P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - L.R. 11/2004

COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

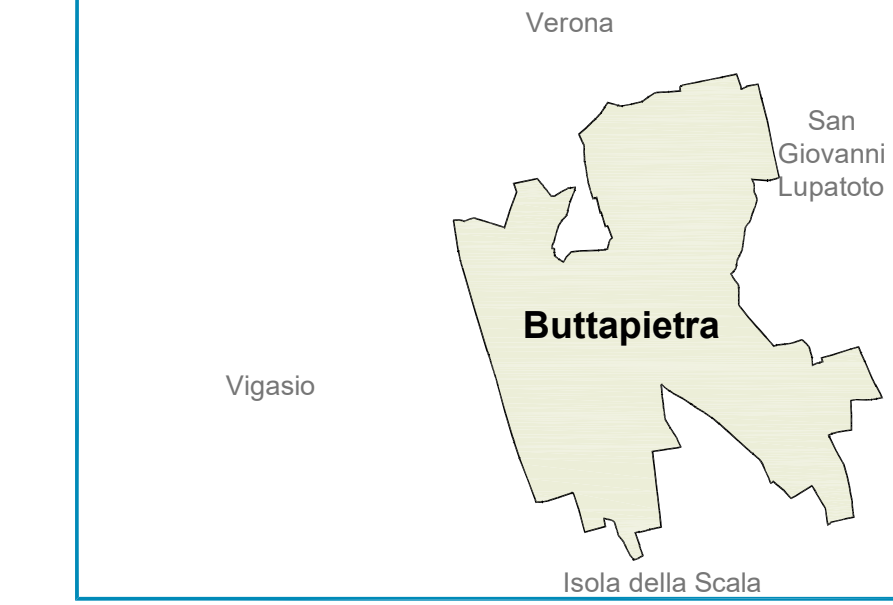
Piano degli Interventi - Variante 3

artt. 17 e 18 LR 11/2004

RIMODULAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N. 68

"Ditta Antico Molino Rosso Srl"

Elaborato 3 RELAZIONE



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. R. Sbrogiò

ANALISI AGRONOMICHE
V.INC.A / VAS
Studio Benincà

COMPATIBILITA' IDRAULICA
Dott. Geol. C. Tosi

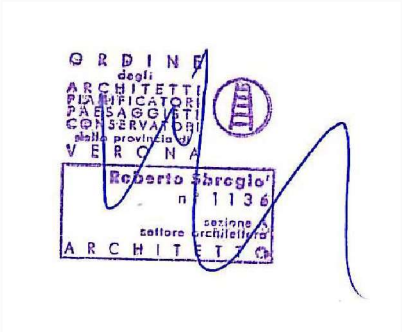
QUADRO CONOSCITIVO
Abitat SIT

SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTIISTA-URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin



P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016

Settembre 2021

Primo P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 07.06.2021

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147 - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI architettura urbanistica progettazione urbana e territoriale

INDICE

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI BUTTAPIETRA 3
2. LA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 4
3. LA VALUTAZIONE DELLA RICHIESTA 5
4. ELABORATI DELLA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 6

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI BUTTAPIETRA

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 ".

- **PI Var. 1** "Istituzione Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)", adottata con DCC n. …..del …… e approvata con DCC n. …….del……;

- **PI Var. 2** "adeguamento NTO al REC e al PAT", adottata con DCC n. …..del …… e approvata con DCC n. …….del…….

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:

- secondo Doc. Preliminare di cui il Sindaco ha dato illustrazione nel Consiglio Comunale del 30/07/2021 e che, a seguito DCC n. 37 del 30/07/2021 di presa d'atto di tale illustrazione, ha avuto pubblicazione sul sito web del Comune in merito al quale con Avviso dell'11/08/2021 prot. n. 7500 ai sensi dell'art. 18 c. 2 della LR 11/2004, sono stati invitati i soggetti portatori di interessi nel territorio a presentare i propri contributi entro il 27/08/2008, invito al quale non sono pervenuti contributi;

- ha dato 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.

