

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 133 DEL 27.05.2010

OGGETTO: Piano di lottizzazione di iniziativa privata e relativo ambito di intervento di un'area "C2 A – espansione residenziale", sita in frazione Campagnola di Zevio, via A. Manzoni, e denominato "Campagnola". 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 Campagnola di Zevio, Via A. Manzoni, un'area classificata in Z.T.O. "C 2 a – Espansione residenziale", quindi soggetta a Piano Urbanistico Attuativo per la sua utilizzazione;

VISTO che su tale area è stato presentato in data 22.10.2009, Prot. n. 25962, un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata da parte di:

- SISTI CESARE, nato a Zevio (VR) il 02.07.1950, Cod. Fisc. SSTCSR50L02M172R, e residente in Bovolone (VR), Via S. Quasimodo n. 74 A;
- SISTI LAURA, nata a Zevio (VR) il , Cod. Fisc. SSTLRA50L43M172L e residente in Verona, Via dei Bevilacqua n. 3;
- CRISTOFARI MARIA, nata a Buttapietra il 18.06.1929, Cod. Fisc. CRSMRA29H58B304W, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 22;
- CUCCO GIANCARLO, nato a Isola della Scala (VR) il 27.11.1966, Cod. Fisc. CCCGCR66S27E349Y, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 22;
- FIORINI LUCIANO, nato a Zevio (VR) il 05.01.1941, Cod. Fisc. FRNLCN41A05M172X, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 42;
- CAUCCHIOLI IVANA, nata a S. Giovanni Lupatoto (VR) il 30.06.1937, Cod. Fisc. CCCVNI37H70H924J, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 46/a;
- CAVALER FELICE, nato a S. Giovanni Lupatoto (VR) il 11.06.1934, Cod. Fisc. CVLFLC34H11H924F, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 46/a;
- FACCHINETTI STEFANO, nato a Verona il 29.06.1977, Cod. Fisc. FCCSFN77H29L781I, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 41;
- PERSONI MARIA ROSA, nata a Zevio (VR) il 07.10.1950, Cod. Fisc. PRSNRS50R47M172G, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 18;
- MICHELONI IDA, nata a Oppeano (VR) il 04.06.1930, Cod. Fisc. MCHDIA30H44G080I, e residente in Oppeano (VR), Via Villafontana n. 99;
- TADDEI GIORGIO, nato a Oppeano (VR) il 18.03.1959, Cod. Fisc. TDDGRG59C18G080D, e residente in Bussolengo (VR), Via Sen. L. Montresor n. 17;
- CAUCHIOLI MASSIMO, nato a Zevio (VR) il 11.04.1968, Cod. Fisc. CCHMSM68D11L781X, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 46;
- DE TOGNI EMILIANO, nato a Verona il 16.12.1974, Cod. Fisc. DTGMLN74T16L781B, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 24;
- COLOMBARI LUCIANO, nato a Verona il 12.06.1947, Cod. Fisc. CLMLCN47H12L781I, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 26;
- GUANDALINI GIOVANNA, nata a Buttapietra (VR) il 13.02.1950, Cod. Fisc. GNDGNN50B53B304M, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 26;
- CANEVARO MARISA, nata a S. Giovanni Lupatoto (VR) il 12.04.1964, Cod. Fisc. CNVMRS64D52H924L, e residente in Buttapietra (VR), Via Sarca n. 36;

- CANEVARO GIANNA, nata a Verona il 23.06.1958, Cod. Fisc. CNVGNN58H63L781Y, e residente in Castel d'Azzano (VR), Via G. Carducci n. 14 B;
- CANEVARO PAOLO, nato a S. Giovanni Lupatoto (VR) il 13.03.1968, Cod. Fisc. CNVPLA68C13H924S, e residente in Villafranca (VR), Via Francia n. 31;
- CANEVARO SILVANA, nata a Zevio (VR) il 07.07.1960, Cod. Fisc. CNVSVN60L47M172D, e residente in S. Giovanni Lupatoto (VR), Via Pinzon n. 7;
- FERRARI MARIA, nata a S. Bonifacio (VR) il 07.12.1927, Cod. Fisc. FRRMRA27T47H783O, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 37;
- TAROCCO NERINA, nata a Salizzole (VR) il 03.06.1921, Cod. Fisc. TRCNRN21H43H781I, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 28;
- PERNIGOTTI LORETTA, nata a Villafranca (VR) il 17.03.1958, Cod. Fisc. PRNLTT58C57L949H, e residente in Verona, Via S. Giacomo n. 70;
- PERNIGOTTI NEREO, nato a Villafranca (VR) il 03.07.1959, Cod. Fisc. PRNNRE59L03L949Z, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 28;
- PERNIGOTTI ALBA ROSA, nata a Villafranca (VR) il 19.01.1955, Cod. Fisc. PRNLRS55A59L949X, e residente in Vigasio (VR), Via Forette n. 12 ED T;
- PIGNATA LUCIANA, nata Angiari (VR) il 30.01.1936, Cod. Fisc. PGNLCN36A70A292V, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 35;
- MANTOVANI MARCO, nato a Legnago (VR) il 29.01.1966, Cod. Fisc. MNTMRC66A29E512F, e residente in Bovolone (VR), Via Martiri del Lavoro Marcinelle n. 132;
- MANTOVANI MAURO, nato a Legnago (VR) il 06.10.1959, Cod. Fisc. MNTMRA59R06E512D, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via G. Beltramini n. 22;
- ORLANDI LUCIANO, nato a Zevio (VR) il 30.04.1944, Cod. Fisc. RLNLNLCN44D30M172M, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 38;
- TOSONI MARIA ROSA, nata a S. Giovanni Lupatoto (VR) il 22.09.1945, Cod. Fisc. TSNMRS45P62H924B, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 38;
- BUZZACCARO MARIA TERESA, nata a Zevio (VR) il 03.10.1948, Cod. Fisc. BZZMTR48R43M172V, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via Pio XII° n. 34;
- ZORDAN DARIO, nato a Verona il 20.12.1958, Cod. Fisc. ZRDDRA58T20L781C, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 29;
- BIANCONI SILVANA, nata a Verona il 07.12.1962, Cod. Fisc. BNCSVN62T47L781R, e residente in Campagnola di Zevio (VR), Via A. Manzoni n. 29;

