

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale



COMUNE DI BUTTAPIETRA

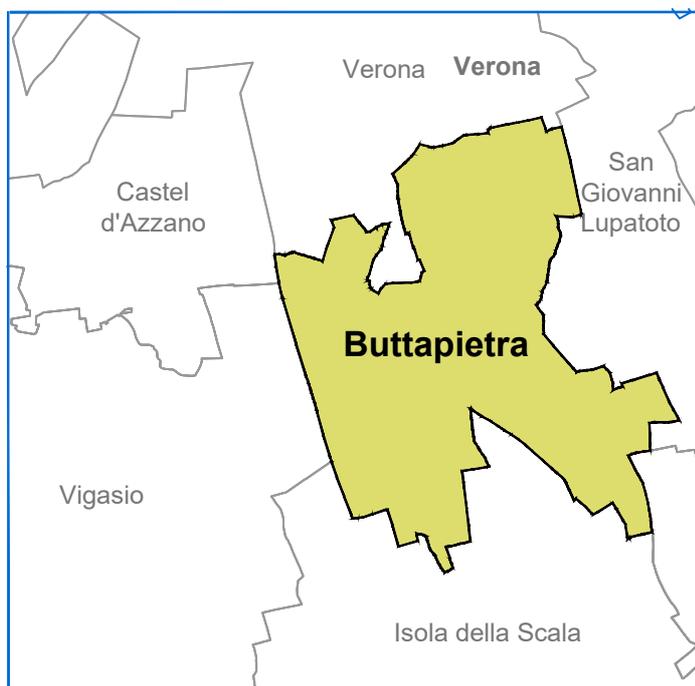
Provincia di Verona

Elaborato

6

**Fascicolo Schede Norma/
Accordi di pianificazione art. 6 LR 11/2004**

Piano degli Interventi Variante n. 4



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. R. Sbrogio

ANALISI AGRONOMICHE -
V.INC.A / VAS -
COMPATIBILITA' IDRAULICA
Studio Beninca'

QUADRO CONOSCITIVO
ADS Automated Data System S.p.a.

SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogio

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin



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

Gennaio 2024

Primo P.I. adottato con D.C.C. n. 36 del 28.09.20 approvato con D.C.C. n. 22 del 07.06.21

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

STUDIO DI
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



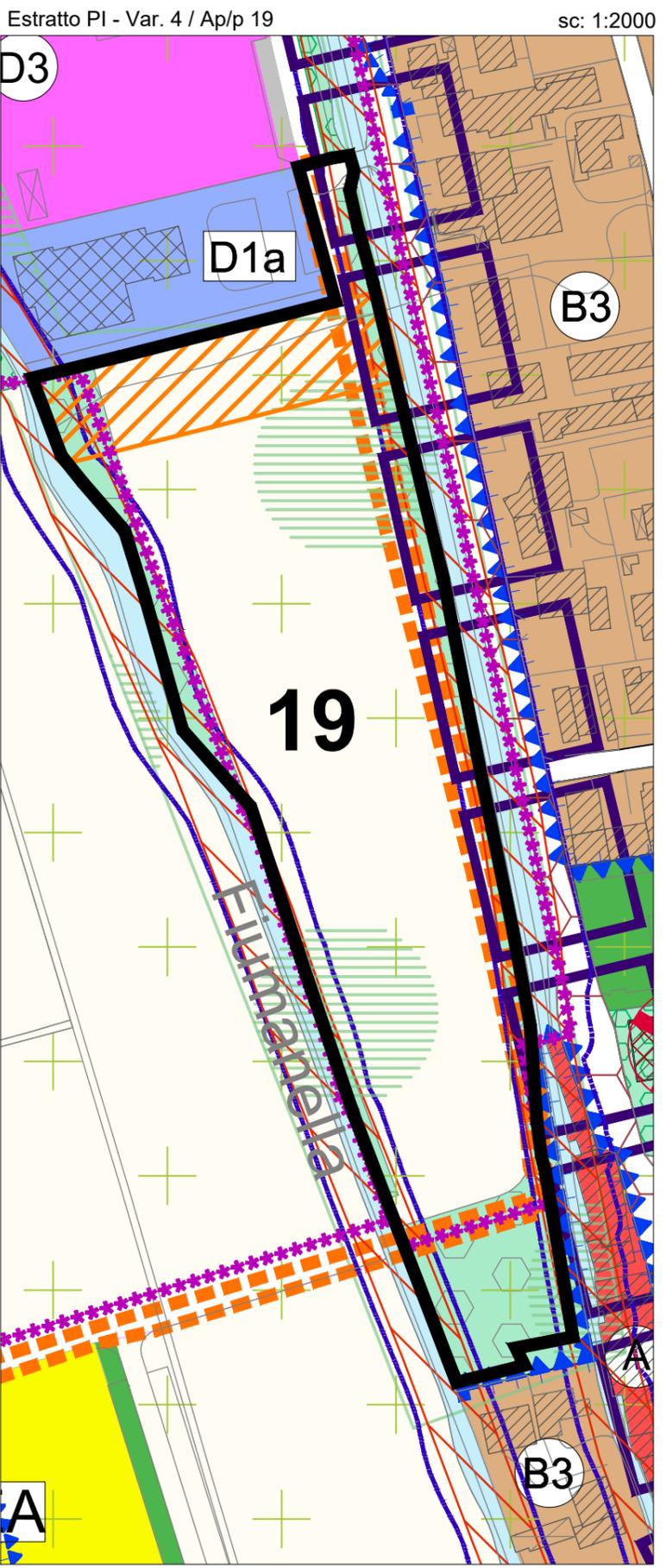
LOCALIZZAZIONE AREA Via Verona

CLASSIFICAZIONE DI ZONA NEL PI
 - Zona D4 - Direzionale commerciale di espansione;
 - Zona F1 di progetto

INDIVIDUAZIONE AREA TAV. 4 PAT A.T.O. R. 1.1. Capoluogo
 - linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale
 - Area di connessione naturalistica
 - corridoi ecologici regionali
 - fascia di mitigazione ambientale
 - percorsi ciclopeditoni di progetto

RICHIESTA

In riferimento all' Ap/p n. 19 viene chiesto una modifica al perimetro dell'ambito di accordo sul lato a confine con la ditta Marastoni Tende, ricadente in Zona D1a per estrapolare dall'ambito la fascia di ca mq 535 indicata nelle planimetrie dell'accordo come area da cedere a Marastoni Tende per realizzazione di strada a servizio della ditta. Con tale modifica il confine dell'attuale zona D1a viene portato al limite della fascia di mitigazione ambientale, quindi con ampliamento della Zona D1a per l'inclusione della fascia di ca mq 535 per realizzazione strada di servizio alla ditta Marastoni Tende.



PRESCRIZIONI

- Fatta salva l'organizzazione insediativa e le prescrizioni attuative della scheda norma Ap/p n. 19 del Primo PI, come da planimetrie allegate alla manifestazione n. 1, il perimetro dell'ambito di Ap/p viene modificato sul lato a confine con la ditta Marastoni Tende, ricadente in Zona D1a, estrapolando dall'ambito di accordo la fascia di ca mq 535 (indicata nelle planimetrie della scheda norma Ap/p n. 19 del Primo PI come area da cedere a Marastoni Tende per realizzazione di strada a servizio della ditta) con sua conseguente riclassificazione come Zona D1a il cui confine viene quindi portato al limite della fascia di mitigazione ambientale del PAT.
- La modifica del perimetro dell'ambito dell'Ap/p n. 19 viene recepito nella Var. n. 4 al PI come da stralcio cartografico riportato nella presente scheda.
- La strada da realizzarsi a margine della Zona D1a sul confine con la fascia di mitigazione ambientale dovrà prevedere uso di pavimentazione drenante e predisposizione con siepe arborea con piantumazioni autoctone.
- Di seguito si riportano le prescrizioni della scheda Ap/p n. 19 del Primo PI aggiornata con le modifiche evidenziate in rosso relative all'esclusione dall'ambito di accordo della superficie della strada a servizio Marastoni Tende di ca mq 538 e il richiamo agli artt. 101 e 103 delle NTO del PI:
 - l'ambito di accordo (mq 30.312) assume le seguenti classificazioni di zona indicate nelle planimetrie allegate alla manifestazione n. 1 (prot. 3361 del 21.03.2023):
 - Zona F1 di progetto - Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (area prevista all'estremità sud dell'ambito e lungo i bordi dei corsi d'acqua della Fossa Fumanella e Fossa Brà per un tot. complessivo di zona di ca mq 5.527);
 - Zona C2 - Espansione residenziale St. mq 14.474 - vol mc 14.474 - ab 97;
 - Zona D4 - Direzionale commerciale di espansione St. ca mq 7.137, ad ampliamento ed ispessimento dei margini del sistema economico - produttivo esistente (art.32 NT PAT);
 - fascia di mitigazione (area prevista all'estremità nord dell'ambito) di ca mq 2.636 ~~+ strada a servizio Marastoni Tende di ca mq 538;~~
 - corresponsione contributo perequativo;
 - **intervento subordinato a PUA** (da raccordarsi con PUA manifestazione n. 14) con organizzazione ambito, esclusi conteggi dimensionali, come da planimetrie allegate, nel rispetto di:
 - studio della viabilità tenendo conto delle indicazioni dei tracciati di PI;
 - dotazione aree standards a verde e parcheggi per destinazioni residenziali e commerciali - direzionali art. 12 NTO;
 - mantenimento vegetazione ripariale esistente sui bordi della fossa Fumanella e della Fossa Brà e sull'area a verde all'estremità sud dell'ambito di accordo;
 - sistemazione delle aree a verde e della fascia di mitigazione dell'ambito di accordo con messa a dimora di alberature autoctone;
 - messa a dimora di barriera alberata autoctona all'estremità nord del lotto A residenziale a separazione visiva con la struttura commerciale prevista nel lotto B;
 - realizzazione connettivo viario e ciclopeditone dell'ambito di accordo raccordato con scheda norma n. 14 e con previsione del PUA industriale "Marastoni Tende" in fase di attuazione / completamento;
 - realizzazione nuovo ponte di innesto sulla SS 12 con soluzione progettuale approvata dall'ANAS;
 - disposizioni artt. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico / privato art. 6 LR 11/2004", n. 101 "Sostenibilità edilizia e regolamento energetico" e n. 103 "Regole per il buon costruire";
 - omogeneo inserimento nelle preesistenze e idonea integrazione per tipologie edilizie, forme architettoniche, viabilità, percorsi ciclopeditoni, arredo urbano, organizzazione del verde, con piantumazioni autoctone e dei parcheggi;
 - compatibile con gli aspetti ambientali ed agronomici a condizione che siano previste idonee misure di mitigazione e compensazione (art. 19.1 NT PAT) e siano previsti interventi contestuali e / o preventivi di mitigazione e compensazione (art. 19 NT PAT);
 - gli interventi previsti dalle manifestazioni n. 19 e n. 14 dovranno essere attuati tramite PUA sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VAS ai sensi della DGR 545/2022;
 - considerando la vicinanza tra le due aree delle manifestazioni n. 19 e n.14, l'interdipendenza a livello viabilistico e la previsione di rifacimento del ponte sulla fossa Bra - Falconer, gli effetti dei due PUA dovranno essere inoltre valutati reciprocamente e congiuntamente, in particolare per quel che riguarda gli studi del traffico e le valutazioni degli effetti sulla qualità dell'aria e sul clima acustico.
 - lungo i lati dei due PUA che si affacciano sulla zona agricola dovranno inoltre essere previste idonee opere a verde di mitigazione visiva ed ecologica.

COMUNE DI BUTTAPIETRA
 PROVINCIA DI VERONA
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO
 ATTUATIVO ZONA D4/2
 "DIREZIONALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE"

VARIANTE RESIDENZIALE

NEWTENDE S.R.L.

COMMITTENTE:
 NEW TENDE SRL
 IMMOBILIARE LEONARDO SRL

Via Verona, 1
 37060 BUTTAPIETRA (VR)
 P.IVA e Cod. Fisc. 02609780230

IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.

