



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

PUA n. 37 denominato " Corte Bra' "
Tipo di PUA : Piano di Recupero (ex piruea)

Istanza del 19.05.2017
P.G 5214

Buttapietra 15.07.2017

ISTRUTTORIA EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA - ALLEGATO SUB A

ISTANZA DI PUA : presentata in data 19.05.2017 PG 5214 - PE 70/2017

DENOMINAZIONE PUA : Piano di recupero "Corte Bra' " ;

PROPONENTI : Beatrice Lorenzetti, Legale Rappresentante. di "Costruzioni La Brà" S.R. e Zendrini Loretta, Zendrini Luisella;

LOCALITA' : Buttapietra

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

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTI : arch. Fraccarollo Stefania - Arch. Paolo Vincenzo Zanella

COLLABORATORI: geom. Alberto Muraro, arch. i. Giacomo Locatelli

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 25.05.2017 p.g. n. 5506

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) :

<i>n. PROG.</i>	<i>N. TAV.</i>	<i>INTESTAZIONE</i>	<i>SCALA</i>
1	TAV 1	INQUADRAMENTO DEL SITO - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
2	TAV 2	RELAZIONE FOTOGRAFICA - prot. 4839 del 10.05.2017	VARIE
3	TAV 3	STATO ATTUALE - prot. 4839 del 10.05.2017	VARIE
4	TAV 4	STATO DI PROGETTO - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
5	TAV 5	STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE - prot. 6840 del 11.05.2017	1:500
6	TAV 6	Norme tecniche di Attuazione (bozza) - prot. 4880 del 04.07.2017	
7	TAV 7	Relazione Tecnico - Economica - prot. 6840 del 04.07.2017	
8	TAV 8	Convenzione (bozza) - prot. 6840 del 11.05.2017	
9	TAV 9	Tavola Standard - prot. 6840 del 11.05.2017	
10	TAV. 10	Prospetto piani volumetrico - caratteristiche costruttive- prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
11	TAV 11 variante	Standard urbanistici - parcheggi - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE
12	TAV 12	Cronoprogramma lavori e beneficio pubblico - - prot. 6840 del 04.07.2017	VARIE

Stante l'analisi preventiva della documentazione presentata, costituente la proposta di Piano di Recupero si rileva che gli elaborati dovranno essere adeguati alle risultanze dell'istruttoria e comunque alle indicazioni



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

dell'UT comunale. Tali modifiche/integrazioni, potranno essere effettuate prima della pubblicazione degli elaborati a seguito di adozione.

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PRG e ricomprende i mappali identificativi catastali sotto riportati:

N° di ordine	Ditte intestate - tabella 1	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Costruzioni la Brà	11	97	117
2	Costruzioni la Brà	11	98	224
3	Costruzioni la Brà	11	160	36
4	Costruzioni la Brà	11	113	10
5	Costruzioni la Brà	11	76	725
6	Costruzioni la Brà	11	109	72
7	Costruzioni la Brà	11	112	1000
8	Costruzioni la Brà	11	1428	37
9	Costruzioni la Brà	11	95	193
10	Zendrini	11	96	97
11	Zendrini	11	1429	29
12	Zendrini	11	1327	532
13	Zendrini	11	1430	37
TOTALE AMBITO				mq 3.109

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

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 3.109.

Non rientrano nell'ambito del PUA i mappali di proprietà pubblica (Comune di Buttapietra) relativi all'area a verde ad est del Piano di recupero, accatastata al Foglio 11, mapp.li n. 78, 840, 841, nè i mappali relativi all'area a servizi di via Garibaldi.

ANALISI URBANISTICA , LETTURA DEL PAT E DEL PRG/PI

Premessa

Il presente PIANO DI RECUPERO viene presentato in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente ed attinge ai contenuti del progetto dell'ex Piruea "Corte Brà", decaduto.

Per la variazione dei gradi di protezione di alcuni edifici del PRG e altre variazioni del PRG centro storico vigente, sono state, contestualmente, presentate dai professionisti incaricati dalle proprietà alcune manifestazioni di interesse in ambito del redigendo Piano degli Interventi.

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA in oggetto, che ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nella documentazione a questo allegata, coincide con il citato perimetro fissato dal PRG/PI che, dovendosi considerare individuazione di ambito all'interno del quale l'abilitazione agli interventi edilizi è subordinata all'approvazione di un PUA (Piano di Recupero), consente pertanto la procedibilità del PUA di cui all'istanza del 19.05.2017 con P.G.5214.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

L'intervento, localizzato nel Centro Storico di Buttapietra (rif. PAT: ATO R 1.1 - Capoluogo - Misto residenziale, economico, produttivo) Via Roma, prevede un insediamento residenziale/commerciale, su una superficie territoriale di mq. 3.109, che comporta interventi su edifici esistenti e la nuova edificazione, articolata su più plessi edilizi, per una volumetria massima di mc. 9209.32.

