



COMUNE DI BUTTAPIETRA Provincia di Verona

Piazza Roma, 2 – c.a.p. 37060
C.F. 80025180235 – P.IVA 01361440231
Tel. 045/6660383 – 6660002 – 6660477 Fax 6660485

E-mail: info@comune.buttapietra.vr.it

www.comune.buttapietra.vr.it

PEC: comune.buttapietra@halleycert.it

Istruttoria P.E. n. 46/2015

del 24/06/2015

ISTRUTTORIA TECNICA PER CONSIGLIO COMUNALE del Responsabile del Procedimento

Domanda telematica prot. telematico CCIAA_VR/VR-SUPRO 26984/24-04-2015
ns. Prot. n. 3809 in data 27.04.2015
Integrazione telematica in data 04.10.2014

DITTA: SALUMIFICIO BOVO – Legale Rappresentante Rag. Massimo Bortolazzi - con sede in Via Lago di Garda 29 – 37060 BUTTAPIETRA (VR)
PROGETTISTA: Marchesini arch. Alberto – Via Alessandro Crescini, n. 98 - S. Ambrogio di Valpolicella – 37015 VERONA
PROGETTO -TITOLO-ORIGINARIO-SUAP: Variante di assestamento ai sensi dell'art. 4 L. 55/12 e art. 8 DPR 160/210 alla variante approvata con deliberazione C.C. n. 39 del 29.09.2010 per la realizzazione di un laboratorio di lavorazione carni in loc. Marchesino - Ditta Salumificio Bovo.

RICHIESTA ATTIVAZIONE PROCEDURA DI CUI ALL' ART. 3 L.R. 55/2012 E
ALL'ART. 7 DEL D.P.R. 160/2010

da realizzarsi sull'area catastalmente distinta in Comune di Buttapietra:

N.C.T.R. fg. 2 mappale n. 428

N.C.T.R. fg. 3 mappali n. 410, 412, 413, 414, 415, 416, 417

Vincoli paesaggistico -
ambientali, o monumentali

L'immobile non è soggetta a vincolo monumentale - D.M.
20.01.2009 - l'area non è soggetta a vincolo archeologico.

ISTRUTTORIA URBANISTICO-EDILIZIA

Nelle more di quanto previsto dalla normativa vigente in merito al trasferimento di competenze in materia urbanistica dalla Regione Veneto alla Provincia di Verona, in data 29.05.2015 è stato effettuato un incontro con:

- La Dirigente dell'area funzionale Programmazione e Sviluppo del Territorio dell'Amministrazione Provinciale di Verona Ing. Elisabetta Pellegrini
- Il Funzionario Responsabile Servizi Amministrativi dell'Area di Progetto e Sviluppo e dell'Unità Operativa Espropri, Propri e Delegati Dott. Paolo Tertulli
- Il Funzionario P.O. Servizio Urbanistico Tecnico Arch. Graziano Scarsini
- Il Sindaco del Comune di Buttapietra Aldo Muraro
- La Responsabile U.T. Edilizia Privata ed Urbanistica, Delegata dal Segretario Comunale, con nota prot. n. 3955 del 29.04.2015, come Responsabile del procedimento SUAP in oggetto, Arch. Alessandra Pravato.

Tale incontro è stato effettuato per chiarire le modalità tecnico/amministrative di completamento della procedura SUAP relativa alla "variante di assestamento ai sensi dell'art. 4 L. 55/12 e art. 8 DPR 160/210 alla variante ai sensi dell'art. 5 DPR 440/00 e art 48 comma 7 bis 2 LR 11/04 - approvata con deliberazione C.C. n. 39 del 29.09.2010 per la realizzazione di un laboratorio di lavorazione carni in loc. Marchesino - Ditta Salumificio Bovo", in considerazione del fatto che sono da poco avvenuti i trasferimenti di competenza in merito all'area urbanistica dalla Regione Veneto alla Provincia.