PROGETTAZIONE ARCHITETTURA
 Arch. Fabio Faoro
 Via Ponte Pignolo 2
 37129 Verona
 Tel. Fax 0456861602
 fabiofaoro@viabrenneroarchitetture.it
 www.viabrenneroarchitetture.it
 P.IVA. 04147560231

Capitale Sociale € 10.000 int. Versato
 Reg. Imp. MN n. 01971840200 REA n. 213074
 Cod. Fiscale e Partita Iva: 01971840200

DIREZIONE LAVORI:
 ARCH. FABIO FAORO



TITOLO:
 PLANIMETRIA GENERALE

DATA:
 SETTEMBRE 2019

VIABRENNEROARCHITETTURA

NOME FILE:
 TAV 01_MORAR

SCALA:
 1:1000

TAVOLA N.:
 01

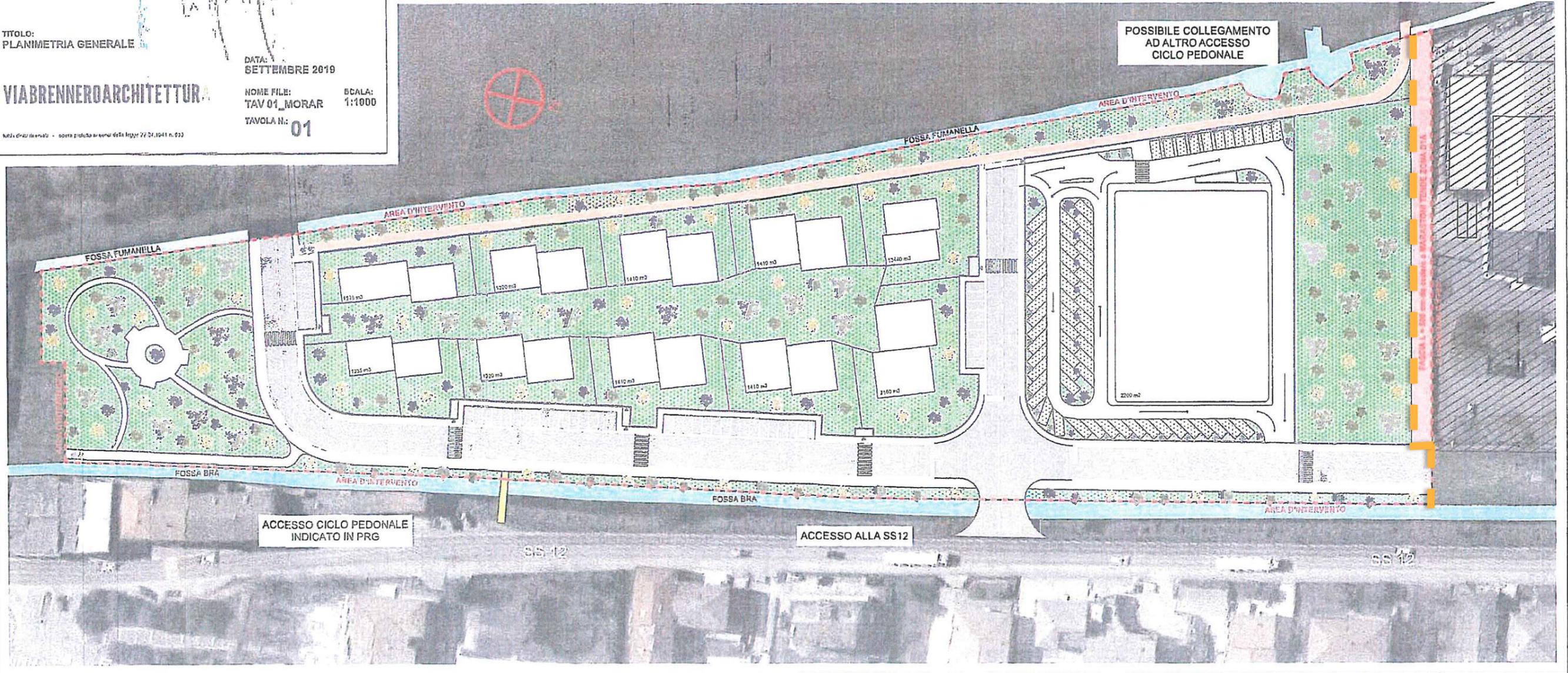
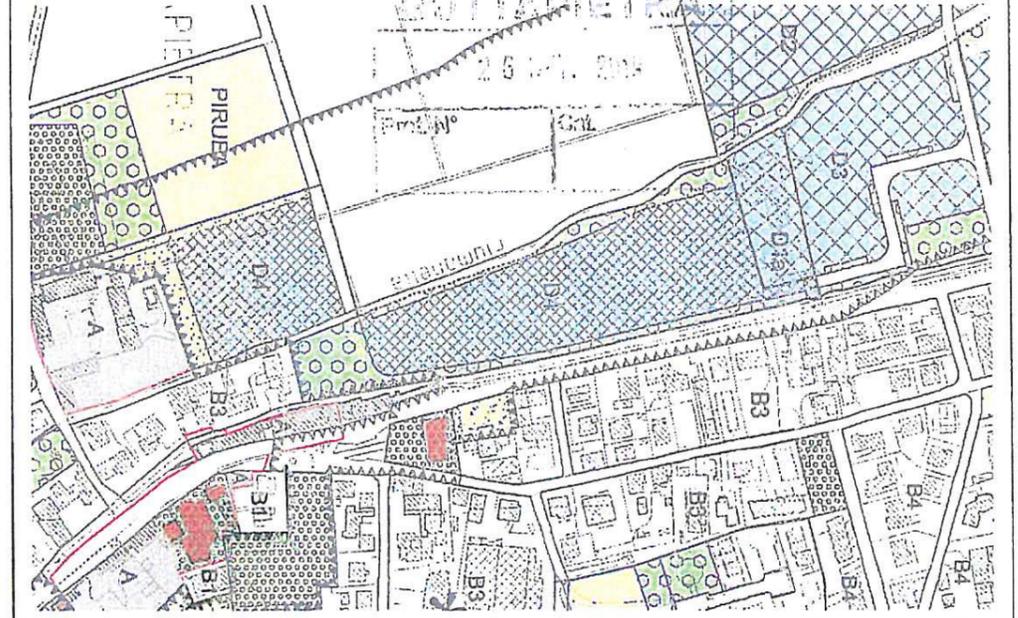
ESTRATTO PAT - TAV.3 VAS

1:5000



ESTRATTO PRG

1:5000



POSSIBILE COLLEGAMENTO
 AD ALTRO ACCESSO
 CICLO PEDONALE

ACCESSO CICLO PEDONALE
 INDICATO IN PRG

ACCESSO ALLA SS12

COMUNE DI BUTTAPIETRA
 PROVINCIA DI VERONA
 PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO
 ATTUATIVO ZONA D4/2
 "DIREZIONALE COMMERCIALE DI ESPANSIONE"

VARIANTE RESIDENZIALE

COMITENTE:
NEW TENDE SRL
IMMOBILIARE LEONARDO SRL
 Via Verona, 1
 37060 BUTTAPIETRA (VR)
 P.IVA e Cod. Fisc. 02609780230

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA:
Arch. Fabio Faoro
 Via Ponte Pignolo 2
 37129 Verona
 Tel. Fax 0458661602
 fabiofaoro@viabrenneroarchitettura.it
 www.viabrenneroarchitettura.it
 P.IVA. 04147660231

IMMOBILIARE LEONARDO S.R.L.
 Sede Legale: Via San Cataldo n.28
 46030 VIRGILIO (MN)
 Capitale Sociale € 50.000 int. Versato
 Reg. Imp. MN n. 0471840200 REA n.213074
 Cod. Fiscale e Partita Iva: 01971840200

DIREZIONE LAVORI:
ARCH. FABIO FAORO

TITOLO:
 STANDARD URBANISTICI

VIABRENNEROARCHITETTURA

DATA:
 SETTEMBRE 2019

NOME FILE: TAV 02_MORAR
 SCALA: 1:1000

TAVOLA N.: **02**

MU Edistribuzioni - opera protetta ai sensi della legge 22/04/1964 n. 633

AMBITO	Superfici
Superficie Lotti	14.854,0 mq
Superficie Strade	3.871,0 mq
Superficie Parcheggi	600,0 mq
Superficie Marciapiedi	765,0 mq
Superficie percorsi ciclo pedonali	1.521,0 mq
Superficie Verde fascia di mitigazione	2.636,0 mq
Superficie Verde parco PRG	5.527,0 mq
Superficie da cedere	538,0 mq
Superficie Fondiaria	30.312,0 mq

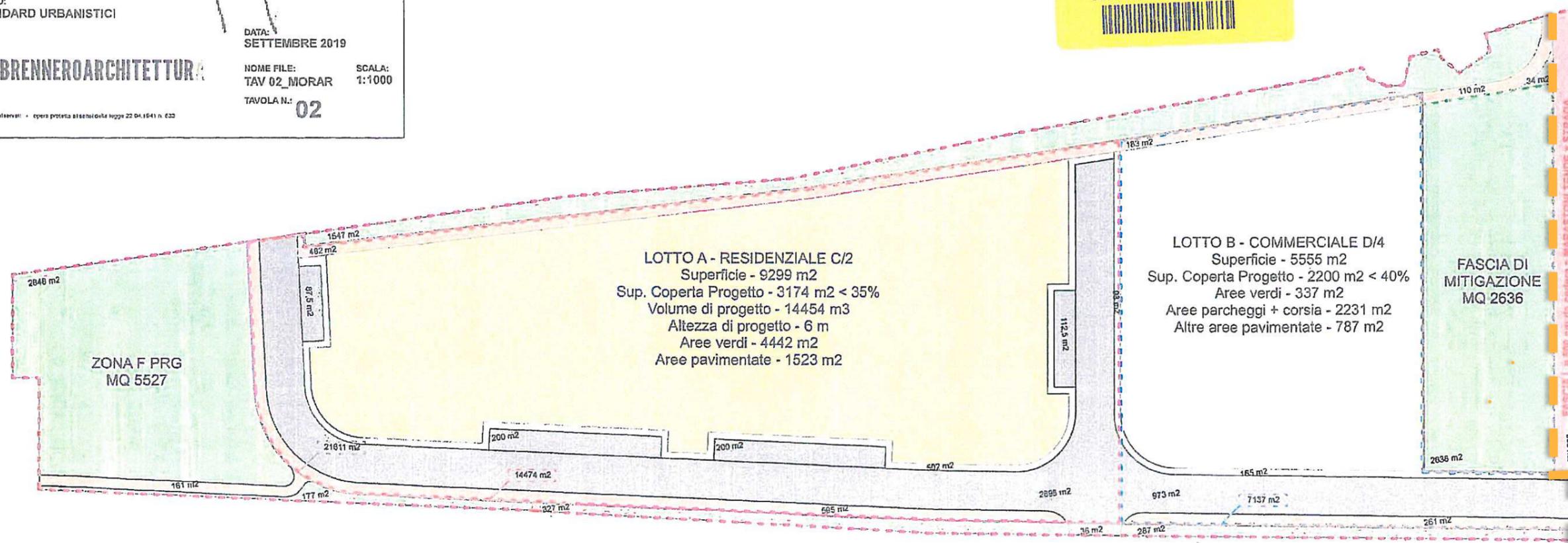
Fg. N° 10 mapp. 35 (parte), 36, 144, 145, 146, 749	Superficie Ambito
PRG	30.312,0 mq
PDL	30.312,0 mq
Catastale	30.679,0 mq

STANDARD	
Volume Residenziale	14.474,0 mc
Numero Abitanti	97 ab
Standard 30 mq/ab	2.910,0 mq
Standard Primari	970 mq
Standard Secondari	1940 mq

LOTTE	RESIDENZIALE C/2	COMMERCIALE D/4
Superficie Fondiaria Lotti	9.299,0 mq	5.555,0 mq
Superficie Massima Coperta	3.254,0 mq	2.222,0 mq
Altezza Massima fabbricati	8,0 m	10,0 m
Superficie Coperta di progetto	3.174,0 mq	2.200,0 mq
Altezza massima di progetto	6,0 m	10,0 m
Volume di Progetto	14.454,0 mc	-
Superficie Parcheggi + corsie maovra	-	2.231,0 mq
Superficie corsie + rampe + marciapiedi	-	787,0 mq
Superficie verde	-	337,0 mq
Indice Fondiario	1,6 mc/mq	-

ZONE	C/2	D/4	Superficie Verde parco PRG	Superficie Verde fascia di mitigazione	Superficie da cedere	TOTALE
Superficie Zona	14.474,0 mq	7.137,0 mq	5.527,0 mq	2.636,0 mq	538,0 mq	30.312,0 mq
Indice territoriale	1,0 mc/mq	2,0 mc/mq	-	-	-	0,5 mc/mq
Volume Massimo edificabile	14.474,0 mc	14.274,0 mc	-	-	-	14.474,0 mc

COMUNE DI BUTTAPIETRA
 Prot.n. 0010150 del 26-09-2019
 Categoria 10 Classe 1
 Ufficio GESTIONE DEL TERRITORIO



- - - Area di intervento 30312 m2
- - - Superficie Territoriale 21611 m2
- - - Zona residenziale C/2 14474 m2
- - - Zona commerciale D/4 7137 m2
- - - Fascia di mitigazione 2636 m2
- Percorsi ciclo-pedonali
- Aree verdi PRG + Fascia di mitigazione
- Superficie da cedere a MARASTONI TENDE per strada
- Strade di lottizzazione e parcheggi
- Marciapiedi

Estratto PI - Var. n. 4 - Ap/p n. 34

sc: 1:2000

n. Ambito accordo di pianificazione pubblico/ privato

LOCALIZZAZIONE AREA

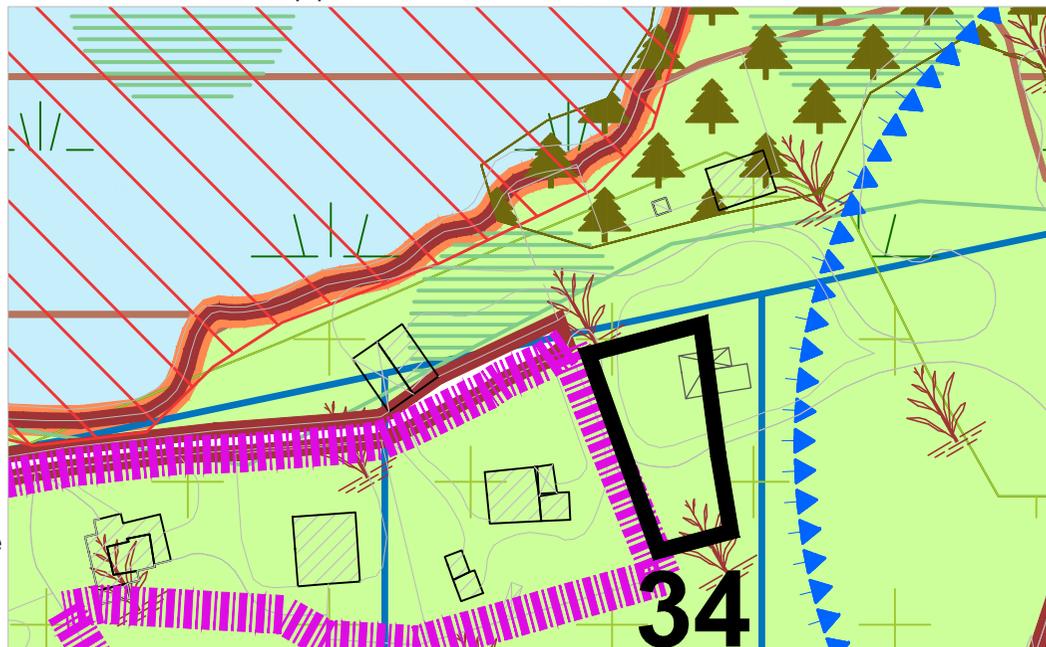
Via Bengasi

CLASSIFICAZIONE DI ZONA NEL PRG

Zona F7 - turistico ricettiva - sportiva

INDIVIDUAZIONE AREA TAV. 4 PAT

ATO A1.1. Nord Orientale Parco campagna

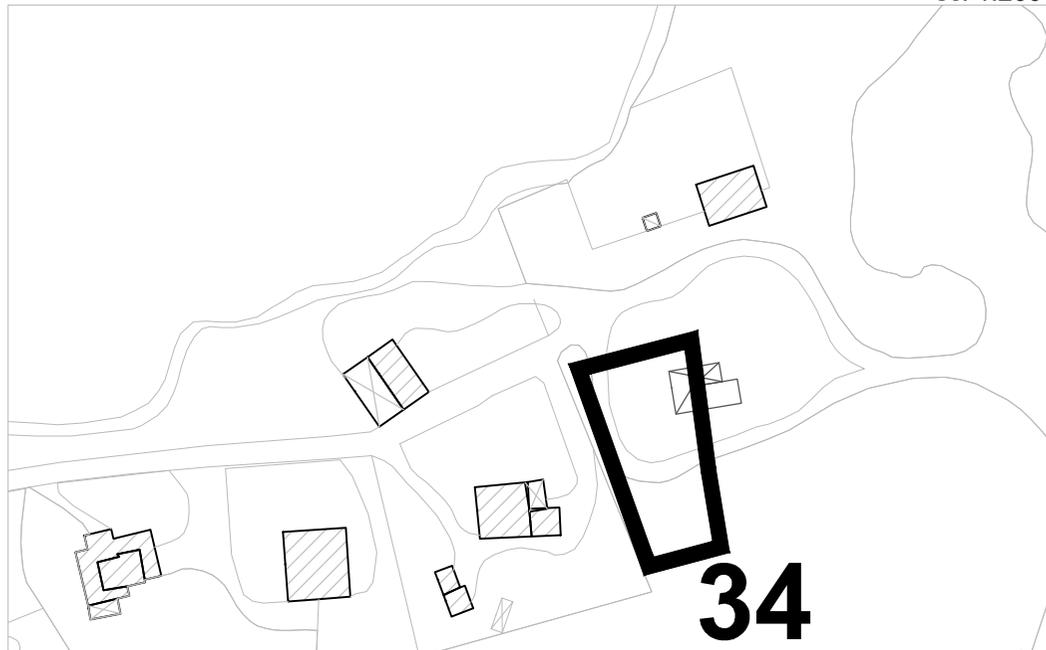


Ambito accordo

sc: 1:2000

RICHIESTA

In riferimento all'Ap/p n. 34 viene chiesta una modifica con riduzione del vol. di ampliamento ammesso da mc 140 a mc 105 con una sua diversa configurazione planimetrica spostando l'ampliamento sul lato sud dell'edificio.



PRESCRIZIONI

- in considerazione che il lotto:
 - ricade all'interno della fascia di rispetto dell'allevamento ricadente nel limitrofo comune di S.Giovanni Lupatoto, riportata in cartografia di PI, secondo le indicazioni dell'ULSS;
- a perfezionamento ambito di edificazione diffusa secondo art. 28 NT PAT, l'ambito di accordo (mq. 1.799) viene riclassificato come "nucleo residenziale in ambito agricolo" con sola ammissibilità di aumento della volumetria dell'edificio esistente di mc ~~140~~ 105, fatto salvo quanto riportato nel seguente parere di compatibilità ambientale;
- **intervento diretto** nell'osservanza delle disposizioni degli artt. n.65 NTO "Nuclei residenziali in ambito agricolo" e n.87 "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico / privato art. 6 LR 11/2004";

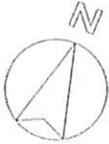
- **Compatibile con gli aspetti ambientali ed agronomici purché l'edificazione, ai sensi della DGR 856/2012, sia vincolata alla riduzione della fascia di rispetto dell'allevamento ricadente nel limitrofo comune di S. Giovanni Lupatoto mediante schedatura puntuale dell'allevamento con indicazioni specifiche per la riduzione della fascia. Non è possibile concedere PdC o incassare oneri perequativi prima della risoluzione dell'incompatibilità urbanistico - ambientale.**
- **Si dovranno prevedere interventi contestuali e/o preventivi di mitigazione e compensazione e verde (art. 19 - 47.6 NT PAT)**

Si allega planimetria organizzativa

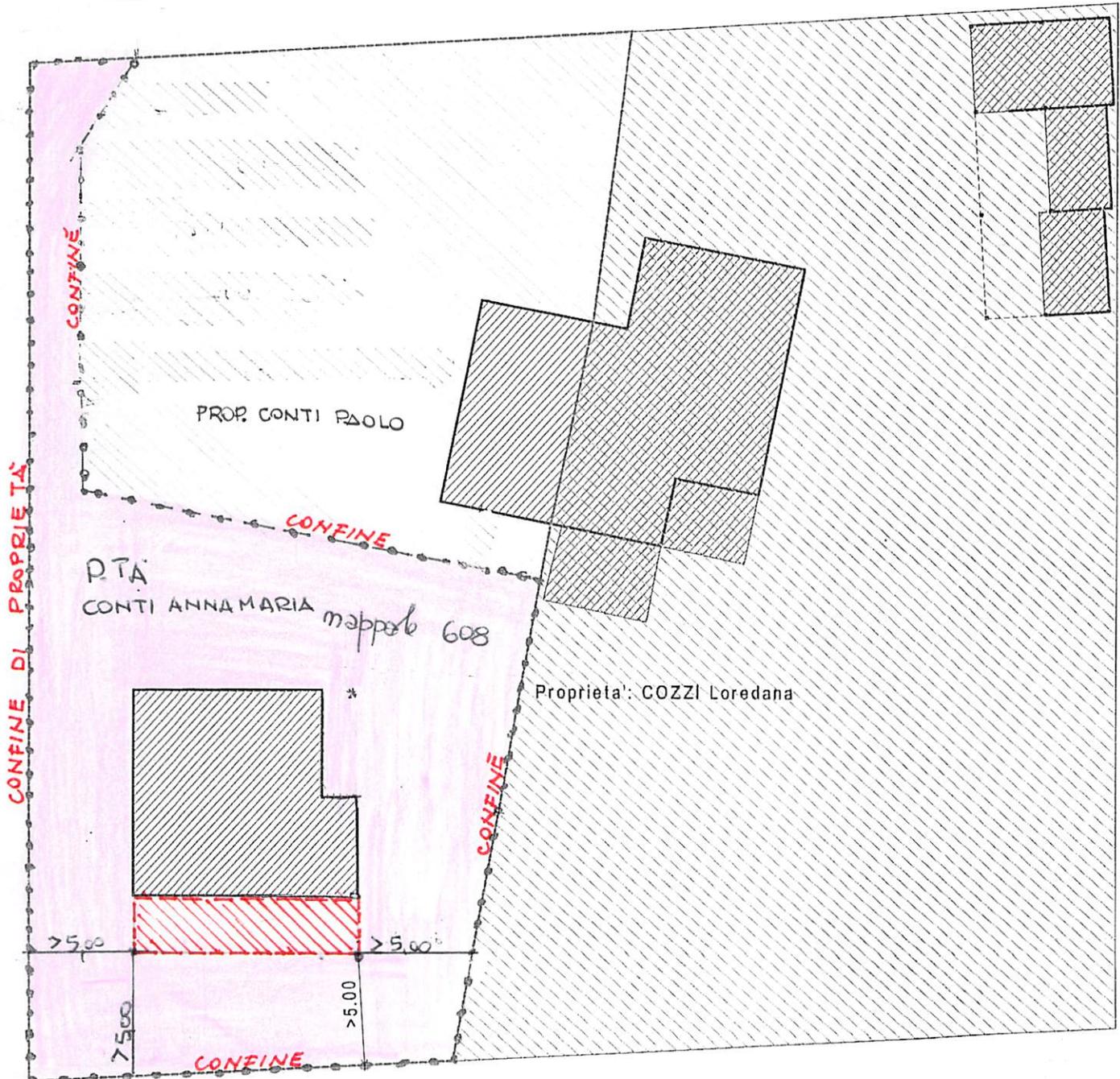


MASSIMO INGOMBRO AMPLIAMENTO MC 105

Planimetria



STRADA PRIVATA



Estratto PI - Var. n. 4 - Ap/p n. 79

sc: 1:2000

n. Ambito accordo di pianificazione pubblico / privato

LOCALIZZAZIONE

AREA Via Bovolino

CLASSIFICAZIONE

DI ZONA NEL PRG - E3/1 Sottozona agricola;
- F/3 Vincolo ambientale

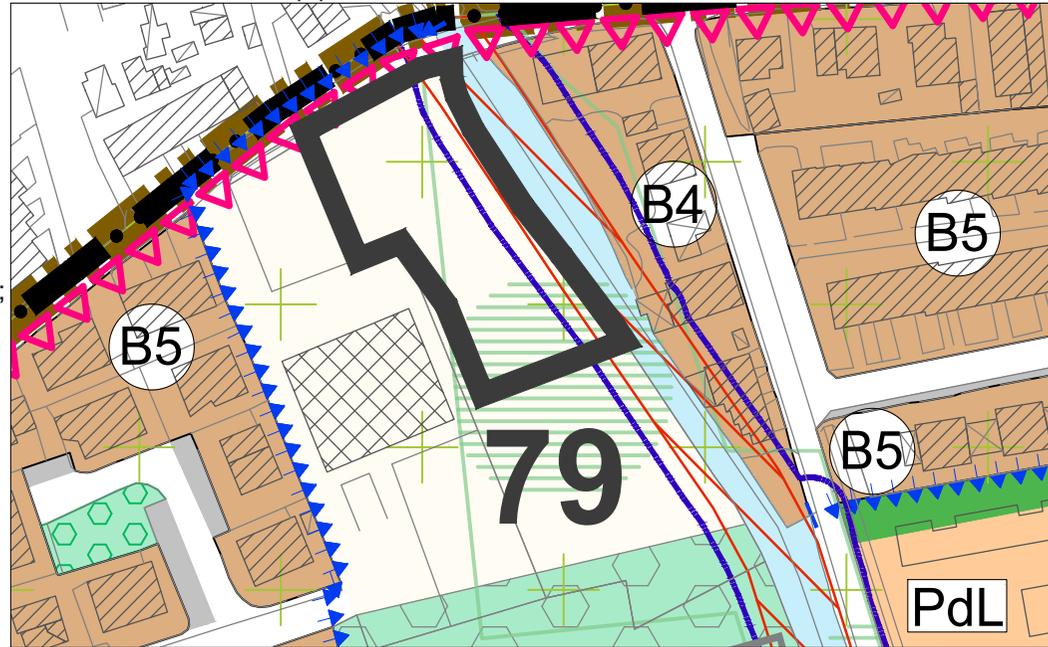
INDIVIDUAZIONE

AREA TAV 4 PAT: ATO R.1.2 Marchesino

- TAV. 1 - Vinc. Paesagg. Corsi d'acqua
- TAV. 4 - Zona agricola;
- Area di connessione naturalistica;
- Corridoio ecologico regionale

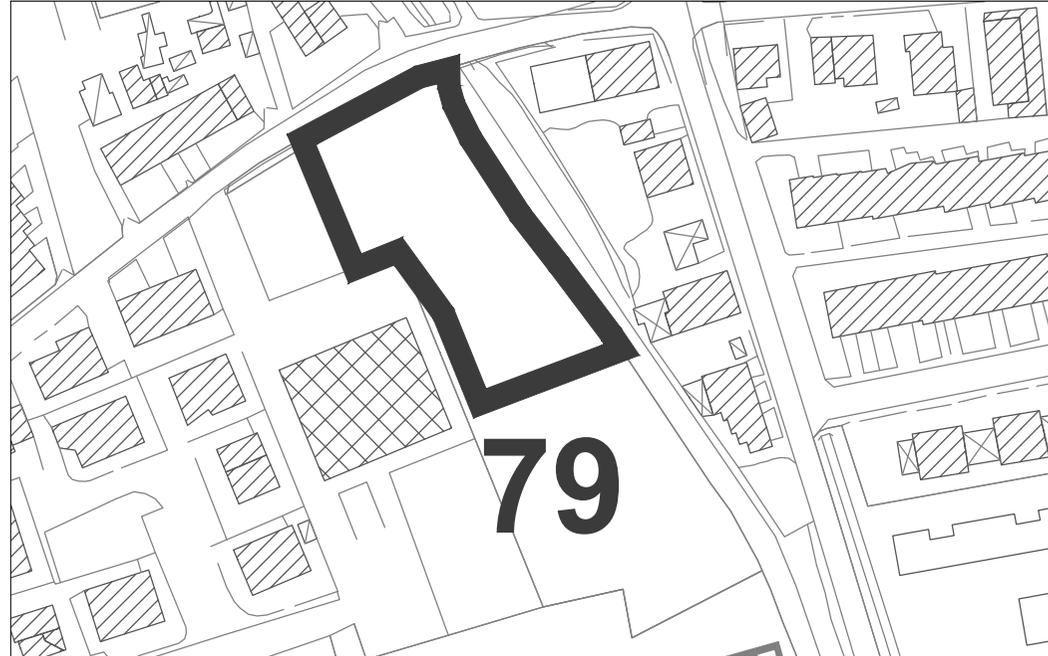
RICHIESTA

In riferimento all' Ap/p n. 79 viene chiesta una revisione progettuale dell'organizzazione insediativa prevista



