

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 181 DEL 2.09.2010

OGGETTO: Piano di lottizzazione di iniziativa privata di un'area "C 2° - espansione residenziale", sita in Zevio capoluogo, via Sacco, e denominato "Monte Grappa". 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 Zevio capoluogo, Via Sacco, un'area classificata in Z.T.O. "C 2 a – Espansione residenziale", quindi soggetta a Piano 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, esecutiva ai sensi di legge;

VISTO che su tale area è stato presentato in data 21.08.2008, Prot. n. 17777, integrato in data 01.12.2009, assunto al Prot. n. 29547 del 02.12.2009, ed in data 27.05.2010, un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata da parte dei proprietari di seguito generalizzati:

- TODESCHINI ALESSANDRO, nato a Verona il 05.11.1947, Cod. Fisc. TDSLSN17S05L781M, residente in Zevio (VR), Via Sacco n. 3;
- TODESCHINI ANNA MARIA, nata a Zevio il 22.02.1945, Cod. Fisc. TDSNMR45B62M172W, residente in Padova, Corso Vittorio Emanuele n. 39;
- TODESCHINI CARLOTTA, nata a Verona il 12.04.1953, Cod. Fisc. TDSCLT53D52L781T, residente in Piacenza, Vicolo del Consiglio n. 1;
- TODESCHINI GIUSEPPE, nato a Verona il 04.12.1949, Cod. Fisc. TDSGPP49T04L781A, residente in Verona, Via G. Trezza n. 26;
- TODESCHINI PAOLA, nata a Verona il 28.06.1949, Cod. Fisc. TDSPLA46H68L781L, residente in Longare (VI), Via Tombolea n. 18;

DATO ATTO che l'area interessata dall'ambito del Piano di Lottizzazione, della superficie complessiva di mq. 12.725, è catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Zevio al Foglio 34, mappali n. 362 – 358 parte – 15 parte – 77 parte – 16 parte;

DATO ATTO che il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un tratto di strada di accesso fuori ambito, in area classificata in Z.T.O. "B 2 a – Completamento edilizio" della superficie complessiva di mq. 774, catastalmente censita al N.C.T. del Comune di Zevio, Foglio 34, mappali n. 357 parte e 360 parte;

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 e successive modifiche ed integrazioni;

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

- Tav. n. 1: Corografia, ingrandimento, estratto P.R.G. scala 1:5000 e 1:2000, estratto catastale, normativa di zona, rilievo dell'area, foto con coni visuali, foto satellitare;
- Tav. n. 2: Planimetria, planivolumetrico, disciplina degli interventi, comparto di P.R.G., comparto di progetto;

- Tav. n. 3: Planimetria, ingombri massimi fabbricati, distanze da strade, fabbricati e confini;
- Tav. n. 4: Progetto esecutivo impianti tecnologici – rete fognaria e sezione stradale tipo;
- Tav. n. 5: Esecutivi verde pubblico attrezzato;
- Tav. n. 6: Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area;
- Tav. n. 7: Individuazione approntamenti per superamento barriere architettoniche;
- Tav. n. 8: Adeguamento parere C.C.E. n. 1 del 20.05.2010 (prolungamento pista ciclabile su Via Sacco);
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnico – illustrativa;
- Computo metrico estimativo;
- Computo metrico estimativo pista ciclabile su Via Sacco;
- Schema di convenzione;
- Studio di verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica, valutazioni idrauliche, Indagine geotecnica;
- Valutazione di incidenza ambientale in relazione ad aree SIC e ZPS;

ATTESO che i dati salienti dello strumento attuativo risultano essere:

- Superficie territoriale - ambito di P.U.A.	mq. 12.725	
- di cui in Z.T.O. F	mq. 3.327	
- Superficie territoriale - ambito di P.R.G.	mq. 10.460	
- Volumetria ammessa	mc. 10.460	
- Strade, marciapiedi e pista ciclabile	mq. 1.610	
- Abitanti insediabili (mc. 10.460/150 mc./ab.)	n. 70	
- Aree a standard primari: Parcheggi (min. 3,5 mq./ab.)	mq. 245	- di progetto mq. 536
- Aree a standard primari: Aree verdi (min. 5+3 mq./ab.)	mq. 560	- di progetto mq. 641
- Aree a standard secondari (19 mq./ab.)	mq. 1.330	- di progetto mq. 1.331
- Totale aree a standard di progetto	mq. 2.508	
- Aree a standard da monetizzare (mq. 3.327-2.508)	mq. 819	
- Area a strada	mq. 1.243	
- Marciapiedi	mq. 226	
- Pista ciclabile	mq. 304	
- Accessi ai lotti	mq. 45	
- Area edificabile netta	mq. 8.399	
- Superficie utilizzata fuori ambito	mq. 774	
- di cui a strada	mq. 515	
- Marciapiede	mq. 94	
- Pista ciclabile	mq. 165	
- Pista ciclabile su Via Sacco	mq. 68	

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

DATO ATTO che:

