

COMUNE DI ZUGLIANO

Ufficio: SETTORE PIANIFICAZIONE DEL
TERRITORIO - EDILIZIA PRIVATA - ATTIVITA'
ECONOMICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.102 DEL 21-09-2012

**Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL GELSO" RELATIVO ALL'ACCORDO N. 5 DEL
VIGENTE P.I. IN VIA CA' NOVA A CENTRALE: ADOZIONE DEL PIANO AI SENSI
DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004**

PARERE: Favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**

Data: 21-09-12

Il Responsabile del servizio
Dott.ssa POZZAN KETI

Trasmissione agli Uffici

Ufficio	Note	Copie	Data trasmissione
FINANZIARI - TRIBUTI			
SEGRETERIA			
SERVIZI ALLA POPOLAZIONE			
TECNICO LL.PP.			
URBANISTICA - COMMERCIO			

- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

:

APPROVATA CON DELIBERAZIONE N° Reg. _____ DEL _____

ASSENTI: _____

Relazione l'Assessore Zanin Osmar

In data 13.02.2012 con istanza prot. 1788 il sig. Bovo Sebastiano, proprietario delle aree identificate catastalmente al foglio 16, mappali 575 e 577, ubicate in Via Ca' Nova a Centrale, di seguito denominato "Ditta attuatrice", ha chiesto all'Amministrazione Comunale di procedere con l'approvazione di un piano di lottizzazione in conformità agli obblighi assunti dal precedente proprietario Roncaglia Stefano con l'accordo n."5" del Piano degli Interventi – PI -, stipulato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede, tra il resto, la redazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata con destinazione residenziale.

Si rileva che l'accordo n. "5", sottoscritto il 30.09.2010 con prot. 10064, a fronte del cambio di destinazione urbanistica delle aree da zona agricola a zona residenziale con indice urbanistico pari a 1,00 mc/mq, prevedeva a favore dell'Amministrazione Comunale la cessione di porzione dell'area di 1162 mq identificata catastalmente al fg 16 mapp.li 58 e 89 per la realizzazione di una nuova strada comunale.

In fase di definizione della cessione dell'area al comune, si è riscontrato che il tratto di Via Ca' Nova in direzione nord-sud, che confina a ovest con l'area oggetto di piano, è di proprietà privata e oggetto di contenzioso tuttora in corso, e di conseguenza la futura lottizzazione non è accessibile dalla viabilità pubblica. Pertanto con delibera n. 113 del 12.09.2011, la Giunta Comunale approvava un atto di indirizzo per concedere una servitù di passaggio provvisoria sul fondo da acquisire al patrimonio del comune (identificato in seguito a frazionamento al fg 16 mapp.li 600 e 602) a favore dei mappali 575 e 577 di proprietà della ditta attuatrice, precisando che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area oggetto di servitù sarà a totale carico del fondo dominante.

Contestualmente alla cessione dell'area destinata alla futura strada pubblica, avvenuta con atto del 21.11.2011 n. 106.447 di rep. del notaio C. Loretto di Thiene, è stata costituita la servitù attiva temporanea di passaggio a favore della nuova lottizzazione, per una durata di cinque anni salva proroga che potrà essere concessa con provvedimento motivato della Giunta Comunale sino alla definizione della vertenza giudiziaria relativa alla contigua strada privata identificata al mapp 152.

La documentazione del piano è stata predisposta in osservanza di quanto stabilito dall'accordo e alla servitù sopra menzionati, nonché in base alle indicazioni istruttorie dell'ufficio tecnico comunale con gli elaborati previsti ai sensi degli art. 19 e 20 della L.R. 11/2004.

