

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 49 DEL 11.03.2010

OGGETTO: Definizione e determinazione della superficie minima totalmente drenante nei lotti a destinazione residenziale delle Z.T.O. "B" e "C". Atto di indirizzo sulle modalità di interpretazione della normativa

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 relazione trasmessa dal Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività in data 01.03.2010, Prot. n. 5713, che si allega al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO che l'argomento trattato riguarda l'interpretazione della normativa contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti, nelle quali è previsto che la superficie scoperta dei lotti, nelle Zone Territoriali Omogenee "B" e "C", abbia una destinazione a colture e giardini minimo del 70% ed a passaggi pavimentati massimo del 30%;

DATO ATTO che la stessa norma non specifica, in realtà, quanta debba essere la parte di terreno totalmente permeabile cioè terreno vegetale naturale, atto quindi a drenare completamente l'acqua piovana e consentire il libero impianto di vegetazione;

CONSIDERATO che tale condizione, portata all'eccesso, determina sicuramente una limitazione nella capacità di assorbimento delle acque piovane, a discapito del sistema di smaltimento delle acque piovane stradali;

RITENUTO necessario ricorrere all'interpretazione della norma al fine di regolarizzarne e definirne l'applicazione reale, stabilendo il valore minimo di area scoperta del lotto edificato che deve essere mantenuta completamente permeabile, cioè senza che vi siano strutture edilizie sottostanti a qualsiasi profondità, andando così di fatto a limitare anche l'extra sagoma realizzabile nel sottosuolo;

STABILITO, come da relazione allegata, il valore minimo dell'area scoperta del lotto edificato che deve essere mantenuta completamente permeabile, identificandola almeno nel 50% di quella destinata a colture e giardini (70% di quella scoperta), di cui alle tabelle dei dati stereometrici delle Zone Territoriali Omogenee "B" e "C", corrispondente al 35% della superficie scoperta dell'intero lotto, e la rimanente parte possa essere trattata a verde/prato su terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, oppure con altre tipologie di finitura superficiale che, ove necessario, consentano il passaggio ed il parcheggio delle auto, con analogo capacità drenante;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

- 1) DI PRENDERE ATTO della situazione creatasi in relazione al dubbio interpretativo legato alle modalità di realizzazione della superficie scoperta dei lotti edificati nelle Z.T.O. "B" e "C".
- 2) DI DISPORRE che la norma venga interpretata come disposto nella relazione trasmessa dal Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività in data 01.03.2010, Prot. n. 5713, allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale.
- 3) 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,
- 4) DI COMUNICARE al Funzionario Dirigente dell'unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività la necessità di provvedere alla predisposizione dei provvedimenti necessari a dare esecutività alla presente deliberazione.
- 5) DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.
- 6) DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile con separata votazione, a voti unanimi espressi nelle forme e modi di legge, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.



COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

Sede: Via Ponte Perez n. 2, 37059 Zevio - Codice Fiscale e Partita I.V.A. 00660750233
Tel. 045/6068411 - fax 045/6050029 - e-mail: comunedizevio@comune.zevio.vr.it
Sito internet: www.comune.zevio.vr.it

Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività

Protocollo n. 10/05713

Zevio, li 01 marzo 2010

Oggetto: Definizione e determinazione della superficie minima drenante nei lotti a destinazione residenziale delle Z.T.O. "B" e "C". Modalità di interpretazione.

**Alla GIUNTA COMUNALE
SEDE**

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, adeguato ai sensi della Legge Regionale n. 27/93.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione vigenti è previsto, nella parte dedicata alle Zone Territoriali Omogenee, e più specificatamente delle zone "B" e "C" di completamento ed espansione residenziale, che la superficie scoperta dei lotti, abbia una destinazione a colture e giardini minimo del 70% ed a passaggi pavimentati massimo del 30%.

La stessa norma non specifica, però, quanta debba essere la parte di terreno totalmente permeabile, cioè di terreno vegetale naturale, atto quindi a drenare completamente l'acqua piovana e a consentire il libero impianto di vegetazione, differenziandolo dal terreno da adibire eventualmente a verde di sola finitura superficiale (terreno di riporto con manto erboso), avente uno strato minimo di terreno vegetale da cm. 30, analogamente a quanto previsto nelle zone "A - Centro Storico" al fine di consentire la realizzazione di locali interrati.

