



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

PUA - denominato "F10" - PE 160/2021

Tipo di PUA: Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata

Istanza prot. 7843, 7844, 7845 del 24.08.2021

ISTRUTTORIA EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

ISTANZA DI PUA: presentata tramite SUAP e pervenuta agli uffici comunali in data 24.08.2021
Prot. 7843, 7844, 7845 - PE 160/2021

DENOMINAZIONE PUA: Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata "F10";

PROPONENTI: Consorzio "F10" – Presidente: Geom. Giacomello Annalisa;

LOCALITA': Buttapietra

ATO: R 1.1 - Capoluogo - Misto residenziale, economico produttivo.

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Alessandra Pravato

TECNICO ISTRUTTORE: Dott.ssa Vanessa Genovese

PROGETTISTI: Ing. Cesare Dalla Valentina

ELENCO DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA (con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione), presentati in data 24.08.2021 ed oggetto di successive modifiche/integrazioni in fase istruttoria:

<i>n. PROG.</i>	<i>N. TAV.</i>	<i>INTESTAZIONE</i>	<i>SCALA</i>
1	TAV 1	DATI GENERALI – <i>prot. 608 del 17/01/2023</i>	VARIE
2	TAV 2	PLANIMETRIA QUOTATA E STANDARD – <i>prot. 608 del 17/01/2023</i>	VARIE
3	TAV 3	SEZIONI STRADALI – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
4	TAV 4	ACQUE NERE – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
5	TAV 5	ACQUE BIANCHE – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
6	TAV 6	ACQUEDOTTO – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
7	TAV 7	GASDOTTO – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
8	TAV 8	ELETTRICA_TELEFONICA_ILLUMINAZIONE – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	VARIE
9	TAV 9	CONSORZIO DI BONIFICA – <i>prot. 608 del 17/01/2023</i>	VARIE
10	TAV 10	PLANIVOLUMETRICO – <i>prot. 14075 del 12/12/2022</i>	1:500
11	TAV 11	PARERI_CONCESSIONI – <i>prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021</i>	-----
12	TAV 12	RELAZIONE ILLUSTRATIVA – <i>prot. 608 del 17/01/2023</i>	-----



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

13	TAV 13	RELAZIONE FOTOGRAFICA – prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021	-----
14	TAV 14	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO – prot. 608 del 17/01/2023	-----
15	TAV 15	SCHEMA DI CONVENZIONE - prot. 608 del 17/01/2023	-----
16	TAV 16	RELAZIONE GEOLOGICA_IDROGEOLOGICA_GEOTECNICA - prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021	-----
17	TAV 17	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA - prot. 7843 – 7844 – 7845 del 24/08/2021	-----
18	TAV 18	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' VINCA	-----

Stante l'analisi preventiva della documentazione presentata, costituente la proposta del Piano di lottizzazione residenziale di iniziativa privata, non si rilevano carenze o elaborati inadeguati che ne comportino l'improcedibilità.

AMBITO DI INTERVENTO – INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELLE PROPRIETA'

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide sostanzialmente con il perimetro fissato dal PRG e ricomprende i mappali identificativi i catastali sotto riportati, comprensivi della zona F1 fuori ambito:

N° di ordine	Ditte intestate - tabella 1	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Costruzioni La Brà srl; Dalla Valentina Rino; Giacomello Annalisa;	15	150	7017
2	Costruzioni La Brà srl;	15	151	3194
3	Filippi Gabriele; Filippi Vincenzo;	15	152	1808
4	Costruzioni La Brà srl;	15	255	1910
5	Costruzioni La Brà srl; Dalla Valentina Rino; Giacomello Annalisa;	15	350	105
6	Costruzioni La Brà srl; Filippi Bruna Paola;	15	351	183
7	Filippi Gabriele; Filippi Vincenzo;	15	360	2349
8	Costruzioni La Brà srl; Filippi Bruna Paola;	15	607	3250
9	Costruzioni La Brà srl;	15	612	100
10	Feder Luciano e Noris Beatrice;	15	1276	1133
TOTALE AREA DI INTERVENTO				mq 21.049

Tutti i mappali sopra indicati sono di proprietà dei richiedenti il PUA.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

L'area di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST catastale pari a mq 21.049, di cui una parte ricadono in (F1), a nord - est del Piano di Lottizzazione, per una superficie reale pari a circa mq. 1256,15.

