

COMUNE DI BUTTAPIETRA  
Provincia di Verona

RICHIESTA DI VARIANTE AL PROGRAMMA  
INTEGRATO DI RECUPERO URBANO  
DENOMINATO "G.GALILEI"

RICHIESTA DI RIDUZIONE E MODIFICA TIPOLOGIA  
EDIFICIO LOTTO 3A – SPOSTAMENTO ACCESSO  
CARRAIO E DIVERSA DISTRIBUZIONE PARCHEGGI

ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

OGGETTO DELL'ELABORATO  
RELAZIONE PAESAGGISTICA

COMUNE DI BUTTAPIETRA	
23 OTT. 2015	
Prot. N°	Cat.

LA PROPRIETA' DEL LOTTO 3A

*immobiliare conrai GIUSEPPE S.r.l.*

*Compi Giuseppe*

IL PROGETTISTA

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



Paolo Vincenzo Zanella  
n° 844  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

Dott. Arch. Paolo V. Zanella

P.zza IV Novembre n.20 – 37060 Buttapietra VR – tel.fax 045/6660930

cell 347 4143926 – email: paolovicenzozanella@libero.it

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

**RELAZIONE PAESAGGISTICA PER IL RILASCIO DI  
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

*(art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 „Codice dei beni culturali e del paesaggio)*

**Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale (Lotto 3A)** denominato "G.Galilei" per conto del Sig. Compri Giuseppe quale Legale Rappresentante della Ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"

**Intervento sito in** Via G.B. Zenati – Buttapietra.

*1. Inquadramento urbanistico e Normativa di riferimento*

Con la presente si chiede variante al Piano Integrato di Riqualificazione Urbanistica approvato, realizzato, collaudato e ceduto al comune.

I titoli autorizzativi sono i seguenti:

- Autorizzazione a lottizzare n. 3374/2010;
- Permesso di Costruire n 003/2010;
- D.G.C. n. 82 del 07.08.2012;

La Variante riguarda il lotto 3A con proposta di riduzione del volume, modifica tipologia e caratteristiche del fabbricato. Nello stato autorizzato era previsto in progetto un edificio composto da 7 unità immobiliari (appartamenti), tre posti al piano rialzato e quattro posti al piano primo con relativi garages e cantine al piano seminterrato. Ora si chiede di realizzare un'unica unità immobiliare con tipologia a villetta con un unico piano fuori terra ed un piano seminterrato con garage e cantine di pertinenza.

La nuova tipologia edilizia prevede lo spostamento dell'accesso carraio autorizzato con conseguente traslazione degli standard a parcheggi presenti sulla carreggiata stradale di proprietà comunale. Tale spostamento non comporta né una diminuzione di superficie a parcheggio né una diminuzione dei posti auto. I nuovi parcheggi verranno realizzati con le stesse caratteristiche di quelli esistenti.

Inoltre la proprietà del lotto 3A con l'arretramento del cancello carraio si impegna a realizzare altri due posti auto privati all'interno della propria proprietà in modo da non gravare sui parcheggi pubblici esistenti.

Tutte le opere necessarie allo spostamento e ripristino dei parcheggi e dell'accesso carraio, saranno a carico della proprietà del lotto.

Vista la semplicità dell'intervento che si richiede si ritiene pertanto congruo proporre l'analoga relazione paesaggistica allegata al Piano Integrativo di Riqualificazione originale.

La legislazione di riferimento per la Regione Veneto è la L.R. 23/99, nella quale sono delineati i contenuti dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale (PIRUEA).

I PIRUEA devono, come requisito primo e fondamentale, proporre interventi di riqualificazione urbana.

La riqualificazione che la legge intende perseguire consiste nel riordino del tessuto urbano esistente, nel ripristino delle qualità dell'ambiente sia in termini funzionali che estetici, nell'ammodernamento delle infrastrutture e dell'arredo urbano, nel riuso e riconversione di aree. Per aree inutilizzate si intende aree per le quali non hanno mai avuto una precisa utilizzazione urbana.

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

Le caratteristiche del PIRUEA sono definite dall'art. 2 della LR 1 giugno 1999 n°23. In particolare il programma deve prevedere diverse destinazioni d'uso (pluralità di funzioni), integrazioni di diverse tipologie o modalità di intervento ivi comprese le opere di urbanizzazione, l'eventuale ricorso di opere pubbliche e private, una dimensione tale da consentire il perseguimento delle finalità proprie del PIRU.

L'intervento può riguardare più figure geometriche, anche non contigue: non esistono fuori ambito.

Da ultima la precisazione che il PIRU è assimilato ad un piano attuativo del PRG, definendo il rapporto con lo strumento generale e la quantificazione degli standard urbanistici.

L'art. 3 della legge regionale determina i limiti del nuovo strumento.

Non può interessare zone di espansione o zone agricole.

In ragione di ciò i PIRU sono applicabili, oltre che al centro storico, in zone di completamento edilizio, in zone per servizi e in "zone bianche" o con "vincolo scaduto".

L'art. 4 consente che l'iniziativa possa essere promossa tanto dal privato che dal soggetto pubblico.

Gli elaborati previsti, trattandosi sostanzialmente di uno strumento attuativo non potranno che essere quelli prescritti dalla L.S. 61/85, in pratica le elaborazioni richieste per il PIRU sono quelle del Piano Particolareggiato.

L'aspetto maggiormente innovativo è la rappresentazione del programma in termini economici sintetici con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti attuatori.

L'elemento economico compare nell'ordinamento per la prima volta.

I piani sono sempre consistiti in ipotesi di assetto della città e del territorio definite a priori, non considerando l'effettiva attuabilità ed interesse della collettività agli interventi previsti nel piano regolatore generale.

In termini pratici il PIRUEA deve indicare chiaramente in termini economici cosa "guadagna" il privato e cosa "guadagna" il pubblico. È evidente che la stessa risoluzione della questione urbana sia un interesse pubblico.

Gli articoli 5 e 6 della citata legge definiscono due diverse e alternative procedure, nel caso di programmi che non costituiscono variante al PRG, è prevista la procedura di approvazione dei piani attuativi.

L'art. 6 prevede procedure concertative, previste dalla legislazione nazionale, dal quale trae origine. Il PIRU viene approvato con accordo di programma qualora sia richiesta la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 8 giugno 1990, n. 142.

Il procedimento prevede che dopo l'approvazione della proposta da parte del consiglio comunale, si convochi la conferenza dei servizi per acquisire i pareri necessari, secondo le modalità previste dalla legge statale. Gli elaborati da pubblicare sono quelli della conferenza di servizio con il relativo verbale ed eventuali allegati.

La decisione sulle eventuali osservazioni pervenute viene effettuata in sede di conferenza di servizio; l'accordo di programma viene successivamente sottoscritto.

Nel caso gli elaborati siano sufficientemente di dettaglio, questa procedura può sostituire il Permesso di Costruire.

All'accordo di programma va allegato l'atto d'obbligo sottoscritto dai proponenti.

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

I programmi Integrati di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale istituiti dalla Regione Veneto sono un innovativo ed efficace strumento, in qualche modo propone i principi della perequazione. È uno strumento flessibile, capace di risolvere questioni urbane senza contenziosi.

È uno strumento di collaborazione tra soggetti privati e soggetti pubblici, i quali possono rendersi promotori ed attuatori di interventi altrimenti statici, trasformando parti del territorio che hanno necessità di riqualificazione in senso urbanistico e/o edilizio e/o ambientale.

Il PIRU non è solo un piano urbanistico, è anche un programma, caratterizzato da un contratto fra i promotori ed il Comune, con certezza di tempi, dei costi, dei risultati.

La soluzione che il soggetto promotore deve proporre deve essere perequativa, deve recare un beneficio pubblico, tenendo conto del beneficio privato che ne deriva ad esso proporzionato.

In sostanza il PIRU è un piano, un programma, un contratto: valorizza l'iniziativa privata, valuta le idee e gli investimenti privati per obiettivi rispondenti all'interesse pubblico.

Nello specifico si tratta di utilizzare questo strumento per qualificare delle aree previste dal PRG in misura estremamente sovradimensionata rispetto ai minimi di legge, considerando anche il fatto che lo strumento generale del Comune dispone di standard secondari in esubero, stante anche le recenti acquisizioni per opere di urbanizzazione secondarie.

## *2. Inquadramento catastale*

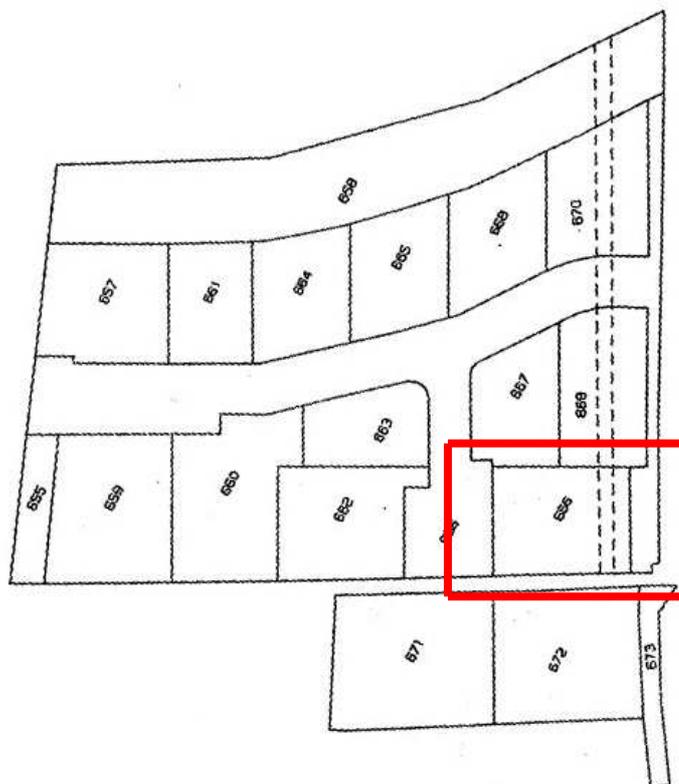
Oggetto del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "G.Galilei", sono i terreni ubicati in Comune di Buttapietra, i quali risultano catastalmente intestati alla Ditta Compri Gianfranco per la quota di ½ e Compri Giuseppe per la quota di ½ ed identificati nel Catasto Terreni del stesso Comune al Foglio n° 18 con gli ex mapp. n° 6 parte e mapp. n° 534 parte ora mapp. n° 656 parte, 658, 661, 662, 666, 671, 672. Gli originari mappali n° 6 e 534 sono stati oggetto di un Tipo frazionamento prot. n. 367528 del 01.10.2008 che ha generato i sopra citati nuovi mappali.

La superficie catastale e reale dell'area è pertanto così ripartita:

Foglio	M.N.	Superficie catastale mq.	Superficie reale mq	Destinazione
18	656	762,00	762,00	Strade, marciapiedi, parcheggi e pista ciclopedonale P.I.R.U.E.A.
18	658	2.834,00	2.834,00	Beneficio Pubblico
18	661	593,00	593,00	Standard Primari - verde
18	662	806,00	806,15	Lotto edificabile - 4a
18	666	844,00	843,77	Lotto edificabile - 3a
18	671	1.257,00	1.257,15	Lotto edificabile - 1a
18	672	1.093,00	1.092,93	Lotto edificabile - 2a

Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"

Foglio	M.N.	Superficie catastale mq.	Superficie reale mq	Destinazione
TOTALE PIRUEA		8.189,00		



### 3. Tipologia e Caratteristiche dell'intervento

Nell'attuale PRG è prevista una strada che corre lungo la Fossa Fumanella non realizzabile secondo le iniziali previsioni dello stesso strumento urbanistico generale. I rilievi effettuati hanno riscontrato uno stato di fatto descritto nelle tavole progettuali che si allegano.

È necessario ricordare che anche la previsione della strada di PRG in adiacenza alla Fossa Fumanella è superiore ai cinque anni, in ragione di ciò anche per tale area il vincolo preordinato all'esproprio è da ritenersi scaduto.

La superficie complessiva della zona C2 – P.I.R.U.E.A. "GALILEI" è prevista pari a mq. 4.588,97, così suddivisa:

Superficie fondiaria	mq. 4.000,00
Superficie per opere di urbanizzazione (Marciapiedi, strade, parcheggi)	mq. 588,97
Superficie Zona C2 – P.I.R.U.E.A. "GALILEI"	mq. 4.588,97

Accorpata alla più ampia zona F1 da realizzarsi e attrezzata con la piattaforma polivalente, sono reperiti ed attrezzati mq. 200 di verde primario, derivante dal dimensionamento dello Strumento Urbanistico Attuativo.

La proposta di modifica al PIRUEA come approvato, si può così sintetizzare:

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

- Completamento della zona già urbanizzata con la trasformazione di parte della zona F1 attrezzature pubbliche e di pubblico interesse di progetto, per un intervento edilizio,
- Dimostrazione dell'esistenza di una viabilità di collegamento tra gli ambiti "A", "B", "C", previsti dal PRG ed in corso di attuazione, con la possibilità di collegamento all'area F ed al centro del capoluogo, con percorsi alternativi alla via Galilei;
- Possibilità di modifica della prevista strada di PRG in fregio alla Fossa Fumanella;
- Trasposizione di parte dell'area "F" in luogo della strada di PRG in fregio alla Fossa Fumanella, con sistemazione delle sponde, creazione di una pista ciclopedonale lungo la stessa Fossa Fumanella e di un conseguente ambiente di riqualificazione del corso d'acqua con percorsi naturalistici e ricreativi;
- Riordino, anche mediante il completamento dell'edificato, dell'area in oggetto ed il completamento delle infrastrutture;
- Realizzazione di edifici di tipo residenziale per una superficie fondiaria pari a mq. 4.000,00 ed una volumetria massima di mc. 6.000,00, con indice fondiario medio pari a mc/mq 1,50;
- Previsione e realizzazione di standard primari, relativi alla nuova volumetria, quali verde e parcheggi, opere di urbanizzazione primarie;
- Previsione e realizzazione standard secondari.

La rappresentazione del programma è definita dalle tavole di sintesi, il programma è rappresentato in termini economici con un piano finanziario. Con la finalità di verificare la fattibilità e l'economicità della proposta di modifica.

La procedura sintetica che si propone per la valutazione economica, presuppone tempi di realizzazione contenuti, considerando costi e ricavi sostanzialmente allineati sul piano temporale.

Verranno analizzati i benefici a favore del soggetto pubblico e la del beneficio pubblico a fronte della convenienza privata.

Di seguito sono proposte considerazioni volte alla valutazione dell'interesse pubblico di competenza dell'Amministrazione Comunale.

Al fine di una corretta valutazione dei benefici del programma da parte dell'Amministrazione Comunale, necessita determinare quale plusvalore complessivo si genera dall'eventuale attuazione del PIRU.

Il plusvalore complessivo può corrispondere alla differenza di valori tra l'attuale e la futura situazione, al netto delle spese e delle imposte.

La valutazione economica avviene con gli stessi principi del PIRUEA approvato.

Viene precisata la superficie attuale della zona F1 prevista dal PRG, nella situazione previgente l'approvazione del PIRUEA, distinta per proprietà privata e proprietà demaniale, in particolare:

- |  |              |
|--|--------------|
| • Superficie F1 proprietà privata (Compri) | mq. 3.991,12 |
| • Superficie F1 proprietà demaniale        | mq. 251,64   |
| • Superficie F1 complessiva                | mq. 4.242,76 |

Ciò al fine di una corretta valutazione del beneficio pubblico discendente dall'attuazione del PIRUEA

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

Determinato tale valore una parte del beneficio dovrà essere ceduto all'amministrazione, sotto forma di servizi, aree, opere realizzate o beni apprezzati dal mercato, quali alloggi, area edificabile, ecc.

La compatibilità urbanistica della proposta di modifica come sopra citata, dovrà essere valutata dall'Amministrazione comunale in base ai seguenti parametri:

- Necessità di opere pubbliche,
- Implicazioni rispetto alla viabilità urbana,
- Il recupero dei percorsi lungo i corsi d'acqua ed il conseguente miglioramento ambientale,
- Tempi di realizzazione,
- Strategia complessiva di pianificazione, di seguito sarà determinata la convenienza economica dell'intervento, valutando i benefici per il soggetto pubblico.

In linea generale, la valutazione economica presuppone la quantificazione monetaria del valore dei beni e servizi acquisiti dall'Amministrazione Comunale e del tornaconto privato alla realizzazione del PIRU.

L'ipotesi considera una trasformazione in area edificabile, considerando un indice fondiaria pari a 1,5 mc./mq.

Ottenuto da un investimento immobiliare che considera:

- Ricavi totali,
- Spese tecniche ed onorari,
- Oneri accessori,
- Spese generali,
- Interessi sul capitale finanziario,
- Imposte,
- Utile del promotore.

#### RENDER ZONA P.I.R.U.E.A. APPROVATO



*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

**RENDER ZONA P.I.R.U.E.A. RICHIESTA DI VARIANTE  
(relativo al solo Lotto 3A)**

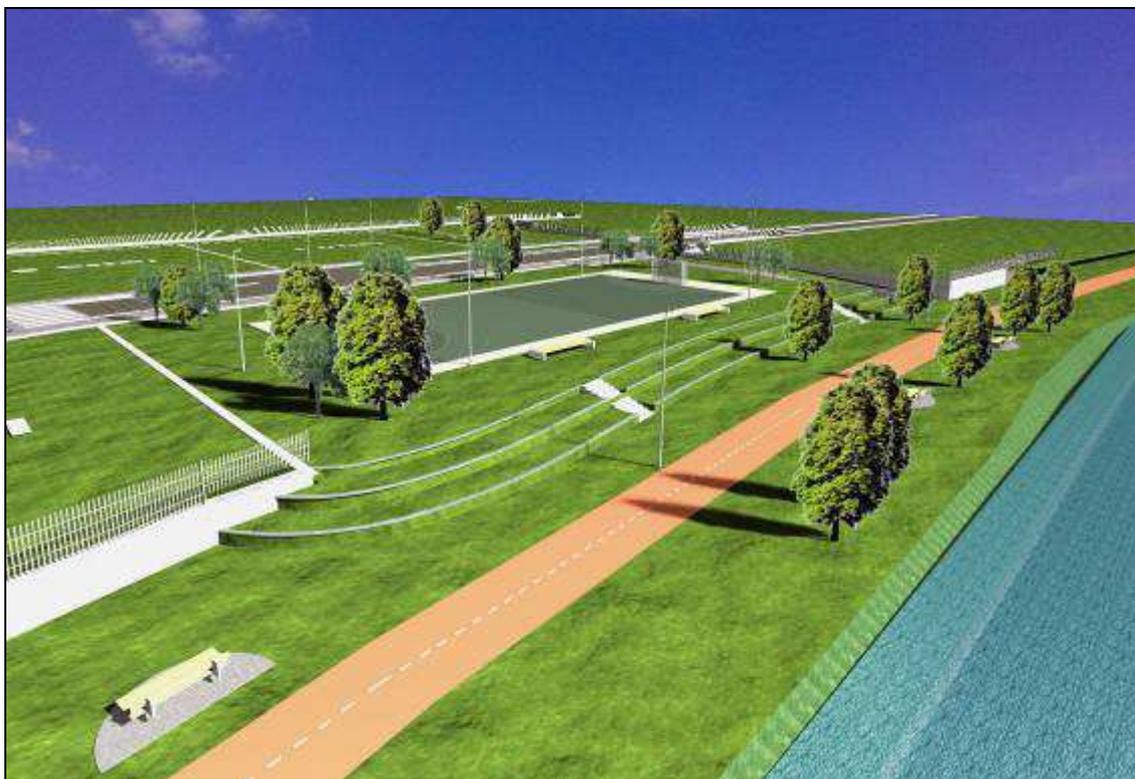


**RENDER ZONA A PARCHEGGIO MODIFICATA PER SPOSTAMENTO  
ACCESSO CARRAIO (Lotto 3A)**

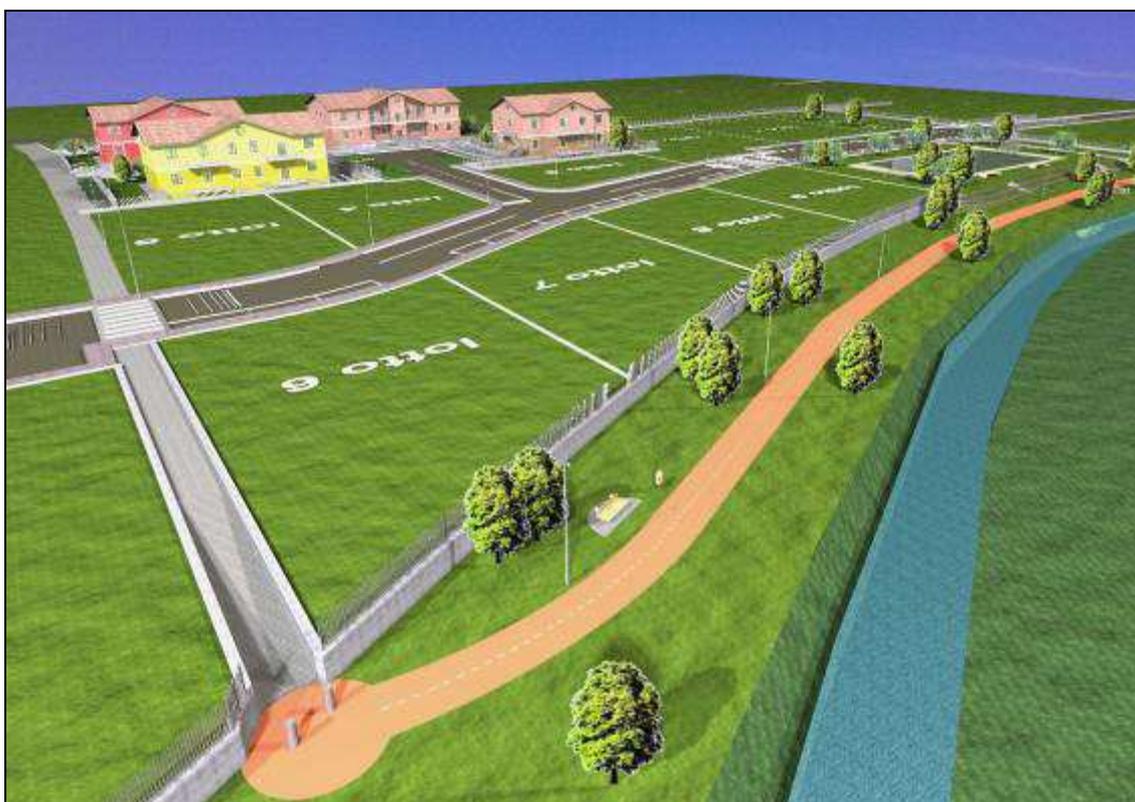


*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

## RENDER PIATTAFORMA POLIVALENTE QUALE BENEFICIO PUBBLICO



## RENDER PISTA CICLO PEDONALE QUALE BENEFICIO PUBBLICO



#### *4. Destinazione d'uso*

Trattasi di un'area destinata dal PRG come edificabile in ragione appunto del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale denominato "G.Galilei", in variante al Piano Regolatore Generale, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 3822 del 05/12/2006, pubblicato sul Bur n. 111 del 26/12/2006. La variante al PRG che ha reso l'area edificabile consente i seguenti parametri:

1. Trasformazione della zona "F1" attrezzature pubbliche e di pubblico interesse e zona "B2" Completamento edilizio, in Z.T.O. "C2" Espansione Residenziale con i seguenti dati stereometrici:
  - Superficie ambito complessiva mq. 4.840,61;
  - Suddivisione dell'area in n° 4 lotti edificabili per una superficie fondiaria pari a mq. 4.000;
  - Volume ammesso mc. 6.000,00;
2. Previsione e realizzazione di standard primari, relativi alla nuove volumetrie, quali strada e parcheggi, opere di urbanizzazione primarie;
3. Previsione e realizzazione zona "F1" verde attrezzato da cedere e realizzare quale beneficio pubblico;
4. Previsione e realizzazione zona "F1" attrezzature pubbliche e di pubblico interesse e pista ciclabile da cedere e attrezzare quale beneficio pubblico.

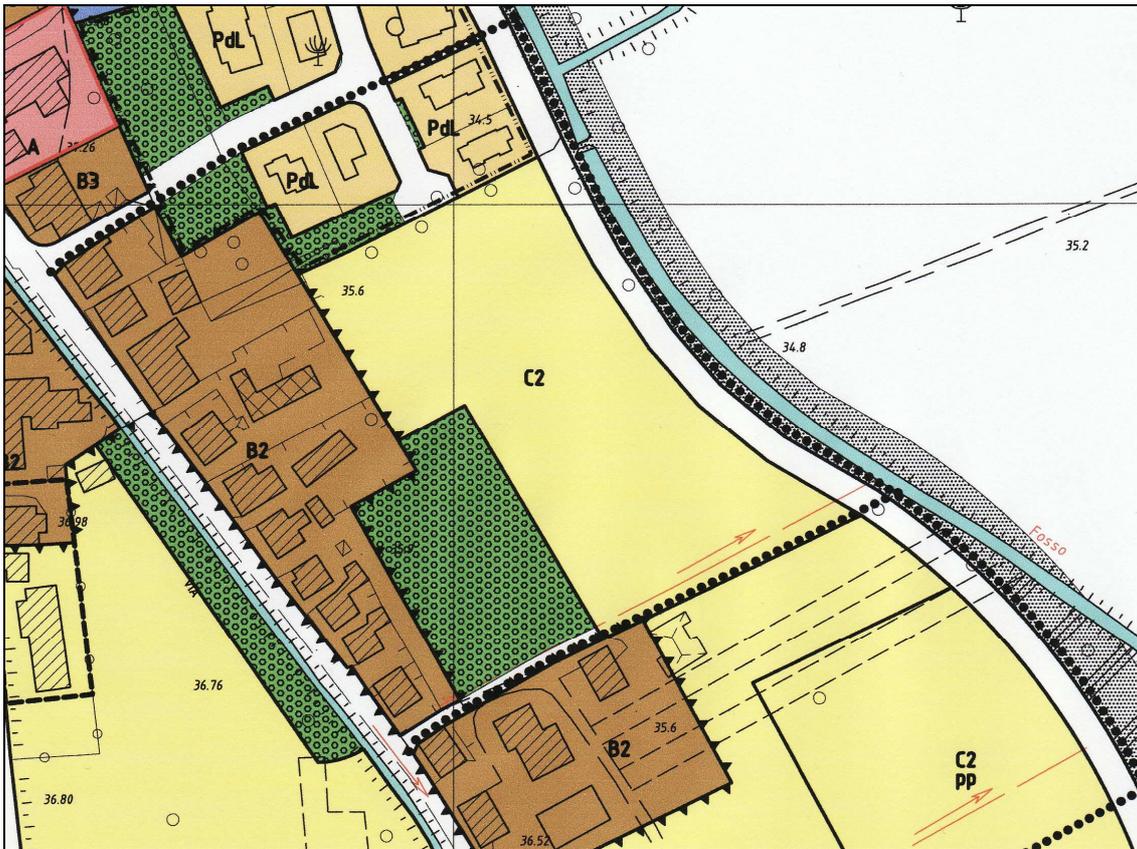
La zona è attraversata da un canale consortile tombinato G.155 di proprietà demaniale pari a mq. 251,64;

La zona viene servita da strada comunale di progetto completa delle necessarie urbanizzazioni per garantire l'accesso ai lotti come da elaborati grafici la cui realizzazione è a carico dei proprietari lottizzanti.

Il tutto evidenziato nelle planimetrie allegate alla presente perizia dove sono evidenziate le singole destinazioni urbanistiche, in particolare:

- Zona disponibile all'edificazione mq. 4.000,00;
- Volume massimo realizzabile mc. 6.000,00;
- Cessione e realizzazione di standard primari, relativi alla nuove volumetrie, quali verde e parcheggi, opere di urbanizzazione primarie di superficie pari a mq. 588,97
- Cessione e realizzazione zona "F1" verde attrezzato da cedere e realizzare quale beneficio pubblico pari a mq. 593,40;
- Previsione e realizzazione zona "F1" attrezzature pubbliche e di pubblico interesse e pista ciclabile da cedere e attrezzare quale beneficio pubblico pari a mq. 572,50 + mq. 1.942,85 per un totale di mq. 2.515,35;

Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"



## 5. Uso del suolo

Le strade che consentiranno l'accesso all'insediamento saranno di larghezza di ml. 7,00, fiancheggiata da marciapiedi di larghezza pari a ml. 1.50. A lato della strada principale troveranno ubicazione i parcheggi di larghezza pari a ml. 2.20.

Il terreno interessato alla costruzione del corpo stradale verrà eseguito con materiale ottenuto dal riciclo, dalla frantumazione e dalla vagliatura di materiali di demolizione, provenienti da impianti autorizzati, compattato a strati fino a raggiungere il costipamento prescritto. Verrà poi posto in opera uno strato di rilevato in tout-venant di fiume di cava, steso a strati successivi con spessore massimo di cm. 20 rullato con adeguati mezzi meccanici. Verrà poi posto in opera uno strato di stabilizzato preventivamente confezionato mediante impasto di argilla e materiale misto di cava per uno spessore complessivo di cm. 10, convenientemente sagomato e rullato.

Lo strato di collegamento (Bynder) in conglomerato bituminoso avrà uno spessore di cm. 7 e sarà opportunamente cilindrato sino a completa chiusura.

Il tappetino d'usura sarà in conglomerato asfaltino bituminoso al 6% di bitume 180/200, opportunamente rullato sino a completa chiusura per lo spessore di cm. 3.

Il marciapiede sarà delimitato dal piano stradale mediante profili in c.a. di sezione cm 15 x 25, posati su sottofondo continuo in calcestruzzo.

La pavimentazione sarà composta di elementi in calcestruzzo vibrocompresso autobloccanti, (colore da decidere con la D.L.) posti in opera con semplice accostamento uno all'altro su letto di sabbia per uno spessore finale di cm. 6.

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

La pista ciclabile sarà realizzata previa stesura di sottofondo di idoneo spessore in materiale arido di cava, opportunamente costipato tramite rullatura, sopra il quale verrà posto in opera uno strato di sottofondo in cls dello spessore di cm. 10, convenientemente sagomato e rullato. La finitura superficiale sarà in asfalto bituminoso, composto da tappeto di usura dello spessore di cm. 3.

I parcheggi verranno realizzati con le caratteristiche proprie del corpo stradale e saranno contrassegnati con strisce bianche, per l'individuazione degli stalli.

Nelle aree destinate a verde in adiacenza alla carreggiata stradale, è prevista una zona pavimentata, in masselli in materiale plastico autobloccanti drenanti ed inerbiti, che sarà delimitata dal piano stradale mediante profili in c.a. di sezione cm 15 x 25, posati su sottofondo continuo in calcestruzzo, a raso con il limite superiore del piano stradale bitumato.

L'illuminazione lungo la strada di Lottizzazione, posti a lato del marciapiede ad intervalli di circa 20 ml., saranno costituiti da pali di tipo "DELPHI" di altezza ml. 8,00 mentre nell'area a verde in cessione quale Beneficio pubblico in fregio alla Fossa Fumanella verrà garantita da pali di tipo "DELPHI" di altezza ml. 6,00.

I pali sono della ditta Guzzini come da prescrizioni della ditta "ESCO NET SPA" con sede in Via 95° rgt. Fanteria n.37 cap 73100 LECCE, società che gestisce la pubblica illuminazione del Comune di Buttapietra.

#### *6. Contesto paesaggistico dell'intervento e morfologia dei luoghi .*

Trattasi di un'area posizionata a ridosso del contiguo centro abitato di Buttapietra, con destinazione edificabile la cui urbanizzazione sarà realizzata dai proprietari lottizzanti.

Risulta inserita su di un terreno pianeggiante confinante a nord con il mappale n° 487 e l'ex mappale n°6 ora n° 660 e dagli altri a sud con i mappali n° 656 e 673, ad ovest con i mappali n° 116, 511, 111, 112, 113 ed a est con l'ex mappale n° 6 ora 660, 663 , 656, 667, 669.

La conformazione risulta regolare pressoché rettangolare, come si è detto pianeggiante.

La zona, non presenta particolari vincoli all'edificazione se non la distanza minima di 5,00 ml dal limite di proprietà del canale consortile tombinato G.155 di proprietà demaniale.

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

### VISTA AEREA - STATO DI FATTO



### VISTA AEREA – FOTOINSERIMENTO



Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"

### 7. Documentazione fotografica

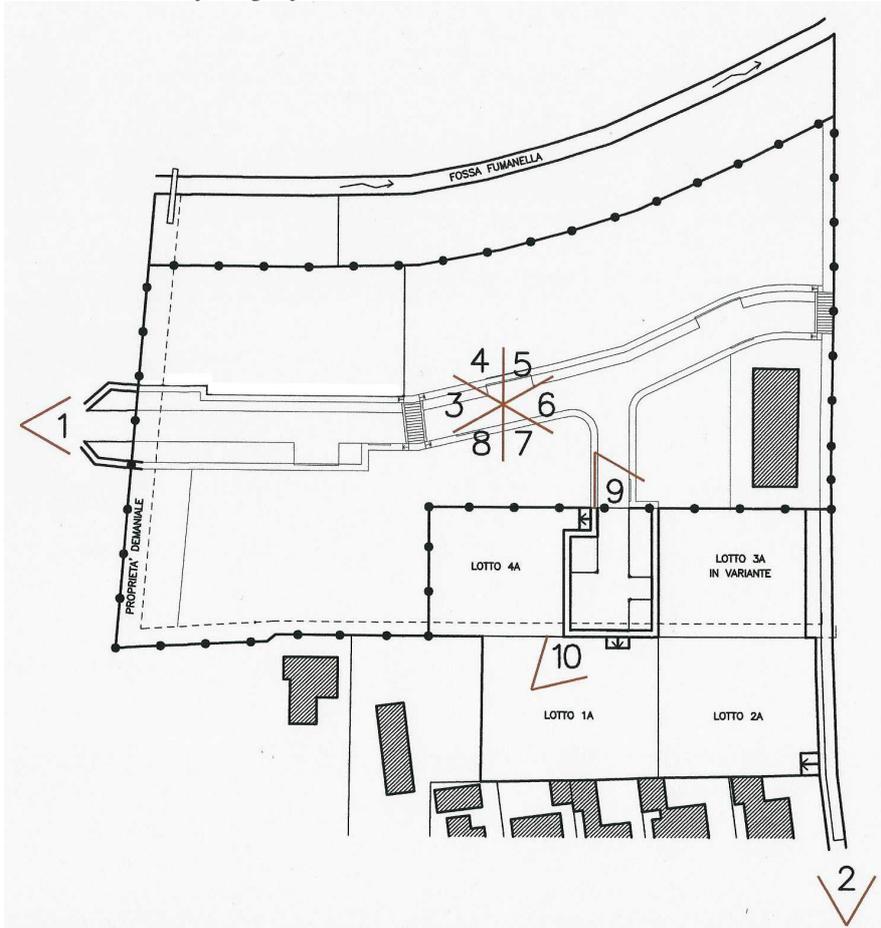


foto 1)



foto 2)



foto 3)



foto 4)



*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

foto 5)



foto 6)



foto 7)



foto 8)



foto 9)



foto 10)



#### *8. Presenza di aree tutelate per legge*

È presente l'area di tutela per legge, in particolare quelle previste dall'art. 142 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Aree tutelate per legge" lett. c), tale articolo dispone che sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di legge:

- a. i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri alla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b. i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,

*Richiesta di Variante al Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica ed Ambientale denominato "G.Galilei" in comune di Buttapietra via G.B. Zenati – Richiesta di riduzione e modifica tipologia edificio Lotto 3A - Spostamento accesso carraio e diversa distribuzione parcheggi per conto del Sig. Compri Giuseppe quale legale rappresentante della ditta "Immobiliare Compri Giuseppe srl"*

- approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d. le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
  - e. i ghiacciai e i circhi glaciali;
  - f. i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - g. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
  - h. le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
  - i. le zone umide incluse nell'elenco previsto dal D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
  - j. i vulcani;
  - k. le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del codice.

Il territorio considerato è situato in zona vincolata sotto l'aspetto paesaggistico ambientale ai sensi dall'art. 146 e dall'art.159 del D.Lgs. 42/04, per la presenza della Fossa Fumanella

Arch. Paolo V. Zanella

