

Provincia di Verona

Comune di Buttapietra

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CENTRO IPPICO M

In attuazione Accordo di pianificazione ai sensi art. 6 LR 11/2004
scheda n.78 PIANO DEGLI INTERVENTI
Via Belfiore 254



Proprietario
sig.ra Brutti Maria Angiola

Progettista
Ing. Alberto Soave
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VERONA
N.A2597

TITOLO ALLEGATO A RELAZIONE TECNICA

	AGGIORNAMENTO	DATA
	- AGGIORNAMENTO	
COMMESSA 234	ELABORATO 234T101C ALL-A 01 del 30-05-2022	

**RELAZIONE TECNICA
PUA CENTRO IPPICO M**

*In attuazione Accordo di pianificazione ai sensi art. 6 LR 11/2004
scheda n.78 PIANO DEGLI INTERVENTI
Via Belfiore 254*

1 SOMMARIO

1 PREMESSA	3
2 ZTO	4
3 RIDEFINIZIONE PERIMETRO DEL PUA.....	4
4 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI PUBBLICI PREVISTI NELLA ZONA ZTO F E NELLA ZTO P 'PARCHEGGIO':	5
5 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI SOTTOSERVIZI:.....	5
6 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI:.....	5

1 PREMESSA

Il P.U.A. denominato "**Centro Ippico M**" regola le modalità relative all'accordo di pianificazione n.78 (ai sensi art. 6 LR 11/2004).

L'area di intervento è localizzata nei pressi di via Belfiore, ed è individuata al catasto terreni del comune di Buttapietra foglio... mappale...

Il progetto prevede la realizzazione di un centro ippico con una scuderia, un edificio sgambatura cavalli, piccole strutture ricettive e l'abitazione del custode

Rispetto la richiesta individuazione di zona F1 di mq 26.000 all'interno dell'intera area di proprietà di mq 37.000, per rimanere all'interno del limite massimo di consumo di suolo assegnato dalla Regione al Comune di Buttapietra con DGR 668/2018, **l'ambito** di accordo viene ridotto a **mq 8.000** e viene riclassificato come zona F1 con parametri e destinazioni d'uso preassegnati:

AMBITO A: superficie complessiva mq 7.800

EDIFICI PREVISTI

SCUDERIA PER RICOVERO CAVALLI

--struttura in legno e materiali naturali mq 1.200 - h. mt. 5,00 in gronda ;

CAMPO COPERTO PER SGAMBATURA DEI CAVALLI

-- struttura in materiale naturale con la copertura eseguita con coppi in cotto;

mq 1.800 -h. mt 5,00 in gronda,

BOX E MANGIATOIE

- interamente in legno di piccole dimensioni (mt 3,00 x 6,00) di sup. mq 150 - h. mt 2,80 in gronda;

STRUTTURE RICETTIVE

--n. 6 strutture ricettive delle dimensioni di mt 3,00 x 9,00 con h mt 3,00 in gronda per una sup complessiva di mq 165;

PARCHEGGIO

--parcheggio di almeno mq 900 in ghiaia naturale spezzata, così come la viabilità interna;

AMBITO B: superficie complessiva mq 200

RESIDENZIALE

Abitazione per il custode mq 200 - h. mt 3,00 in gronda - vol. 600 da realizzarsi con materiali naturali e con messa a dimora di diverse piantumazioni;

Saranno inoltre messe a dimora alberature secondo l'accordo previsto secondo le indicazioni del progetto del verde allegato al piano.

2 ZTO

Valgono le disposizioni delle N.T.O. e della variante 1 al Piano degli Interventi. approvato con deliberazione Consiliare n° 36 del 28.09.2020 contenente la scheda n.78 del R.E. del Comune di Buttapetra

Z.T.O. di appartenenza:

INDIVIDUAZIONE

AREA NEL PAQE:

- paleoalvei;

Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema

Ambiti prioritari per la protezione del suolo

CLASSIFICAZIONE DI ZONA NEL PRG

- Sottozona agricola E3/

CLASSIFICAZIONE DEL PAT

TAV 4 ATO 1.3. Occidentale

Zona Agricola

PIANO DEGLI INTERVENTI

zona F1

3 RIDEFINIZIONE PERIMETRO DEL PUA

Ai sensi dell'art. 87 delle NTO dei PI

"...Nelle Schede Norma assumono valore prescrittivo i parametri urbanistici e le opere di mitigazione; la progettazione attuativa e/ o esecutiva dell'area interessata, può prevedere delle modifiche conseguenti alla definizione esecutiva delle strutture e attrezzature previste dalla stessa scheda norma, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale, con particolare riferimento alla verifica della viabilità di accesso in funzione dell'intervento edilizio ipotizzato e localizzazione delle funzioni di interesse pubblico. Le modifiche non possono comunque stravolgere i contenuti progettuali della "Schede norma" e devono in ogni modo rispettare il dimensionamento edilizio e le superfici per servizi eventualmente individuate."

Il perimetro del PUA è stato ridisegnato per esigenze progettuali al fine di:

- poter gli edifici previsti in accordo rispettando le distanze minime tra i fabbricati,
- disegnare una viabilità di collegamento coerente e utilizzabile nel rispetto di tutti i vincoli presenti sull'area, quale la fascia di rispetto di 20 metri sul confine ovest del lotto di proprietà.