Sulla scorta di accordi intercorsi con la Responsabile SUAP regionale, arch. Laura Ambra, in data 05.05.2015 era stata convocata la conferenza di servizi istruttoria per illustrare i contenuti della nuova istanza SUAP pervenuta agli uffici comunali in data 27.04.2015, Prot. n. 3809, domanda telematica prot. telematico CCIAA_VR/VR-SUPRO 26984/24-04-2015 e per il reperimento dei pareri degli enti preposti.

Il verbale con gli esiti della Conferenza dei servizi preliminare è allegato alla presente relazione istruttoria.

A seguito dell'incontro con i Responsabili della Provincia sopracitati, dopo aver analizzato in maniera approfondita i contenuti dell'istanza di variazione ed aver appurato che i pareri degli enti preposti erano comunque stati richiesti in fase di conferenza dei servizi preliminare, si è concordemente optato per l'attivazione della procedura di cui all' **art. 3 della L.R. 55/2012**, che recita:

"Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.

2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorso inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

3. Il limite massimo di ampliamento previsto dal comma 1, può essere conseguito anche con più interventi purché il limite di 1.500 mq non sia complessivamente superato.", in quanto gli interventi oggetto della richiesta di variante assestativa ricadono in questa casistica;

e dell'art. 7 del DPR 160/2010, che recita:

"1. Fuori dei casi disciplinati dal Capo III, le istanze per l'esercizio delle attività di cui all'articolo 2, comma 1, sono presentate al SUAP che, entro trenta giorni dal ricevimento, salvi i termini più brevi previsti dalla disciplina regionale, può richiedere all'interessato la documentazione integrativa; decorso tale termine l'istanza si intende correttamente presentata.

2. Verificata la completezza della documentazione, il SUAP adotta il provvedimento conclusivo entro trenta giorni, decorso il termine di cui al comma 1, salvi i termini più brevi previsti dalla normativa regionale, ovvero indice una conferenza di servizi ai sensi del comma 3.

3. Quando è necessario acquisire intese, nulla osta, concerti o assensi di diverse amministrazioni pubbliche, il responsabile del SUAP può indire una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti previsti dagli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241, ovvero dalle altre normative di settore, anche su istanza del soggetto interessato o dell'Agenzia. La conferenza di

servizi è sempre indetta nel caso in cui i procedimenti necessari per acquisire le suddette intese, nulla osta, concerti o assensi abbiano una durata superiore ai novanta giorni ovvero nei casi previsti dalle discipline regionali. Scaduto il termine di cui al comma 2, ovvero in caso di mancato ricorso alla conferenza di servizi, si applica l'articolo 38, comma 3, lettera h), del decreto-legge.

4. Tutti gli atti istruttori e i pareri tecnici richiesti sono comunicati in modalità telematica dagli organismi competenti al responsabile del SUAP.

5. Nei procedimenti di cui al comma 1, l'Agenzia, su richiesta del soggetto interessato, può svolgere attività istruttoria ai sensi dell'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge, e trasmette la relativa documentazione, in via telematica, al responsabile del SUAP. L'Agenzia fornisce assistenza per l'individuazione dei procedimenti da attivare in relazione all'esercizio delle attività produttive o alla realizzazione degli impianti produttivi, nonché per la redazione in formato elettronico delle domande, dichiarazioni e comunicazioni ed i relativi elaborati tecnici. Se il comune lo consente, l'Agenzia può fornire supporto organizzativo e gestionale alla conferenza di servizi.

6. Il provvedimento conclusivo del procedimento, assunto nei termini di cui agli articoli da 14 a 14-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, è, ad ogni effetto, titolo unico per la realizzazione dell'intervento e per lo svolgimento delle attività richieste.

7. Il rispetto dei termini per la conclusione del procedimento costituisce elemento di valutazione del responsabile del SUAP e degli altri soggetti pubblici partecipanti alla conferenza di servizi."