Ambito accordo

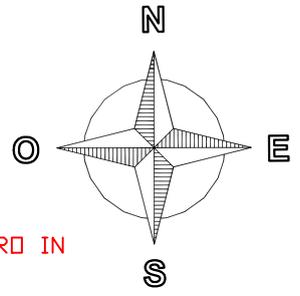
sc: 1:2000



PRESCRIZIONI

- riclassificazione ambito di accordo (ca mq 3.500) come zona C2 di espansione residenziale con parametri di tabella di zona (Vol. mc 3500 - ab 23) e corresponsione contributo perequativo;
- **intervento subordinato a PUA** con organizzazione ambito come da planimetria **allegata alla variante** di organizzazione ambito e individuazione catastale area di proprietà, nel rispetto di:
 - fascia di mitigazione ambientale (10m) da realizzarsi su intero lato est dell'area in adiacenza al corso d'acqua;
 - dotazione aree standards a verde e parcheggi per destinazioni residenziali art. 12 NTO (primari mq 230 - secondari mq 115 da realizzare e mq 345 con possibilità di monetizzazione), con possibilità di collocazione parte delle quote standards a verde di pertinenza nella fascia di mitigazione ambientale art. 55 NTO;
 - disposizioni artt. NTO "Zona di tutela fluviale" e "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico / privato art. 6 LR 11/2004";
 - omogeneo inserimento nelle preesistenze e idonea integrazione per tipologie edilizie, forme architettoniche, viabilità, percorsi ciclo - pedonali, arredo urbano, organizzazione del verde, con piantumazioni autoctone, e dei parcheggi.
- **Compatibile con gli aspetti ambientali ed agronomici a condizione che siano predisposte idonee misure di mitigazione e compensazione artt. 19 e 19.1 NT PAT e sia realizzata fascia di almeno 10mt verso est da dedicare a verde di mitigazione.**

**Ingrandimento Planimetrico
da inserire nella variante nr.4 al P.I.
Scala 1 : 600**



Via Monte Bianco - Via Bovo

NUOVO INGOMBRO IN
VARIANTE

Comune di Buttapietra (VR)
Foglio 2 , Mappali 2030, 2032, 2034
Intestati a Valea Federico, Flavio e Martina

Superficie Catastale
2217,00 + 825,00 + 458,00 = 3500,00 mq

Superficie REALE
3634,00 mq

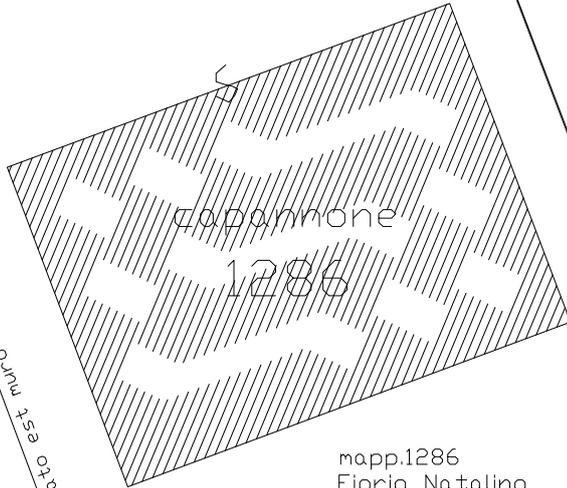
superficie
massimo
ingombro
edificio 1

NUOVO INGOMBRO IN
VARIANTE

superficie
massimo
ingombro
edificio 2

AREA
VERDE
mq.240

COMUNE DI BUTTAPIETRA - PROF. 0004670 DEL 27-04-2023 - CAT. 10



mapp.1286
Fiorio Natalino
Giarola Nelda

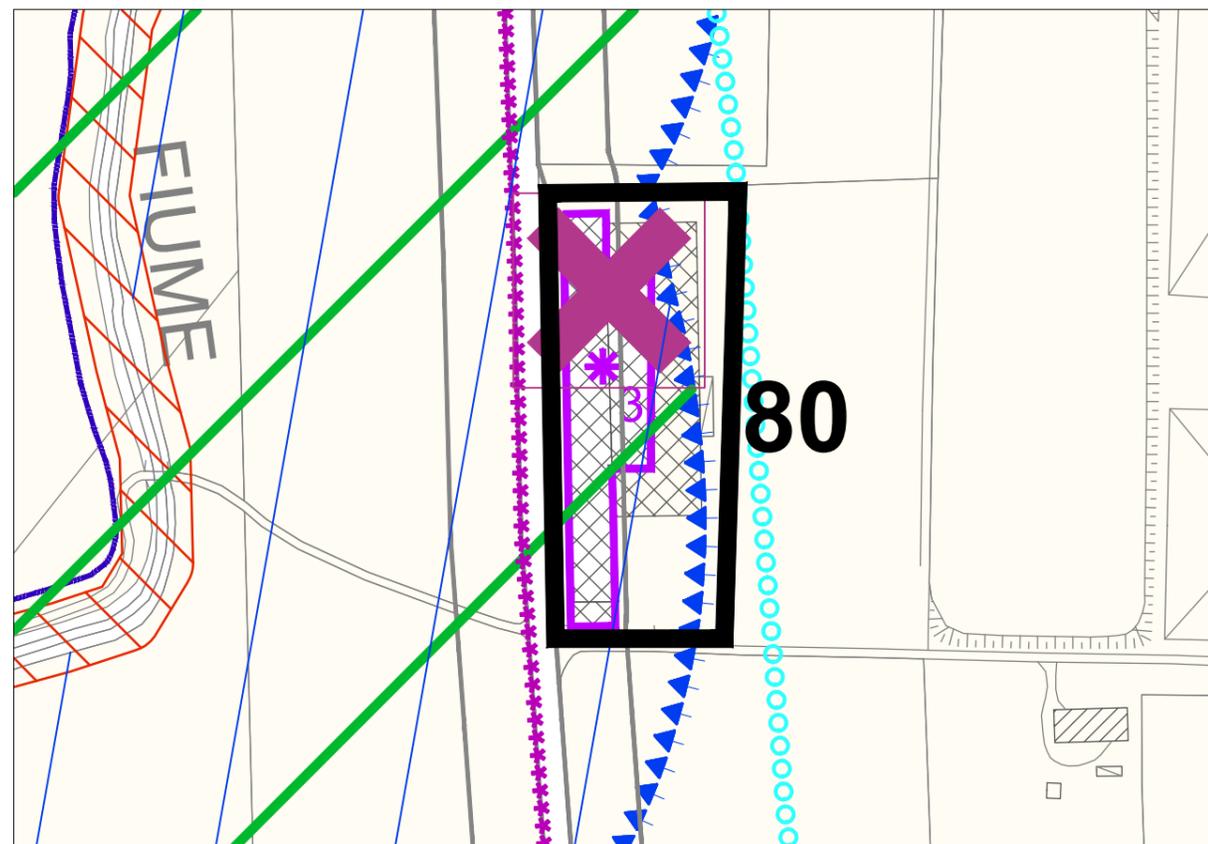
AREA
FIORIO NATALINO

CALCOLO STANDARDS ART.12 NTO:
23 abitanti equivalenti

	RICHIESTI	IN PROGETTO
STANDARDS PRIMARI(VERDE)	5 MQ/AB (115 mq)	120 mq
STANDARDS PRIMARI(PARCHEGGI)	5 MQ/AB (115 mq)	125 mq
STANDARDS SECONDARI	20 MQ/AB (460 mq)	115 mq da realizzare 345 da monetizzare

Manifestazione n. 2 - prot. n. 11076 del 30.09.2022 - Sipernatura di Faccincani Erica e Fragiacomio Francesco leg. rappr. ditta Fraga srl

Estratto PI - Var. 4 con Ambito Ap/p 80 n. Ambito accordo di pianificazione pubblico/ privato sc: 1:2000



A.T.O.	A.1.1 - Nord - Occidentale
Ubicazione area	Via Dolomiti n. 51
Classificazione zona di PI	Attività produttiva fuori zona n. 3 / Opera incongrua
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Attività produttiva fuori zona n. 3
Descrizione sintetica previsioni Accordo	<p>eliminazione opera incongrua costituito da complesso edilizio degradato attraverso riqualificazione dell'area interessata con recupero fabbricati esistenti da destinarsi con attività compatibili con la zona agricola. La richiesta riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • lotto complessivo mq 6.700 frazionato in: <ul style="list-style-type: none"> - sup. ambito A (Fraga srl) mq 3.760; - sup. ambito B (Faccincani Erica) mq 2.940; • sup.coperta complesso edilizio degradato: <ul style="list-style-type: none"> - attuale mq 3.415; - in demolizione mq 1.447; - residua mq 1.968; - ricostruzione (su 2 piani) uffici ed abitazione custode mq180 per ditta per 2 piani <p>Totale mq 1.968 + 180*2*2 = mq 2.688 di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A- agroindustria commerciale prodotti agricoli mq 984+360 = mq1344; - B-uso agricolo mq 984+360 = mq 1.344

Prescrizioni

In riferimento all'istruttoria della manifestazione n. 2 la richiesta è subordinata a:

- eliminazione dell'opera incongrua del PAT (costituita da capannone artigianale dismesso situato a nord di Via Bovolino lungo la strada comunale Via Dolomiti all'interno del corridoio ecologico lungo il corso d'acqua del Menago), come da planimetrie allegate alla manifestazione n.2, con:
 - individuazione fabbricato interessato come attività produttiva sita fuori zona n. 3 a condizione che l'intervento richiesto sia subordinato a **PUA unitario** con dettagliate analisi ambientali del contesto e idonei elaborati progettuali e a **VAS** attestanti:
 - eliminazione dell'opera incongrua attraverso suo adeguamento morfologico funzionale al contesto ambientale in cui ricade con ricomposizione ambientale dell'area degradata;
 - in ragione delle peculiarità del contesto ambientale: la riqualificazione generale dell'area per soluzioni architettonico - formali inerenti il recupero dei fabbricati esistenti, destinazioni d'uso, riorganizzazione insediativa (accessi, viabilità distributiva interna, aree standards a verde e parcheggio pertinente alla funzioni da svolgere, misure di mitigazione ambientale e paesaggistica dell'area stessa in riferimento alla sua collocazione all'interno del corridoio ecologico e del Parco Campagna, verifica della viabilità e dei carichi di traffico derivanti dalle attività lavorative richieste).
 - per il recupero dei fabbricati esistenti si prescrive una destinazione d'uso compatibile con il territorio agricolo, compresa la commercializzazione di prodotti agricoli e con ammissibilità di volumi per uffici, alloggio proprietario e/o custode fino a mc 500 per ognuna delle due unità produttive.
 - ai sensi dell'art. 12 delle NTO, relativamente al reperimento del fabbisogno di aree standards di pertinenza, nel caso di dimostrata impossibilità di soddisfare tale reperimento, il PUA può prevedere anche la monetizzazione per le quantità non realizzabili.
- Intervento inoltre subordinato a:
- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004".

ORTOFOTO

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0004648 DEL 26-04-2023 CAT. 10

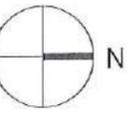


Google Earth

©2018 Google

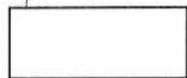
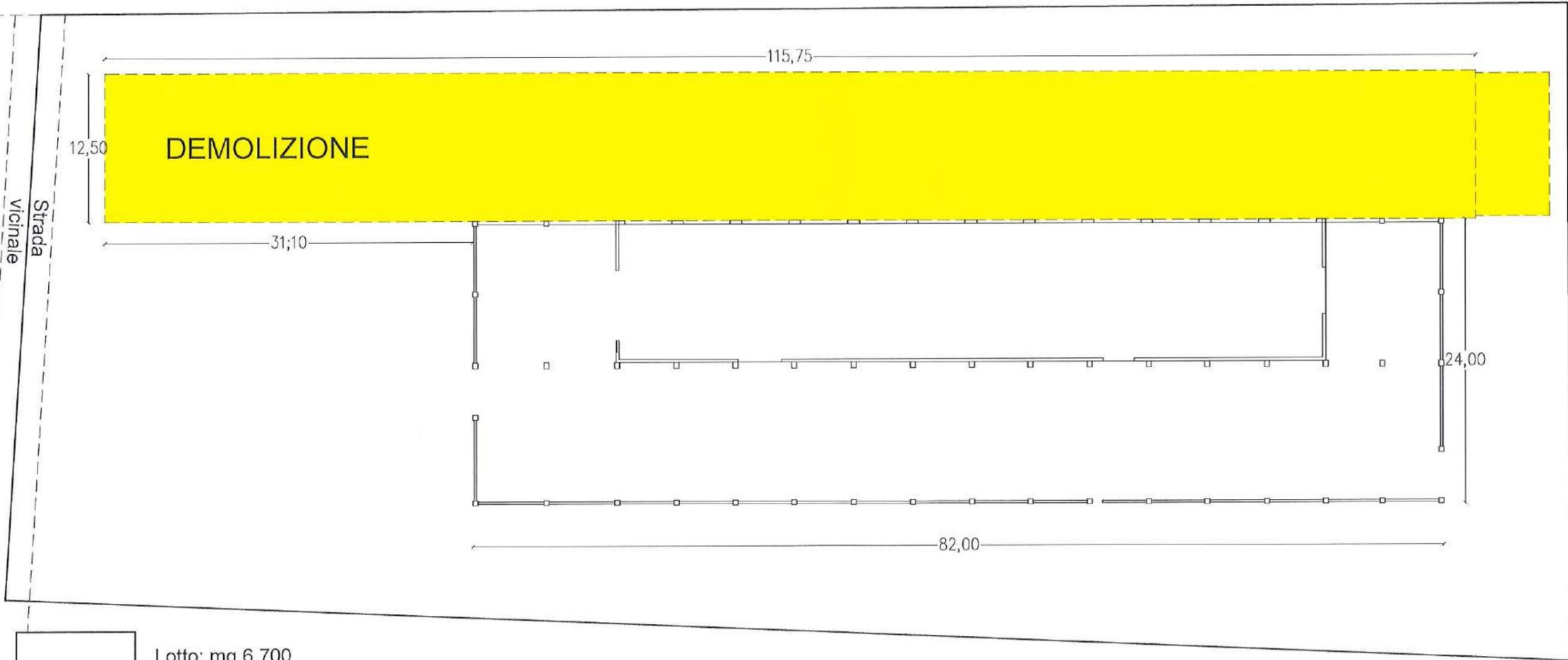


TAVOLA 2 - STATO ATTUALE con fabbricati oggetto di demolizione - scala 1/400



Marciapiede

Strada comunale - Via Dolomiti



Lotto: mq 6.700

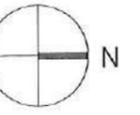


Fabbricato esistente, da recuperare: mq 1.968



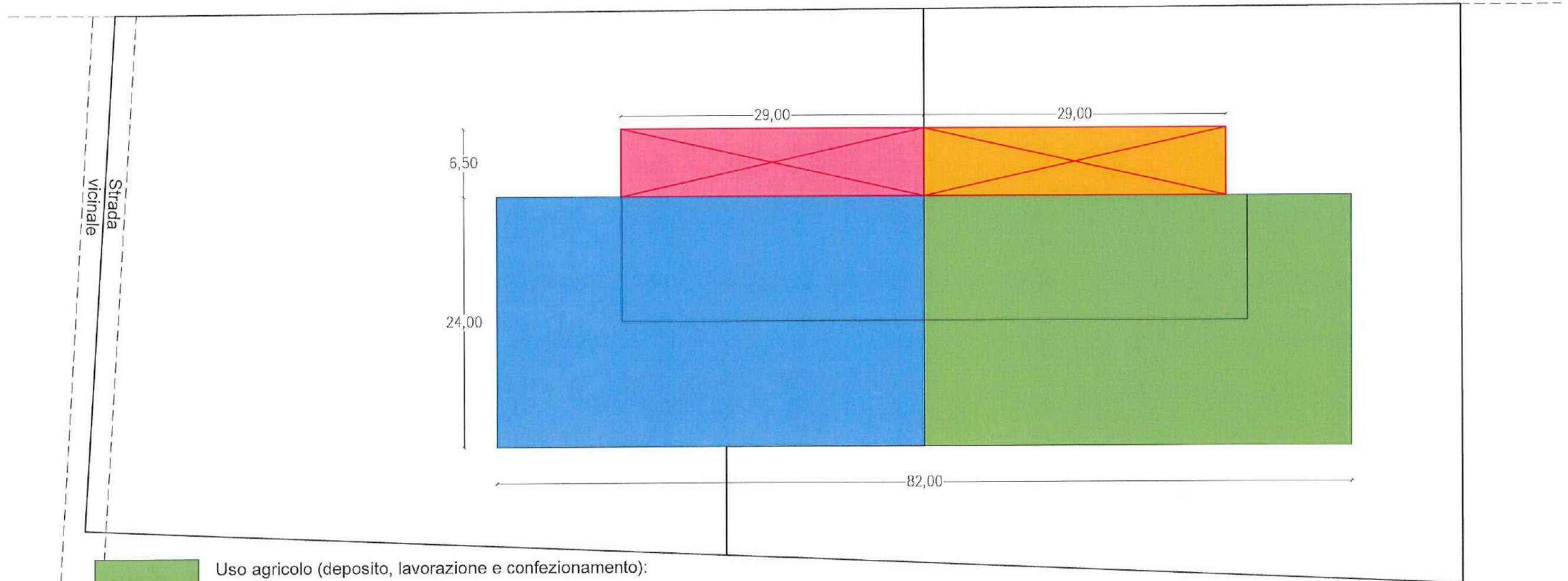
Fabbricato da demolire: mq 1.447

TAVOLA 4 - STATO DI PROGETTO con schema generale utilizzo area/fabbricati - scala 1/400



Marciapiede

Strada comunale - Via Dolomiti



-  Uso agricolo (deposito, lavorazione e confezionamento):
mq 984
-  Abitazione del custode, uffici e servizi:
mq 180 per due piani
-  Uso agroindustria-commercio prodotti agricoli:
mq 984
-  Abitazione del custode, uffici e servizi:
mq 180 per due piani



Prescrizioni

Intervento diretto con parametri di Zona B3, omogeneamente all'edificio circostante, e volumetria realizzabile in aumento di quella esistente pari a mc 530, con osservanza organizzazione ambito come da planimetria allegata prescrivendo comunque che la volumetria realizzabile non ricada nell'area non idonea.

Inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004";
- rispetto disposizioni artt. NTO 101 "Sostenibilità edilizia e regolamento energetico" e 103 "Regole per il buon costruire".

A.T.O.	R.1.2 - Marchesino
Ubicazione area	Via San Carlo n. 9
Classificazione zona di PI	Zona F5 - Verde privato vincolato
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Zona B3 - Completamento edilizio residenziale
Descrizione sintetica previsioni Accordo	Riclassificazione area di mq 550, di cui mq 77,52 con edificio esistente di mc 294,58 (mq 77,52 x h 3,80), a Zona B3 con volumetria realizzabile pari a mc 530 (550 x If 1,5 mc/ mq = mq 825 - vol. esistente mc 294,58 =mc 530,42)
Volume residenziale predeterminato	mc 530
Parametri edilizi	Zona "B3" - Completamento edilizio residenziale (art. 72 NTO) con If 1,5 mc/mc.

PLANIMETRIA PROPOSTA

ELABORATO INTEGRATIVO

Data, 08/05/2023

ABITAZIONI
DI PROPRIETA'
via San Carlo, 9



CORTE COMUNE

14.85

Superficie
pavimentata

Fabbricato
interrato
esistente

FABBRICATO
ESISTENTE

AREA NON IDONEA

VIA SAN CARLO

corso d'acqua combinato

5.00

10.00

14.90

19.30

10.00

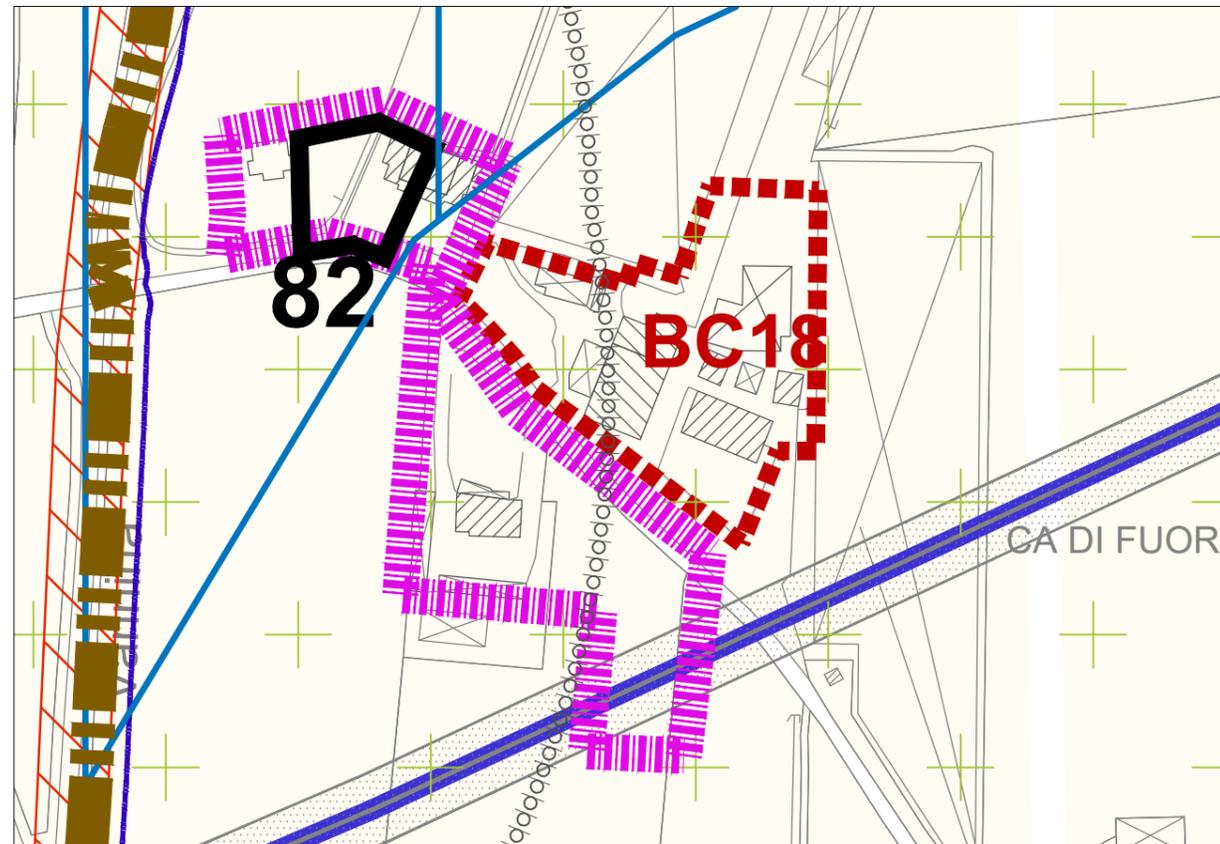
corso d'acqua demaniale

AREA NON IDONEA

LEGENDA

-  Perimetro area F5 di proprietà
-  Abitazioni esistenti di proprietà
-  Fabbricato accessorio esistente
-  Fabbricato interrato esistente
-  Area F5 di altra proprietà
-  Area da trasformare in Z.T.O. B3: mq. 550 (di cui mq. 77.52 già edificati)
-  Limite massimo ingombro della costruzione realizzabile
-  Area non idonea

Progetti



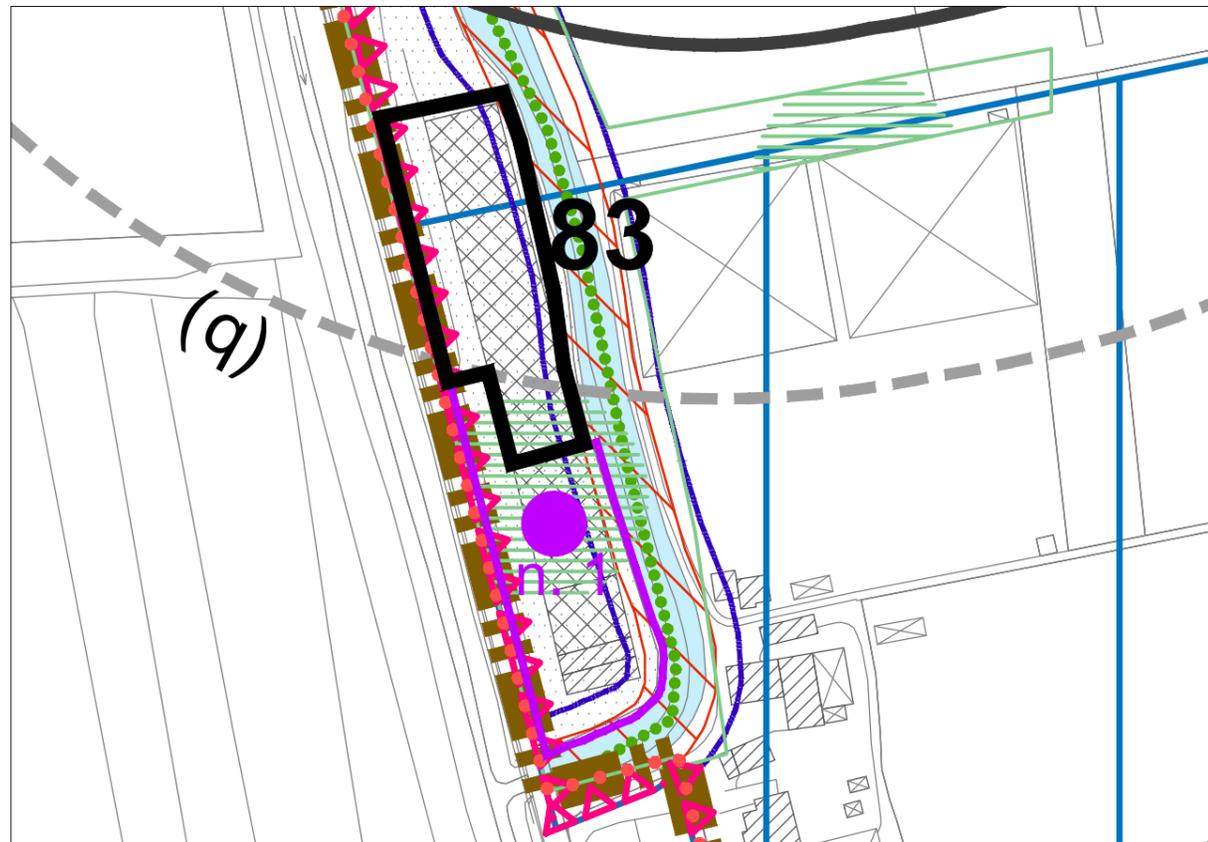
A.T.O.	R.1.1 - Capoluogo
Ubicazione area	Cà di Fuori
Classificazione zona di PI	Zona Agricola
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Nuovo Nucleo residenziale in ambito agricolo ai sensi art. 28 NT PAT con individuazione al suo interno di nuovo lotto edificabile con volumetria preassegnata mc 500 da realizzarsi in aderenza di edificio residenziale esistente.
Descrizione sintetica previsioni Accordo	Individuazione di nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo con al suo interno lotto edificabile di mc 500 per esigenze familiari.
Volume residenziale richiesto	mc 500

Prescrizioni

- Ad integrazione degli ambiti di edificazione diffusa del PAT (art. 28 NT) come modifica di Variante n. 4 al PI viene recepito il nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo, relativo alla manifestazione n. 8, con una perimetrazione limitata alla edificazione residenziale esistente, come da stralcio cartografico riportato nella presente scheda accordo.
- Nel nuovo nucleo residenziale in ambito agricolo viene individuato l'ambito di Ap/p n. 82 da considerarsi alla stregua di lotto edificabile con volumetria di mc 500 per la realizzazione di un'unità abitativa in aderenza a edificio residenziale esistente.
- La volumetria richiesta è realizzabile con **intervento diretto** a condizione che sia riservata ad esigenze familiari con sottoscrizione di impegno al mantenimento della residenza per almeno 10 anni dall'agibilità e corresponsione di contributo perequativo e assoggettata a :
 - realizzazione / completamento delle opere di urbanizzazione eventualmente mancanti;
 - riordino e riqualificazione dell'ambito scoperto di pertinenza;
 - realizzazione opere di mitigazione ambientale con schermature arboree lungo i lati del lotto verso il territorio agricolo;
 - rispetto dei caratteri tipologici e formali secondo i criteri prescritti per la zona agricola di cui al Titolo V delle NTO del PI.

Intervento inoltre subordinato a:

- verifica agronomica fascia di rispetto allevamento zootecnico intensivo art. 43 NTO;
- rispetto disposizioni artt. 65 NTO "Nuclei residenziali in ambito agricolo", 87 "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004";
- rispetto disposizioni artt. NTO 101 "Sostenibilità edilizia e regolamento energetico" , 103 "Regole per il buon costruire" e "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".



A.T.O.	A.1.1 - Nord Orientale
Ubicazione fabbricato (manifestazioni n. 9 e n. 28)	Via Magnano n. 3
Classificazione zona di PI	Zona Agricola
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Individuazione della porzione di fabbricato come attività produttiva in zona impropria
Descrizione sintetica previsioni Accordo	Richiesta di individuazione porzione di fabbricato come attività produttiva in zona impropria a ripristino del suo originale utilizzo.

Prescrizioni

In riferimento all'istruttoria della manifestazione n. 9, la richiesta è subordinata a:

- individuazione porzione fabbricato interessato come attività produttiva sita fuori zona a ripristino del suo originario utilizzo, come da planimetrie allegate alla manifestazione n.9, a condizione che l'intervento sia subordinato a **PUA** con idonea documentazione progettuale e a **VAS** attestanti:
 - riqualificazione ambientale dell'area relativa alla sistemazione delle sponde del corso d'acqua a est dell'ambito e predisposizione di quinte arboree sui lati lungo Via Magnano e lungo il corso d'acqua;
 - riorganizzazione insediativa (accessi, viabilità distributiva interna, aree a verde e parcheggio, pertinenti alle funzioni da svolgere, misure di mitigazione ambientale in riferimento alla sua collocazione all'interno del corridoio ecologico, valutazione dei carichi di traffico derivanti dalle attività lavorative).
- ai sensi dell'art. 12 delle NTO, relativamente al reperimento del fabbisogno di aree standards di pertinenza, nel caso di dimostrata impossibilità di soddisfare tale reperimento, il PUA può prevedere anche la monetizzazione per le quantità non realizzabili.

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004".

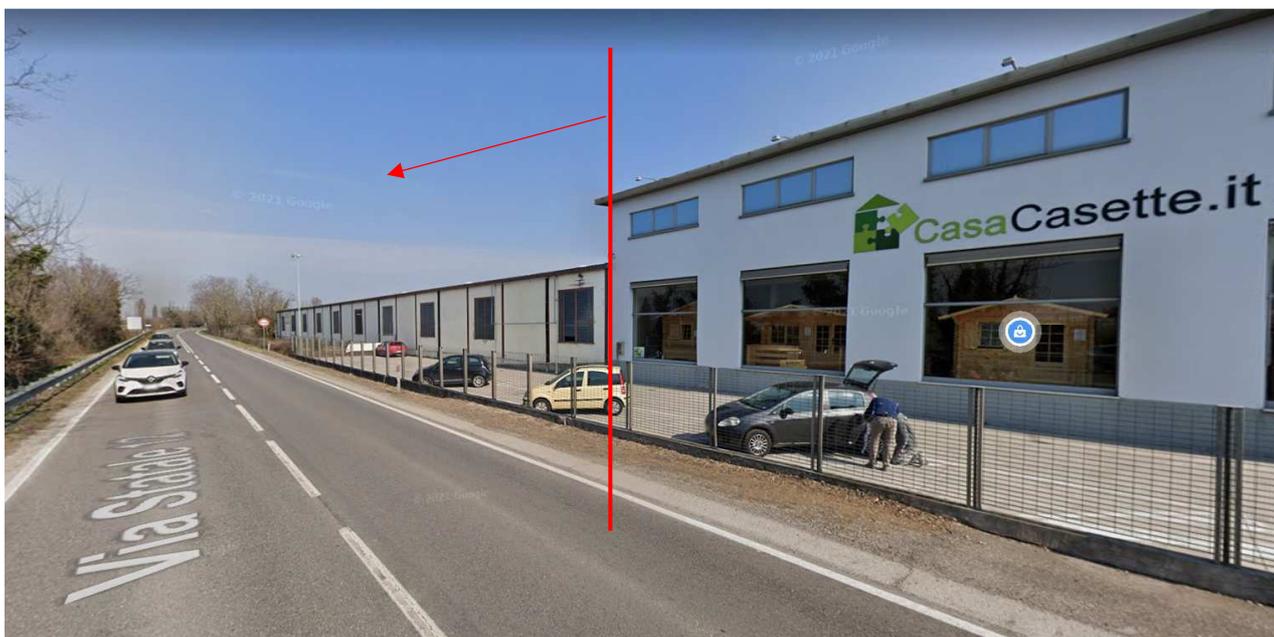
STRALCIO ORTOFOTO



PORZIONE DI CAPANNONE OGGETTO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE



VISTA LATO SUD – DA BUTTAPIETRA IN DIREZIONE VERONA



VISTA LATO SUD – inizio proprietà IMMOBILIARE SBN



VISTA LATO NORD – DA VERONA IN DIREZIONE BUTTAPIETRA - proprietà IMMOBILIARE SBN



ESTRATTO PRC_TAV3

Comune di Buttapietra Provincia di Verona

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE DATA APRILE 2023
 REVIS. N.

PROPRIETA': Immobiliare SBN s.r.l. TAVOLA N. 1 REV_01

UBICAZIONE: Via Magnano 3 SCALA 1:200

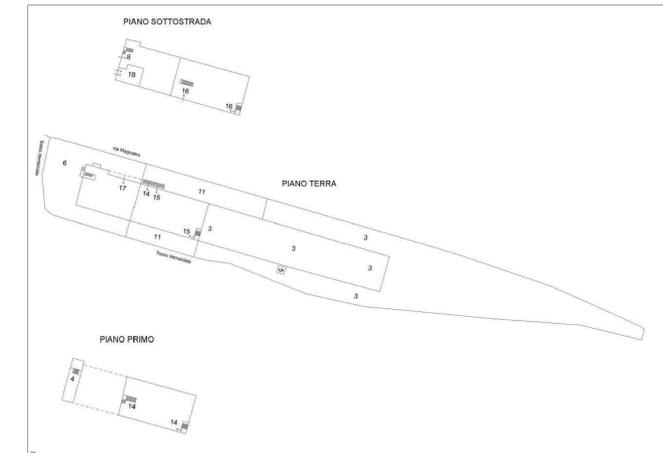
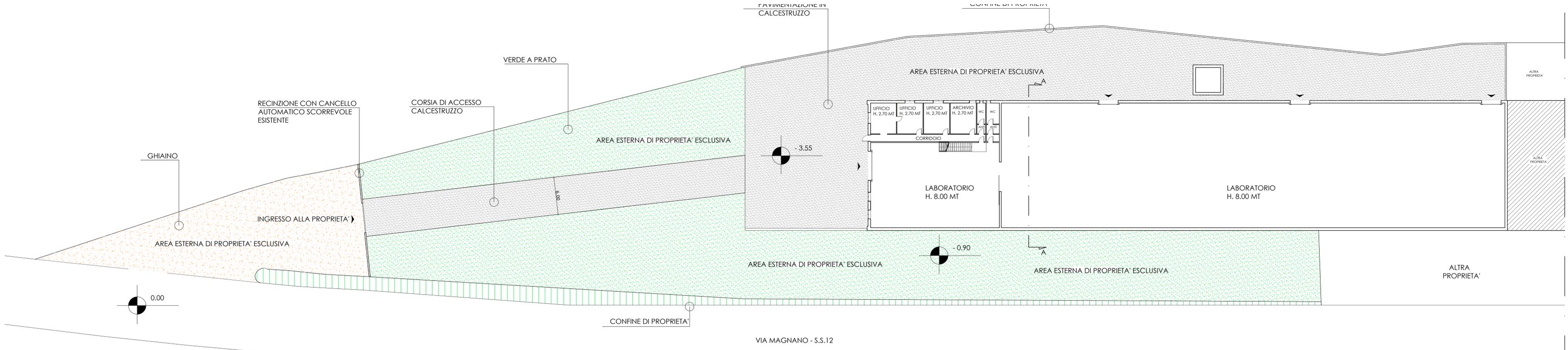
OGGETTO: STATO APPROVATO CON C.E. N. 36/01
 Pianta Piano Terra
 Pianta Piano Primo
 Sezione A-A

IL PROGETTISTA LA PROPRIETA'

NOTE

STUDIO SDR 3 SERVIZI PER L'ARCHITETTURA
 VIA DEL BERGABUONE 11, 37132 VERONA
 VIA ALDO MORO 280, 37029 ZEVIO
 TEL. 0445 5042371
 MAIL: STUDIO3DR3@GMAIL.COM STUDIO3DR3@PEC.IT

VALERIA RIVA ARCHITETTO
 VIA DEL BERGABUONE 11, 37132 VERONA
 VIA ALDO MORO 280, 37029 ZEVIO
 TEL. 0445 5042371
 MAIL: ARCHIVALERIA.RIVA@GMAIL.COM ARCHIVALERIA.RIVA@PEC.IT

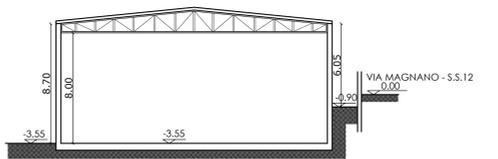


PLANIMETRIA CATASTALE

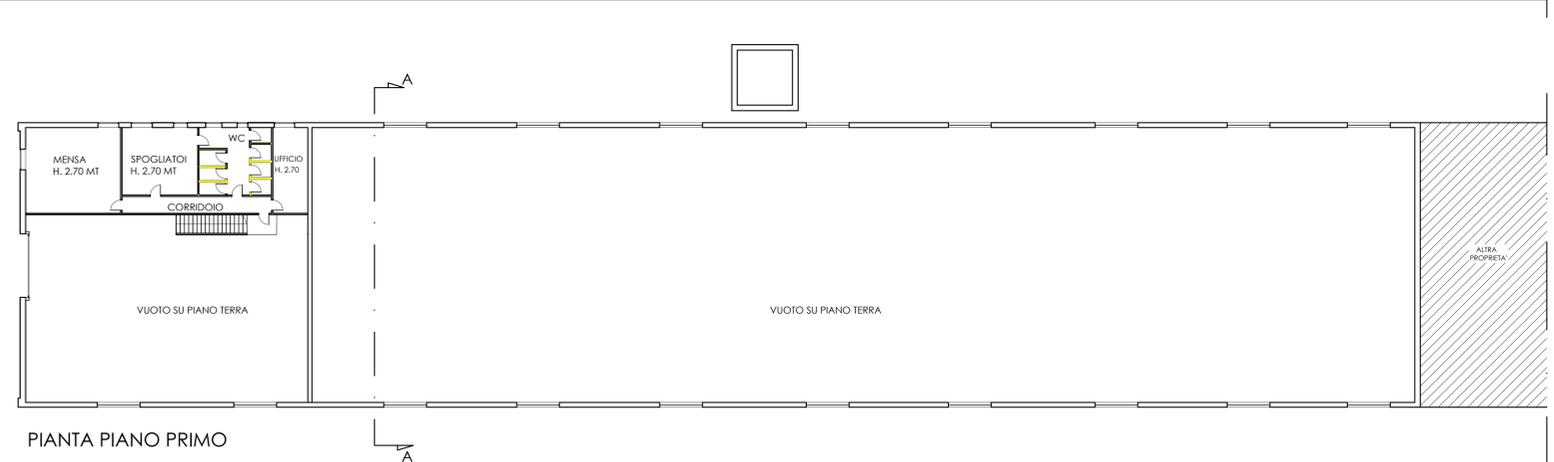
LOTTO	SUPERFICIE LOTTO = 6.064,00 MQ
SUL	SUL PT (destinazione produttiva) = 1.949,00 MQ SUL PT + P1 (destinazione uffici-servizi) = 259,71 MQ SUL TOT = 2.208,71 MQ
ALTEZZE	ALTEZZA INTERNA (destinazione produttiva) H. 8.00 MT ALTEZZA INTERNA PT (destinazione uffici-servizi) H. 2.70 ALTEZZA INTERNA P1 (destinazione uffici-servizi) H. 2.70
VOLUME	VOLUME AREA PRODUTTIVA = 1.559,20 MC VOLUME AREA UFFICI = 701,21 MC

DATI STEREOMETRICI

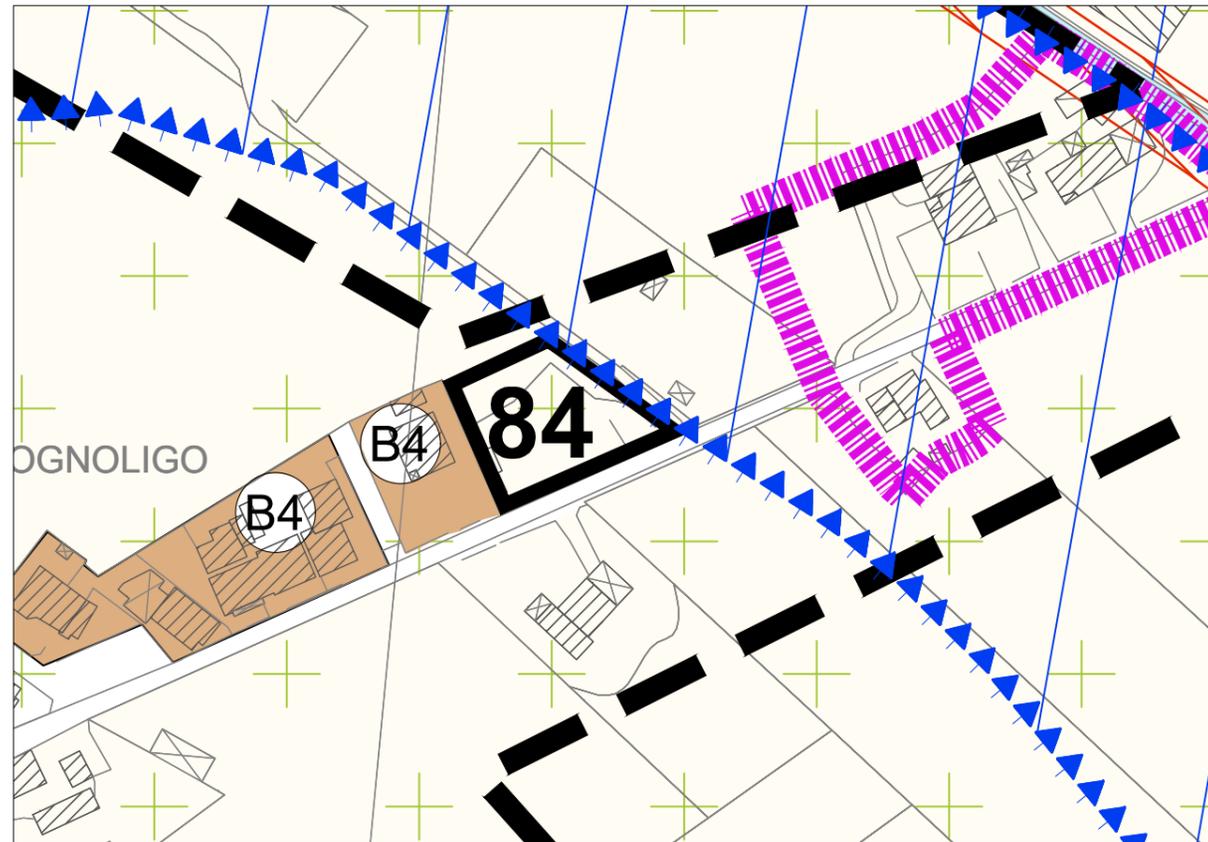
PIANTA PIANO TERRA



SEZIONE A:A



PIANTA PIANO PRIMO



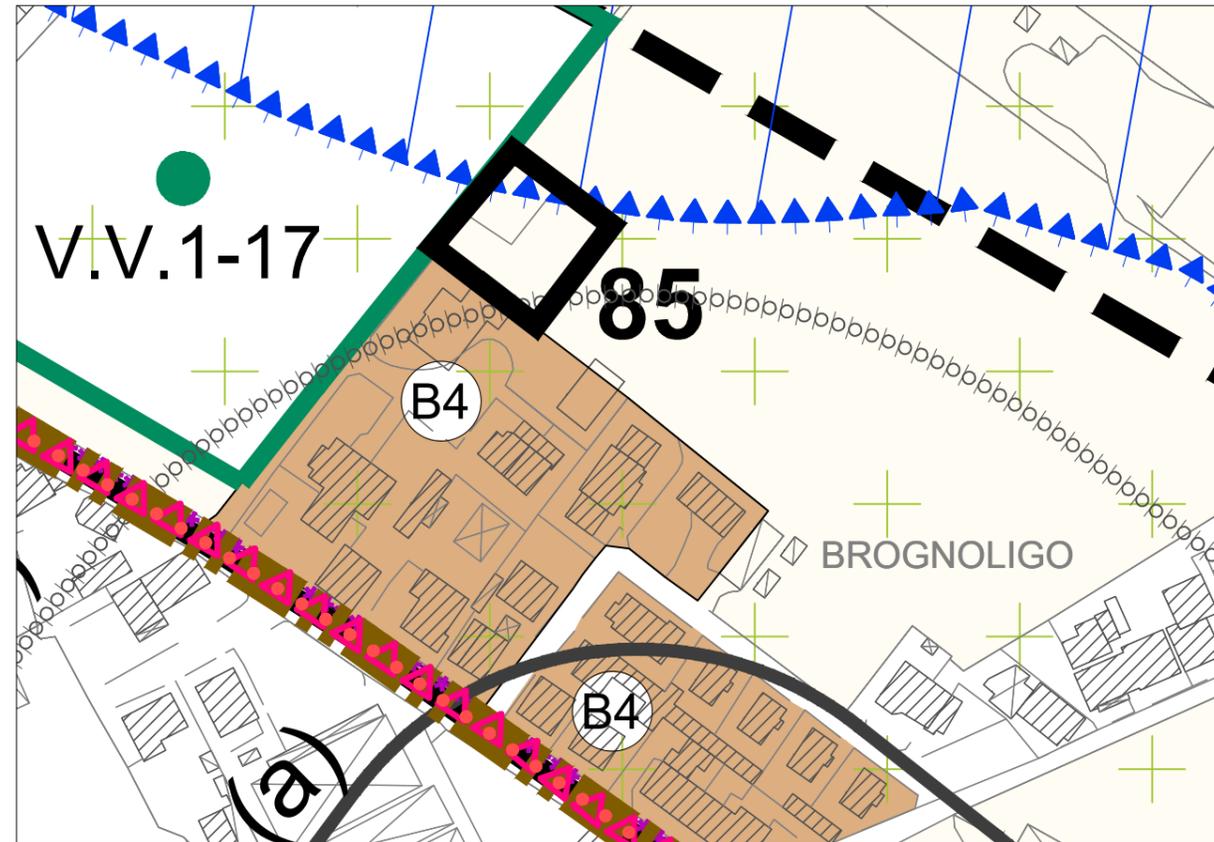
A.T.O.	R.1.1 - Capoluogo - Misto Residenziale, Economico, Produttivo
Ubicazione area	Via Marconi
Classificazione zona di PI	Zona Agricola
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Nucleo residenziale in ambito agricolo
Descrizione sintetica previsioni Accordo	richiesta di nuova possibilità edificatoria di mc 850 su lotto di mq 1600 da zona agricola a zona residenziale
Volume residenziale richiesto	mc 850
Parametri edilizi	art. 65 delle NTO nel rispetto dei parametri dell'art. 58 delle NTO

Prescrizioni

- Riclassificazione area come lotto edificabile per mc 850 in "nucleo residenziale in ambito agricolo", come Ap/p n. 5 e Ap/p n. 74 approvati con il primo PI, a condizione che la volumetria sia riservata ad esigenze familiari, con sottoscrizione di impegno al mantenimento della residenza per almeno 10 anni dall'agibilità e corresponsione di contributo perequativo e assoggettata a:
 - realizzazione di opere di mitigazione ambientale con schermature arboree sui lati del lotto verso il territorio agricolo;
 - realizzazione lungo i lati del lotto su Via Marconi di marciapiede largo mt 1,50 di fascia a parcheggi larga mt 2,50 e per allargamento stradale di mt 1,00 (a proseguo opere di urbanizzazione di cui all' Ap/p n. 5 del Primo PI);
- **Intervento diretto** nell'osservanza delle disposizioni dell'art. 65 NTO "Nucleo residenziale in ambito agricolo"

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004";
- rispetto disposizioni art. NTO 101 "Sostenibilità edilizia e regolamento energetico" , 103 "Regole per il buon costruire" e "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale".



A.T.O.	R.1.1 - Capoluogo - Misto Residenziale, Economico, Produttivo
Ubicazione area	Via Provinciale Sud n. 9
Classificazione zona di PI	Zona Agricola
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Zona B4
Descrizione sintetica previsioni Accordo	riclassificazione lotto di proprietà ca mq 1.000 con volumetria preassegnata di mc 450 a uso familiare.
Volume residenziale richiesto	mc 450

Prescrizioni

- Riclassificazione area di mq 1.000 come zona residenziale B4, omogeneamente all'edificato adiacente, con volumetria preassegnata di mc 450 a condizione che la stessa sia riservata ad esigenze familiari, con sottoscrizione di impegno al mantenimento della residenza per almeno 10 anni dall'agibilità e realizzazione di opere di mitigazione ambientale con schermature arboree sui lati del lotto verso il territorio agricolo.
- **Intervento diretto** con realizzazione delle opere di urbanizzazione e sottoservizi mancanti.

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004";
- rispetto disposizioni artt. NTO 101 "Sostenibilità edilizia e regolamento energetico" e 103 "Regole per il buon costruire".



A.T.O.	R.1.1 - Capoluogo - Misto Residenziale, Economico, Produttivo
Ubicazione area	Piazza Roma
Classificazione zona di PI	Zona A - Centro Storico
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Zona A - Centro Storico
Descrizione sintetica previsioni Accordo	<p>riorganizzazione dell'area del cortile parrocchiale con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - demolizione fabbricato esistente di mq 27,66 e mc 97; - realizzazione di una tettoia attrezzata anche da locali per la preparazione degli alimenti a servizio dell'attività parrocchiale e da locali per il deposito attrezzature per le quali attualmente gli uffici parrocchiali sono carenti; la tettoia richiesta ha una superficie di mq 67,38 e una h. mt 4,67 e la sua realizzazione è prevista in adiacenza a fabbricato di altra proprietà. - realizzazione passaggio coperto tra Sacrestia e nuovi locali di mq 42,5; - realizzazione rampa di accesso ai locali seminterrati della canonica di mq 46 da eseguire in corrispondenza del muro di confine.

Prescrizioni

- Intervento diretto unitario per riorganizzazione cortile parrocchiale come da planimetrie e documentazione fotografica allegate e con soluzione progettuale di insieme attestante il corretto inserimento degli elementi richiesti in rapporto all'edificio parrocchiale per linguaggio architettonico - formale e uso di materiali e finiture;
- Sono fatti salvi i diritti di terzi e autorizzazioni dell'Ente preposto alla tutela del complesso parrocchiale.

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0011391 DEL 10-10-2022 CAT. 10





