



COMUNE DI QUINTO DI TREVISO

PROVINCIA DI TREVISO

Ufficio: URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA DEL 31-03-2014 N.54

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI RELATIVO ALLA ZTO D1/12 A NOME DELLE DITTE OFFICINE MAZZARO DI MAZZARO RAFFAELLO & C. SNC E IMMOBILIARE ROSY SRL. APPROVAZIONE VARIANTI DI DETTAGLIO OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Il Responsabile del Settore interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, esprime parere Favorevole

Data 01-04-2014

Il Responsabile
SANCASSANI ANDREA

OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI RELATIVO ALLA ZTO D1/12 A NOME DELLE DITTE OFFICINE MAZZARO DI MAZZARO RAFFAELLO & C. SNC E IMMOBILIARE ROSY SRL. APPROVAZIONE VARIANTI DI DETTAGLIO OPERE DI URBANIZZAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 42 del 26-11-2008 è stato approvato il Piano di Lottizzazione per insediamenti produttivi relativo alla ZTO D1/12 a nome delle Ditte OFFICINE MAZZARO DI MAZZARO RAFFAELLO & C. SNC E IMMOBILIARE ROSY SRL;
- in data 16-02-2009 con atto rep. n. 76.579 del Notaio Francesco Giopato di Treviso è stata stipulata la convenzione di lottizzazione per l'attuazione del piano stesso;
- in data 03-03-2009 è stata rilasciata autorizzazione a lottizzare n. 07/159-PDL;
- in data 01-04-2009 al prot. n. 5484 è pervenuta la comunicazione dell'inizio dei lavori di urbanizzazione;
- con determina n. 13 del 27-05-2009 a firma del Responsabile del Servizio III del Comune di Quinto di Treviso è stato designato quale collaudatore per le opere di urbanizzazione relative al PDL in oggetto l'Ing. Giovanni Stigher;
- con determina n. 16 - reg. gen. n. 216 - del 15-02-2011, è stato approvato il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione emesso in data 2 maggio 2011 dall'Ing. Giovanni STIGHER, acquisito al prot. n. 6233 del 04-05-2011;

Visto che in data 12-03-2014 al prot. n. 3708 è stata presentata domanda di variante al piano di lottizzazione in oggetto, con allegati i seguenti documenti in atti, tutti protocollati in pari data e protocollo:

TAV. 4.v1: planimetria progetto con identificazione dei lotti;

TAV. 4.v2: planimetria progetto con identificazione dei lotti – variante;

TAV. 5.v1: planimetria progetto con indicato le aree da cedere al Comune;

TAV. 8.v1: Planimetria comparativa;

Rilevato, come anche riportato nella richiesta di variante, che al collaudo parziale di cui in premessa mancavano da ultimare:

- il tratto finale di pista ciclopedonale di circa 50 m a nord della lottizzazione con la doppia cordonata di delimitazione ovest e l'aiuola a est e il raccordo con la pista ciclopedonale esistente;
- il manto di usura su tutte le superfici bitumate, tutta la segnaletica orizzontale e verticale;
- l'arredo urbano consistente nella sistemazione di tutte le aiuola con semina e prime cure colturali a garanzia dell'attecchimento e la piantumazione di quattro essenze arboree;

Atteso che alla data odierna tutte le opere sono state completate e che, pertanto, la richiesta di variante in oggetto deve intendersi in sanatoria;

Visto che le opere di variante consistono nella mancata realizzazione del tratto Nord della pista ciclabile a ridosso della S.R. Noalese, per una lunghezza di 50 ml., con destinazione della relativa superficie a verde e creazione del necessario collegamento con l'esistente pista ciclabile (vedi tav. 4.v2);

Dato atto delle seguenti motivazioni addotte dalle Ditte Lottizzanti in merito a tali modifiche:

“il mancato completamento e spostamento della pista ciclabile è dovuto alla presenza di una linea elettrica interrata di media tensione, non segnalata dall’Ente in fase di progettazione e nel preventivo, ma dopo l’inizio dei lavori, linea che si estendeva sia sul lato est che sul lato sud”;

che mentre per la linea sud è stato possibile lo spostamento con spese a carico dell’Immobiliare Rosy Srl, per quella posta a nord parallela alla Strada Noalese, non è stato possibile essendo stata eseguita a suo tempo a ridosso della viabilità esistente con copertura getto di calcestruzzo e soprastante muretto sempre in cls, creando difficoltà nelle lavorazioni;

per eseguire tali lavori si sarebbe dovuto interrompere la fornitura per un tempo prolungato causando notevoli disagi alle attività”;

Dato atto che tali modifiche conseguono a modalità esecutive e indicazioni imposte da altro Ente, sulle quali all’evidenza l’Amministrazione Comunale non ha titolo per eventualmente disporre altrimenti e che, anzi, nell’autorizzazione a lottizzare in oggetto, come del resto di prassi per tutti i casi analoghi, ha inserito la seguente disposizione *“potranno essere imposte eventuali varianti, modifiche, aggiunte, nonché sostituzioni di categorie di lavori che il Comune e gli altri Enti esercenti pubblici servizi riterranno opportune nell’interesse della buona riuscita dei lavori”;*

Dato atto altresì dell’esecuzione di ulteriori interventi, aggiuntivi tra le opere di urbanizzazione, eseguiti in variante, quali:

- maggior quantità di essenze arboree rispetto a quelle previste in progetto, esecuzione del circuito e impianto di irrigazione nell’area a verde prevista in progetto (lato est e sud);
- implementazione della line acque meteoriche con l’esecuzione del vaso di laminazione, come richiesto dal Consorzio di Bonifica Piave, con tubi scatolari pari a mc. 450,00;

Visto, dalla documentazione allegata alla richiesta di variante, che tali modifiche, unitamente ad un aumento per gli importi relativi alle linee enel e gas metano, hanno comportato complessivamente un aumento di costi, rispetto al computo metrico originario, da € 241.702,58 ad € 292.814,98;

Verificato, per altro verso, che non vi sono modifiche quantitative riguardanti gli standards dovuti e convenzionati, né l’assetto complessivo del piano;

Verificato, in particolare, che rimane inalterata la superficie di mq. 1612 delle aree da cedere al Comune e delle aree a parcheggio da vincolare ad uso pubblico, come previsto all’art. 8 della convenzione di lottizzazione;

Dato atto che trattasi di varianti di dettaglio apportate in fase esecutiva alle originarie soluzioni proposte dalla Ditta Lottizzante, in forza di quanto anche previsto nell’autorizzazione a lottizzare come anzidetto;

Ritenuto che tali variazioni pur modificando le opere così come approvate dal Consiglio Comunale possono essere considerate varianti esecutive di dettaglio da approvarsi da parte della Giunta Comunale, non necessitando della procedura di approvazione prevista dall’art. 20 comma 13 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11;

Ritenuto inoltre non necessaria, nell’ambito del procedimento per il rilascio della variante all’autorizzazione a lottizzare, la stipula di una nuova convenzione (o la modifica di quella esistente) e l’acquisizione di ulteriori pareri/autorizzazioni, anche per quanto riferito agli impianti tecnologici;

Ritenuto infine, trattandosi di variazioni esecutive realizzate nel corso dei lavori, in difformità dell’autorizzazione a lottizzare in data 03-03-2009 n. 07/159-PDL, di esprimere l’indirizzo di assoggettarsi a sanzioni l’intervento eseguito prima dell’approvazione della presente variante, nella misura di € 516,00, ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 380/01;

Riscontrato, per quanto riguarda l'utilizzazione edificatoria nell'ambito del PDL in oggetto, che esiste incongruenza all'art. 3 "Modalità di Attuazione" della convenzione urbanistica, nella parte in cui si prevede una Superficie Utile (SU) complessivamente pari a mq. 6.076,00 corrispondente invece alla superficie coperta (Sc) ammissibile;

Precisato, anche ai fini delle future edificazioni a completamento del comparto interessato, che detta superficie complessiva di mq. 6.076,00 debba intendersi come superficie coperta (Sc) ammissibile, anziché come superficie utile;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 33/2013, si è provveduto tempestivamente alla pubblicazione dello schema del provvedimento in oggetto, nonché degli elaborati grafici allegati alla domanda di variante, soddisfacendo anche quanto previsto all'art. 32, comma 1-bis, della legge 18-06-2009, n. 69 ;