Il progetto presentato a firma del geom. Piergiorgio Cattelan con studio a Zugliano, è composto dai seguenti elaborati progettuali:

- Relazione tecnica prot. 10768
- Documentazione fotografica prot. 1788
- Norme Tecniche di attuazione prot. 7026
- Computo metrico estimativo prot. 10768
- Schema di convenzione prot. 10768
- Tav. 1 estratti, mappa P.I. corografia prot. 1788
- Tav. 2 rilievo attuale con piano quotato prot. 1788
- Tav. 3 planimetria generale stato futuro con piano quotato prot. 5876
- Tav. 4 planimetria generale stato futuro con misure prot. 5876
- Tav. 5 sezioni prot. 1788
- Tav. 6 reti tecnologiche: rete fognaria e rete idrica prot. 10768
- Tav. 7 reti tecnologiche: rete telefonica prot. 5876
- Tav. 7.1 reti tecnologiche: rete gas metano prot. 5876
- Tav. 8 reti tecnologiche: rete enel prot. 5876
- Tav. 9 planimetria generale con reti tecnologiche prot. 10768
- Tav. 10 particolari costruttivi prot. 5876
- Tav. 11 segnaletica e triangolo di visibilità prot. 4712
- Tav. 12 planimetria con modifica dell'ambito di intervento prot. 5876
- Tav. 13 tavola con adeguamento alla legge 13 prot. 4712

Inoltre, a corredo del progetto, risulta acquisita agli atti la seguente documentazione specialistica:

- Valutazione Ambientale Strategica prot. 4712
- Valutazione previsionale di impatto acustico prot. 4712
- Indagine geognostica e studio geologico geotecnico prot.4712
- Indagine idrogeologica prot. 8988
- Indagine Ambientale prot. 4712
- Studio di compatibilità idraulica prot. 7879
- Dichiarazione di conformità normativa eliminazione barriere architettoniche prot. 4712
- Asseverazione alla L.R. 17/2009 per apparecchi illuminanti prot. 4712
- Asseverazione di non incidenza ambientale ai sensi della DGRV n. 3173/2006 – prot. 4712

Il piano prevede l'individuazione di un lotto a destinazione residenziale con accesso provvisorio da nord dalla nuova strada comunale di prossima realizzazione come autorizzato dal DGC n. 113/2011, mantenendo il passo carraio agricolo esistente da ovest da Via Ca' Nova di proprietà privata da utilizzare in futuro qualora si risolva la vertenza giudiziaria sull'acquisizione al patrimonio comunale del tratto privato di Via Ca' Nova .

Il Piano di lottizzazione, sulla base di un corretto dimensionamento, prevede la realizzazione di 106 mq di aree a standards, delle quali 66 mq a parcheggio e 40 mq a verde pubblico attrezzato, opportunamente posizionato a ovest lungo via Ca' Nova, per creare zone d'ombra nel parcheggio pubblico di piano, e prolungare la barriera verde prevista nel piano di lottizzazione "Mascotto Roberto" a sud, già approvato dall'Amministrazione Comunale.

Per l'ottimale utilizzazione del parcheggio pubblico, si prevedono gli stalli posizionati a nord del piano di lottizzazione, e la realizzazione dello spazio di manovra nella confinante area di proprietà comunale. Questa scelta consente l'accesso diretto ai parcheggi dalla nuova strada di piano (bretella in fase di costruzione da parte dell'Amministrazione Comunale) e, quindi, di poter utilizzare i parcheggi in modo più razionale in prospettiva del futuro uso pubblico della contigua area di proprietà comunale.

Per la realizzazione dell'area di manovra dei parcheggi, nonché per la realizzazione del collegamento tra il marciapiede della bretella ed il marciapiede previsto all'interno della lottizzazione, il progetto prevede la modifica del perimetro del piano attuativo entro il limite massimo del 10%, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, senza modificare i parametri urbanistici e dimensionali del Piano.