Un' area di proprietà demaniale, corrispondente ad un canale interrato di mq. 734,30, ricade parte nell'ambito a verde pubblico F1, per mq. 381,80, e parte nell'ambito residenziale C2., per mq. 352,50.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PAT / PI

In riferimento al PAT vigente, per l'ambito di interesse, si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

Art. 5.1 – VINCOLO PAESAGISTICO Dlgs 42/2004 – Corsi d'acqua.

Pertanto, per il PUA vigente è stata effettuata richiesta di autorizzazione paesaggistica in data 01/02/2021 all'Ente incaricato dal Comune di Buttapietra per il rilascio del titolo (Provincia di Verona). Tale richiesta è stata istruita ed inviata alla Soprintendenza in data 04/02/2021 che ha espresso parere vincolante favorevole sulla compatibilità dell'intervento in data 29/03/2021. In data 09/04/2021 con Determinazione Dirigenziale della Provincia di Verona, n. 1157, è stato autorizzato l'intervento del PUA in oggetto sotto il profilo paesaggistico con le seguenti prescrizioni:

“Si ribadiscono le condizioni espresse nella nota prot. 35443 del 27/12/2012. Al fine di fornire un accordo visivo tra zona edificata e campagna, considerando che il corso d'acqua oggetto di tutela segna il confine tra queste differenti realtà:

lungo le sponde del corso d'acqua oggetto di tutela siano riproposte vegetali tradizionalmente presenti nei corsi d'acqua locali;

le strutture in oggetto del ponte abbiano carattere di semplicità, materiali, tecniche costruttive e finiture in accordo con i caratteri dell'edilizia storica tradizionale locale.”

Art. 7.1 – IDROGRAFIA – SERVITU' IDRAULICA – RD 368/1904 E RD 523/1904

Il presente articolo prevede la proibizione all'edificazione in una fascia di rispetto della larghezza di 10 metri, a partire dal ciglio della scarpata o unghia arginale esterna del corso d'acqua consorziale....

Con prot. N. 5202 del 21/03/2016, è stata rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese, la Concessione Idraulica per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui in oggetto. Tale autorizzazione prevede la riduzione della fascia di rispetto di mt. 10 a mt. 6, per l'edificazione di due edifici.

TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti

Non sono previste indicazioni per l'area oggetto di PUA.

TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità

Art. 12 - TERRENI MEDIOCRI E RIDOTTA SOGGIACENZA DELLA FALDA FREATICA. Tipologia di condizione 3.

Nell'autorizzazione paesaggistica sopra menzionata, si fa riferimento alla vicinanza dell'area di intervento con la SS12, che ricalca il tracciato dell'antica strada romana, nota con il nome di “Claudia-Augusta”, con un alto potenziale archeologico. Pertanto, nell'area limitrofa viene segnalata la possibilità di rinvenimenti che potrebbero ostacolare la realizzazione del progetto. Secondo tale parere, gli interventi di scavo previsti per il progetto dovrebbero essere preceduti da



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

sondaggi preventivi – da pianificare in accordo con la Soprintendenza, finalizzati ad una verifica degli elementi archeologici eventualmente presenti nel sottosuolo.

TAVOLA 4 - Carta della Trasformabilità

Art. 32 – AREE DI ESPANSIONE DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PREVIGENTE NON ANCORA ATTUATE.

L'intervento in oggetto rispetta le indicazioni previste dall'art. 32 del PAT con riferimento all'integrazione dell'area oggetto di espansione residenziale con le aree limitrofe.

