

RELAZIONE TECNICA

Con la presentazione della presente variante si vuole dare autorizzazione al layout finale della lottizzazione di Settimo di Gallese in Comune di Buttapietra. La scelta di presentare una variante finale è stata condivisa con gli uffici per porre la chiarezza definitiva dell'aspetto della lottizzazione pur sapendo che nella convenzione del 2006 l'art. 12 consente la modifica della lottizzazione senza dover, per forza, presentare variante se i dati di standard (come in questo caso) vengano rispettati.

ART. 12 - VARIANTI

1. In fase di esecuzione delle opere, è consentito apportare, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche generali previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano di lottizzazione, non incidano sul dimensionamento globale e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e/o a vincolo di destinazione pubblica.

2. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio, alle "Norme Tecniche di Attuazione" proprie del presente "Piano" nonché ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- b) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione;
- c) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- d) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico..

La variante è inoltre presentata dopo la richiesta di archiviazione della medesima variante ma completata da alcune specifiche presenti soprattutto all'interno della presente relazione.

Con PEC odierna inviata a comune.buttapietra@halleycert.it si è infatti richiesta l'archiviazione della pratica 12/2020 n.9234 del 12.10.2020 in modo che la nuova presentazione della variante possa contenere anche gli ulteriori concetti che poi presenteremo e che si dai modo da essere considerata come variante conclusiva dei lavori della lottizzazione stessa.

COMPENSAZIONE AREA DI CESSIONE CON CONTRIBUTO

Come primo aspetto, nella presente variante si inserisce anche la concordata compensazione con la prevista area di cessione di 3.500 mq con il contributo di euro 35.000.

L'adozione della presente variante darà modo di rendere ufficiale quanto concordato e quindi darà la possibilità alla società BIM Srl in liquidazione di procedere al pagamento dell'onere condiviso.

Ricordiamo i passaggi principali della singola questione.

Con Delibera di giunta 88/2015 l'amministrazione comunale aveva previsto la cessione nella zona agricola di 3.500 mq da parte di BIM al Comune di Buttapietra stesso.

Riportiamo l'estratto del collaudo dell'ing. Marini in qui si tratta di come si è giunti a tale delibera

Complice anche la sopraggiunta crisi del mercato immobiliare, i lavori rimasero incompiuti e nello stato in cui li aveva descritti e pre-collaudati l'ing. Caloi; il progetto nel frattempo subiva alcune varianti l'ultima delle quali, presentata in data 01.10.2012 con protocollo 8279, successivamente integrata in data 10.05.2013, è stata adottata, con prescrizioni, con delibera di Giunta n° 88 del 17.09.2015 ed approvata con delibera di Giunta n° 113 del 29.10.2015.

Tale area appare nella variante presentata del 2016 come descritto dall'Ing. Marini

- **Area di futura cessione al Comune di Buttapietra**

Nelle Tavole presentate in data 15.09.2016 è indicata, immediatamente a Nord dello "Stralcio 2", una superficie di circa 3'500,00 mq indicata come "da cedere al Comune". Non sono ad oggi individuati né l'accesso, né la forma / superficie precisa, né i relativi dati catastali.

Successivamente si è reputato non di interesse di entrambi le parti procedere con la cessione dell'area agricola identificata e si è, conseguentemente, deciso di valorizzare tale cessione non più in termini di terreno ma in termini economici. La valutazione economica è stata di euro 20.000 sulla base dei valori medi delle contrattazione della zona per le aree agricole. La stessa valutazione è poi stata portata a 35.000 euro quindi sopra la media di mercato.

Tale valutazione e il riferimento di tale operazione sono già stati considerati come congrui anche dello stesso collaudatore all'interno dell'integrazione del collaudo prot. 1955 del 20.02.2020.

- area di 3'500,00 m² da cedere al Comune di Buttapietra: utilizzando la tabella aggiornata emessa dalla Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio di Verona, in Regione Agraria 6 e considerando un terreno a "prato", il valore da considerare è pari a 5,30 €/m² x 3'500 m² = 18'550,00 €, arrotondabili ad Euro 20'000,00;

ANALISI DEI DATI METRICI DEGLI STANDARD

I dati di partenza degli standard della lottizzazione sono quelli riferiti alla Convenzione originaria del 22 settembre 2006 rep N. 62546 Notaio Marino di Verona.

Riportiamo estratto del collaudo Ing. Marini

è stata stipulata in data 22.09.2006 (Rep. n. 62456, Raccolta n. 15552, registrata all'Ufficio delle Entrate di Verona 1 il giorno 10.10.2006 al n. 1T15763) la convenzione per l'attuazione del "P.d.L. SETTIMO DI GALLESE" presso il Notaio Maurizio Marino di Verona (VR);

Il confronto dei dati metrici di STANDARD è già stato eseguito anche in fase di collaudo onde evitare poi mancanze e problemi.

Nella citata Convenzione Urbanistica del 22.09.2006 (Repertorio n. 62456, Raccolta n. 15552 del Notaio Maurizio Marino in Verona) all'articolo 9. "Dimensionamento di aree a Standard" era previsto che BIASI Immobiliare S.p.A. realizzasse:

- 12'688,17 mq di strade;
- 3'336,61 mq di parcheggi;
- 10'820 mq di superficie a verde.

Nella variante del 2016 che seguiva la delibera di Giunta 88 del 2015 di cui abbiamo già trattato si era deciso quando segue.

Nella Tavola 29 "Utilizzo e dimensionamento dell'area, Variante" presentata in data 15.09.2016 a seguito dell'approvazione (con delibera di Giunta Comunale n° 113 del 29.10.2015) dell'ultima variante, le previsioni relative alle aree a Standard (calcolate sulla nuova superficie dell'ambito pari a 206'728 mq) erano le seguenti:

- superficie a parcheggio minima necessaria = 10'336,40 mq, a fronte di una superficie a parcheggio prevista in progetto = 13'434,00 mq;
- superficie a verde minima necessaria = 10'336,40 mq, a fronte di una superficie a verde prevista in progetto = 21'465,00 mq.

Quindi:

	PRIMA CONVENZIONE 2001	CONVENZIONE 2006	VARIANTE 2016 (minimi totali)	REALIZZATE AD OGGI	PREVISIONI ULTIMO STRALCIO	TOTALI ATTUALE	VARIANTE
STRADE	724	12.688,17		14.633	363	14.996 (14.996-724= 14.272 > 12.668,17	
PARCHEGGI	9.607	3.336,61	10.336,40	13.190	51	13.241 > 10.336,40 (13.241-9.607= 3.634	

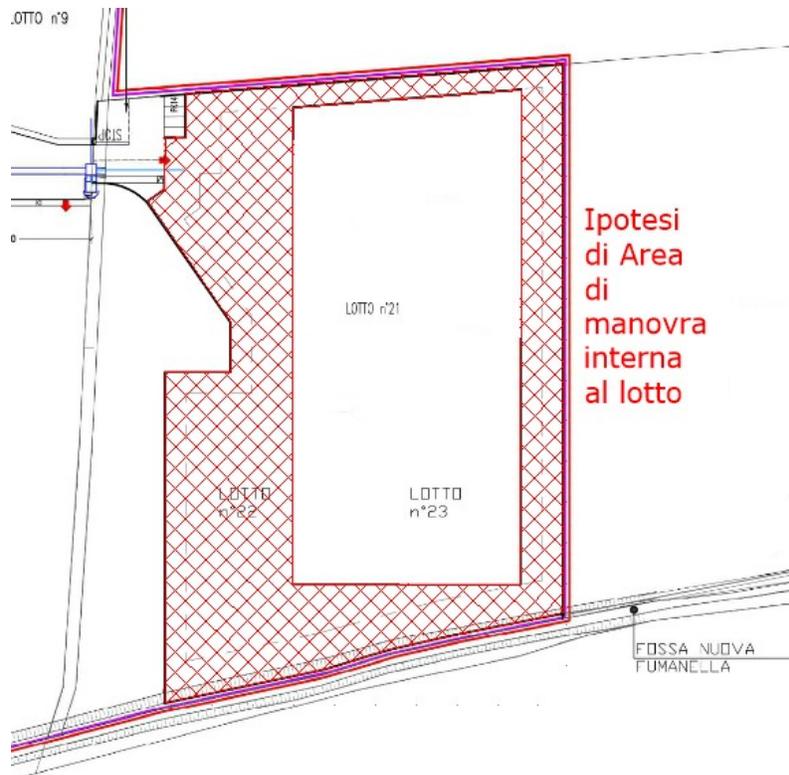
						> 3.336,61)
VERDE	9.903	10.820,00	10.336,40	21.465	0	21.465 > 10.336,40 (21.465 – 9.903= 11.562 >10.820)

La dimostrazione grafica si può trovare nella tavola TAV.43 protocollata assieme alla presente relazione tecnica.

VIABILITA' INTERNA DEL LOTTO UNICO

Si è richiesto, da parte degli uffici, di specificare che il lotto unico che nasce in fondo alla lottizzazione possa prevedere la possibilità da parte degli automezzi di girarsi all'interno dello stesso, ovvero di percorrere il perimetro del lotto e di ripresentarsi all'uscita in senso di marcia congruo.

Il lotto in questione risulta un unico lotto che ha come previsione una circolazione intorno al perimetro dello stesso che garantisce agli automezzi un transito rotativo intorno al lotto oltre che ad un piazzale interno per la manovra. Si rappresenta qui di seguito una ipotesi di sviluppo intensivo del lotto ove si percepisce la disponibilità degli spazi di manovra. In realtà, probabilmente, lo sviluppo del lotto sarà di vocazione diversa e quindi con ancor maggiore disponibilità di manovra e anche minore necessità di transito di camion e mezzi verso il lotto stesso.



Verona 16/08/2023

S ▲ RTORI

www.pietrosartori.it
info@pietrosartori.it

Ing. Pietro G. Sartori
Via Prato Santo n°34
C.A.P.37126 – VERONA
tel:045.914085

Ing. Pietro G. Sartori

Cell: 3284183439

Pietro@pietrosartori.net