Il piano individua tutti gli allacciamenti alle reti tecnologiche, precisando che per la fognatura delle acque nere che sarà realizzata sotto il sedime della bretella stradale in fase di realizzazione, le spese saranno sostenute dal Signor Bovo Sebastiano per la quota del 30% e dai Signori Mascotto Roberto e Mendo Anna Maria proprietari della futura lottizzazione nel lato ovest per la quota del 70%, come accordato con la scrittura privata Rep. n. 4/2012 del 13.09.2012 Prot. 10542, depositata agli atti.

Tra le altre opere di urbanizzazione si prevede, inoltre, ad ovest l'allargamento di Via Ca' Nova nel tratto nord-sud e la realizzazione del contiguo marciapiede fino al raccordo fuori ambito del piano con la nuova bretella comunale.

Ai sensi dell'art. 5 della convenzione urbanistica, la ditta attuatrice si impegna a realizzare e a cedere gratuitamente al comune di Zugliano le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- allargamento stradale mq 20,00;
- marciapiedi mq 51,75;
- parcheggi mq 66,00.
- fognatura acque nere e meteoriche stradali;
- impianto di illuminazione pubblica;
- rete acquedotto;
- segnaletica stradale verticale e orizzontale;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- rete distribuzione gas-metano.

La ditta attuatrice si impegna altresì a vincolare ad uso pubblico l'area verde con manutenzione ordinaria e straordinaria a suo carico.

I dati dimensionali del piano sono i seguenti:

– Superficie ambito di intervento	mq 1255,00
– Superficie ambito di intervento su area privata (edificabile)	mq 1162,00
– Superficie a verde pubblico da vincolare	mq 40,00
– Superficie a parcheggio pubblico da cedere	mq 66,00
– Superficie da destinare ad allargamento stradale e marciapiedi da cedere	mq 71,75
– Volume massimo realizzabile	mc 1162,00
– Rapporto di copertura territoriale	40%
– Altezza massima dei fabbricati	mt 7,00

Secondo quanto disposto dall'art. 2 dello schema di convenzione, il presente progetto ha valore di progetto urbanistico e di progetto esecutivo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

Si dà atto che sono stati già acquisiti i seguenti pareri espressi dagli Enti e/o uffici, ognuno per quanto di competenza:

- Parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale acquisito in data 22.06.2012 al verbale n. 5.9;
- Parere ULSS per la valutazione del piano sotto il profilo igienico-sanitario pervenuto il 29.05.2012 prot. 6243;
- Parere Polizia Locale Nordest Vicentino per quanto attiene la realizzazione della segnaletica stradale del 30.04.2012 prot. 5000
- Enel per il servizio elettrico del 31.05.2012;
- Telecom per il servizio telefonia depositato il 04.07.2012 prot. 7879;
- Ascopiave per il servizio di gas metano depositato il 20.07.2012 prot. 8651;
- Alto Vicentino Servizi per il servizio idrico e fognario acque nere depositato il 11.06.2012 prot. 6861.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra espresso, si propone alla Giunta Comunale di adottare il piano di lottizzazione denominato "Il Gelso" in via Ca Nova a Centrale, redatto dal geom. Piergiorgio Cattelan di Zugliano.

LA GIUNTA COMUNALE

SENTITA la relazione dell'Assessore Zanin;

VISTO il progetto presentato dal geom. Piergiorgio Cattelan con studio a Zugliano(VI) descritto nella premessa;

ACQUISITO il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 22.06.2012 verbale n. 5.9;

DATO ATTO che sono pervenuti i pareri favorevoli di competenza:

- Parere ULSS per la valutazione del piano sotto il profilo igienico-sanitario pervenuto il 29.05.2012 prot. 6243;
- Parere Polizia Locale Nordest Vicentino per quanto attiene la realizzazione della segnaletica stradale del 30.04.2012 prot. 5000
- Enel per il servizio elettrico del 31.05.2012;
- Telecom per il servizio telefonia depositato il 04.07.2012 prot. 7879;
- Ascopiave per il servizio di gas metano depositato il 20.07.2012 prot. 8651;
- Alto Vicentino Servizi per il servizio idrico e fognario acque nere depositato il 11.06.2012

prot. 6861.

