali, che non aumentano la volumetria e conseguentemente la capacità insediativa dello stesso e/o non riducano la superficie a standard, si configurano come Varianti al Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e, pertanto, dovranno essere sottoscritte dalla ditta proponente e approvate dal Consiglio Comunale con le procedure di formazione del P.U.A., come definite dall'art. 20 della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11;

DATO ATTO, altresì, che la ditta dovrà produrre prima del rilascio del permesso di costruire i seguenti pareri:

- nulla osta Acque Veronesi;
- nulla osta U.L.S.S. 21;

VISTI la Legge 17.08.1942 n. 1150, la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, 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'art. 20, comma 1, della Legge Regionale n. 11/04, la Variante al Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.), approvato con D.G.R.V. n. 2597 del 13.09.2005, relativamente all'Ambito A, presentata dalla ditta Temok S.r.l., in proprio ed in qualità di mandataria delle altre proprietà, e relativo ambito di intervento, per le motivazioni espresse nelle premesse e secondo gli elaborati di progetto a firma dell'Ing. Gianni Mori, composti da:

- Tavola 1: PRG attuale con PIRUEA approvato e da progetto,
- Tavola 2: PRG attuale con PIRUEA approvato e da progetto,
- Tavola 3. Stato approvato e da progetto,
- Tavola 4: Planimetria generale di progetto,
- Tavola 5: Planivolumetrico e analisi standard,
- Tavola 6: Reti tecniche interrato,
- Tavola 7: Particolari esecutivi,
- Relazione descrittiva delle variazioni apportate al progetto,
- Norme tecniche di attuazione,
- Preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione,
- Schema di convenzione;

con le seguenti prescrizioni di cui al parere espresso dalla C.E.C. nella seduta del 09.12.2008 verbale n. 1:

- sia rivista la finitura dei marciapiedi, che è proposta con cordoli in cemento e con piano di calpestio in cemento tirato a scopa, sostituendola con pavimentazione in autobloccante colorato secondo l'attuale standard del Comune di Zevio;
- sia previsto impianto di irrigazione automatica dell'area verde;
- sia previsto impianto di illuminazione dell'area verde;
- i pali della pubblica illuminazione siano installati su area di proprietà comunale o da cedere al Comune;
- le aree a standard di verde e parcheggio, relativamente all'attività direzionale/commerciale, rimangano in proprietà privata gravata da servitù di uso pubblico, con previsione di cessione gratuita al Comune in caso di richiesta dello stesso;
- prima della realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia prodotto progetto esecutivo e calcoli della rete e dai sistemi di infiltrazione, avuto riguardo alla natura dei terreni e in conformità alla asseverazione di compatibilità idraulica e relativa presa d'atto del Genio Civile di Verona e in ogni caso secondo le vigenti disposizioni normative;
- per lo smaltimento delle acque di prima pioggia delle strade e dei parcheggi sia valutata, sentiti l'U.L.S.S. 21 e Acque Veronesi, la possibilità di convogliamento nella rete fognaria comunale, avuto riguardo alla zona di intervento collocata in prossimità del punto di prelievo dell'acquedotto comunale.
- sia valutata la possibilità di allargare la pista ciclabile eventualmente modificando la larghezza delle corsie stradali;
- le pavimentazioni dei parcheggi siano del tipo drenante al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo;
- sia integrata la dotazione di arredi e giochi dell'area a verde attrezzato, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

2) **DI DARE ATTO** che per quanto riguarda l'ambito B, non oggetto della presente Variante, si farà riferimento a quanto approvato con D.G.R.V. n. 2597 del 13.09.2005.

- 3) DI DARE ATTO che la procedura di deposito e pubblicazione della Variante al P.I.R.U.E.A. viene effettuata con le modalità di cui all'art. 20, comma 3, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11.
- 4) 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.
- 5) DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento di depositare entro 5 (cinque) giorni la Variante al P.I.R.U.E.A. 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.
- 6) DI DARE ATTO che nei 20 (venti) giorni successivi i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni e chiunque può presentare osservazioni.
- 7) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.