VISTO che l'area interessata dall'ambito del Piano di Lottizzazione, della superficie complessiva di mq. 8.866, è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Zevio al Foglio 42, m.n. 230 – 420 – 421 – 418 – 419 – 826 – 43parte – 50parte – 828 – 45 – 49parte – 31 – 166parte – 361parte – 34parte – 74parte – 177parte – 368 – 87parte – 36parte;

CONSIDERATO che l'ambito del Piano di Lottizzazione non coincide con la perimetrazione prevista dallo strumento urbanistico generale, ma che rientra comunque nei limiti previsti dall'articolo 11 della Legge Regionale n. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, così come reintrodotta dall'art. 48 della Legge Regionale n. 11/04;

PRESO ATTO che i richiedenti non rappresentano l'intera proprietà degli immobili interessati dal piano, ma, comunque, una quota maggiore di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 20 della Legge Regionale n. 11/04, giusta documentazione a firma dell'Arch. Massimo Cristini, pervenuta in data 03.05.2010, Prot. n. 10959;

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione di cui sopra è composto dai seguenti elaborati, a firma del tecnico Arch. Massimo Cristini:

- Tav. A: Inquadramento ed individuazione del comparto – Stralci P.R.G. – Aerofotogrammetria – Mappa catastale – Sovrapposizione Ambito P.U.A. su estratto di mappa catastale;
- Tav. B: Piano quotato dello stato attuale dei luoghi;
- Tav. C: Planimetria generale del Piano Attuativo con dimensionamento e standards urbanistici – Individuazione aree a verde, parcheggi, strade;
- Tav. D: Particolari incrocio in corrispondenza con la strada provinciale secondo prescrizioni della Provincia di Verona – Sezioni stradali tipo;
- Tav. E: Planimetria opere di urbanizzazione con indicazione reti sottoservizi;
- Tav. F: Schema rete fognature bianche e nere – Sezione tipo e profili longitudinali – Strade di progetto e rete fognaria;
- Tav. G: Planivolumetrico;
- Tav. H: Dettagli sottoservizi;
- Relazione tecnica;
- Documentazione fotografica;
- Preventivo di spesa;
- Schema di convenzione;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Asseverazione riguardante la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.);
- Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Relazione tecnica di Valutazione sperimentale di clima acustico;
- Relazione geologica – geotecnica;
- Relazione ambientale sui terreni e rocce da scavo – P.U.A. e Lotti n. 2-3-4;

ATTESO che i dati salienti dello strumento attuativo risultano essere:

- Superficie territoriale - ambito di intervento		mq.	8.866	
- Volumetria ammessa		mq.	8.866	
- Strade, marciapiedi e pista ciclabile		mq.	1.610	
- Abitanti insediabili (mc. 8.866/150 mc./ab.)		n.	59	
- Parcheggi (min 3,5 mq./ab – di progetto)		mq.	254	
- Aree verdi (min. 5 mq./ab – di progetto)		mq.	303	
- Aree a standard da monetizzare		mq.	1.298	
- Superficie edificabile e/o edificata netta		mq.	6.699	
- Volume realizzato		mc.	1.168,56	
- Volume realizzabile		mc.	7.697,44	
- Standard primari:				
		<u>di legge</u>	<u>di progetto</u>	<u>da monetizzare</u>
▪ Parcheggio (3,5 mq./ab.)	mq.	206,50	mq. 254	--
▪ Verde (5 mq./ab.)	mq.	295	mq. 303	--
▪ Standard aggiuntivo	mq.	177	--	mq. 177
- Standard secondari (mq.19x59 ab.)	mq.	1.121	--	mq. 1.121