VISTO l'art. 11 "*Rapporto degli strumenti attuativi con il Piano degli Interventi*" delle NTO del PI il quale stabilisce che "*gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture ed attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi...*(omissis);

ACCERTATO, che la modifica dell'ambito di intervento è finalizzata a garantire l'accesso al parcheggio pubblico e a realizzare il raccordo del marciapiede lungo la bretella stradale in fase di realizzazione da parte del Comune e, pertanto, rispetta quanto indicato all'art. 11 delle NTO del PI;

RITENUTO che l'istanza sia meritevole di accoglimento in considerazione dell'entità e qualità delle opere di urbanizzazione, della dimostrata fattibilità delle reti tecnologiche, del corretto dimensionamento degli standard pubblici di legge e del rispetto degli obblighi dell'accordo n. "5" del vigente Piano degli Interventi ;

RICHIAMATO l'art. 20 della L.R. 23.04.2004 n° 11 avente ad oggetto "*Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo*";

RICHIAMATO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali" ed, in particolare, l'art. 48;

VISTO il parere di regolarità tecnica reso dalla Responsabile del Settore Pianificazione del territorio, Edilizia privata, Attività economiche ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267, dando atto che non viene acquisito il parere della Responsabile del Servizio Finanziario in quanto il presente provvedimento non comporta impegni di spesa o diminuzione di entrata;

CON votazione unanime resa nei modi di legge

DELIBERA

1. di adottare il Piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Il Gelso" secondo gli elaborati progettuali in data 13.02.2012 prot. 1788, successivamente integrati in data 20.04.2012 prot. 4712, in data 21.05.2012 prot. 5876, in data 15.06.2012 prot. 7026, in data 24.08.2012 prot. 9791, in data 19.09.2012 prot. 10768 a firma del geom. Piergiorgio Cattelan con studio tecnico a Zugliano :

- Relazione tecnica prot. 10768
- Documentazione fotografica prot. 1788
- Norme Tecniche di attuazione prot. 7026
- Computo metrico estimativo prot. 10768
- Schema di convenzione prot. 10768
- Tav. 1 estratti, mappa P.I. corografia prot. 1788
- Tav. 2 rilievo attuale con piano quotato prot. 1788
- Tav. 3 planimetria generale stato futuro con piano quotato prot. 5876
- Tav. 4 planimetria generale stato futuro con misure prot. 5876
- Tav. 5 sezioni prot. 1788
- Tav. 6 reti tecnologiche: rete fognaria e rete idrica prot. 10768
- Tav. 7 reti tecnologiche: rete telefonica prot. 5876
- Tav. 7.1 reti tecnologiche: rete gas metano prot. 5876
- Tav. 8 reti tecnologiche: rete enel prot. 5876
- Tav. 9 planimetria generale con reti tecnologiche prot. 10768

- Tav. 10 particolari costruttivi prot. 5876
- Tav. 11 segnaletica e triangolo di visibilità prot. 4712
- Tav. 12 planimetria con modifica dell'ambito di intervento prot. 5876
- Tav. 13 tavola con adeguamento alla legge 13 prot. 4712

Inoltre, a corredo del progetto, risulta acquisita agli atti la seguente documentazione specialistica:

- Valutazione Ambientale Strategica prot. 4712
- Valutazione previsionale di impatto acustico prot. 4712
- Indagine geognostica e studio geologico geotecnico prot.4712
- Indagine idrogeologica prot. 8988
- Indagine Ambientale prot. 4712
- Studio di compatibilità idraulica prot. 7879
- Dichiarazione di conformità normativa eliminazione barriere architettoniche prot. 4712
- Asseverazione alla L.R. 17/2009 per apparecchi illuminanti prot. 4712
- Asseverazione di non incidenza ambientale ai sensi della DGRV n. 3173/2006 – prot. 4712