- il preventivo di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro ambito ammonta a Euro 304.176,37 oltre IVA, spese tecniche e imprevisti per un totale complessivo di Euro 350.000,00=;
- il preventivo di spesa per la realizzazione di opere di urbanizzazione fuori ambito ammonta a Euro 73.848,25 oltre IVA, spese tecniche e imprevisti, per un totale complessivo di Euro 87.000,00=;
- il preventivo di spesa per la realizzazione della pista ciclabile su Via Sacco ammonta a Euro 10.000,00=;

ATTESO che la ditta lottizzante richiede di monetizzare parte delle aree a standards pari a mq. 819, si propone il prezzo a metro quadrato determinato ai fini I.C.I. per le aree edificabili di espansione da lottizzare, ubicate nella zona, in vigore al momento della stipula della convenzione e da versare all'atto di sottoscrizione della convenzione stessa;

DATO ATTO che la ditta lottizzante, oltre allo scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, chiede anche lo scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione secondaria, a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto per l'importo di Euro 87.000,00=, olte ad Euro 10.000,00= per pista ciclabile su Via Sacco, per complessivi Euro 97.000,00=;

CONSIDERATO che la Commissione Comunale Edilizia ha espresso parere favorevole all'intervento e sul progetto presentato nella seduta del 20.05.2010, con verbale n. 1, con le seguenti prescrizioni:

- Sia previsto il prolungamento della pista ciclabile su Via Sacco;
- Siano prodotti i nullaosta di Acque Veronesi e la Valutazione previsionale di Clima Acustico;
- Le finiture di strade, marciapiedi, di pista ciclabile siano realizzate come l'adiacente lottizzazione "Toresela";
- Per la definizione di arredi ed attrezzature delle aree a servizi sia presentato progetto, in fase esecutiva, con previsione di recinzione delle aree, irrigazione automatica e illuminazione;
- Per la vasca di raccolta acque di prima pioggia ed il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia presentato progetto, in fase esecutiva, con calcoli e dimensionamenti conformi alla Relazione di compatibilità Idraulica. La vasca di prima pioggia sia collocata nell'area di manovra del parcheggio onde facilitare le operazioni di manutenzione e la gestione della stessa;
- Siano rivisti gli articoli 19 e 20 dello Schema di convenzione relativamente allo scomputo delle opere di urbanizzazione ed ai valori di monetizzazione, anche in riferimento a quanto sopra;

DATO ATTO che la ditta lottizzante ha adeguato gli elaborati di progetto a quanto sopra, depositandoli in data 27.05.2010, Prot. n. 13133;

ACCERTATO che il progetto, adeguato con le prescrizioni di cui sopra, si conforma 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 "Monte Grappa" di un'area "C 2 a – Espansione Residenziale", sita in Zevio capoluogo, Via Sacco, e relativa nuova delimitazione dell'ambito territoriale, presentato da Todeschini Alessandro, Carlotta, Paola, Annamaria e Giuseppe, in qualità di proprietari, come sopra generalizzati, e composto dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 1: Corografia, ingrandimento, estratto P.R.G. scala 1:5000 e 1:2000, estratto catastale, normativa di zona, rilievo dell'area, foto con coni visuali, foto satellitare;
- Tav. n. 2: Planimetria, planivolumetrico, disciplina degli interventi, comparto di P.R.G., comparto di progetto;
- Tav. n. 3: Planimetria, ingombri massimi fabbricati, distanze da strade, fabbricati e confini;
- Tav. n. 4: Progetto esecutivo impianti tecnologici – rete fognaria e sezione stradale tipo;
- Tav. n. 5: Esecutivi verde pubblico attrezzato;
- Tav. n. 6: Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area;
- Tav. n. 7: Individuazione approntamenti per superamento barriere architettoniche;
- Tav. n. 8: Adeguamento parere C.C.E. n. 1 del 20.05.2010 (prolungamento pista ciclabile su Via Sacco);
- Documentazione fotografica;
- Relazione tecnico – illustrativa;
- Computo metrico estimativo;
- Computo metrico estimativo pista ciclabile su Via Sacco;
- Schema di convenzione;
- Studio di verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica;
- Valutazione di incidenza ambientale in relazione ad aree SIC e ZPS;

e con le prescrizioni di cui al parere della Commissione Comunale Edilizia citate in premessa e con le seguenti ulteriori prescrizioni:

- sia conservato l'esistente muro di recinzione,
- il tracciamento e la larghezza della pista ciclabile su Via Sacco siano concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'esecuzione della stessa.

- 2) DI DARE ATTO che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la ditta affidataria, che dovrà essere in possesso dei prescritti requisiti, sarà individuata con le procedure previste dalla vigente normativa di riferimento sugli appalti di lavori pubblici (Decreto Legislativo n. 163/06 e D.G.R.V. n. 436 in data 24.02.2009 e successive modifiche e integrazioni).
- 3) DI DARE ATTO che le aree a servizi da monetizzare sono pari a mq. 819 e che il valore di monetizzazione è quello stabilito dalle tabelle I.C.I. per le aree edificabili di espansione da lottizzare 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.