Per riscontrare le esigenze della cittadinanza, nel tempo, l'ufficio tecnico edilizia privata ha interpretato la norma regolamentare intendendo che il riferimento al "verde" fosse collegato al concetto di permeabilità e, di fatto, andando a consentire la realizzazione sul singolo lotto, oltre a zone con terreno di riporto (30 cm.) e verde superficiale, di "grigliato verde a nido d'ape" e comunque, più in generale, anche di superfici di altra tipologia o struttura che, pur non risultando erbose, garantissero comunque un elevato grado di permeabilità (ad esempio pavimentazioni in massetto di cemento autobloccanti).

Sulla base di tali indicazioni, della conformazione dei lotti che via via si sono ridotti e del fatto che sempre più spesso, al fine di sfruttare al massimo la capacità edificatoria e di ridurre i costi, quasi tutti i fabbricati presentano garages interrati con conseguente necessità di reperire ulteriori aree da destinare a scivoli, rampe o spazi di manovra e comunque di pavimentarli, risulta sempre più difficile, se non impossibile, il rispetto del limite dimensionale tra il "verde" e la "parte pavimentata" indicato nella normativa.

Sempre nella logica di utilizzare al massimo la capacità edificatoria del lotto, si tendono sempre di più a realizzare volumi edilizi sotto la quota di riferimento del terreno, in quanto non concorrono alla determinazione del volume urbanistico del fabbricato, volumi che in molti casi sono extra-sagoma, comportando di fatto una effettiva edificazione del lotto oltre il massimo previsto come indice di superficie coperta ammissibile.

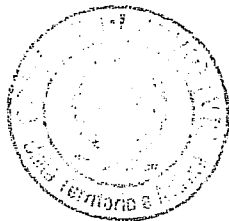
Tale condizione, portata all'eccesso, vale a dire realizzare un interrato per il 100% del lotto, pur non in contrasto con la norma urbanistica, determina sicuramente una limitazione nella capacità di assorbimento delle acque piovane, in quanto 30 o 40 cm. di terreno vegetale riportato disperdono certamente meno rispetto al terreno vegetale naturale, privo di sottostrutture, ovviamente a discapito del sistema di smaltimento delle acque piovane stradali, che si rammenta è ancora di competenza comunale (le fognature sono passate ad Acque Veronesi).

Si ritiene, perciò, necessario intervenire al fine di stabilire il valore minimo di area scoperta del lotto edificato, che deve essere mantenuta completamente permeabile, cioè senza che vi siano strutture edilizie sottostanti a qualsiasi profondità, valore che si identifica almeno nel 50% di area destinata a colture e giardini (70% di quella scoperta), di cui alle tabelle delle Z.T.O. "B" e "C", corrispondente al 35% della superficie scoperta dell'intero lotto, e la rimanente parte possa essere trattata a verde/prato su terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, oppure con altre tipologie di finitura superficiale che, ove necessario, consentano il passaggio ed il parcheggio delle auto, con analoga capacità drenante (grigliato verde a nido d'ape, autobloccanti o alveolari in calcestruzzo posati esclusivamente su letto di ghiaio e sabbia che permettano la crescita dell'erba fra gli interstizi, ecc.), andando così di fatto a limitare anche l'extra sagoma realizzabile nel sottosuolo, per cui l'intera copertura del lotto non sarà mai oltre il 77% della superficie includendo immobili entro e fuori terra.

Si ribadisce, così, che la norma venga interpretata sulla base dell'indicazione nella misura minima del 50% relativo al 70% destinato a verde, pari al 35% della superficie scoperta dell'intero lotto, la quota di area da mantenere esclusivamente a terreno vegetale naturale (verde assoluto), privo di sottostrutture, mentre il restante 50% possa essere realizzato a verde/prato su terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, oppure con altre tipologie di finitura superficiale che, ove necessario, consentano il passaggio ed il parcheggio delle auto, con analoga capacità drenante (grigliato verde a nido d'ape, autobloccanti o alveolari in calcestruzzo posati esclusivamente su letto di ghiaio e sabbia che permettano la crescita dell'erba fra gli interstizi, ecc.).

Si chiede a codesto organo che venga espresso un atto di indirizzo a ufficializzare tale interpretazione normativa.

ap



IL FUNZIONARIO DIRIGENTE
Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo
del Territorio e delle Attività
Ing. Paolo Vangelista