Conseguentemente l'oggetto della presente istruttoria è quello di completare la valutazione tecnico-amministrativa relativa ad una variante assestativa sia per la parte urbanistica che per la parte edilizia, in deroga allo strumento urbanistico generale, in quanto rientra nei disposti legislativi sopracitati.

Tale variante assestativa si configura come perfezionamento in corso d'opera al progetto urbanistico/edilizio già assentito con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 29.09.2010 denominata "Variante urbanistica DPR 440/2000 per un "Progetto per la realizzazione di un laboratorio per la lavorazione delle carni" - Ditta Salumificio Bovo" - esame osservazioni e/o opposizioni e approvazione".

A seguito della deliberazione in data 13.04.2011, prot. 3812/2011, era stato emesso dal Funzionario Responsabile dell'area tecnica Edilizia Privata ed Urbanistica, il permesso di costruire n. **012/2011**.

Ora, ai sensi della normativa sopracitata, si rende necessario **il parere del Consiglio Comunale** in merito al proseguimento dell'istanza e all'autorizzazione all'emissione del nuovo permesso di costruire.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area interessata dal presente progetto, attualmente di proprietà privata, è caratterizzata da una destinazione urbanistica omogenea ZONA TIPO E3/1 da trasformare in ZTO D - speciale (e viceversa) e in un ambito di modesta entità con destinazione urbanistica omogenea B4 da trasformare in ZTO F1 - "SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE - PARCHEGGI" - del P.R.G. vigente.

Con il presente progetto l'area "ZTO D speciale - salumificio Bovo" verrà lievemente ampliata e verranno trasposte le aree a standard urbanistico "verde e parcheggio" in un' ambito limitrofo a quello attuale.

Le motivazioni addotte dal richiedente a sostegno della richiesta di Variante a seguito della procedura in oggetto, sono sinteticamente le seguenti:

- a - la modifica dell'ambito urbanistico precedentemente assentito, nel lato nord, trasformando l'area con destinazione "ZTO D speciale - salumificio Bovo" in ZTO E3/1 agricola, per distanziare ulteriormente il confine di proprietà del salumificio dall'edificio rurale esistente;
 - b - la modifica dell'ambito urbanistico dell'area di progetto nel lato est, trasformando l'area con destinazione E3/1 agricola, in "ZTO D speciale - salumificio Bovo" al fine di trovare adeguata collocazione ad elementi tecnologici a servizio dell'attività artigianale, nonché per la creazione di una maggiore fascia di verde di mitigazione, con alberature, per favorire l'inserimento dell'immobile nell'area circostante;
 - c - la trasposizione fuori ambito, delle superfici a standard urbanistico ad uso pubblico, verde e parcheggio, con la trasformazione di un'area con destinazione B4 residenziale di completamento a zona F 1 "servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, verde pubblico, parcheggi" - tale zona, prossima al fabbricato oggetto della presente variante di assestamento, risulta essere maggiormente fruibile dagli abitanti delle zone residenziali limitrofe;
 - d - la modifica della quota di imposta del fabbricato, in quanto durante gli scavi di fondazione è stata rinvenuta la falda acquifera ad una quota più alta di circa 120 centimetri, di quella indicata nella relazione geologica agli atti;
 - e - l'adeguamento della disposizione degli spazi interni sulla base di specifiche richieste del servizio veterinario dell'ULSS 20, con conseguenti lievi modifiche prospettiche;
 - f - l'ampliamento dei volumi tecnologici al piano interrato (bocche di lupo), per il posizionamento dei gruppi di refrigerazione, necessari alle celle di stagionatura dei salumi;
- il tutto mantenendo inalterati la superficie coperta e la volumetria complessiva precedentemente assentita (vedi elaborato grafico tav.n° 7).