In riferimento al PIANO DEGLI INTERVENTI, l'area oggetto di PUA prevede principalmente:

Art. 24 – VINCOLO PAESAGGISTICO d.lgs. 42/2004 – CORSI D'ACQUA

Art. 74 – ZONA C2 – ESPANSIONE RESIDENZIALE

VALUTAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE E DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

In riferimento all'evoluzione urbanistica dell'area oggetto di PUA, si riporta sinteticamente in questa sede, che, il Programma di Fabbricazione Comunale del 1970, ha previsto la prima trasformazione dell'area da zona agricola a zona artigianale. Alla fine degli anni 1970 primi anni '80 è stata chiesta la variazione di destinazione d'uso da artigianale a residenziale che è stata accolta e prevedeva per l'ambito un indice di edificabilità molto elevato (2 mc/mq). Nella Variante al PRG Generale del 1995, l'ambito del PUA risultava definito con la medesima organizzazione viabilistica proposta dal PUA di cui alla presente relazione e con la destinazione residenziale attuale con un indice edificatorio ridotto ad 1 mc/mq.

Il Piano degli Interventi adottato con DCC n. 36 del 28/09/2020 e approvato con DCC n. 22 del 07/06/202, ha ri-perimetrato l'ambito di intervento del PUA che, a seguito di istanza dei Richiedenti, esclude degli ambiti con destinazione residenziale, di proprietà di Ditte attualmente non interessate all'attuazione del PUA in oggetto e che potranno procedere in tempi e modalità diverse alla presentazione delle istanze edificatorie.

Tuttavia, il perimetro dell'ambito viene lievemente modificato per piccoli aggiustamenti delle linee di confine ad est con la fossa Brà ed ad ovest con la strada statale 12. Tale modifica rientra entro il 10% della superficie del PUA, come previsto dalla normativa (art. 10 delle NTO del PI).

Si riporta, come da relazione illustrativa a firma del tecnico incaricato, la descrizione dell'area di intervento come segue:

“Ricompresa tra l'ambito di P.U.A. e la fossa Brà, a nord-est, vi è un'area con destinazione urbanistica “F1 - attrezzature pubbliche e di pubblico interesse” di superficie pari a 1.637,95 mq, di cui 1.256,15 mq di proprietà privata e 381,80 mq di proprietà demaniale interessati dal passaggio della tubazione irrigua interrata. La parte di proprietà privata di quest'area verrà ceduta come standard secondario e le opere di riqualificazione verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione secondaria.”

Per determinare il massimo volume realizzabile del Piano di Lottizzazione, la capacità insediativa teorica e gli standard, il Tecnico incaricato ha considerato la sola area destinata ad espansione residenziale di proprietà dei promotori, escludendo il contributo dell'area demaniale ricadente sempre in zona C2.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

Pertanto, avendo indice territoriale pari a 1 mc/mq, le quantità in gioco sono le seguenti:

- massimo volume realizzabile: $19.242,25 \times 1,00 = 19.242,25$ mc
- abitanti teorici insediabili (150 mc/ab): $19.242,25 / 150 = 129$ abitanti

Gli standard urbanistici sono dimensionati in base a quanto stabilito dall'art. 12 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, fissando in 10 mq/ab gli standards primari ed in 20 mq/ab quelli secondari. In particolare, si ha:

- standard 1° - verde 129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq
- standard 1° - parcheggi 129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq
- standard 2° - attrezzature di interesse comune 129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq *
- standard 2° - attrezzature per l'istruzione 129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq *
- standard 2° - verde pubblico attrezzato, parchi, etc. 129 ab x 10 mq/ab = 1.290,0 mq **
- dotazione a parcheggi 1 p.a. ogni 200 mc ai sensi dell'art. 12 delle NTO del PI - (96 posti auto)
- dotazione aggiuntiva per spazi a gioco e parco 129 ab x 3 mq/ab = 387,0 mq *

* monetizzabili

** monetizzabili fino a 5 mq/ab

Relativamente allo standard a parcheggio il reperimento di un posto auto ogni 200 mc di volume realizzabile porta ad un numero di posti auto pari a 96, tre dei quali adeguati nelle dimensioni affinché possano essere utilizzati da portatori di handicap.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 12 delle NTO del PI, *“Le aree a parcheggi devono essere realizzate con pavimentazione drenante, sempre nel rispetto della Valutazione di Compatibilità Idraulica degli interventi, ed essere dotate di schermature arboree, piantumazioni ed arredo urbano”*.

