



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **568** in data **09.11.2006**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Buttapietra (VR)
Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale
denominato "Longo" in variante al Piano Regolatore Generale

PREMESSE:

- Il Comune di Buttapietra (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 111 data 19.01.1994.
- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 in data 28.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato il Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale della Ditta "Longo Fausto e Longo Antonio" denominato "Longo", secondo la procedura dei piani urbanistici attuativi, prevista dall'art. 5 della LR 23/99.
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini.
- Con delibera di Consiglio Comunale n° 46 del 28.06.2006, il Comune ha approvato il Programma Integrato di cui sopra e lo ha trasmesso con nota n. 7572 del 30.06.2006, acquisita agli atti della Regione in data 30.06.2006, Prot. n° 395826.
- Il parere di competenza dell'Unità Periferica del Genio Civile di Verona, relativo alla asseverazione per la verifica di compatibilità idraulica, non è ancora pervenuto, in quanto la richiesta, da parte del Comune di Buttapietra è stata inoltrata in data 24.10.2006, Prot. 610946.

- Il termine per l'avocazione scade il 26.01.2007.

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI:

- TAVOLA Unica INDIVIDUAZIONE CATASTALE – STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO URBANIZZAZIONE VERDE E PARCHEGGIO PLANIVOLUMETRICO;
- RELAZIONE TECNICA

- VALUTAZIONE ECONOMICA
- SCHEMA DI CONVENZIONE
- PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

DESCRIZIONE DEL P.I.R.U.E.A. della Ditta "Longo Fausto e Longo Antonio " denominato "Longo".

La zona oggetto di intervento nell'attuale PRG è prevista parte come zona "F1 Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse", per mq. 1.483,00 mq. e parte come Zona "B3 di Completamento Edilizio", per mq. 270,00, per complessivi 1.753,00 mq., quest'ultima con indice fondiario pari ad 1,5 mc./mq..

La zona F1 è baricentrica rispetto al quartiere già urbanizzato, destinata alla realizzazione di un'opera pubblica, ma attualmente non trova previsioni di attuazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il vincolo preordinato all'esproprio in tale zona è stato imposto da oltre cinque anni, si può dedurre che la zona ha "vincolo decaduto". Attualmente la zona è inserita in un contesto urbanizzato completamente e, richiama la necessità di una definizione e realizzazione, considerata la completa attuazione delle zone limitrofe, è opportuno pensare all'assetto dell'area in modo organizzato e programmato.

La proposta del nuovo assetto urbanistico si può così sintetizzare:

- Completamento della zona già urbanizzata con la trasformazione di parte della zona F1 attrezzature pubbliche e di pubblico interesse di progetto, in Z.T.O. B3 "Completamento Edilizio" con i seguenti dati stereometrici:
 - o Superficie Lotto complessiva mq. 1.173,00
 - o Volume ammesso mc. 1.800,00
 - o Superficie coperta complessiva 35% mq. 425,40;
- cessione all'Amministrazione Comunale per una quota pari a mq. 580,00 complessivi; realizzazione completa dell'opera pubblica, verde pubblico attrezzato, come da elaborati grafici;
- Riordino, anche mediante il completamento dell'edificato, dell'area in oggetto ed il completamento delle infrastrutture;
- Previsione e realizzazione di standard primari, relativi alla nuova volumetria, quali verde e parcheggi, opere di urbanizzazione primarie;
- Previsione e realizzazione standard secondari.

VERIFICA AREE A STANDARD previste dalla normativa vigente

Capacità insediativa P.I.R.U.E.A.:

- Abitanti insediabili = mc. 1.800 : 150 mc./ab = **12**

Standard

Standard primari ai sensi dell'art. 25 L.R. 61/85

| | | |
|---|---|------------------|
| - Verde pubblico attrezzato (ab. 12x5 mq./ab) | = | mq. 60,00 |
| - Parcheggi pubblici (ab. 12x3,5mq./ab) | = | <u>mq. 42,00</u> |
| Sommano | | mq. 102,00 |

Standard secondari ai sensi dell'art. 25 L.R. 61/85

| | | |
|--------------------|---|-------------------|
| (ab. 12x14 mq./ab) | = | <u>mq. 168,00</u> |
| Totale | | mq. 270,00 |

Standard aggiuntivi ai sensi dell'art. 26 della L.R. 61/85

| | | |
|-----------------------|---|-----------|
| - ab. 12 x 3,00 mq/ab | = | mq. 36,00 |
|-----------------------|---|-----------|

STANDARD DI PROGETTO

| | | |
|---|---|----------------------|
| - Verde pubblico attrezzato e Parcheggi | = | mq. 276,00 > mq. 270 |
|---|---|----------------------|

Inoltre nel progetto gli standard aggiuntivi di cui si prevede la monetizzazione sono quantificati in mq. 132 > di mq. 36 dovuti per legge.