La modifica dell'ambito urbanistico si è resa necessaria, come specificato nella relazione tecnica del Progettista, in quanto durante le fasi di cantiere la Proprietà ha riscontrato la necessità di ampliare il passaggio ad est del fabbricato e di allontanare il confine di proprietà dall'edificio esistente, il tutto per permettere un migliore inserimento dell'immobile nel territorio circostante e ridurre l'impatto dell'opificio rispetto ai vicini confinanti. Con questa finalità la Proprietà ha acquistato una fascia di terreno lungo il lato est dell'ambito di progetto ed ha ceduto una parte del terreno sul lato nord. Tale modifica ha comportato un ampliamento della superficie del lotto, a parità di superficie coperta, pari a mq. 529, portando il lotto da una superficie di 5239 mq. ad una superficie di 5768 mq.

LOCALIZZAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO

Il fabbricato è situato in Comune di Buttapietra, frazione di Marchesino, località Bovo, in Via Lago di Garda, al n. 29. con un ampio terreno circostante.

Si accede dalla strada statale SS12 che collega Buttapietra con Cà di David e Verona in direzione nord, deviando per circa 3 Km sulla strada comunale Via San Carlo Marchesino, in Frazione Marchesino verso la località Bovo.

L'area oggetto del presente intervento risulta di **5768** mq. di superficie, su cui insiste un fabbricato di volume fuori terra di 3786,27 mc con un indice di fabbricabilità fondiaria di 1,52 mc/mq.

La Variante urbanistica viene redatta ai sensi della Legge Regionale n° 55 del 31.12.2012, così come esplicito nella Circolare del presidente della Giunta Regionale n° 1 del 20 Gennaio 2015.

Le superfici a verde e a parcheggio in cessione d'uso al Comune di Buttapietra, vengono localizzate in un'area identificata al N.T.C.R. al foglio 2 mappale 428 nella zona censuaria del Comune di Buttapietra, di 634 mq. in prossimità del fabbricato oggetto di variante di assestamento. Tale area

risulta essere più adeguata ad integrare le esigenze di standard urbanistici delle zone residenziali limitrofe all'area di intervento. Il Salumificio bovo acquisirà tale area e la cederà ad uso pubblico realizzando un'area verde e parcheggio coma da bozza di convenzione allegata alla variante di assestamento in oggetto, tra il Comune di Buttapietra e la Proprietà stessa. All'interno del lotto di pertinenza verranno comunque garantiti gli standard di verde e parcheggio necessari allo svolgimento di questo tipo di attività.

VINCOLI

- a) L'area non risulta vincolata dalla Sovrintendenza per i Beni Culturali e Paesaggistici per quanto riguarda l'interesse culturale di cui al D. Lgs. 42/04 art.10-13 (D.M. 20.01.2009).
- b) L'immobile non ricade in area soggetta a rischio archeologico.

STANDARD URBANISTICI

Per il calcolo degli standard urbanistici vengono presi in considerazione il D.M. 1444/68 la L.R. 27 giugno 1985 n.61 art. 25 comma 1a e le norme di P.R.G del Comune di Buttapietra per le Zona "D3 -S " Industriale di espansione speciale (futura).

Secondo quanto previsto dall'art. 5. Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 - Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", i rapporti massimi di cui all'art 17 della legge n 765, per gli insediamenti produttivi, sono definiti come appresso:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;"

(...omissis).

La variante richiesta prevede la cessione in uso pubblico al Comune di Buttapietra dello standard urbanistico (parcheggio e verde pubblico) calcolato in base al 10% della superficie del lotto di pertinenza dell'attività fuori zona, per opere di urbanizzazione (aree verdi di quartiere e parcheggi) e al 10% della stessa superficie per opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito di intervento.

In base alla normativa sopracitata deve essere garantita dal progetto una quantità minima di opere di urbanizzazione ad uso del quartiere di mq. **576,8** e una quantità minima di standard primari di verde e parcheggi ad uso pubblico interni all'ambito di mq. **576,8**.

