



# COMUNE DI BUTTAPIETRA

PROVINCIA DI VERONA

Ufficio: ASSESSORE EDILIZIA  
PRIVATA ED URBANISTICA

## PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N.3 DEL 24-01-2022

**Oggetto: VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI  
COMUNALI N. 3 "RIMODULAZIONE MANIFESTAZIONE N. 68 -  
ANTICO MOLINO ROSSO SRL" - ADOZIONE**

PROPOSTA DI DELIBERA DELL'ASSESSORE ALL'URBANISTICA:  
PREMESSO CHE

Il Comune di Buttapietra è dotato di **PRC** costituito da:

- **PAT approvato** nelle Conferenze di Servizi in data 06.10.2016 e in data 07.11.2016,

ratificate con DPP n. 164 del 18.11.2016;

- **PAT Variante n. 1** "adeguamento alla LR 14/2017 – DGR 668/2018", finalizzata al contenimento del consumo di suolo adottata con DCC n. 37 del 28.09.2020 e approvata con

DCC n. 23 del 07.06.2021;

- **Primo Piano degli Interventi** "allineamento PAT/PRG con recepimento accordi pubblico-privato art. 6 LR 11/2004 e modifiche cartografiche/normative di interesse comunale

", adottato con D.C.C. n. 36 del 28/09/2020 e approvato con D.C.C. n. 22 del 07/06/2021;

- **PI Var. 1** "Istituzione Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)", adottata con DCC n. 54 del 15/11/2021 e in corso di approvazione;

- **PI Var. 2** "adeguamento NTO al REC e al PAT", adottata con DCC n. 55 del 15/11/2021 e

in corso di approvazione;

A seguito istanza presentata dalla ditta "Antico Molino Rosso S.r.l.", per rimodulazione della

precedente manifestazione d'interesse n. 68 (prot. n. 3040 del 18/03/2019) con una nuova

manifestazione d'interesse, con proposta di accordo pubblico/privato, prot. n. 5968 del

28/06/2021, l'Amministrazione Comunale di Buttapietra:

- visto il Documento Preliminare del Sindaco illustrato nel Consiglio Comunale del 30/07/2021;

- vista la DCC n. 37 del 30/07/2021 di presa d'atto di tale illustrazione, pubblicata sul sito web del Comune;

- visto l' Avviso dell'11/08/2021 prot. n. 7500 ai sensi dell'art. 18 c. 2 della LR 11/2004, con il quale sono stati invitati i soggetti portatori di interessi nel territorio a presentare i propri contributi entro il 27/08/2021, invito al quale non sono pervenuti contributi;

- visto l' avvio alla predisposizione della presente variante 3 al PI per la rimodulazione della sopracitata manifestazione di interesse n. 68 – ditta “Antico Molino Rosso srl”, con procedimento di formazione ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 e smi le cui disposizioni si intendono richiamate;

- visto che la Variante 3 al PI consiste nel recepimento della richiesta di accordo di pianificazione pubblico/privato art. 6 LR 11 2004 per la rimodulazione della manifestazione di interesse n. 68 al PI nello specifico:

- in riferimento alla precedente manifestazione d'interesse n. 68 con cui veniva chiesta la trasformazione di un'area di mq. 5.565, sita in Via Provinciale est, nell'ambito pertinenziale dell'attività produttiva, per la realizzazione di un edificio adibito a spaccio aziendale – didattica e formazione, inerente al prodotto biologico dell'Azienda, manifestazione a cui l'Azienda ha ritenuto di non dare corso;

- a seguito della manifestazione ritirata, l'Azienda ha presentato richiesta di una sua rimodulazione (prot. 0005968 del 28/06/2021) in quanto, dopo approfondite analisi, è stato ritenuto di proporre una diversa collocazione dell'area da convertire da agricola a servizi, per mantenere compatta l'Azienda ed asservirne una parte ad uno scopo didattico e culturale che deve essere parte integrante dell'Azienda stessa, per evidenziarne la sua natura storico culturale;