Nell'ubicazione di venti dei 96 posti auto, è stata sfruttata la fascia di proprietà demaniale di pertinenza del canale irriguo interrato, ottenendo l'autorizzazione per l'occupazione permanente dell'area da parte del Consorzio di Bonifica Veronese con concessione idraulica, di cui alla pratica n. 1604/2016-KDEM del 21/03/2016, la cui validità è di 10 anni, rinnovabile.

Non essendo possibile realizzare nuovi accessi carrai lungo la Strada Statale 12, in quanto ANAS non li autorizza, l'accesso all'area del PUA è previsto da Via Galilei tramite la realizzazione di un nuovo ponte carrabile sulla fossa Brà, di cui alla concessione idraulica rilasciata dal Consorzio di Bonifica veronese n. 1604/2016 – KDEM.

L'intervento prevede una viabilità di penetrazione con tronchi stradali nord-sud e piazzole finali a “cui de sac”. Lungo i tronchi di penetrazione sono posizionati i parcheggi a pettine, che dovranno essere adeguatamente alberati, come previsto dalla “compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione”.

Ai sensi dell'art. 109 del PI “compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione”, in fase di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere presentato l'elaborato denominato “progetto del verde” che preveda un a descrizione analitica delle essenze arboree interessate, essenze che devono essere compatibili con la specifica area ed



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

indicate su apposito elaborato grafico (e calcolo Co2 assimilata?) e quantificate secondo quanto previsto nel medesimo articolo nel caso riferito alle Aree assoggettate a PUA.

(Nello schema di convenzione del PUA deve essere inserita una frase in merito alla gestione del verde secondo quanto previsto dall'art. 109 del PI – con indicata possibilità di monetizzazione delle alberature che non vengono messe a dimora nel PUA).

VERIFICA DATI DIMENSIONALI E AMBIENTALI

L'area di intervento del PUA ha una superficie catastale pari a (21.049 mq. – mq. 1256,15 con destinazione F1) = mq. 19792.85, alla quale va aggiunta la superficie dell'area demaniale pari a mq. 634,30.

La SUPERFICIE COPERTA con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa:

EDIFICIO	SF (Superficie Fondiaria)	SUPERF. COPERTA MAX – 35%	di cui VM (30% dello scoperto - Verde di Mitigazione)	N° alberi per mitigazione (1/10 mq.)
1	1135,25 mq	397,35 mq	221,35 mq	22
2	956,35 mq	334,70 mq	186,50 mq	18
3	1163,20 mq	407,10 mq	226,85 mq	22
4	705,45 mq	246,90 mq	137,55 mq	13
5	695,30 mq	243,35 mq	135,60 mq	13
6	700,05 mq	245,00 mq	136,50 mq	13
7	1243,10 mq	435,10 mq	242,40 mq	24
8	704,05 mq	246,40 mq	137,30 mq	13
9	790,85 mq	276,80 mq	154,20 mq	15
10	787,80 mq	275,75 mq	153,60 mq	15
11	560,40 mq	196,15 mq	109,30 mq	10
12	560,30 mq	196,10 mq	109,25 mq	10
13	922,90 mq	323,00 mq	180,00 mq	18
14	1316,30 mq	460,70 mq	256,70 mq	25
15	767,80 mq	268,75 mq	149,70 mq	14
16	1032,80 mq	361,50 mq	201,40 mq	20
	TOTALE mq 14.041,90	TOTALE 4914,65 mq	TOTALE mq 2738,20	TOTALE 265

Totale alberi da realizzare: 491 (1 ogni 10 mq. di superficie coperta massima), di cui 265 entro i lotti come sopra indicato.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

Rimangono quindi da posizionare gli alberi lungo i parcheggi e nelle aree di verde pubblico (1 albero ogni 10 mq. circa).