Il salumificio Bovo realizzerà e cederà ad uso pubblico perpetuo al Comune di Buttapietra, spazi a standard urbanistico destinati a verde di quartiere e parcheggio per una superficie totale di mq. **634**, (di cui mq. 360 a verde e mq. 274 a parcheggio, per 9 posti auto) in un'area identificata al N.T.C.R. al foglio 2 mappale 428, adiacente alla zona di intervento.

Vengono garantiti per l'area del nuovo fabbricato 17 posti auto per una superficie complessiva comprendente l'area di manovra e stazionamento degli autocarri di mq. **610,50** più altri 3 posti auto esterni per una superficie di 43,67 mq., per un totale di **654,17** mq.

Per quanto riguarda gli spazi verdi, entro ambito, il progetto prevede una superficie di mq. 358 + mq. 79 + mq. 1391 + mq. 43 + mq. 180 per un totale di **2051** mq. di area a verde privato, verde di mitigazione, verde piantumato. La fascia ulteriore acquisita, è stata adibita a verde piantumato, aumentando la superficie a verde complessiva per poter posizionare agevolmente la vasca a tenuta per la raccolta dei reflui di lavorazione, l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche e l'impianto di fitodepurazione dei reflui assimilabili al civile. E' stato inoltre ridotto l'impatto ambientale e visivo con la creazione di filari alberati perimetrali e aumentando sul lato nord la fascia a verde piantumato.

PROGETTO EDILIZIO E DATI STEREOMETRICI

Modifica della quota di imposta del fabbricato

Come riportato dalla relazione tecnica allegata alla variante di assestamento in oggetto, durante gli scavi di fondazione per la realizzazione del fabbricato è stata rinvenuta la falda acquifera ad una quota più alta di quella prevista dalla relazione geologica e geotecnica agli atti, prot.10743 del 05.10.2009 a firma della Dott.ssa Anna Paola Gradizzi. Per questa ragione la committenza ha deciso di impostare il piano scantinato dell'edificio ad una quota diversa rispetto a quella prevista inizialmente, modificando la quota di imposta del fabbricato di cm. 120, per evitare possibili allagamenti e infiltrazioni che avrebbero potuto rovinare i prodotti ed i macchinari all'interno delle celle frigo che troveranno alloggio al piano interrato con la messa a regime dell'edificio.

E' stata richiesta in sede di conferenza dei servizi preliminare l'integrazione della relazione geologico-geotecnica agli atti a firma di professionista abilitato, con specifiche in merito alla variabilità della quota di falda. Tale integrazione è pervenuta agli uffici comunali in data 11.05.2015 prot. 4293.

Tale modifica ha comportato la traslazione dell'intero fabbricato ad una differente quota rispetto al piano stradale previsto inizialmente, senza modificare sostanzialmente la dimensione del fabbricato.

Per ridurre l'impatto è stato realizzato il piano interrato con un'altezza inferiore di 20 cm, riapetto alla quota del progetto originario, portandola da 3,65 m a 3,45 m. Tale modifica ha comportato una riduzione del volume totale del fabbricato di mc. 255, 94 portandolo quindi da mc. **7779,80** a mc. **7523,86**.

A questo proposito si rileva tuttavia che a seguito dell'innalzamento di cm. 120 della quota di imposta, si è determinata una emersione fuori terra di un volume pari a mq. mq. $1083.36 * m. 1.20 = mc 1300,03$

volume fuori terra: edificio assentito - mc. 3786,27 - edificio di progetto mc. 5086,30;

volume entro terra: edificio assentito - mc. 3993,53 - edificio di progetto mc. 2437,56;

TOTALE edificio assentito - mc. 7779,80 - edificio di progetto mc. 7523,86

E' stato richiesto conseguentemente l'aggiornamento della tabella dei dati e indici stereometrici e degli indici urbanistici riportati alla tavola T2, presentati con la prima istanza di SUAP, per la conferenza dei servizi preliminare.

