

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 B 01 NORME TECNICHE

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

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
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

ART.1 OGGETTO DEL P.U.A.	3
ART.2 DEFINIZIONI E GRANDEZZE.....	4
ART. 3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI REALIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI:.....	4
ART.4 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI SPAZI PUBBLICI PREVISTI NELLA ZONA ZTO F E NELLA ZTO P 'PARCHEGGIO':	5
ART.5 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI SOTTOSERVIZI:.....	5
ART. 6 PARAMETRI MINIMI DA RISPETTARE NEL PROGETTO DEFINITIVO PER LA REAL- IZZAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI PREVISTI DALLA SCHEDA DI NORMA.....	6
ART. 7 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI:.....	7

1 ART.1 OGGETTO DEL P.U.A. DEFINIZIONI E GRANDEZZE

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 mc 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 ART.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 ART. 3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI REALIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI UR- BANIZZAZIONE E SERVIZI:

Il provvedimento di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

A seguito della sottoscrizione possono essere iniziati i lavori per le opere di urbanizzazione e i lavori previsti nei diversi lotti approvati dal PUA. L'inizio lavori dovrà essere fatto secondo le tempistiche indicate nella convenzione in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi previsti dal Regolamento Edilizio.

4 ART.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 ART.5 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI SOTTOSERVIZI:

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

- parcheggio in ghiaia da cedere come da accordo di programma mq 906
- area parcheggio da standard residenziale e ricettivo mq 566
- aree verdi come da standard primario mq 275

La realizzazione delle opere e la loro destinazione ad uso collettivo comporterà uno scomputo dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

Parametri minimi da rispettare nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

	PARCHEGGIO DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO COME DA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE n.78 PIANO DEGLI INTERVENTI TOTALE mq 906 > 900 mq previsti da scheda accordo n.78		
CALCOLO STANDARD AMBITO B RESIDENZIALE			
TOTALE MC PREVISTI DA ACCORDO : 200 mq X 3 m= 600 mc CALCOLO ABITANTI EQUIVALENTI 600 mc/150 mc = 4 ABITANTI TOTALE STANDARD PRIMARI <input type="text"/> VERDE 5 mq/ab= 5x4= 20 mq PARCHEGGIO 5 mq/ab= 5x4= 20 mq TOTALE STANDARD SECONDARI <input type="text"/> ATTREZZATURE COMUNI 5 mq/ab= 5x4= 20 mq ATTREZZATURE ISTRUZIONE 5 mq/ab= 5x4= 20 mq ATTREZZATURE VERDE 10 mq/ab= 10x4= 40 mq STANDARD VERDE AGGIUNTIVO 3 mq/ab= 3x4= 12 mq			
CALCOLO STANDARD AMBITO A			
zona F1 servizi con parametri e destinazioni d'uso pre assegnati (scheda 78) N.B PER LA SOLA DOTAZIONE DEGLI STANDARD TUTTE LE DESTINAZIONI D'USO SONO EQUIPARATE A TURISTICO RICETTIVO (ART.31 COMMA 3d L.R 11-2004 INSEDIAMENTI ALL'APERTO)			
TOTALE MQ PREVISTI DA ACCORDO : 7.800 mq STANDARD PREVISTI 10 mq OGNI 100 mq TOTALE STANDARD: 780 mq VERDE 30%: 234 mq PARCHEGGIO 70%: 546 mq			
	STANDARD PARCHEGGIO PER RICETTIVO E RESIDENZIALE MINIMO (546 mq + 20 mq= 566 mq) TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO PREVISTA DA PUA 906 mq. TUTTI GLI STANDARD SONO CONTENUTI NELLE AREE A PARCHEGGIO PREVISTE DALL'ACCORDO 78		
	STANDARD VERDE PER RICETTIVO E RESIDENZIALE MINIMO (234 mq+20 mq+12= 266 mq) totale 275 mq > 266 mq		
	VIABILITA' CARRABILE		
	PERCORSI CICLO PEDONALI		
lotto C	STRUTTURE RICETTIVE sup. max. 165 mq	<input type="checkbox"/> SAGOMA LIMITE DI EDIFICABILITA'	
lotto A	SCUDERIA sup. max 1.200 mq	<input type="checkbox"/> SAGOMA LIMITE DI EDIFICABILITA'	
lotto B	SGAMBATURA CAVALLI sup.max. 1.800 mq	<input type="checkbox"/> SAGOMA LIMITE DI EDIFICABILITA'	
lotto D	RESIDENZA sup.max 200 mq		
01 VANO TECNICO POZZO DELIMITAZIONE PERCORSO PEDONALE			
QUOTA CAPO SALDO	<input type="text" value="40.09"/>	<input type="text" value="40.09"/>	
QUOTE ALTIMETRICHE	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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

comma 1 – 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

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.

comma 2 – Altezza massima di progetto

L'altezza massima di progetto consentita è quella indicata nel paragrafo precedente.

comma.3 – Destinazioni d'uso ammesse

Ricettivo, sportivo, residenziale nelle misure previste dal piano in attuazione alla scheda norma n 78 del Piano degli interventi.

comma.4 - Tipologia costruttiva

Sono previsti fabbricati ad uso agricolo e sportivo, residenziale di tipo unifamiliare, e turistico ricettivo secondo la tipologia prevista nella tavola 11 del piano.

comma .5 - 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.

comma.7 - Coperture

Sono previste coperture a falde inclinate o piane.

comma 8 - 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.

comma11 - Tecnologie costruttive

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.

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.

comma.12 - Smaltimento acque meteoriche

In fase esecutiva saranno rispettate tutte le prescrizioni dettate dalla relazione di compatibilità idraulica e le indicazioni di tavola 10 allegata al presente piano.

comma.13 – Disposizioni per le infrastrutture a rete di progetto

In fase esecutiva saranno rispettate le disposizioni fornite dalle aziende dei sottoservizi e telefoniche, quelle relative agli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, etc., secondo i pareri rilasciati allegati al presente P.U.A..

Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, si rimanda alla N.T.O. del PI al regolamento edilizio e la vigente normativa stradale e regionale in materia edilizia e urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Data //

Firma