La tavola di studio del verde, da presentarsi in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà prevedere alberature nelle vie che ospitano i parcheggi a pettine che dovranno essere drenanti, come da indicazioni del prontuario di mitigazione ambientale del PI).

Le alberature che non dovessero trovare dimora nelle aree verdi di progetto e lungo la viabilità che ospita i parcheggi, potranno essere monetizzate al valore indicato all'art. 109 del PI.

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono:

STRADE E MARCIAPIEDI	Mq. 3532,45
AREE PARCHEGGIO	Mq. 1224,15
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq. 661,05
ALTRO – SUPERFICIE A SERVIZI F1	Mq. 1637,95
CABINA ELETTRICA ED AREA CIRCISTANTE	Mq. 49,25
SUPERFICIE EXTRA LOTTI (SENZA CAPACITA' EDIFICATORIA)	Mq. 85,95
TOTALE	Mq. 7190,80

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie Area di intervento PUA (21.232,70 mq.).

A tale superficie può essere dedotta l'area a servizi F1, pari a Mq. 1637,95e pertanto l'ambito di PUA è pari ad una superficie di mq. 19.594,75.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 53 delle NT del PAT, per la ATO R 1.1 "capoluogo – misto residenziale, economico produttivo" è pari a 30 mq ad abitante. Considerando un indice edificatorio pari a 1mc/mq. ed il valore di 150 mc per abitante teorico, risultano 129 abitanti insediabili nel PUA.

Lo Standard complessivo da rispettare, secondo quanto previsto dall'art. 31 della LR 11/2004, e dall'art. 12 delle NTO del PI è, come sopra riportato, il seguente:

- standard 1° - verde 5 mq/ab - (129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq)
- standard 1° - parcheggi 5 mq/ab - (129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq)

TOTALE = MQ. 1.290

- standard 2° - attrezzature di interesse comune 5 mq/ab* – (129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq)
- standard 2° - attrezzature per l'istruzione 5 mq/ab* – (129 ab x 5 mq/ab = 645,0 mq)
- standard 2° - verde pubblico attrezzato, parchi, etc. 10 mq/ab** - (129 ab x 10 mq/ab = 1.290,0 mq)

TOTALE = MQ. 2.580



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

- dotazione a parcheggi 1 p.a. ogni 200 mc (96 posti auto)
- dotazione aggiuntiva per spazi a gioco e parco 3 mq/ab * - (129 ab x 3 mq/ab = 387,0 mq)

* monetizzabili

** monetizzabili fino a 5 mq/ab

Il PUA prevede:

	(sup. complessiva delle aree demaniali non in cessione)	(sup. di proprietà consorzio F10 – aree in cessione)
AREE PARCHEGGIO	Mq. 1.224,15	Mq. 1.071,15 (di cui mq. 645,00 standard primario e mq. 426,15 standard assimilabile al secondario)
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (standard primario)	Mq. 661,05	Mq. 652,45 – standard primario
ALTRO – area F1 servizi – verde (standard secondario)	Mq. 1637,95	Mq. 1.256,15 – standard secondario
TOTALE	Mq. 3.523,15	

Relativamente alle aree a parcheggio, si specifica che rimarrà in possesso del Demanio una superficie pari a mq. 153.

Nell'area a verde pubblico attrezzato, rimarrà in possesso del Demanio una superficie pari a mq. 8,6.

Nell'area a servizi F1, rimarrà in possesso del Demanio una superficie pari a mq. 381,80.

Il tracciato del canale intubato demaniale, che passa anche sotto il tracciato stradale di accesso all'area, è evidenziato nell'elaborato grafico n. 1.

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi primari previste dal PUA (mq. 1.297,45) risultano assolvere lo standard minimo richiesto pari a **mq. 1.290**.

La dotazione minima di aree per parcheggio pubblico prevista dal PUA, pari a mq. 645, risulta assolta.