Tale edificazione, pur articolata su più plessi edilizi con configurazione plano volumetrica diversa da quella indicata nelle tavole di PRG/PI vigente, risulta comunque conforme allo stesso in quanto, come previsto dall' art. 34 - "Zona A centro storico" - Nuovi edifici - comma 5 - delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI vigente, che recita: "Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 (refuso - leggi 1:500) è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG".

Gli indici stereometrici che rimangono invariati, nel caso in esame si riferiscono:

1. alla volumetria massima edificabile;
2. all'altezza massima degli edifici;
3. allo standard primario a verde;
4. allo standard primario a parcheggio;
5. allo standard secondario;

La dazione di parte degli standard primari a verde e secondari sarà prevista in parte con la cessione ad uso pubblico di parte dello standard a secondario entro l'ambito della corte e con la realizzazione di opere in aree destinate a servizi, limitrofe al PUA in oggetto, in considerazione della irreperibilità degli standard primari a verde e a parcheggi all'interno del Piano Urbanistico Attuativo, per superfici pari almeno a quanto dovuto.

Gli interventi riguardanti alcuni edifici identificati negli elaborati del PUA in oggetto presuppongono le modifiche puntuali al PRG/PI, sottodescritte così come richieste dalle proprietà:

- a) modifica del grado di protezione da 4 - "ristrutturazione parziale di tipo A" a 6 - ristrutturazione globale", per l' edificio identificato con lettera B, (vedi manifestazione di interesse n. 6464 prot 4808 del 10.05.2017 e integrazioni prot 6347 del 20.06.2017);
- b) modifica del grado di protezione da 2 - risanamento conservativo a 7 - demolizione e ricostruzione, per l' edificio identificato con lettera A (vedi manifestazione di interesse n. 30 prot. 2441 del 13.03.2017 ed integrazione prot 6455 del 22.06.2017) ;
- c) riduzione dell'altezza minima interna del piano terra ad uso commerciale, rispetto a quella prescritta dall'art. 71 comma 4 (da mt. 3,30 a mt. 2,70) del Regolamento Edilizio vigente, per gli edifici identificati con lettera A, C, D, E - (vedi NTA del Piano di recupero) ;
- d) individuazione di due aree a verde privato e di una rampa di accesso al garage interrato al posto di "spazi pavimentati" (una in proprietà Zandrini ed una in proprietà "La Brà") - vedi tavola N.5 di raffronto tra lo strumento urbanistico vigente e il Piano di recupero.
- e) viene richiesta la demolizione di un tratto del muro di cinta vincolato con prescrizione (vedi BUR n. 22 dell'11.03.1994 - approvazione PRG - Centro storico, così come riportato anche nella NTA del PRG vigente, per il centro storico), per accedere alla rampa del parcheggio interrato dall'area ad est dell'intervento.

- tali modifiche sono state oggetto, da parte della ditta proponente il PUA in esame, di manifestazioni di interesse, la n. 30 prot. 2441 del 13.03.2017, ed integrazioni prot 6455 del 22.06.2017, prot. 6529 del 26.06.2017, e la n. 64 prot 4808 del 10.05.2017 e integrazioni prot 6347 del 20.06.2017, nell'ambito del processo di formazione del Piano degli Interventi e relativo Documento del Sindaco di cui alla Delibera di C.C. n. 19 del 06.04.2017.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

Per questi edifici e per le altre modifiche relative al PRG vigente sopradescritte, gli interventi proposti dal Piano di Recupero sono pertanto vincolati al formale assenso del Consiglio Comunale, sia in fase di approvazione del Piano di Recupero, che in sede di adozione e approvazione del Piano degli Interventi.

- Per quanto riguarda la richiesta al punto a) si ritiene accoglibile. In fase di progetto edilizio dovrà essere allegata una relazione, a firma di professionista qualificato, che motivi ulteriormente, dal punto di vista storico, morfologico e strutturale la tipologia di intervento proposto anche ai fini della ricerca di un equilibrio tra la tutela delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, dello spazio relazionale del centro storico, nel rispetto della fattibilità tecnica e della sostenibilità economica dell'intervento;

- Per quanto riguarda la richiesta al punto b) si ritiene accoglibile come segue: la riduzione del grado di protezione, da **"grado di protezione 2 - risanamento conservativo"**, a **"grado di protezione 4 - ristrutturazione parziale tipo "A"**.