Modifica della disposizione interna

Come riportato dalla relazione tecnica allegata alla variante di assestamento in oggetto, la modifica della disposizione interna del fabbricato si è resa necessaria per la mutate necessità della committenza, del ciclo produttivo e su suggerimento del servizio veterinario. E' stata ridimensionata la cella di ricezione collegandola direttamente al piano di carico per agevolare le operazioni di carico/scarico. Nella sala di lavorazione è stata posizionata una cella dedicata al reparto ricezione. Sono state modificate le celle delle carni fresche e dei salumi freschi collegate con la spedizione, il deposito spezie e il magazzino del materiale di confezionamento e imballo. E' stata modificata la scala di accesso all'archivio che è stato così ampliato. Il numero di celle è stato in questa fase ridotto in attesa dell'entrata a regime del laboratorio.

Il piano interrato (che per il momento rimarrà al grezzo) è stato predisposto per la realizzazione di celle per la stagionatura dei salumi, ciò ha comportato l'ampliamento della bocca di lupo per migliorare l'areazione.

Modifica prospettica

Come riportato dalla relazione tecnica allegata alla variante di assestamento in oggetto, durante la realizzazione dell'intervento in corso d'opera, sono state apportate alcune modifiche prospettiche

per soddisfare le rinnovate necessità distributive interne. Sono state realizzate delle pensiline di 1.20 m per proteggere gli operatori durante le fasi di carico e scarico dei materiali, è stato realizzato un portone sezionale per collegare direttamente la ricezione con la rampa di carico. Sono state realizzate due finestre in luogo di due porte nel deposito materiali di imballo e confezionamento.

Distanza dai confini

Come riportato dalla relazione tecnica allegata alla variante di assestamento in oggetto, la modifica della quota di imposta del fabbricato ha comportato l'emersione della corsia coperta di accesso al vano interrato. Tale struttura risulta essere quindi ad una distanza dal confine inferiore di 2m del minimo richiesto, sul lato ovest dell'immobile.

La proprietà ha fornito, in data 19.06.2015, prot. 5881, l'atto di scrittura privata - assenso di costruzioni in confine, del confinante che dovrà essere regolarmente registrato e trascritto, prima dell'emissione del nuovo permesso di costruire.

CONFORMITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALI E SOVRAORDINATI

Riferimenti rispetto al P.A.T

Il Comune Buttapietra è attualmente in fase di predisposizione degli elaborati relativi al Piano di Assetto del Territorio e attualmente dispone solo di Piano Regolatore Generale.

Riferimenti rispetto al P.R.G esistente

Il progetto presentato risulta in contrasto il PRG vigente (in quanto si richiede l'ampliamento di una zona artigianale/industriale in ambito agricolo, e quindi fuori zona, ed inoltre si richiede la localizzazione di una zona a servizi F1 - verde e parcheggi, in un'ambito a destinazione residenziale di completamento B4).

Secondo quanto previsto dalle NTA del PGR, il rapporto di copertura massima non deve superare il 25% del lotto (il progetto prevede un rapporto di copertura del lotto del 18,58%)

Risultano rispettati i parametri relativi alla distanza minima dal ciglio stradale (15 m.), al distacco minimo tra fabbricati diversi (10 m.), mentre non risulta rispettata la distanza minima dai confini che nel lato est dell'area (che risulta inferiore a 5 m.) - a questo proposito la Ditta si impegna a portare autorizzazione in deroga da parte del proprietario confinante.

Le superfici scoperte a "colture e giardini2 (area verde) risulteranno di circa il 42 % dell'ambito (maggiore del 20% previsto dal P.R.G) dell'intera area, mentre quelle destinate a passaggi pavimentati risulteranno del 58% sul totale (minore del 60% previsto dal P.R.G).

Riferimenti rispetto al P.T.C.P. approvato

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato adottato con D.C.P. N°52 del 27 giugno 2013 e approvato con D. G. R. n. 236 del 03 marzo 2015. Per quanto previsto da tale Piano, l'area di intervento non risulta assoggetta a tutela e/o vincolo, in quanto trattasi di insediamento artigianale assentito ante PTCP.