- con la rimodulazione della manifestazione viene chiesta la trasformazione di un'area di mq. 2.849, catastalmente censita al Fg. 12 mapp. 473 – 475, localizzata in via Bovolino n.1, nell'ambito pertinenziale dell'attività produttiva dell'Azienda, attraverso sottoscrizione di un Accordo perequativo con il Comune pubblico/privato art. 6 LR 11/2004, da Zona agricola a Zona F, mirata alla sinergia di più aspetti migliorativi tra cui la valorizzazione del Mulino storico, lo sviluppo e la ricerca delle colture storiche, la collaborazione con le attività didattiche del settore (Istituto Agrario e Alberghiero) e l'approfondimento della Biodiversità

(valorizzazione percorsi limitrofi al fiume Menago), per la realizzazione di una struttura edilizia

ad uso didattico- culturale di sup. mq. 95 – h mt. 3,50 – Vol. mc. 332,5.

- Il progetto di tale struttura prevede l'utilizzo di materiali ecocompatibili quali legno, vetro e

acciaio, pareti completamente apribili e tetto a lamelle orientabili per permettere l'apertura

completa verso l'esterno e completamente permeabile alla natura come elemento integrante

del contesto naturale e antropico in cui si inserisce, impianti ad elevata efficienza energetica;

per l'area di trasformazione, nel cui interno viene posizionata la struttura, è prevista l'ideazione di un parco naturale.

La variante al PI consiste nella riclassificazione di un'area di mq. 2.849 da zona Agricola a

zona F - servizi; tale area nel PI vigente è individuata nell'ATO A 1.2 Sud-Orientale come:

area agricola pertinenziale all'ambito dell'attività produttiva da confermare della ditta "Antico

Molino Rosso" e con la rimodulazione della manifestazione n. 68 proposta, in base alle vigenti

disposizioni normative di vincoli, tutele e direttive derivanti dal PAT e dal PI incidenti nel

contesto territoriale in cui ricade l'area oggetto di riclassificazione, si prevede la realizzazione

di una nuova struttura edilizia ad uso didattico-culturale;

- In base alla DGC n. 86 del 14/09/2021 con cui l'Amministrazione Comunale di Buttapietra

ha dichiarato l'interesse pubblico della proposta di rimodulazione della manifestazione di

interesse n. 68 presentata dalla ditta "Antico Molino Rosso srl" ;

- vista la DGC n. 3 del 25/01/2022 nella quale si prende atto della pubblica utilità dell'accordo

Pubblico privato di cui all' art. 6 LR 11/2004, così come sottoscritto in data 21/01/2022;

La richiesta di accordo è RISULTATA AMMISSIBILE, secondo specifica scheda norma redatta

dal prof. incaricato arch. Roberto Sbrogiò e riportata nell' elaborato 2 della Variante 3 al PI,

fermo restando il rispetto dell'art. 87 delle NTO del PI "Ambiti di Accordo di pianificazione

Pubblico/Privato art. 6 LR11/2004", con particolare riferimento alla:

relazione geologica riguardo alle limitazioni di "Area idonea a condizione" - (art. 12 NT

PAT);

- relazione di compatibilità idraulica (art. 104 NTO PI);

autorizzazione idraulica - (art. 32 NTO PI);

- screening VAS e procedura VINCA;

- prescrizioni paesaggistico ambientali.

Per quanto riguarda l'incidenza della presente Variante relativamente al dimensionamento del

PI va sottolineato che con l'approvazione della stessa andrà aggiornata la tabella dell'ATO A

1.2 Sud-Orientale annotando come "attività didattico-culturale (compatibile con la residenza)"

la volumetria della struttura prevista (vol. mc. 395), in sottrazione al volume residuo di tabella

(vol. mc. 3.000, così come, in termini di verifica di consumo di suolo, nel Registro fondiario di

cui alla Var.1 al PAT andrà annotata la superficie dell'area impegnata come zona F1, di cui

alla scheda Norma dell'Accordo, distinguendone la parte destinata a sup. drenante e la parte

destinata a sedime della struttura prevista con l'Accordo medesimo.