Il parametro di 1 posto auto ogni 200 mc. di volume realizzabile, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 12 delle NTO del PI vigente, viene assolto come segue:

$$19.242,25 \text{ mc} / 200 \text{ mc/p.a.} = 96,21 \text{ p.a. (96 p.a.)}$$

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi secondari previste dal PUA (mq. 1.682,30) risultano non assolvere lo standard minimo richiesto pari a mq. **2.580,00**.

Pertanto, dovranno essere monetizzati mq. 1.323,85 di secondarie, ai quali vanno aggiunti mq. 387,00 per spazi a gioco e sport non attuati.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

I valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione sono dedotti dalle tabelle IMU comunali vigenti relativi alle Zone F1.

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 35 euro/mq.

Pertanto, l'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è il seguente: 1.710,85 mq. x € 35/mq = 59.879,75 euro.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

Poiché gli interventi di urbanizzazione devono concorrere, mediante la realizzazione di interventi di compensazione ecologica, al miglioramento della qualità ambientale, la compensazione delle aree soggette a trasformazione, come richiesto dall'art. 109 delle NTO del PI, nel PUA è così verificata:

VM	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	Mq. 2299,00
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	Mq. 2738,20
TOTALE		Mq. 5037,20

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico, dovranno essere posti a dimora 226 alberi. Considerando 1 albero ogni 10 mq. potranno essere posizionati 245 alberi per la mitigazione ambientale.

PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI DI SOTTOSERVIZI.

Le opere di urbanizzazione primaria collegate al PUA, consisteranno nei lavori di realizzazione del Ponte sulla Fossa Brà, strade, marciapiedi, parcheggio primario e segnaletica stradale, per un costo preventivato pari ad €. 440.499,00.

Come meglio specificato nella relazione illustrativa, art. 7 "Reti Tecnologiche", il PUA prevede la realizzazione di:

- Rete fognaria acque nere, per €. 29.964,00;
- Rete di laminazione e dispersione delle acque meteoriche (rete acque bianche), per €. 78.312,00;
- Rete idrica (acquedotto), per €. 30.998,00;
- Gasdotto, per €. 26.890,00;
- Rete elettrica, per €. 44.441,00;
- Rete di telecomunicazioni €. 17.277,00;
- Rete pubblica illuminazione, per €. 41.710,00;
- Verde primario per €. 24.213,00

Per la realizzazione del PUA sono anche stati concordati con il Consorzio di Bonifica Veronese, interventi idraulici per il rifacimento della condotta irrigua interrata (pratica 1604/2016 – KDEM) che ammontano ad €. 37.205,00.

Il valore totale relativo alle opere di urbanizzazione primaria è pari ad €. 734.304,00



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza 4 Novembre 1 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231 Tel. 045 6660383 Fax 045 6660485

Le opere di urbanizzazione secondaria collegate al PUA, consisteranno nei lavori di realizzazione:

- della sistemazione dell'area F1, per €. 72.948,00;

Il valore totale relativo alle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad €. 72.948,00

Il valore totale relativo alle opere di urbanizzazione è pari ad € 807.252,00.

Le opere di urbanizzazione e relative reti tecnologiche saranno oggetto di rilascio di successivo titolo abilitativo, previa presentazione di istanza da parte dei Richiedenti.

Il progetto delle reti dovrà far riferimento alle specifiche tecniche eventualmente concordate con il Settore Edilizia Pubblica comunale, con l'Ufficio di Polizia Municipale, e con gli Enti Gestori.

VALUTAZIONI

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole di massima al proseguo dell'iter del PUA denominato "F10".

Per ulteriori precisazioni del progetto delle opere di urbanizzazione del PUA si rimanda alla "Relazione Illustrativa" di cui all'elaborato n. 12 del PUA.

Dopo l'adozione dovrà essere inviata, a cura del Proponente la pratica VAS in Regione, propedeutica all'approvazione del PUA.

Data 17.01.2023

Il Tecnico Istruttore

Dott.ssa Vanessa Genovese

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Alessandra Pravato