2. LA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

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 precedente 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, per mantenere compatta l'Azienda ed asservire ad uno scopo didattico e culturale che deve essere parte integrante dell'Azienda stessa e della 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 o di un Accordo 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 moderna ad uso didattico- culturale di sup. mq. 95 – h mt. 3,50 – Vol. mc. 332,5.

- Il progetto di realizzazione di tale struttura prevede l'utilizzo di materiali ecocompatibili quali legno, vetro e acciaio, pareti completamente vetrate e 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, ed 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.

A livello urbanistico la variante al PI consiste pertanto nella riclassificazione della suddetta area di mq. 2.849 da zona Agricola a zona F; 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", ricadente in:

-	Aree di connessione naturalistica	NTO	Art. 54
-	Corridoi ecologici principali	"	Art. 54
-	Vincolo paesaggistico corsi d'acqua	"	Art. 24
-	Fascia di servitù idraulica – R.D. 368/1904 e R.D.523/1904	"	Art. 32
-	Zona di tutela fluviale art. 41 LR 11/2004	"	Art. 33

- Aree di interesse paesistico – ambientale (PAQE) " Art. 45

e a ridosso degli ambiti del:

- Parco campagna (PAQE) " Art. 56
- Centro di ricerca delle risorse agricole (PAQE) " Art. 57

3. LA VALUTAZIONE DELLA RICHIESTA

In merito alla 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 (mq. 2849 da zona agricola a zona F) per la realizzazione di una struttura "moderna" ad uso didattico-culturale (sup. mq. 95 - h. mt. 3,50 – Vol. mc. 332,5), con particolare riferimento a:
  - NTO PI art. 33 Zona di tutela fluviale – art. 41 LR 11/2004 dove:
    - al punto 2 è precisato che "*Nelle fasce di tutela, all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata, dei nuclei residenziali in ambito agricolo, di eventuali ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti, ad eccezione di quanto previsto dalla LR 11/2004, art. 43 – 44 – e s.m.i., in merito all'edificazione in zona agricola, e fatto salvo il rispetto delle disposizioni di cui al R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904, non sono consentite nuove edificazioni:*
      - *nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema ambientale e paesaggistico, per una profondità di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale;*
      - *nell'insieme di ATO a dominanza dei caratteri del Sistema insediativo, per una profondità di m. 20 dall'unghia esterna dell'argine principale*";
  - NTO PI art. 33 dove al punto 5 lett. d) è precisato che: all'interno della zona di tutela sono ammessi "*interventi di cui all'art. 3 c. 1, lett. e) del DPR 380/2001 (nuove costruzioni) relativamente ad opere pubbliche, accordi ai sensi dell'art. 6 della LR11/2004 e s.m.i. e a previsioni di cui all'art, 30 delle NT del PAT (Zone F di nuova previsione di interesse comunale) compatibili con la natura e i vincoli di tutela*".
  - NTO PI art. 33 dove al punto 5 lettera h) è precisato che all'interno della zona di tutela sono ammesse "*strutture a servizio e supporto delle attività ludico-sportive di cui all'art. 47.6 delle NT del PAT (Parco campagna*)".

- In base alla DGM n. 86 del 14/07/2021 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" demandando al Responsabile dell'UTC la sottoscrizione dell'Accordo

art. 6 LR 11/2004 e disponendo il suo recepimento nella presente Variante 3 al PI.

LA RICHIESTA RISULTA AMMISSIBILE previa sottoscrizione di Accordo di Pianificazione art. 6 LR 11/2004 secondo specifica scheda norma 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 alle verifiche/autorizzazioni in merito a:

- Autorizzazione idraulica (art. 32 NTO PI);
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- VINCA e VAS.

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.

4. ELABORATI DELLA VARIANTE 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

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 da Studio Benincà);
  - valutazione della compatibilità idraulica (redatti da dott. Geol. C. Tosi);
- Quadro Conoscitivo (redatto da Abitat Sit);