La Variante si compone dei seguenti elaborati:

Elaborato 1 – Variante – Stralcio intero territorio parte Nord (sc. 1:5000) – con evidenziato

l'ambito di accordo di pianificazione pubblico/privato art. 6 LR 11/2004 – n. 68;

Elaborato 2 – Scheda Norma/Accordo di pianificazione art. 6 LR 11/2004 – n. 68;

Elaborato 3 – Relazione tecnica;

Elaborati di:

- analisi ambientali VINCA – VAS (redatti dal dott. naturalista G. De Franceschi \*);

- valutazione della compatibilità idraulica e geologica (redatta a cura dott. Geol. C. Tosi);

Quadro Conoscitivo (da redigersi a cura di Abitat Sit, a seguito dell'approvazione della

presente variante n. 3 al PI));

*\*"Successivamente alla adozione dovrà essere avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 inviando la presente delibera, il piano ed il rapporto ambientale preliminare alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza."*

VISTO:

- il Parere di competenza sulla Valutazione di Compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. n.

2948/2009, prot. n. 1- 15330 del Consorzio di Bonifica Veronese, pervenuto agli uffici comunali il 14/12/2021 prot. 11799, FAVOREVOLE con le seguenti prescrizioni:

- *le opere di invaso delle acque meteoriche dovranno realizzare complessivamente un*

*volume di almeno 53 mc;*

*-lo scarico eventuale nel Fiume Menago dovrà essere sottoposto alla valutazione del Consorzio di Bonifica Veronese al fine del rilascio della necessaria Concessione demaniale;*

- il Parere di competenza del Genio Civile U.O. Verona della Regione Veneto prot. n. 10223 -

Valutazione Compatibilità idraulica, pervenuto agli uffici comunali con prot. 370 del 12/01/2022, FAVOREVOLE con l'adozione delle misure di mitigazione previste di almeno 53

mc. di laminazione e le altre condizioni riportate dal Consorzio di Bonifica ed inoltre che:

- il PI Comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc....) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;

- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate con il parere espresso per il PAT eccetto quanto affinato con il presente;

- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;

- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);

- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;

- la legge regionale 27/06/1985, n. 61 e ss. mm.

- la legge regionale 23/04/2004, n. 11 e ss. mm.

- la legge regionale 14/04/2019, n. 14 e ss. mm.

DATO ATTO CHE la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria dell'Ente.

### **PROPONE**

1 di adottare la presente variante N. 3 al PI costituita dai seguenti elaborati;

La Variante si compone dei seguenti elaborati:

Elaborato 1 – Variante – Stralcio intero territorio parte Nord (sc. 1:5000) – con evidenziato

l'ambito di accordo di pianificazione pubblico/privato art. 6 LR 11/2004 – n. 68;

Elaborato 2 – Scheda Norma/Accordo di pianificazione art. 6 LR 11/2004 – n. 68;

Elaborato 3 – Relazione tecnica;

Elaborati di: analisi ambientali VINCA – VAS (redatti dal dott. naturalista G. De Franceschi)\* e depositati agli uffici comunali con prot. 11592 del 07.12.2021);

valutazioni della compatibilità geologica e idraulica (redatti a cura dott. Geol. C. Tosi e

depositati agli uffici comunali con prot. 9854 del 19.10.2021);

Quadro Conoscitivo (da redigersi a cura di Abitat Sit, a seguito dell'approvazione della

presente variante n. 3 al PI);

\*“*Successivamente alla adozione dovrà essere avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi dell'art 12. Del D.lgs 152/2006 inviando la presente delibera, il piano ed il rapporto ambientale preliminare alla UNITA' ORGANIZZATIVA COMMISSIONI VAS VINCA di Venezia per l'acquisizione del parere di competenza.*”

3 di incaricare il settore edilizia privata, urbanistica alla predisposizione degli atti conseguenti

alla presente deliberazione.

2 di incaricare il settore edilizia privata ed urbanistica alla predisposizione degli atti conseguenti alla presente deliberazione