Per quanto attiene lo standard urbanistico primario se ne prevede la cessione.

Per quanto attiene il beneficio pubblico si prevede la cessione e realizzazione di mq. 304,00 (mq. 580,00 – mq. 276,00) a parcheggio, la realizzazione di mq. 174,00 a parcheggio e la realizzazione di verde attrezzato per mq. 578,00

BENEFICI DI INTERESSE PRIVATO PREVISTI DAL P.I.R.U.E.A.

A) INTERVENTO PREDISPOSTO DAL P.R.G.

A1 – Valore area F1

- Esproprio mq. 1483,00x€/mq. 35,00 **€ 51.905,00**

B) – INTERVENTO PREVISTO DAL P.I.R.U.E.A.

B1 – Costi

- Costo di costruzione nuova volumetria
(mc. 1.800,00 x €/mc 250,00) **€ 450.000,00**

- Costo del terreno urbanizzato
(mq. 1173,00 x €/mq. 200,00) **€ 234,600,00**

- Spese tecniche 7,5% su € 450.000,00 **€ 33.750,00**

- Oneri finanziari 4% su €500.000,00 **€ 20.000,00**

Costi totali **€ 738.350,00**

B2 – Ricavi

- Alloggi mq. 580,00 x €/mq1.500,00 **€ 870.000,00**

Utile complessivo lordo del Concessionario € 131.650,00

Il beneficio privato derivato dall'adozione del P.I.R.U.E.A., risulta dal differenziale di utile complessivo lordo tra la situazione di P.R.G. e la situazione di P.I.R.U.E.A.

€131.650,00 - € 51.905,00 = **€ 79.745,00**

BENEFICI DI INTERESSE PUBBLICO PREVISTI DAL P.I.R.U.E.A.

- Valore area a servizi al netto urbanizzazioni
mq. 304,00x €/mq. 35,00 **€ 10.640,00**

- Valore opere per realizzazione parcheggio area standard secondario
mq. 174,00 x €/mq. 60,00 **€ 10.440,00**

- Valore opere per realizzazione parcheggio area in cessione
mq.304,00 x €/mq. 60,00 **€ 18.240,00**

- Realizzazione attrezzature per gioco
mq 578,00 x €/mq. 30,00 **€ 17.340,00**

€ 56.660,00

Pari al 71,05% del differenziale dei benefici d'interesse privato.

BENEFICI A FAVORE DEL COMUNE:

I benefici derivanti dal presente P.I.R.U.E.A., come sopra specificato e quantificato, sono:

- Cessione e realizzazione area a parcheggio extra standard per mq. 304 con destinazione ad uso pubblico di aree per mq. 7.775;

- Realizzazione a totale cura e spese del promotore di ulteriore area a parcheggio di mq. 174,00, e la realizzazione di verde attrezzato per mq. 578,00 per un importo di opere pari a lordi € 56.660,00.

Dimensionamento

Rispetto al Dimensionamento dell'intero P.R.G. del Comune di Buttapietra (VR), si rileva che con il presente P.I. ancorché siano sottratte quantità di aree destinate a Standard, sono in ogni modo soddisfatte le disposizioni di cui alla L.R. 61/85.

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante, relativamente al presente Programma Integrato, le sole modifiche adottate dalla Giunta Comunale e approvate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente descritte nel presente parere. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto del Programma Integrato.

1. Si ricorda che il P.I. in argomento, così come precisato dalla L.R. n. 23/1999 e in particolare dall'art. 5, ha carattere di piano urbanistico attuativo. Ciò comporta che gli elaborati trasmessi hanno carattere vincolante, nei limiti previsti dalla vigente legislazione, per i successivi interventi edilizi, oltre che per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In buona sostanza si dovrà realizzare il progetto così come descritto nelle tavole di progetto con i margini di flessibilità consentiti dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda la verifica di compatibilità Idraulica, non è stato ancora espresso in quanto richiesto in data 24.10.2006, Prot. 610946.

