

VARIANTE ALL' AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PIOPPETO" COMPLETAMENTO DEL PDL
E RELATIVE OPERE – AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE n° 3016/13 E
PERMESSO DI COSTRUIRE n° 002/2013

PREMESSA

L'area in oggetto, confina su due lati con le strade di PRG: via Monte Carega – nuova strada - a Est, via Monte Adamello a Sud, e a Nord con una zona di Completamento Edilizio B3 di proprietà dei richiedenti.

E' urbanisticamente individuata come zona di espansione "C2" e con delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 25/02/1999, è stata suddivisa in due sotto ambiti distinti, con l'obbligo di strumento attuativo.

L'ambito in cui si interviene, individuato nelle tavole di progetto, era originariamente di proprietà dei Sig. Fasoli Paolo, Fasoli Roberto e Vicentini Assunta e comprendeva i seguenti mappali censiti al N.C.T. di Buttapietra, Fg. 2 MN. 1121, 1126, 1128, successivamente frazionati.

La delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 24/03/1999, ha stabilito che gli standards di lottizzazione previsti per gli ambiti di lottizzazione residenziale (verde, a gioco, parcheggio) siano individuati e posti lungo le strade di PRG.

Il presente Piano di Lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale, la quale nella seduta del 21/06/1999 con verbale n°8 ha espresso parere preventivo favorevole sulla proposta di urbanizzazione dell'area.

La commissione edilizia comunale, con voto in data 14/10/1999, con verbale n° 1 ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano,

Il Consiglio Comunale, riconosciuto che il piano di lottizzazione soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione dei complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha approvato il detto piano con deliberazione n° 65 del 30 novembre 1999, regolarmente esecutiva.

Il dott. Marco Porceddu Cilione, notaio in Verona, ha stipulato convenzione urbanistica ai sensi art. 63 della L.R. 61/85, in data 26/07/2001 rep. N. 42017 racc. 10481, trascritto in Verona al n. 22776.1/2001, tra il Comune di Buttapietra e i lottizzanti Fasoli Paolo e Fasoli Roberto.

Il Comune di Buttapietra ha rilasciato autorizzazione a lottizzare n° 7223/99 e Concessione Edilizia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione n° 18/02 in data 29/03/2002.

I lottizzanti sig. Fasoli Paolo e Fasoli Roberto, con atto rogato dal dott. Maurizio Marino, notaio in Verona del 14/03/2002, rep. n° 56495, trascritto in Verona al n. 8844.1/2002, hanno venduto parte dell'area alla società Edificare s.r.l., con sede in Verona.

Le aree sono state oggetto di due distinti frazionamenti, in particolare:

- Frazionamento del 23/08/2000 n° 6178.1/2000 prot. n° 183222,
- Frazionamento del 19/09/2001 n° 8706.1/2001 prot. n° 310864.

Attualmente le ditte proprietarie e lottizzanti aventi titolo delle aree oggetto del piano di lottizzazione sono le seguenti:

- FASOLI PAOLO e FASOLI ROBERTO, proprietari ciascuno per ½, delle aree censite al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1401 – 1385 – 1399,
- EDIFICARE srl con sede in Verona, piena proprietaria delle aree censite al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1402 – 1400 – 1388 – 1386 – 1384 – 1382 – 1380 – 1378 .

La convenzione urbanistica citata ha inoltre ceduto le aree occorrenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione al comune di Buttapietra, il quale risulta proprietario delle seguenti aree:

- COMUNE DI BUTTAPIETRA proprietario delle aree censite al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1379 – 1383 – 1387 – 1389 – 1390.

I lottizzanti hanno dichiarato l'inizio dei lavori in data 20/09/2002 e, non avendo concluso le opere di urbanizzazione nel periodo di validità della convenzione e della relativa Concessione Edilizia, in data 2 maggio 2011, con nota prot. 4264, presentano "NUOVA AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE – COMPLETAMENTO DEL PDL E RELATIVE OPERE", con le seguenti modifiche:

- modifiche alla planivolumetria del costruito a parità di cubatura;
- realizzazione del verde e dei marciapiedi della viabilità prevista a sud del comparto, con cessione al COMUNE DI BUTTAPIETRA delle aree censite al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1380 – 1384 – 1388 per una superficie di 137 mq;
- realizzazione di numero maggiore di posti auto, con cessione al COMUNE DI BUTTAPIETRA di parte dell'area censita al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1386 per una superficie di 24 mq;
- spostamento dell'accesso carraio sulla viabilità a sud del comparto (via Monte Adamello), con cessione da parte del Comune alla Società Edificare srl di parte dell'area censita al NCT del comune di Buttapietra Fg. 2 MN. 1379 per una superficie di 18 mq;

Tali parti di mappali in cessione verranno opportunamente frazionati prima della stipula della convenzione.

In data 12.05.2011 il Comune di Buttapietra adotta il nuovo Piano di Lottizzazione con delibera di Giunta n° 46.

In data 22.09.2011, con nota prot. 8948 il Sindaco protempore del Comune di Buttapietra Geom. Aldo Muraro, esaminando la documentazione allegata alla delibera di Giunta Comunale n° 46 del 12/05/2011 sopra citata, al fine di

addivenire alla delibera di approvazione, ritiene opportuno realizzare un posto auto ogni 200 metri cubi, ovvero 32 posti auto.

In data 14.03.2012 il sottoscritto arch. Paolo V. Zanella con nota prot. 2199 deposita presso il Comune di Buttapietra bozza definitiva concordata con l'amministrazione comunale con nuova disposizione e numero di parcheggi e verde su aree a standard in parte primario in parte secondario.

In data 22.03.2012 si approva il detto piano di lottizzazione (e lo schema di convenzione) con delibera n° 23 "Rettifica e integrazione DGC 46 del 12.05.2011 relativa all'adozione nuovo PDL Pioppeto per completamento opere, Nuova adozione", conforme agli standard primari e secondari rappresentati nella bozza dal sottoscritto arch. Paolo V. Zanella sopra citata.

In ragione di quanto sopra i lottizzanti presentano nuove tavole progettuali conformi a quanto descritto in convenzione e nella bozza del sottoscritto andando ad integrare, in sostituzione delle precedenti del 02.05.2011, le TAVOLE n° 8 – 9 – 11 – 12.

In data 11 luglio 2012 Rep. n.8666 presso il Notaio Roberto Ieso di Vigasio, registrato in Verona in data 16 luglio 2012 al n. 13476, viene stipulata la relativa convenzione urbanistica.

In data 19 marzo 2013 il COMUNE DI BUTTAPIETRA rilascia l'Autorizzazione a Lottizzare n. 3016/2013 e Permesso di Costruire n. 002/2013.

VARIANTE – caratteristiche generali.

La seguente Variante in adeguamento alle mutate esigenze del mercato, prevede una diversa plani-volumetria realizzativa ed una più articolata modalità di realizzazione in stralci singoli funzionali ai sensi dell' articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dal Decreto Legge 12 settembre 2014 n. 133.

Le variazioni sostanziali rispetto all'Autorizzazione a Lottizzare n. 3016/2013 e Permesso di Costruire n. 002/2013 sono le seguenti:

- modifiche della plani-volumetria del costruito a parità di cubatura con suddivisione del lotto n. 2 in stralci i quali potranno essere liberamente articolati purchè la sagoma risultante sia contenuta entro il perimetro massimo per ogni stralcio. Si prevede la possibilità sia di accorpare che di frazionare più stralci, mentre le tipologie ammesse sono: unifamiliari, bi-tri-quadrifamiliari, schiera e blocco. Questo comporterà Variante Urbanistica - vedi punto **aa)** della convenzione urbanistica;
- spostamento accesso carraio sulla viabilità ad est del comparto su Via Monte Carega;

- il mappale 1379 che nei titoli abilitativi precedenti veniva in parte ceduto al COMUNE DI BUTTAPIETRA, resta interamente di proprietà della ditta EDIFICARE SRL;

La Variante propone la realizzazione di tre blocchi residenziali, sviluppati sul lotto n. 2 di proprietà della Società EDIFICARE SRL, i quali vi accederanno direttamente da via Monte Carega. L'accesso carraio del blocco a sud e del blocco centrale sarà comune di larghezza pari a 6 metri mentre l'accesso carraio del blocco a nord sarà indipendente.

Si precisa che i dati stereometrici verranno garantiti all'interno del lotto n. 2.

Gli accessi pedonali saranno ricavati in parte su Via Monte Carega (strada da completare) ed in parte su Via Monte Adamello (strada recentemente realizzata).

Gli standard a verde e parcheggi sono stati posti lungo la viabilità principale di P.R.G. (via Monte Carega) e su via Monte Adamello cedendo le aree necessarie per la realizzazione degli standard primari e secondari.

Sulla parte prospiciente via Monte Adamello è prevista la realizzazione del marciapiede e parallelamente n°11 posti auto (dim 5,50x2.50) in alveolare plastico carrabile per una superficie pari a 151,25 mq. come standard a verde primario in cessione.

Sulla la viabilità principale di P.R.G. (via Monte Carega) è prevista la realizzazione del marciapiede su entrambi i lati e perpendicolarmente n°20 posti auto (dim. 5,00x2.50) e posto auto per handicap (dim. 5,00x3.50) delle stesse caratteristiche del piano stradale per una superficie pari a 267,50 mq. come standard a parcheggio primario in cessione.

Inoltre è prevista una zona adibita ad aiuola adeguatamente perimetrata con cordoli in cls come standard a verde primario per una superfice pari a 56,25 mq. A nord, su di un'area antistante ma esterna al comparto, che sarà messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale, si realizzerà a carico del lottizzante un riordino viabilistico comportante la realizzazione di un numero di parcheggi pari a 15.

Gli elaborati grafici sono composti da n. 12 tavole così suddivise:

- dalla n. 7 alla n. 12 si rappresenta lo stato autorizzato con Autorizzazione a Lottizzare n. 3016/2013 e Permesso di Costruire n. 002/2013.
- dalla n. 13 alla n. 18 si rappresenta la Variante

DATI STEREOMETRICI

La superficie territoriale dell'area di lottizzazione, individuata dal P.R.G., è pari a mq 6.199,56 con indice di edificabilità territoriale uguale a 1,00 mc/mq, con rapporto di copertura ammesso pari al 35% della superficie fondiaria di mq. 5.336,00 e un'altezza massima dei fabbricati di ml 8,00 con due piani abitabili; ne deriva una possibilità edificatoria di 6.199,56 mc con una superficie coperta massima di 1.867,00 mq.

Il dimensionamento degli standard urbanistici primari e secondari si basa sulla capacità insediativi teorica dell'intervento che è valutata in 41,30 nuovi abitanti (un abitante ogni 150 mc. di volume edificabile), ne deriva un fabbisogno di aree a standard primari pari a mq 351,05 così suddivisi: 144,55 mq per parcheggi (3,5 mq per abitante) e 206,50 per aree a verde (5,00 mq per abitante) ed un fabbisogno di aree a standard secondari pari a mq. 702,10 così suddivisi: 578,20 per aree adibite ad istruzione-attività comunali-verde secondario (14 mq per abitante) e 123,90 per aree per il gioco (3,00 mq per abitante). Si precisa che gli standard secondari sono stati monetizzati e pagati come da convenzione n. rep 42.017 del 26.07.2001 Notaio M. Porceddu Cilione di Verona.

Le cessioni previste dal progetto del Piano Attuativo, quali standard primari sono le seguenti:

- Parcheggio primario mq. 267,50;
- Verde primario mq. 207,50.

Le norme di attuazione del P.R.G. vigente prevedono che gli standard a gioco vengano realizzati solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire una superficie minima di almeno 1.000,00 mq, pertanto non verificandosi tale ipotesi essi vengono monetizzati come segue:

- Istruzione-attività comunali-verde secondario mq 578,20 (già pagati);
- Parco gioco sport mq 123,90 (già pagati).

STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere realizzate rispettano, per la parte realizzata, quanto concesso con i provvedimenti autorizzativi, in particolare è stato realizzato quanto segue:

- pubblica illuminazione (esclusivamente linea e plinti),
- fognature – opere a rete,
- rete acque meteoriche – opere a rete
- rete telefonica – opere a rete,
- acquedotto, - opere a rete,
- gasdotto – opere a rete,
- costruzione del corpo stradale,
- rilevati – massicciata stradale.

Il completamento avverrà con l'esecuzione delle seguenti opere:

- completamento rete fognaria - tratto in pendenza verso via Monte Adamello (parere favorevole già ottenuto da Acque Veronesi loro prot. 16846 del 24.10.2013 – vedi Tav 17),
- fornitura e posa di lampioni stradali,
- realizzazione opere a verde compresa la piantumazione di essenze arboree lungo i parcheggi di Via Monte Carega e Via Monte Adamello (vedi Tav 18),
- realizzazione impianti di irrigazione,

- stesa di manti bituminosi,
- realizzazione marciapiedi e relativa pavimentazione,
- realizzazione parcheggi in alveolare plastico e asfalto bituminoso,
- segnaletica orizzontale e verticale.

Il completamento delle opere si prevede conforme a quanto descritto nella descrizione dei lavori allegata alla presente richiesta di Variante all'autorizzazione a Lottizzare n. 3016/2013 e di Permesso di Costruire n. 002/2014 per il completamento delle opere.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Ai fini di ridurre i consumi idrici ed energetici nelle coperture degli edifici si prevede l'installazione di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua e pannelli fotovoltaici per la produzione di energie elettrica.

L'urbanizzazione della rete acque meteoriche è stata completamente realizzata e prevede la dispersione attraverso caditoie in entrambi i lati della strada collegate da appositi pozzi perdenti adeguatamente dimensionati. Le acque derivanti dalle coperture degli edifici verranno disperse all'interno di ogni singolo stralcio di proprietà.

Arch. Paolo V. Zanella