DATO ATTO che gli standards sono stati determinati secondo quanto previsto dalla vigente normativa con riferimento alla residenza;

VISTO che il lottizzante richiede di monetizzare le aree a standards pari a mq. 1.298 si propone il prezzo a metro quadrato determinato ai fini I.C.I. per le aree edificabili ubicate nella zona, in vigore al momento della stipula della convenzione e da versare all'atto di sottoscrizione della convenzione stessa;

CONSIDERATO che la Commissione Comunale Edilizia ha espresso parere favorevole all'intervento e sul progetto presentato nella seduta del 08.02.2010, con verbale n. 2, con le seguenti prescrizioni:

- I marciapiedi siano realizzati con massetti autobloccanti da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- L'area verde sia integrata con attrezzature per il gioco e con arredi conformi alle specifiche indicate negli elaborati "Zevio città della Callas";
- Sia previsto un nuovo punto di consegna Enel per alimentazione della pubblica illuminazione, da ubicarsi preferibilmente nei pressi dell'area verde;
- Sia prevista la possibilità di estensione della rete di acquedotto con la futura zona di espansione del P.R.G.;
- Siano osservate le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- I punti luce siano conformi a quanto previsto dalla L.R. n. 17/09;

PRESO ATTO dei pareri favorevoli espressi da:

- U.L.S.S. 21 in data 14.10.2009, Prot. n. 49763,
- Acque Veronesi in data 10.09.2009, Prot. n. 11894,
- Provincia di Verona pervenuto in data 19.09.2008, Prot. n. 92618, mediante verbale di conferenza di servizi in data 17.09.2008, relativamente alla viabilità di accesso;

ACCERTATO che il progetto, con le prescrizioni di cui sopra, 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, 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 "Campagnola" di un'area "C 2 a – Espansione Residenziale", sita in Frazione Campagnola di Zevio, Via A. Manzoni, e relativa nuova delimitazione dell'ambito territoriale, presentato da Sisti Cesare e Laura, Cristofari Maria, Cucco Giancarlo, Fiorini Luciano, Caucchioli Ivana, Cavaler Felice, Facchinetti Stefano, Personi Maria Rosa, Taddei Giorgio, Micheloni Ida, Cauchioli Massimo, De Togni Emiliano, Colombari Luciano, Guandalini Giovanna, Canevaro Marisa, Gianna, Paolo e Silvana, Ferrari Maria, Pernigotti Loretta, Nereo e Alba Rosa, Tarocco Nerina, Pignata Luciana, Mantovani Marco e Mauro, Orlandi Luciano, Tosoni Maria Rosa, Buzzaccaro Maria Teresa, Zordan Dario, Bianconi Silvana, in qualità di proprietari, come sopra generalizzati, e composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. A: Inquadramento ed individuazione del comparto – Stralci P.R.G. – Aerofotogrammetria – Mappa catastale – Sovrapposizione Ambito P.U.A. su estratto di mappa catastale;
 - Tav. B: Piano quotato dello stato attuale dei luoghi;

- Tav. C: Planimetria generale del Piano Attuativo con dimensionamento e standards urbanistici – Individuazione aree a verde, parcheggi, strade;
 - Tav. D: Particolari incrocio in corrispondenza con la strada provinciale secondo prescrizioni della Provincia di Verona – Sezioni stradali tipo;
 - Tav. E: Planimetria opere di urbanizzazione con indicazione reti sottoservizi;
 - Tav. F: Schema rete fognature bianche e nere – Sezione tipo e profili longitudinali – Strade di progetto e rete fognaria;
 - Tav. G: Planivolumetrico;
 - Tav. H: Dettagli sottoservizi;
 - Relazione tecnica;
 - Documentazione fotografica;
 - Preventivo di spesa;
 - Schema di convenzione;
 - Capitolato speciale d'appalto;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Asseverazione riguardante la Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.);
 - Relazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica;
 - Relazione tecnica di Valutazione sperimentale di clima acustico;
 - Relazione geologica – geotecnica;
 - Relazione ambientale sui terreni e rocce da scavo – P.U.A. e Lotti n. 2-3-4;
- e con le prescrizioni di cui al parere della Commissione Comunale Edilizia e della Provincia di Verona, citate in premesse.

- 2) DI DARE ATTO che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da convenzionare e per le opere di urbanizzazione a scomputo, all'atto del rilascio del prescritto Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse, l'individuazione della ditta affidataria dovrà essere effettuata con le procedure previste dalla vigente normativa di riferimento.
- 3) DI DARE ATTO che le aree a standards da monetizzare sono pari a mq. 1.298 e che il valore di monetizzazione è quello stabilito dalle tabelle I.C.I. per le aree edificabili ubicate nella zona, in vigore al momento della stipula della convenzione e da versare all'atto della stipula della convenzione stessa.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) DI DARE ATTO che nei 20 (venti) giorni successivi i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni e chiunque può presentare osservazioni.
- 8) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.