Riferimenti rispetto al P.T.R.C. adottato - approvato

Anche in riferimento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento l'area oggetto di intervento non risulta soggetta a vincoli di tutela.

IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA E TERRITORIO VERIFICATA

- la conformità della documentazione tecnica presentata, consistente nei seguenti elaborati:

ELENCO TAVOLE		
1	T0	Inquadramento urbanistico - Prot. 5881 del 19.06.2015 - Tavola di variante urbanistica
2	T1	Planimetria generale - stato approvato - Prot. 5881 del 19.06.2015

3	T2	Planimetria generale - stato di variante - Prot. 5881 del 19.06.2015
4	T3	Pianta piano interrato e terra, stato approvato, stato di variante, Prot. 5881 del 19.06.2015
5	T4	Pianta piano primo e copertura, stato approvato, stato di variante, Prot. 5881 del 19.06.2015
6	T5	Sezioni, stato approvato, stato di variante, Prot. 5881 del 19.06.2015
7	T6	Prospetti, stato approvato, stato di variante, Prot. 5881 del 19.06.2015
8	T7	Dimostrazione superfici e volumi, stato approvato, stato di variante, Prot. 5881 del 19.06.2015
9	T8	Area verde e parcheggio fuori ambito - Prot. 5992 del 23.06.2015 - Tavola di variante urbanistica
10		Relazione tecnica - Prot. 5881 del 19.06.2015 - Prot. 5992 del 23.06.2015
11		Computo metrico estimativo delle opere relative alla realizzazione del parcheggio in cessione al Comune di Buttapietra a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione come da convenzione -
12		Bozza di convenzione - Prot. 5992 del 23.06.2015

- la conformità con gli strumenti di pianificazione sovra ordinati (PTRC, PTCP approvato);
- la mancanza o insufficienza di aree a destinazione produttiva ex art. 8 del DPR 160/2010;
- la puntuale individuazione ed illustrazione del tipo di contrasto con la vigente disciplina urbanistica comunale (il progetto presentato risulta in contrasto sia con le N.T.A del PRG vigente sia con la normativa edilizia e urbanistica vigente ai sensi della L.R. 11/2004);
- la legittimità degli edifici esistenti oggetto di intervento (Permesso di Costruire n. 12/2011, prot. n. 3812 del 13.04.2011) –
- la stretta commisurazione dell'estensione dell'area interessata dalla variante alle specifiche ed esclusive esigenze produttive prospettate nel progetto;
- la congruità, in termini di verifica e di proposta, rispetto alle urbanizzazioni primarie ed alle relative cessioni;
- il controllo dei presupposti (normativi, regolamentari, etc.) urbanistico/edilizi per il successivo rilascio dei permessi e/o autorizzazioni;

Visti i pareri degli Enti interessati pervenuti in sede di Conferenza dei servizi preliminare:

- CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE - ns. prot. n. 4175 del 07.05.2015;
- AZIENDA ULSS 20 - ns. prot. 4179, che rimanda al parere protocollo ULSS n. 7417 del 09.03.2010;

E i pareri degli Enti interessati pervenuti successivamente alla data della Conferenza dei Servizi:

- A.R.P.A.V. - ns. prot. 4481 del 14.05.2015
- VIGILI DEL FUOCO - prot. 573 del 21.01.2015 (ripresentato dal Progettista)
- REGIONE VENETO - Dipartimento Difesa del Suolo e delle Foreste - Sezione bacino idrografico Adige - Po - Sezione di Verona - prot. 5237 del 01.06.2015
- TERNA Rete Italia - prot. 5422 del 08.06.2015;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE AL PROSEGUIMENTO DELL'ITER DELL'ISTANZA E CHIEDE AL CONSIGLIO COMUNALE DI ESPRIMERE IL PROPRIO PARERE

LA RESPONSABILE DELL'AREA
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Arch. Alessandra Pravato