Viste le leggi 17.08.1942, n. 1150 e 28.01.1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 27.06.1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la Legge Regionale 23. 04. 2004, n. 11;

Vista il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Visto il P.R.G. e le N.A. vigenti;

Visto il P.A.T. adottato ed in regime di salvaguardia;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 49, comma primo, del D.Lgs 267/2000, sulla proposta deliberazione è stato espresso parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del Responsabile del Settore III Arch. Andrea Sancassani;

Con voti unanimi favorevoli,

DELIBERA

1. di approvare, per i motivi esposti in premessa e che si hanno qui per integralmente riportati, la variante di dettaglio al PDL relativo all'area ZTO D1/12, richiesta dalle Ditte lottizzanti OFFICINE MAZZARO DI MAZZARO RAFFAELLO & C. SNC E IMMOBILIARE ROSY SRL con domanda presentata in data 12-03-2014 al prot. n. 3708, composta dai seguenti documenti in atti, tutti protocollati in pari data e protocollo:

TAV. 4.v1: planimetria progetto con identificazione dei lotti;

TAV. 4.v2: planimetria progetto con identificazione dei lotti – variante;

TAV. 5.v1: planimetria progetto con indicato le aree da cedere al Comune;

TAV. 8.v1: Planimetria comparativa;

consistenti in:

- mancata realizzazione del tratto Nord della pista ciclabile a ridosso della S.R. Noalese, per una lunghezza di 50 ml., con destinazione della relativa superficie a verde e creazione del necessario collegamento con l'esistente pista ciclabile;

- maggior quantità di essenze arboree rispetto a quelle previste in progetto, esecuzione del circuito e impianto di irrigazione nell'area a verde prevista in progetto (lato est e sud);

- implementazione della line acque meteoriche con l'esecuzione del vaso di laminazione, come richiesto dal Consorzio di Bonifica Piave, con tubi scatolari pari a mc. 450,00;

prescrivendo che xxxxx

2. di approvare l'elenco e la quantificazione delle aree da cedere alla P.A. di seguito riportato:

AREE DA CEDERE AL COMUNE				
FOGLIO	MAPPALE	PREVISTO DALLA CONVENZIONE	SUPERFICIE CATASTALE (mq.)	DESTINAZIONE
8	1355		mq. 1.053	strade, viabilità generale, parcheggi, verde
8	1353		mq. 559	strade, viabilità generale, parcheggi, verde
TOTALE		mq. 1.612	mq. 1.612	

3. di dare atto che rimane inalterato il termine di cessione delle aree ed opere di urbanizzazione entro 180 giorni dall'approvazione del collaudo definitivo, con le modalità di cui all'art. 6 della convenzione di lottizzazione;
4. di dare atto che non è necessario adottare la procedura prevista dall'art. 20 della legge regionale n. 11/2004 per l'approvazione della variante in oggetto, né la stipula di una nuova convenzione;
5. di dare atto inoltre della non necessità, nell'ambito del procedimento per il rilascio della variante all'autorizzazione a lottizzare, di stipula di una nuova convenzione (o la modifica di quella esistente) e di acquisizione di ulteriori pareri/autorizzazioni, anche per quanto riferito agli impianti tecnologici;
6. Di esprimere l'indirizzo che le varianti in oggetto siano assoggettate a sanzione amministrativa di € 516,00 – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/01;
7. di precisare, per quanto riguarda l'incongruenza di cui all'art. 3 "Modalità di Attuazione" della convenzione di lottizzazione, che la superficie complessiva di mq. 6.076,00 debba intendersi come superficie coperta (Sc) ammissibile, anziché come superficie utile;
8. Di dare atto dell'ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 39 del D.Lgs 33/2013 e all'art. 32, comma 1-bis, della legge 18-06-2009, n. 69;

Indi, stante l'urgenza, con separata votazione unanime espressa nei modi e forme di legge,

DICHIARA

la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.