In fase di progetto edilizio dovrà essere allegata una relazione, a firma di professionista qualificato, che motivi dal punto di vista storico, morfologico e strutturale la tipologia di intervento proposto anche ai fini della ricerca di un equilibrio tra la tutela delle caratteristiche architettoniche dell'edificio e dello spazio relazionale del centro storico, nel rispetto della fattibilità tecnica e della sostenibilità economica dell'intervento;

- Per quanto riguarda il punto c), si ritiene accoglibile (vedi NTA del Piano di Recupero - norme finali);

- Per quanto riguarda la richiesta al punto d) si propone l'accoglimento, rimarcando che le aree a verde privato non dovranno comunque essere recintate in muratura o rete metallica. potranno essere realizzate aiuole con siepi;

- Per quanto riguarda il punto e), demolizione di un tratto del muro di cinta vincolato con prescrizione (vedi BUR n. 22 dell'11.03.1994 - approvazione PRG - Centro storico) , si ritiene che sia accoglibile (vedi integrazione in merito alla possibilità di riduzione del traffico dalla SS 12 posizionando la rampa di accesso dal lato est dell'intervento).

- Considerato che le citate proposte di modifica, del PRG/PI vigente (Tav. 13.4 e 13.6) risultano parzialmente condivisibili in quanto non alterano gli obiettivi di valorizzazione del centro storico di Buttapietra bensì razionalizzano e migliorano la fattibilità degli interventi di recupero fisico e funzionale degli edifici che costituiscono l'interesse pubblico insito nei contenuti di pianificazione e che le stesse riguardano i caratteri di intervento relativi a singoli edifici, si ritiene che esse possano trovare soluzione prescindendo da procedure urbanistiche di Variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004, bensì attraverso procedimenti edilizi mirati a garantire termini di attuazione degli interventi più compatibili con quelli tipici dell'attuazione dei PUA. (Si ribadisce inoltre che le modifiche proposte trovano forme di ammissibilità nelle disposizioni delle NTA del PRG, ed in particolare nell'art. 34 - nuovi edifici - punto 5, sopra riportato).

- Alla luce di tali elementi si ritiene che tali procedimenti edilizi, relativi agli immobili di cui viene modificato il grado di protezione, possano pertanto essere individuati nell'istituto del Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Tale istituto si configura pertanto quale strumento opportunamente adatto al caso in esame in funzione dell'economicità dei procedimenti amministrativi. A tale proposito si rileva inoltre che:



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

- il decreto legge 13/05/2011 n. 70, convertito con modifiche nella legge 12/07/2011 n. 106 "decreto sviluppo", all'articolo 5 in linea con gli obiettivi della razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente e di riqualificazione delle aree urbane degradate, ha stabilito uno speciale procedimento in deroga alle vigenti norme urbanistiche (c.d. "piano città");

- l'articolo 5, comma 9 ss., della Legge 106/2011 ha previsto nell'ipotesi di mancato adeguamento della normativa urbanistica regionale nei termini stabiliti, al fine di consentire la riqualificazione delle aree urbane degradate, la possibilità per i Comuni, di rilasciare il permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del DPR 06/06/2001 n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, a condizione che risulti compatibile o complementare con la precedente destinazione;

- l'articolo 1, comma 271, della Legge 23/12/2014 n. 190 (legge di stabilità) ha confermato che le misure incentivanti previste dall'articolo 5, comma 9 e 14, della Legge 106/2011 prevalgono sulle normative di piano regolatore generale, anche relative a piani particolareggiati o attuativi;

- Si segnala infine che tale procedimento, una volta esplicitato nella delibera di adozione del PUA in oggetto e, con questo, sottoposto alla procedura di pubblicazione di cui all'art. 20 della LR n. 11/2004, sarà sottoposto agli adempimenti degli obblighi di trasparenza e partecipazione di detto strumento urbanistico.

- Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii. comporta l'attribuzione al Comune di un beneficio attraverso la determinazione del contributo straordinario, per oneri di urbanizzazione, che attesta l'interesse pubblico, ai sensi della lett. d-ter, comma 4, art. 16 dello stesso DPR.

- Tale contributo straordinario, di cui alla lett. d-ter, comma 4, art. 16 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., può essere commisurato, nel caso in esame, al beneficio pubblico determinato in occasione del PIRUEA, approvato con DGRV n. 3560/2006 ed attualmente scaduto per decorrenza dei termini di efficacia, tenendo conto dell'aggiornamento all'attualità del relativo ammontare, eseguito dalla ditta proponente. Tale beneficio viene quantificato in €. 55.000 (vedi tav. 7, comma 4.1 "beneficio derivato al soggetto privato", del Piano di Recupero).

- Relativamente alla specifica procedura di valutazione e approvazione dei permessi di costruire in deroga, di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., si ritiene che questi potranno essere rilasciati previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, contestualmente alla deliberazione con cui il Consiglio Comunale approverà il Piano di Recupero in oggetto, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate ai sensi del comma 4, art. 20 della LR n. 11/2004, ovvero con deliberazione del Consiglio Comunale successiva.

- Si ritiene opportuno, a tale proposito, di inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA in oggetto il seguente articolo:

"art. ... Relativamente alla specifica procedura di valutazione e approvazione dei permessi di costruire in deroga, di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., relativi ai seguenti interventi:

- a) modifica del grado di protezione da 4 - ristrutturazione parziale di tipo A a 6 - ristrutturazione globale, per l'edificio identificato con lettera B;*
- b) modifica del grado di protezione da 2 - risanamento conservativo a ", a "grado di protezione 4 - ristrutturazione parziale tipo "A", per l'edificio identificato con lettera A ;*
- c) riduzione dell'altezza minima interna del piano terra ad uso commerciale, rispetto a quella prescritta dall'art. 71 comma 4 (da mt. 3,30 a mt. 2,70) del Regolamento Edilizio vigente, per gli edifici identificati con lettera A, C, D, E*



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

- d) *individuazione di due aree a verde privato e di una rampa di accesso al garage interrato al posto di "spazi pavimentati" (una in proprietà Zendrini ed una in proprietà "La Brà") - vedi tavola N.5 di raffronto tra lo strumento urbanistico vigente e il Piano di recupero.*
- e) *demolizione di un tratto del muro di cinta vincolato con prescrizione (vedi BUR n. 22 dell'11.03.1994 - approvazione PRG - Centro storico) così come indicato nella tavola n. 4 del PdR).*

Questi interventi potranno essere rilasciati previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, contestualmente alla deliberazione con cui il Consiglio Comunale approverà il Piano di Recupero in oggetto, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate ai sensi del comma 4, art. 20 della LR n. 11/2004, ovvero con deliberazione del Consiglio Comunale successiva."

In riferimento al PRG/PI

Oltre a quanto sopra illustrato, in merito al PRG vigente si riporta che, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 - "Disposizioni transitorie", della LR 11/2004: **"A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT diventa il piano degli interventi"**.

L'area del Piano di recupero ricade nel PRG/PI vigente in ZTO "A" centro storico - (PIRUEA) in zona di degrado ai sensi dell'art. 5 della LR n. 23/99. Gli edifici di cui all'area di progetto risultano classificati con gradi di protezione nel PRG vigente.

Il Piano di Recupero viene presentato, ai sensi di quanto previsto dalle NTA del PRG vigente, che per la "Zona A" Centro Storico - NUOVI EDIFICI, al comma 5), prevede che "Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenute negli elaborati grafici (del PRG) si attuano mediante concessione diretta, Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:1000 è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni plani volumetriche, a giustificazione di ogni diversa previsione progettuale, fermo restando la previsione degli indici stereometrici previsti dal PRG".

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.6.6 – CENTRO STORICO.

L'art. 6.6 delle NT del PAT vigente rimanda all'art. 22 delle medesime norme che nelle "disposizioni transitorie", al comma a) riporta che sino all'approvazione del primo PI tematico Centro Storico, negli ambiti dei centri Storici e dei Nuclei storici, sono ammessi esclusivamente "gli interventi previsti dalla normativa del PRG vigente e degli strumenti urbanistici attuativi vigenti, disciplinante il Centro Storico e gli edifici con valore storico ambientale".

TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti

Art. 22.1- CENTRI STORICI

Nelle prescrizioni e vincoli di questo articolo, al terzo comma, si specifica che per il centro storico il PAT conferma l'ammissibilità degli interventi in attuazione delle previsioni della normativa di PRG vigente.

Art. 24 - EDIFICI DI VALORE MONUMENTALE - TESTIMONIALE

Per l'edificio relativo alla "Corte Quaranta" segnalato come edificio di valore monumentale-testimoniale, si riporta che attualmente l'edificio non risulta vincolato ai sensi del DLgs 42/2004 (vedi tavola 4, carta della



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

trasformabilità). Tale articolo nelle "prescrizioni e vincoli" riporta che, per gli edifici catalogati come "Ville Venete" nella tavola 4 carta della trasformabilità e non vincolati ai sensi del DLga 42/2004, si rimanda all'art. 23 del PAT, sottoriportato.

TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità

Art. 12 - TERRENI MEDIOCRI E RIDOTTA SOGGIACENZA DELLA FALDA FREATICA

TAVOLA 4 - Carta della Trasformabilità

Art. 27 - AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA -

Ai sensi dell'art. 27, nelle "Prescrizioni e vincoli",

- al comma 3, si recita: "il PAT prescrive il mantenimento, la manutenzione, la riqualificazione e il completamento della struttura insediativa consolidata".

ART. 23 - VILLE VENETE

L'art. 23 per la Villa Veneta, individuata nell'ambito della corte Brà, riporta come riferimento legislativo l'art. 40 della LR 11/2004, comma 4;

- per quanto riguarda il PTRC valenza paesaggistica, art. 60 lett. c), Allegato B3 punto 4.2;

- per quanto riguarda il PTCP, artt. 8-9-10-94-95-96.

VALUTAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO E DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area di intervento confina a nord con altra proprietà (Sig.i Antonietti), a Sud, con la Sala Civica del Comune, ad est in parte con il campo gioco della Parrocchia ed in parte con l'area Comunale adibita a verde e parcheggi ed infine sul lato ovest con la S.S. 12 dell'Abetone - Brennero, denominata Via Roma.

Nell'area oggetto di intervento insistono due proprietà (Ditta Costruzioni La Brà e Sig.re Zendrini) che costituiscono nell'insieme il comparto di Corte Brà. I vari edifici (che la costituiscono) sono classificati mediante schedatura in base alla loro importanza storico-culturale ed ai loro gradi di inserimento nel tessuto urbanistico della zona, assegnando a ciascuno di essi un particolare "Grado di Protezione", come anche previsto dalla LR 80/80.

Nella proposta progettuale del Piano di Recupero vengono in sostanza riproposti gli edifici principali e le volumetrie già assegnate nel vigente PRG, con modifiche all'ubicazione dei volumi di nuova costruzione che vengono, nella proposta progettuale, distribuiti in maniera più omogenea all'interno dell'ambito cortivo. Viene inoltre come in premessa specificato, richiesta la riduzione del grado di protezione degli edifici.

La possibilità di distribuire le volumetrie già assegnate dal vigente PRG in maniera più omogenea sull'area cortiva produce un beneficio alle unità residenziali e commerciali in progetto, dovuto alla maggiore illuminazione ed aereazione degli ambienti interni, nonché alla possibilità di usufruire in maniera più razionale degli spazi interni.

Essendo classificata dal PRG come zona degradata, si evidenzia l'interesse pubblico nell'attuazione del Piano di recupero ai fini della riqualificazione del Centro Storico Comunale.

In particolare il Piano di recupero prevede i seguenti interventi (già previsti dall'Ex Piruea) :

- La traslazione di una parte della nuova volumetria concessa dal Piano sulla proprietà "Costruzioni La Brà", attualmente prevista in mc. 3.000, per l'ampliamento e sopraelevazione fino ad un'altezza di m. 8,30 dell'edificio esistente sul fronte strada (edificio E) a confine con la proprietà Comunale.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

La riconfigurazione planivolumetrica di tale intervento è resa possibile anche dal grado di protezione dell'edificio indicato nelle NTA del PRG vigente per il Centro Storico, ovvero "grado 9 - ristrutturazione urbanistica", che al primo comma recita: "Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico".

Il comma 5 del medesimo paragrafo 9 delle NTA del PRG vigente per il Centro Storico recita inoltre:

"Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante intervento diretto. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1:500 è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG (per la zona);

Nel PUA in esame, la nuova edificazione, pur articolata su più plessi edilizi con configurazione piano volumetrica diversa da quella indicata nelle tavole di PRG/PI vigente, risulta comunque conforme allo stesso in quanto, come previsto dal comma 5, art. 34 - "Zona A centro storico" - Nuovi edifici - delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG/PI vigente, costituiscono variazioni subordinate all'approvazione di apposito strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero) con previsioni piano volumetriche, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG/PI che, nel caso in esame, si riferiscono:

- a) alla volumetria massima edificabile;
- b) all'altezza massima degli edifici;
- c) allo standard primario a verde;
- d) allo standard primario a parcheggio;
- e) allo standard secondario;

"Il Piano Regolatore Generale stabilisce, come anzidetto, in base ai vari gradi di protezione degli edifici, gli interventi ammessi sui singoli fabbricati, dal restauro alla ristrutturazione, alla demolizione e successiva ricostruzione, o semplicemente all'eliminazione definitiva delle superfetazioni, comunque sia stabilendo il recupero di certe volumetrie e l'eliminazione di altre."

Il Piano di Recupero di cui in oggetto, in conformità con quanto previsto dal PRG vigente, prevede le seguenti volumetrie:

- volumi esistenti confermati pari a mc. 5209,32;
- volumi previsti di nuova realizzazione pari a mc. 4.000;
- La traslazione di parte della nuova volumetria concessa sulla proprietà Zendrini, attualmente prevista in mc. 1.000, per la realizzazione di un nuovo fabbricato parzialmente in aderenza all'edificio ex dogana (edificio B);
- L'aumento dell'altezza in gronda del nuovo volume previsto dal vigente PRG all'interno della Corte Brà (edificio C) da m. 7,50 a m. 8,30, al fine di garantire una continuità visiva della nuova costruzione con i fabbricati esistenti sul fronte strada (tale intervento può risultare ammissibile anche a seguito del combinato disposto degli art. 14 e 16 del DPR 380/2001, in quanto il piano di recupero presenta un interesse pubblico alla sua attuazione);
- Una riduzione dell'altezza prevista dal vigente strumento urbanistico per l'ampliamento del fabbricato D sul fronte strada da m. 10,00 a m. 8,30, al fine di mantenere invariato l'allineamento degli edifici sulla via pubblica;

L'inserimento nelle norme tecniche del Piano di Recupero, dell'utilizzo della possibilità di deroga all'altezza minima dei locali di nuova realizzazione a destinazione non residenziale (commerciale) stabilita attualmente dal Regolamento Edilizio comunale in m. 3,30, portandola da m. 3,30 a m. 2,70, al fine di garantire il



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

mantenimento delle stesse forometrie di quelle esistenti per quelle di futura realizzazione (come prescritto dal grado di protezione dell'edificio).

Il Piano di Recupero prevede in definitiva una volumetria complessiva pari a mc. 9.209,32, una superficie residenziale pari a mq. 2.604 e una superficie a destinazione commerciale pari a mq. 661.

Verifica aree a standard.

Capacità insediativa del Piano di Recupero: mq. 2604 x h. 3 = mc. 7.812

- Abitanti insediabili = mc. 7.812 : 150 mc/ab = 53 ab.

Standard per residenza: ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 non possono essere inferiori tra primari e secondari a 30 mq/ab.

53 ab x 30 mq/ab = **1.590 mq.** standard minimi complessivi (primari e secondari) dovuti per la residenza, di cui:

53 ab x 5 mq/ab= 265 mq. parcheggio

53 ab x 5 mq/ab= 265 mq. verde pubblico attrezzato

1060,00 mq. standard secondari.

(mq. 838,30 di area privata ad uso pubblico all'interno della corte può essere scomputata dagli standard secondari dovuti in quanto realizzazione di piazza interna pavimentata).

Standard per il commercio/direzionale: ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

Quindi per quanto riguarda gli standard della destinazione commerciale/direzionale, pari a mq. 661 = mq. 661 (di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggio).

Standard di progetto primario per la residenza:

- verde pubblico attrezzato	= mq. 265 = mq. 265
- parcheggi pubblici	= mq. 265 = mq. 265
Totale	mq. 530 = mq. 530

Standard di progetto per il commerciale, essi sono stati calcolati come segue. Superficie commerciale mq. 661,00

Parcheggio primario mq, 661,00 x 0,5/1	mq. 330,50
Verde primario mq. 661, 00 x 0,5/1	mq. 330,50
Totale	mq. 661,00

Per quanto attiene allo standard urbanistico primario a verde e parcheggi e secondario, considerata l'impossibilità di reperire area all'interno della Corte, si prevede nel presente piano di recupero la trasformazione di parte dell'area a verde esistente ad est dell'intervento con la realizzazione di un parcheggio grigliato inerbito, per 16 stalli di sosta, oltre che l'accesso carrabile al parcheggio interrato della corte, e la predisposizione di un sistema di irrigazione sull'area verde rimanente (vedi elaborato n. 12).

Tale intervento tra verde e parcheggi prevede lavori su una superficie di **730 mq.**, di cui mq. 470 a parcheggio e mq. 260 a verde attrezzato.

Il Piano di recupero prevede inoltre la realizzazione di opere su una superficie di mq. **783** nell'area a servizi di via Garibaldi. di cui mq. 125 a parcheggio e mq. 658 a verde attrezzato. Tale intervento prevede la realizzazione di 10 stalli di sosta, grigliati inerbiti e la sistemazione del verde con nuove piantumazioni, la



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

localizzazione di alberature spostate dall'area verde ad est della Corte Brà, e la realizzazione di un sistema di irrigazione.

Si rileva che, con tale intervento si soddisfa la quantità minima di area a parcheggio primario dovuta. In ogni caso, la dotazione di parcheggi grigliati di via Garibaldi, potrà essere integrata con la previsione di altri 10 stalli di sosta grigliati ed inerbiti, previa bonifica delle vasche fognarie dismesse ivi presenti. La realizzazione di tale bonifica e degli ulteriori parcheggi, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potrà essere attuata in seguito, utilizzando parte del "contributo di sostenibilità" dell'intervento.

Ai sensi dell'art.11 della Legge n.10/1977, il concessionario che esegue, in base ad uno specifico atto convenzionale o unilaterale, delle opere di urbanizzazione, ha titolo per ottenere lo scomputo degli oneri di urbanizzazione. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 380/2001, può andare a "scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune". Lo scomputo è possibile fino ad esaurimento dell'importo degli oneri di urbanizzazione. Qualora, invece, detto importo sia superiore al valore delle opere realizzate, vi è l'obbligo di corrispondere, a conguaglio, la differenza. Ai fini dello scomputo è ammessa la compensazione tra le diverse categorie (primaria e secondaria) di opere di urbanizzazione. Tale compensazione dovrà essere prevista dalla convenzione.

Tali quantità potranno subire variazioni ed essere quantificate definitivamente (e riportate correttamente nello schema di convenzione), a fronte dell'integrazione con gli elaborati definitivi dei due interventi e relativi computi metrici estimativi, in adeguamento degli elaborati alle eventuali prescrizioni/osservazioni accolte dopo l'approvazione definitiva del Piano di Recupero.

Nell'area esterna ad est della Corte, su area di proprietà pubblica piantumata, è previsto nel presente progetto l'insediamento della maggior parte dello standard primario a parcheggio dovuto, oltre che la realizzazione dell'accesso al parcheggio interrato della corte.

Si rileva che quest'area risulta vincolata dal punto di vista paesaggistico e gli interventi dovranno essere autorizzati dall'autorità competente in materia.

Risulta auspicabile da un punto di vista del disegno urbano complessivo, pur mantenendo la possibilità di accesso ai parcheggi interrati dalla corte, attraverso l'area verde, dislocare la maggior parte dei parcheggi dovuti come standard primario nell'adiacente area a servizi di viale Garibaldi.

Nell'ambito di tale realizzazione potrà essere eseguita da parte della Ditta proponente, la bonifica delle vasche fognarie dismesse previa autorizzazione degli enti competenti e dell'Amministrazione Comunale. Per l'esecuzione di tale intervento potrà essere utilizzato parte del beneficio pubblico determinato dal presente piano.

I parcheggi dovranno essere realizzati in entrambi i casi su grigliato carrabile inerbito (anche di spessore superiore ai cm. 10 - camionabile), e dotato di sistema di irrigazione e dovranno essere vietate aree in cemento non permeabili.

Conseguentemente questa parte deve essere ridisegnata con particolare attenzione alle alberature esistenti e riprogettata sia da un punto di vista planimetrico che per quanto riguarda il relativo computo metrico estimativo.

Oltre alla pavimentazione interna all'ambito cortivo (che deve essere realizzata nel rispetto della pavimentazione pubblica esterna alla corte e che sarà vincolata ad uso pubblico con vincolo di passaggi pedonali di collegamento con l'area verde ad est,) per una superficie pari a mq. **838,30**, (che viene



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

considerato standard secondario) viene prevista all'interno della corte la realizzazione di due aree a verde privato (attorno all'edificio A e all'edificio B) che dovranno garantire una parte della loro superficie a verde profondo piantumato.

VALUTAZIONE DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

Si riporta in questa sede, integralmente, il parere del Responsabile del Procedimento del Dipartimento di prevenzione del Servizio Igiene e Sanità Pubblica espresso in data 30.06.2010 prot. 20572, in merito all'ex Piruea in quanto i contenuti relativi ai parametri ecologico ambientali sono da ritenersi valide indicazioni anche per il Piano di Recupero, sebbene il progetto del Piano di Recupero preveda differenze rispetto al PIRUEA, soprattutto in merito agli standard urbanistici.

Il Parere dell'ULSS, per il PIRUEA era favorevole, con le seguenti indicazioni:

".....Dalla relazione (dell'ex-Piruea) emerge la garanzia degli Standard a parcheggio e la monetizzazione degli altri servizi. In particolare viene monetizzato anche lo standard a verde. Si evidenzia al competente servizio del Comune come sia preziosa in ambito di centro storico, la presenza anche di piccole aree verdi soprattutto per le fasce sociali più deboli. Si ritiene che queste aree andrebbero salvaguardate, riqualificate e mantenute per una funzione sociale. Nell'eventualità che il Comune mantenga la destinazione a solo parcheggio si ritiene comunque necessario prevedere quote di aree esterne con destinazione permeabile, evaporante e drenante, superiori allo standard ed inoltre per evitare fenomeni di surriscaldamento, la piantumazione nelle aree a parcheggio esterne.

Si ritiene opportuno prevedere un parcheggio per le biciclette nella nuova area destinata a parcheggio degli autoveicoli. Inoltre siano assicurate continuità e passaggi protetti per la mobilità ciclo pedonale.

Si richiamano alcune considerazioni in materia di sostenibilità ambientale:

- utilizzo di pannelli solari per il riscaldamento dell'acqua; utilizzo di materiali e tecnologie atte a favorire le indicazioni previste dal DL 19 agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e n. 311/2006.

- allo scopo di ridurre i consumi idrici, si ritiene necessario il recupero delle acque meteoriche ed eventualmente quelle reflue trattate per usi compatibili. In tale ambito vanno previste vasche/bacini di accumulo delle acque trattate e di quelle meteoriche finalizzate al recupero per usi irrigui e comunque non potabili per le quali dovrà essere realizzata una rete distinta e separata".

Pertanto, nella progettazione degli interventi edilizi, si raccomanda di tenere in considerazione quanto sopra riportato, nei limiti del possibile.

Il Piano di Recupero non comporta l'obbligo di redazione del Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto, (con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006, che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione) il Piano di Recupero ricade nei casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'allegato A, della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 che prende atto delle ipotesi di esclusione formulate con il parere n. 84 del 03.08.2012 e recepite dalla Giunta regionale con la DGR n. 1646 del 7 agosto 2012 ed in particolare:

- a) non contiene siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del Decreto Legislativo n. 152/2006;
- b) riguarda una prevalente destinazione residenziale la cui superficie di intervento non supera i tre ettari;



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

VALUTAZIONI PROPOSITIVE

A fronte delle indicazioni riportate nel paragrafo precedente, relativamente alla valutazione dei parametri ecologico ambientali del progetto, con l'obiettivo di migliorare la qualità del progetto nell'interesse pubblico/privato, a fronte dell'accoglimento della proposta progettuale complessiva si propone quanto segue:

- nell'ottica della massima salvaguardia del verde pubblico esistente (vincolato paesaggisticamente), dovrà essere prevista ad est dell'area di intervento, una strada di accesso alla rampa dei garage interrati all'interno della corte, realizzata in grigliati inerbiti di adeguato spessore e sottofondo. Ai lati di tale strada potranno essere realizzati alcuni stalli di sosta grigliati inerbiti, con la previsione di parcheggi di emergenza per disabili e nel massimo rispetto delle alberature ivi esistenti. Tali alberature potranno essere rimosse e/o riposizionate solo previo nulla osta degli uffici tecnici comunali. Anche nell'area a verde dovrà essere previsto un adeguato sistema di irrigazione.

- nell'area a servizi di via Garibaldi dovranno essere inoltre piantumate le alberature che dovesse essere necessario espianare per la realizzazione della strada di accesso al parcheggio interrato del piano di recupero, nonché le nuove alberature che dovranno essere indicate sui progetti definiti/esecutivi, così come indicati dagli uffici tecnici comunali;

- sempre all'interno della corte, tutte le superfici scoperte, quali viabilità, parcheggi, accessi carrabili, percorsi pedonali e piazzali dovranno essere pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, materassi drenanti etc.), e con modalità costruttive concordate con l'ufficio tecnico comunale competente, previa relazione geologica e/o verifica idraulica, per la parte che verrà ceduta in uso pubblico al Comune come standard secondario.

Per quanto riguarda il contributo perequativo previsto come risarcimento dell'art. 14/bis della L 380/2001, pari ad €. **55.000,00**, quale "beneficio pubblico", si prevede un pagamento in percentuale secondo quanto previsto dallo schema della tav. 12 "Cronoprogramma dei lavori", con inizio dei pagamenti alla fine del primo anno, in corrispondenza con l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, e poi a seguire prevedendo il saldo entro il termine dei lavori al quarto anno. Tale previsione dovrà essere riportata nello schema di convenzione. Nello schema di convenzione dovranno essere aggiornati anche i tempi di realizzazione degli interventi e graduate le fasi di realizzazione delle aree a standard.

A seguito delle autorizzazioni degli enti competenti (AGSM e Acque Veronesi), in sede di autorizzazione delle opere di urbanizzazione, potrà essere prevista, la bonifica delle vasche fognarie dismesse e l'ampliamento della realizzazione degli stalli di sosta grigliati ed inerbiti sugli altri due lati dell'area a servizi di via Garibaldi realizzati a cura della Ditta proponente (vedi elaborato 11, stalli di sosta indicati con colore blu). Per tale intervento potranno essere utilizzati parte degli introiti dovuti al Comune come beneficio pubblico (€ 55.000).

Per quanto riguarda il parcheggio di via Garibaldi, si raccomanda in questa fare la realizzazione di ulteriori 4 stalli di sosta per garantire la quantità minima di standard a parcheggio primario dovuti

Si sottolinea che, il progetto dell'area a parcheggio e verde ad est dell'area di intervento dovrà essere oggetto di autorizzazione paesaggistica in sede di autorizzazione del progetto delle opere di urbanizzazione. In quella sede tale progetto potrà essere modificato a seguito di prescrizioni successive. Entrambi gli interventi previsti sulle aree pubbliche dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici tecnici comunali competenti.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole di massima al proseguo dell'iter del PUA denominato - PIANO DI RECUPERO "CORTE BRA", con le prescrizioni conseguenti a quanto contenuto nel presente parere, e con la conseguente modifica degli elaborati grafici.



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piazza Roma 2 - CAP 37060

AREA TECNICA - GESTIONE DEL TERRITORIO

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

Lo schema di convenzione dovrà essere comunque perfezionato come da indicazioni dell'UT comunale e le NTA del Piano di Recupero aggiornate in merito alla previsione della possibilità del rilascio dei permessi di costruire in deroga, di cui all'art. 14 del DPR n. 380/2001, previa approvazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora [decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - *n.d.r.*) e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Data 15.07.2017

La Responsabile del Procedimento

F.to Arch. Alessandra Pravato