2. di dare atto che la ditta richiedente l'approvazione del piano rappresenta il 100% della superficie territoriale, e che pertanto possiede i requisiti previsti ai sensi dell'art. 20 c. 6 della L.R. 11/2004;

3. di approvare la modifica del perimetro del piano attuativo entro il limite massimo del 10%, in conformità a quanto previsto dall'art. 11 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, per la realizzazione dell'area di manovra dei parcheggi, nonché per la realizzazione del collegamento tra il marciapiede della bretella ed il marciapiede previsto all'interno della lottizzazione;

4. di dare atto che:

- in conformità con l'atto di indirizzo approvato con DGC n. 113 del 12.09.2011, è stata istituita una servitù di passaggio provvisoria della durata di cinque anni sul fondo acquisito al patrimonio del comune, identificato fg 16 mapp.li 600 e 602, a favore dei mappali 575 e 577 per accedere al piano di lottizzazione, precisando che la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area oggetto di servitù sarà a totale carico della ditta attuatrice, e che potrà essere concessa una proroga con provvedimento motivato della Giunta Comunale sino alla definizione della vertenza giudiziaria relativa alla contigua strada privata identificata al mapp 152;
- secondo quanto disposto dall'art. 2 dello schema di convenzione, il presente progetto ha valore di progetto urbanistico e di progetto esecutivo ai fini del rilascio del Permesso di Costruire;
- la realizzazione della rete della fognatura nera sotto il sedime della bretella stradale sarà realizzata a cura del comune di Zugliano e a spese del Signor Bovo Sebastiano per la quota del 30% e dai Signori Mascotto Roberto e Mendo Anna Maria proprietari della futura lottizzazione nel lato ovest per la quota del 70%, come accordato con la scrittura privata Rep. n. 4/2012 del 13.09.2012 Prot. 10542, depositata agli atti;

5. di dare atto che ai sensi dell'art. 5 dello schema di convenzione allegato la ditta attuatrice e proprietaria delle aree si è impegnata a:

- realizzare e cedere gratuitamente al comune a propria cura e spese le aree e le opere, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di seguito descritte:
 - Allargamento stradale mq 20,00;
 - marciapiedi mq 51,75;
 - parcheggi mq 66,00.
 - fognatura acque nere e meteoriche stradali;
 - impianto di illuminazione pubblica;

- rete acquedotto;
 - segnaletica stradale verticale e orizzontale;
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - rete telefonica;
 - rete distribuzione gas-metano
- a vincolare ad uso pubblico l'area verde con manutenzione ordinaria e straordinaria a suo carico.
6. di precisare che, a' sensi di quanto indicato all'art. 20 c. 4 della L.R. 23.04.2004 n. 11, il piano non contiene disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività – DIA;
7. di incaricare la Responsabile del Settore Pianificazione del territorio, Edilizia Privata, Attività economiche di provvedere a tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, secondo quanto disposto dall'art. 20 della L.R. 23.04.2004 n. 11;
8. di dare atto, altresì, che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa o diminuzione di entrata in quanto le opere di urbanizzazione previste nel piano sono a carico della ditta proprietaria, giusto schema di convenzione allegato al progetto e sottoscritto dalla ditta proprietaria;
9. di dichiarare, altresì, il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n° 267/2000 stante la necessità di dare seguito con tempestività a quanto previsto nello stesso.

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL GELSO" RELATIVO ALL'ACCORDO N. 5 DEL VIGENTE P.I. IN VIA CA' NOVA A CENTRALE: ADOZIONE DEL PIANO AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004

Pareri art. 49 – comma 1° – Decreto Legislativo n. 267 del 18.08.2000

Parere: Favorevole in ordine alla **regolarità tecnica**

Data: 21-09-2012

Il Responsabile del servizio
Dott.ssa POZZAN KETI