Osservazioni geologiche

Non ci sono rilievi.

CONSIDERATO CHE:

Vista la documentazione trasmessa a corredo del PIRUEA, che riguarda un ambito ricadente, come anzidetto, in Zona F1 attrezzature pubbliche e di pubblico interesse di progetto, in Z.T.O. B3 "Completamento Edilizio" del Comune di Buttapietra.

Pertanto il presente P.I.R.U.E.A. è da ritenersi sostanzialmente condivisibile, pur tuttavia, dalle verifiche effettuate, si sono rilevate inoltre alcune mancanze e/o incongruenze nei dati esposti, pertanto, per una maggior chiarezza interpretativa, volta anche ad una miglior tutela del territorio, è necessario introdurre alcune modifiche d'ufficio, **ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85**, come sotto specificato:

Essendo il P.I.R.U.E.A. uno strumento urbanistico attuativo a tutti gli effetti l'area da esso interessata è da ritenersi assimilabile ad una Zona C2 "Espansione residenziale", e non a Zona B3 "Completamento Edilizio", con gli indici stereometrici di quest'ultima, pertanto si prescrive che gli elaborati siano modificati in tal senso.

Si prescrive inoltre che:

1. Le aree libere, parcheggi posti lungo la viabilità, siano il più possibile permeabili, per permettere l'assorbimento del terreno delle acque meteoriche. Inoltre la dove possibile, le aree contermini i parcheggi, dovranno essere alberate, con la messa a dimora di alberature autoctone;
2. Le recinzioni prospicienti la strada interna dovranno essere il più possibile trasparenti, zoccolo massimo di cm. 50 circa, con sovrastante rete metallica o ringhiera. Si consiglia di utilizzare anche delle siepi, aventi un'altezza massima di ml. 1,50 nel rispetto comunque di quanto prevede il Codice Civile

Per quanto concerne la Convenzione si prescrive che:

- 1- sia inserito un articolo relativo alle sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti, come stabilito dalla L.R. 23/99, art. 4 lettera b) punto 5,
- 2- il Piano Finanziario sia allegato alla convenzione quale parte integrante della stessa;
- 3- all'art. 3, va stralciato l'ultimo comma dalla parola "La disposizione..." alla parola "...approvato."
- 4- ricordando che il P.I.R.U.E.A., così come precisato dalla L.R. 23/1999 ed in particolare dall'art. 5, ha carattere di Piano Urbanistico Attuativo, gli elaborati trasmessi hanno carattere vincolante, nei limiti previsti dalla legislazione vigente, pertanto va stralciato l'art. 4, commi 5 - 6, dalla parola "Le modifiche..." alla parola "...Comunale.";
- 5- all'art. 13, 2° comma dopo la parola "...fino all" e prima della parola "...acquisizione" va stralciata la parola "eventuale";
- 6- l'art. 20 va completamente stralciato;

7- va altresì aggiunto un articolo che preveda la costituzione di una polizza fidejussoria a garanzia delle opere, che sono eseguite dal proponente quale Beneficio Pubblico per un importo di € 56.660,00.

Si prescrive che siano integralmente recepite le eventuali prescrizioni dell'Unità Periferica Genio Civile di Verona relativamente alla verifica di compatibilità idraulica.

Si prescrive altresì che gli elaborati del presente P.I.R.U.E.A., siano adeguati in conformità al presente parere.

Per quanto precedentemente espresso si ritiene il presente P.I.R.U.E.A. **Accoglibile**, con modifiche d'ufficio, **ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/85**.

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN COMUNE

In merito alla n. 2 osservazione pervenuta in Comune nei termini si prende atto della decisione del Consiglio Comunale.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che il Programma Integrato di Riqualficazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "Longo" in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Buttapietra (VR), descritta in premessa, sia meritevole di avocazione per approvazione con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

1. TAVOLA Unica INDIVIDUAZIONE CATASTALE – STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO
URBANIZZAZIONE VERDE E PARCHEGGIO PLANIVOLUMETRICO
2. RELAZIONE TECNICA
3. VALUTAZIONE ECONOMICA
4. SCHEMA DI CONVENZIONE
5. PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

Vanno vistati n. 5 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 3 fogli
Venezia, lì 09.11.2006

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS