

1- PREMESSA

L'area oggetto dell'intervento si colloca nel centro storico del Comune di Buttapietra, nelle immediate vicinanze della Parrocchia, del Comune e dei principali servizi pubblici (Posta, Sala Civica, ecc.) e prospiciente direttamente sulla strada principale che collega il paese con i vicini Comuni di Isola della Scala e Verona.

Il terreno in oggetto ha una forma quadrilatera e confina a Nord con la Parrocchia, a Sud con l'edificio di proprietà del Comune (Sala Civica), a Est in parte con il campo giochi della Parrocchia e in parte con l'area Comunale adibita a verde e parcheggi e infine sul lato Ovest, come anzidetto, con la Strada Provinciale n.12 dell'Abetone-Brennero, denominata Via Cavour. Nell'area oggetto d'intervento insistono due proprietà che costituiscono nell'insieme il comparto di "Corte Brà".

I terreni costituenti l'intero ambito di intervento sono ubicati nel Catasto Terreni del Comune di Buttapietra al Foglio 11, Mappali 97-98-160-113-76-109-112-95-1428-96-1429-1327-1430-1189-1190-1191-1192-840-841-78, come meglio individuati nell'Estratto di Mappa allegato alla Tavola 1 _Inquadramento del sito.

1.1 PREVISIONI DEL P.R.G. VIGENTE e P.A.T.

Nel Piano Regolatore Vigente l'appezzamento dei terreni sopra citati ricade in "Zona A - Centro Storico" – Ex P.I.R.U.E.A. Zona di degrado ai sensi dell'art. 5 L.R. 23/99.

Nel Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) i terreni ricadono:

- Tavola 1_Carta dei Vincoli e Pianificazione Territorio: *Centri Storici (P.R.G. Vigente) art. 6.6;*
- Tavola 2_Carta delle Invarianti: *Centri Storici art. 22.1 – Edifici di valore monumentale/testimoniale art. 24;*
- Tavola 3_Carta delle Fragilità: *Area idonea a condizione tipologia tre art. 12;*
- Tavola 4_Carta della Trasformabilità: *Centri Storici art. 22.1 - Ville Venete art. 23 - Area di urbanizzazione consolidata art.27.*

1.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI

I vari edifici sono stati classificati in base alla loro importanza storico-culturale e al loro grado d'inserimento nel tessuto urbanistico della zona con vari "Gradi di Protezione" che definiscono in sostanza gli interventi edilizi ammessi e le destinazioni d'uso da prevedere nel recupero dei singoli edifici.

Gli interventi previsti dal Piano Regolatore Generale comunale hanno quindi lo scopo, come specificato dalla L.R. 80/80, mediante la schedatura dei vari edifici e l'assegnazione a ciascuno di essi di un particolare grado di protezione, di salvaguardare la conservazione, riqualificazione e rivitalizzazione del centro storico, nonché di rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti in esso presenti.

Tuttavia l'avanzato degrado degli edifici e del tessuto urbano in cui s'inseriscono, e le previsioni dell'attuale normativa di P.R.G., non garantiscono un adeguato intervento di recupero degli immobili e delle aree cortive, tali da consentire quella rivitalizzazione degli insediamenti tanto auspicata dalla normativa regionale.

Proprio in questo contesto s'inserisce la presente proposta progettuale, che si prefigge l'intento di migliorare l'utilizzo di queste aree di primaria importanza per il contesto urbano in cui sono ubicate, attuando una serie d'interventi che, attraverso i collegamenti pedonali tra le corti e le principali vie pubbliche, la realizzazione di spazi di aggregazione (piazzette interne), l'integrazione di parcheggi d'uso pubblico, l'apertura degli spazi cortivi alle strutture d'interesse pubblico (Sala Civica), ecc., vogliono riqualificare gli ambienti e nello stesso tempo la vita sociale del centro di Buttapietra.

Per quanto sopra esposto si è ritenuto quindi, opportuno ed essenziale, non intervenire per singoli gradi o in maniera unitaria nel recupero degli edifici, ma bensì unire risorse private e pubbliche per l'attivazione dello strumento urbanistico che maggiormente si addice agli intenti progettuali: Piano di Recupero introdotto dall'ex art.28 L. n°457/1978 (Ex P.I.R.U.E.A.).

2- LO STATO DI FATTO DELL'ESISTENTE

2-1 LE DIMENSIONI DELL'INTERVENTO

Attualmente la corte si trova in un avanzato stato di degrado e di abbandono, tanto che in alcuni casi risulta addirittura difficile individuare le sagome degli edifici schedati, quando questi, soprattutto le piccole baracche, non siano stati addirittura demoliti. I terreni sono incolti e le sterpaglie hanno talvolta reso impraticabile alcuni manufatti, mancano tutti i sotto servizi e l'area è stata resa inaccessibile, per impedire l'utilizzo delle strutture da parte di extracomunitari o malfattori, che nel passato avevano lasciato le corti in condizioni indecenti.

Alcuni edifici sono tuttavia rimasti parzialmente leggibili ma strutturalmente pericolanti nel contesto cortivo e sono perlopiù quei manufatti che anche il piano regolatore vigente impone di conservare e ripristinare, secondo il loro grado di protezione, quale “memoria storica” del vecchio centro storico, e in particolare:

- Gli edifici fronte strada – D (Ristrutturazione Globale);
- L’edificio centrale – A (Risanamento Conservativo)
- L’edificio ex dogana – B (Ristrutturazione Parziale Tipo “A”)

Per quanto riguarda il disegno urbanistico che gli edifici assumono nel contesto del centro storico, si fa presente che gli edifici di “Corte Brà” attualmente si trovano dislocati perlopiù in modo disomogeneo nel contesto della corte, con agglomerati a ridosso della vicina proprietà Antonietti e nella parte centrale della corte.

I volumi, le superfici e le sagome dei manufatti esistenti e delle aree cortive, e i prospetti più significativi degli edifici, sono dettagliatamente rappresentati nella Tavola 3_Stato Attuale.

La superficie catastale complessiva dei terreni inseriti nel Piano di Recupero denominato “Corte Brà” risulta pari a mq. 3.109,00 e catastalmente così distinta:

FOGLIO	MAPPALE	PROPRIETA'
11	97	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	98	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	160	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	113	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	76	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	109	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	112	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	95	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	1428	Costruzioni La Brà S.r.l.
11	96	Zendrini
11	1429	Zendrini
11	1327	Zendrini
11	1430	Zendrini

2-2 LE PREVISIONI DI P.R.G.

Attualmente Il Piano Regolatore Generale comunale stabilisce, come anzidetto in base ai vari gradi di protezione degli edifici, gli interventi ammessi sui i singoli fabbricati: dal restauro alla ristrutturazione, alla demolizione e successiva ricostruzione o semplicemente all'eliminazione definitiva delle superfetazioni, stabilendo il recupero di certe volumetrie, la realizzazione di nuovi volumi e l'eliminazione di altri.

In particolare, come meglio descritto nella Tavola 5_ Tavole di variante al P.R.G., sono previste le seguenti volumetrie:

- Volumi esistenti pari a mc. 5.209,32
- Volumi previsti di nuova realizzazione pari a mc. 4.000,00

Per un totale quindi di mc. 9.209,32

3- LA PROPOSTA DI INTERVENTO P.D.R. (EX P.I.R.U.E.A)

3-1 IL DISEGNO DELLE CORTI

Nella proposta progettuale vengono in sostanza riconfermati gli edifici principali e le volumetrie già assegnate dal vigente P.R.G., con sole piccole modifiche all'ubicazione dei volumi di nuova costruzione che vengono, nella proposta progettuale, distribuiti in maniera più omogenea all'interno dell'ambito cortivo.

In particolare viene previsto:

- la traslazione di una parte della nuova volumetria concessa dal Piano sulla proprietà Costruzioni La Brà S.r.l., attualmente prevista in mc. 3.000,00, per l'ampliamento e sopraelevazione fino a un'altezza di mt. 8,30 dell'edificio esistente sul fronte strada (edificio E) a confine con la proprietà Comunale;
- la traslazione di parte della nuova volumetria concessa dal Piano sulla proprietà Zendrini, attualmente prevista in mc. 1.000,00, per la realizzazione di un nuovo fabbricato parzialmente in aderenza all'edificio ex dogana (edificio B);
- l'aumento dell'altezze in gronda del nuovo volume previsto dal vigente P.R.G. all'interno della "Corte Brà" (edificio C) da mt. 7,50 a mt. 8,30, al fine di garantire una continuità visiva della nuova costruzione con i fabbricati esistenti sul fronte strada;

- una riduzione dell'altezza prevista dal vigente strumento urbanistico per l'ampliamento del fabbricato D sul fronte strada da mt.10,00 a mt. 8,30, al fine di mantenere invariato l'allineamento degli edifici sulla via pubblica;
- l'inserimento nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. della deroga all'altezza minima dei locali di nuova realizzazione a destinazione non residenziale, stabilita in mt. 3,30 nel Regolamento Edilizio; la deroga dà la possibilità di utilizzare all'interno della "Corte Brà" un'altezza minima di mt. 2,70 al fine di garantire il mantenimento della stessa forometria sia per le costruzioni esistenti che per quelle di futura realizzazione (vedi Tavola 5 – Variante allo strumento urbanistico).
- le distanze dei fabbricati, anche quelle tra pareti finestrate, vengono disciplinate dalle N.T.A. relativamente alla "Zona A – Centro Storico" del P.R.G. vigente, nonché da accordi privati intercorsi tra i diversi proprietari.

4- ANALISI DEI BENEFICI CONSEGUENTI AI SOGGETTI PRIVATI ED AI SOGGETTI PUBBLICI

4-1 BENEFICIO DERIVATO AL SOGGETTO PRIVATO

I Programmi integrati di riqualificazione urbanistica Edilizia e Ambientale (P.I.R.U.E.A.) sono regolati dalla Legge Regionale del 1 giugno 1999 n. 23. Tale Legge, all'art. 4 prevedeva che siano illustrati i benefici derivanti ai soggetti pubblici e ai soggetti privati attuatori.

Il beneficio che ne deriva al soggetto privato sarà pari ai maggiori ricavi che si potranno avere dall'intervento di riqualificazione previsto dal Piano di Recupero rispetto le indicazioni dell'attuale P.R.G., tenendo sempre conto delle spese che deve prendersi carico il soggetto privato per effettuare compiutamente la trasformazione.

Il Beneficio privato previsto era di € 132.500,00 (euro centotrentaduecinquecento/00) ridotto del 35% in virtù dell'aumento dei costi di costruzione dal 2007 al 2015, pari a circa il 10% e della riduzione del prezzo di vendita immobiliare dal 2007 al 2015, pari a circa il 25% (vedi allegato estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni-Luglio 2014_Pubblicazione ANCE - Associazione Nazionale Costruzioni Edili pag. 7). Il nuovo Beneficio Privato risulta così essere pari a € 86.125,00 (euro ottantaseimilacentoventicinque/00);

Pertanto la perequazione urbanistica concordata con l'Amministrazione Comunale a carico della *Ditta Costruttrice* è di € 55.000,00 (euro cinquantacinquemila/00) cioè pari al 63,86% del Beneficio privato sopracitato.

4-2 BENEFICIO DERIVATO AL SOGGETTO PUBBLICO

La convenienza economica del soggetto pubblico viene valutata in generale con riferimento al valore delle diverse tipologie di beni o servizi realizzati dal privato e ceduti gratuitamente al Comune.

Nello specifico il Piano di Recupero prevede le seguenti opere, che, seppur non valutabili economicamente, rappresentano un sensibile beneficio indiretto alla riqualificazione del centro storico paesano:

- Realizzazione dell'arredo urbano in sintonia con le tipologie realizzate dall'Amministrazione Comunale nella sistemazione generale del Centro Storico;
- Costituzione a favore del Comune di Buttapietra della servitù di uso pubblico per passaggio pedonale all'interno della "Corte Brà", senza limiti temporali;
- Realizzazione di adeguati passaggi pedonali per l'ingresso alla "Corte Brà" sia dalla strada pubblica di Via Cavour che dalla retrostante area delle Poste con conseguente possibilità di accesso alle strutture di interesse pubblico;
- Demolizione della muratura non vincolata a margine della Sala Civica Comunale e rifacimento della pavimentazione a margine della stessa in sintonia con quella della "Corte Brà", con possibilità di apertura quindi degli spazi cortivi alla struttura pubblica sede della biblioteca comunale e della sala consiliare.

5- STANDARD

5-1 GLI STANDARD DI PIANO

La legge regionale n.23/99 nel definire gli standard da realizzare per l'attuazione di questo piano attuativo del P.R.G., stabilisce che, mentre per le altre Zone Omogenee sono dovuti la realizzazione degli standard minimi previsti dall'art.25 della L.R. 61/85, nella "Zona A - Centro Storico" *"lo stesso deve prevedere una dotazione di nuovi servizi ed attrezzature pubbliche o ad uso pubblico, commisurate all'entità dell'intervento"*.

Nella realizzazione dell'intervento vengono garantiti la totalità degli standard primari e secondari intervenendo su due aree di proprietà comunale.

Nell'impianto cortivo risulta infatti impossibile poter individuare un'adeguata superficie atta alla realizzazione di un parco pubblico, che non siano piccoli appezzamenti di verde inquadrabili per lo più come arredo urbano interno.

Verranno tuttavia realizzate due aree verdi private a margine degli edifici con il maggiore grado di protezione, mentre le restanti superfici scoperte saranno pavimentate con vincolo d'uso pubblico pedonale.

La somma della superficie totale degli standard primari e secondari risulta essere di mq 2.251,00, come dimostrato nell'allegata tabella riepilogativa. Al fine di poter rispettare tali superfici, in accordo con l'Amministrazione, si interverrà con un insieme di opere su due proprietà Comunali: in Via Garibaldi e presso l'area posta a sud-est della Corte Brà.

Presso l'area verde sita in Via Garibaldi, nelle immediate vicinanze dell'ambito di intervento del Piano di Recupero Corte Brà, verranno realizzati nuovi posti auto e verrà sistemato il manto erboso attuale attrezzandolo con nuove alberature e impianto di irrigazione.

Presso l'area posta a sud-est della Corte, al fine di poter mantenere il maggior numero di piante attuali, verranno realizzati nuovi posti auto all'interno dell'attuale area verde, mantenendo la permeabilità di tutte le superfici, verrà inoltre sistemato il manto erboso attuale integrandolo con idoneo impianto di irrigazione.

CALCOLO STANDARD

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq **661.00**

SUPERFICIE RESIDENZIALE = mq 2604 x 3 m (H media) = VOL. mc. 7812 / 150 mc/ab = **53 abitanti**

PARCHEGGIO PRIMARIO	TOTALE P.D.R.	
	COMMERCIALE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE	661.00 mq	53 ab.
PERC. STANDARD	1mq / 1mq	10 mq/ab
SUP. STANDARD	661.00 mq	530.00 mq
TOTALE	1191.00 mq	

(*) 1513.00 mq realizzati nelle aree parcheggio di proprietà comunale di cui 730.00mq all'ingresso di Corte Brà e 783.00mq in Via Garibaldi.
(vedi Tavola 11)

SECONDARIO	TOTALE P.D.R.	
	COMMERCIALE	RESIDENZIALE
SUPERFICIE	-	53 ab
PERC. STANDARD	-	20.00 mq/ab
SUP. STANDARD	-	1060.00 mq
TOTALE	1060.00 mq (da monetizzare)	

(*) di cui 838.30 mq realizzati nell'area interna alla Corte Brà di proprietà privata ad uso pubblico.

Standard dovuti: 1060.00 + 1191.00 = 2251.00 mq

Standard Realizzati: 838.30 + 730.00 + 783.00 = 2351.30 mq

Si conclude che gli standard realizzati sono maggiori degli standard dovuti.
2351.30 mq > 2251.00

5-2 LE GARANZIE

Come previsto per l'attuazione dei piani urbanistici attuativi, prima della stipula della convenzione urbanistica, saranno predisposte apposite garanzie in merito la completa realizzazione delle opere suddette e la cessione del diritto all'uso pubblico delle aree previste dal piano.

6- CONCLUSIONI

La proposta progettuale quindi, attua una sicura riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale del territorio promosso dal programma valutata secondo una convenienza sia urbanistica, di riordino degli insediamenti e delle aree degradate, sia economica attraverso la realizzazione delle opere di beneficio pubblico, in piena osservanza quindi degli scopi e obiettivi previsti dalla normativa regionale.