Il nuovo perimetro dei due ambiti non modifica i parametri dimensionali previsti dall'accordo di pianificazione:

- Ambito A: 7.800 mq
- Ambito B: 200 mq

4 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI PUBBLICI PREVISTI NELLA ZONA ZTO F E NELLA ZTO P 'PARCHEGGIO':

Le caratteristiche di strade, marciapiedi, verde e parcheggi (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentati nella tavola di progetto n.04.

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico allegato.

Sarà comunque prodotta una fideiussione secondo le modalità e la consistenza che saranno concordate.

Saranno messe a dimora alberature secondo l'accordo previsto secondo le indicazioni del progetto del verde allegato al piano.

5 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI SOTTOSERVIZI:

Le caratteristiche dei sottoservizi sono rappresentate nelle tavole 5,6,7,8,9,10 allegate al presente PUA, redatte in conformità con le disposizioni previste dai pareri rilasciati dagli enti preposti (vedi fascicolo pareri enti allegato).

6 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI:

Il P.U.A. prevede l'individuazione di lotti di edificazione al cui interno valgono le seguenti norme:

Attuazione degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per singolo lotto.

I lotti sono rappresentati negli elaborati grafici di progetto (si veda TAV.3)

2. I parametri da rispettare sono i seguenti:

- SCUDERIA PER RICOVERO CAVALLI
 - mq 1.200 - h. mt. 5,00 in gronda;
- CAMPO COPERTO PER SGAMBATURA DEI CAVALLI
 - mq 1.800 -h. mt 5,00 in gronda,
- BOX E MANGIATOIE
 - dimensioni (mt 3,00 x 6,00) di sup. mq 150 - h. mt 2,80 in gronda;
- STRUTTURE RICETTIVE
 - n. 6 strutture ricettive delle dimensioni di mt 3,00 x 9,00 con h mt 3,00 in gronda per una sup complessiva di mq 165;
- RESIDENZIALE
 - Abitazione per il custode mq 200 - h. mt 3,00 in gronda - vol. 600 mc

Il rilascio del Permesso di Costruire per l'edificazione dei singoli lotti è subordinato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione, come risultante da apposito verbale in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale.

L'agibilità degli edifici realizzati sui singoli lotti è subordinata all'esecuzione degli allacciamenti e messa in funzione con il relativo collaudo di tutte le opere previste dalla Convenzione Urbanistica.

In conformità alle disposizioni dell'art. 24, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata. La segnalazione certificata di agibilità dovrà essere presentata a cura del titolare del permesso di costruire o del soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio attività, entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori come risultante da apposito verbale di fine lavori.

Edificazione in aderenza e in confine, e distanze

All'interno degli ambiti di PUA (A e B) è consentita l'edificazione in aderenza e/o a confine tra spazi privati, fermo restando le norme generali previste dal codice civile e dalle N.T.O.

La distanza tra i fabbricati di nuova edificazione e i percorsi ciclo pedonali dovrà essere maggiore o uguale a 3 m.

Tale distanza potrà essere inferiore nel caso della strada privata interna, fatto salvo il rispetto delle distanze minime tra i fabbricati previsto dalla normativa vigente.

Ingressi ai lotti

1. L'accesso all'ambito del PUA è indicato nella tavola 3 di progetto.

Tutti gli accessi possono subire un riposizionamento in sede di Permesso di Costruire purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di parcheggio pubblico e percorso ciclabile e verde sempre nel rispetto dell'intento progettuale e delle prescrizioni del Codice della Strada.

2. Non sono previste recinzioni a confine dei lotti, ma solo staccionate in legno e cordoli in legno per delimitare percorsi e pascoli.

7 TIPOLOGIE EDILIZIE

Sono previste realizzazioni con strutture in materiali naturali o prefabbricate in legno, comunque finalizzate al risparmio e contenimento energetico ed in linea con quanto previsto dal Decreto Legislativo 192/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Talune situazioni legate a criteri di igiene e salubrità potrebbero richiedere materiali di diversa origine (ad esempio calcestruzzo) per garantire la durabilità del manufatto e la sua resistenza ai reflui degli animali (soprattutto nella zona scuderia e ricovero cavalli).

L'utilizzo di materiali diversi da quelli naturali sarà limitato alle porzioni di edificio che ricadono in queste particolari esigenze e saranno dettagliatamente argomentati nelle relazioni tecniche allegate ai permessi di costruire di ogni singolo manufatto.

I materiali utilizzati per gli edifici destinati agli equidi saranno conformi a quelli indicati nell'allegato A DGR N. 1222 del 07 settembre 2021 "individuazione delle caratteristiche tecnico costruttive di box e recinzioni per il ricovero di equidi in zona agricola. Legge regionale 2 aprile 320004 n.11 art 44 comma 5 quinquies.

Laddove vengano utilizzati materiali diversi da quelli naturali, questi saranno mitigati attraverso l'utilizzo di colori e finiture che meglio si integrano con il paesaggio agricolo circostante.