Foto 1



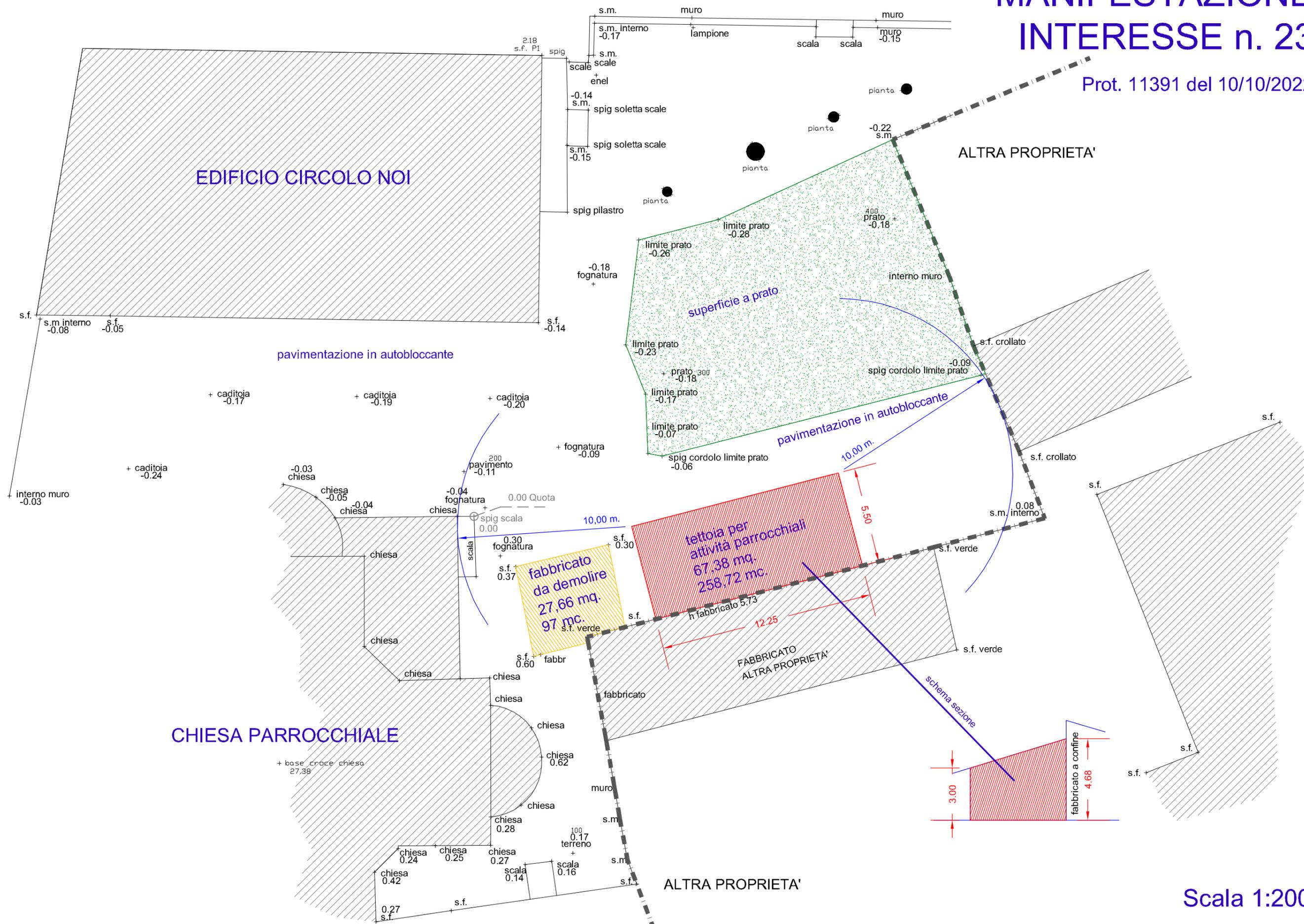
Foto 2

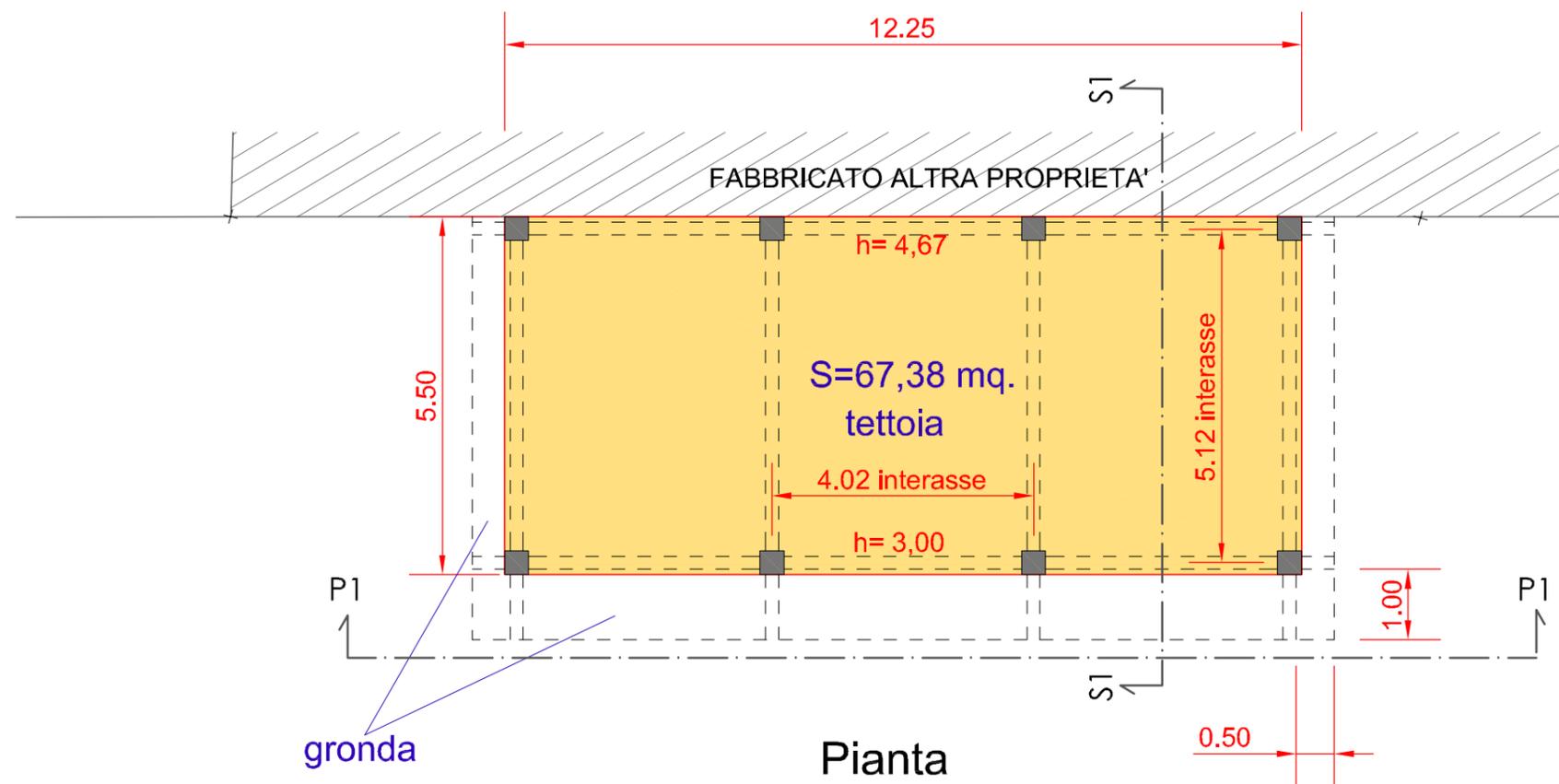


Foto 3

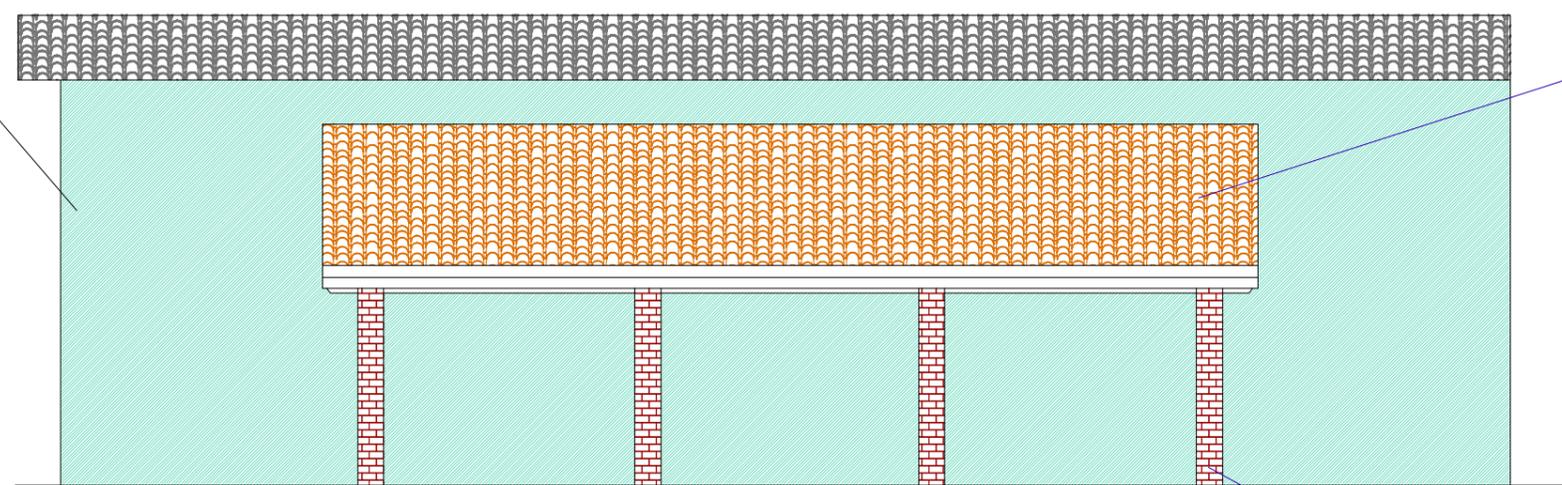


Foto 4





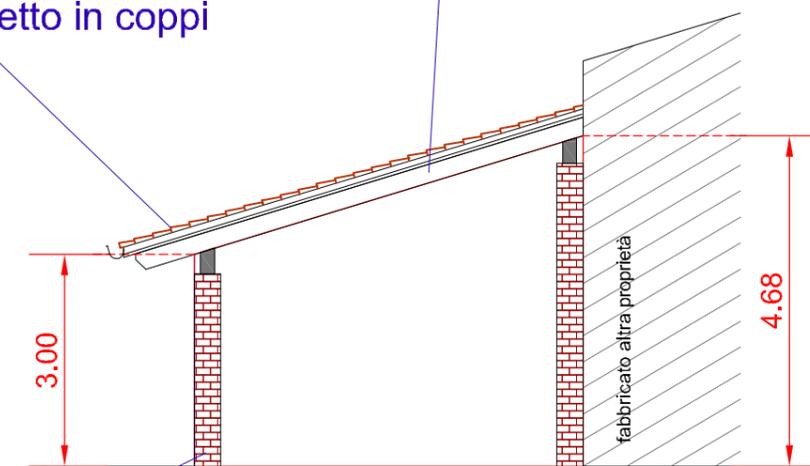
fabbricato altra proprietà



Prospetto P1

tetto in coppi

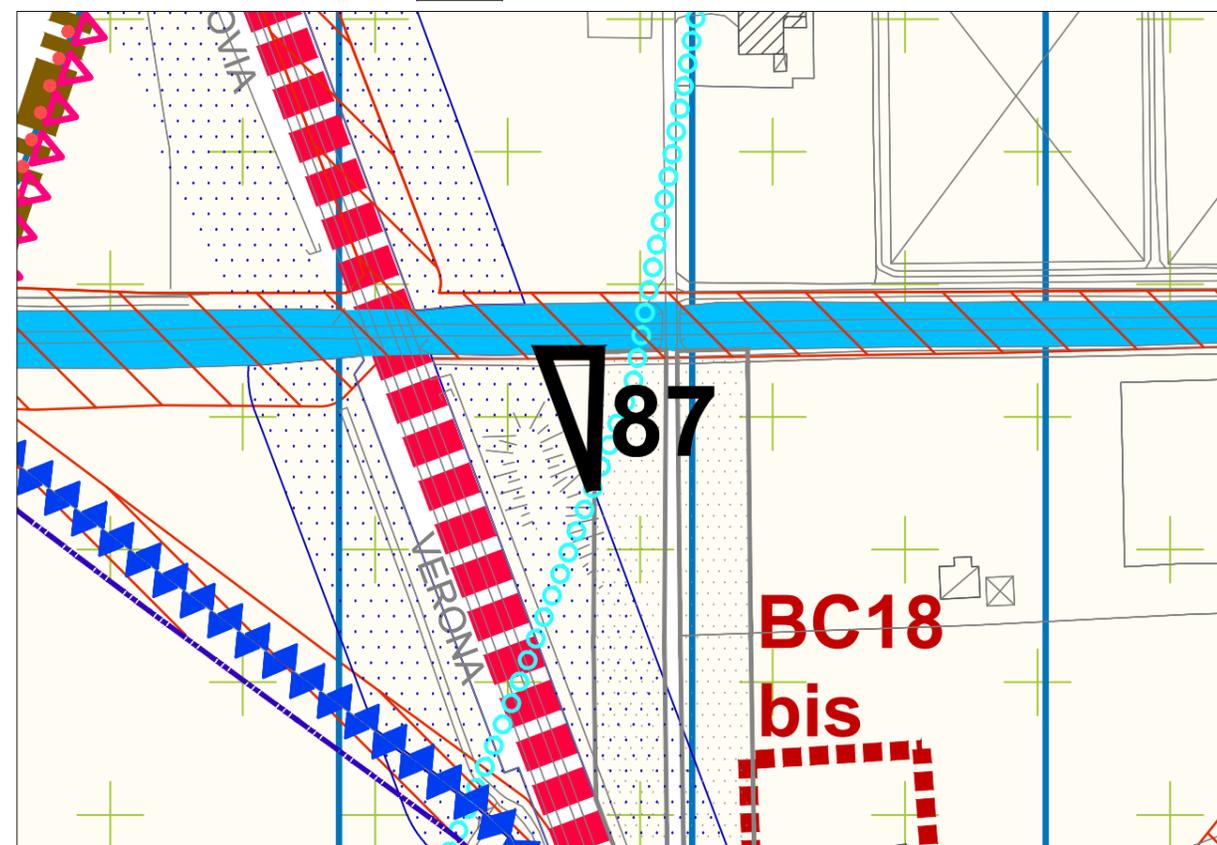
struttura tetto in legno



Sezione S1

pilastri in mattoni faccia a vista

Scala 1:100



Prescrizioni

- **Intervento diretto** con classificazione dell'area a Zona F1 - Servizi privati convenzionati, da organizzarsi, previa sistemazione dell'area e mantenimento del suolo allo stato naturale, con un progetto complessivo di sistemazione e riordino ambientale, parte a verde con piccolo chiosco a carattere precario per la vendita di bibite, panini ecc, e parte a parcheggio, riservata all'utilizzazione da parte della proprietà con apposita convenzione registrata e trascritta. La parte dell'area a verde deve essere sistemata a giardino con tappeto a verde e piantumazioni di essenze di alto fusto;

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004".

A.T.O.	A.1.3 - Occidentale
Ubicazione area	Via Alpone
Classificazione zona di PI	Zona Agricola
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Zona F1 - servizi privati convenzionati
Descrizione sintetica previsioni Accordo	Trasformazione area di proprietà racchiusa tra fascia di rispetto ferrovia, fascia di rispetto corso d'acqua e fascia di rispetto stradale di Via Alpone, da Zona Agricola a Zona F1 - Servizi, in funzione del limitrofo tracciato della pista ciclopedonale.

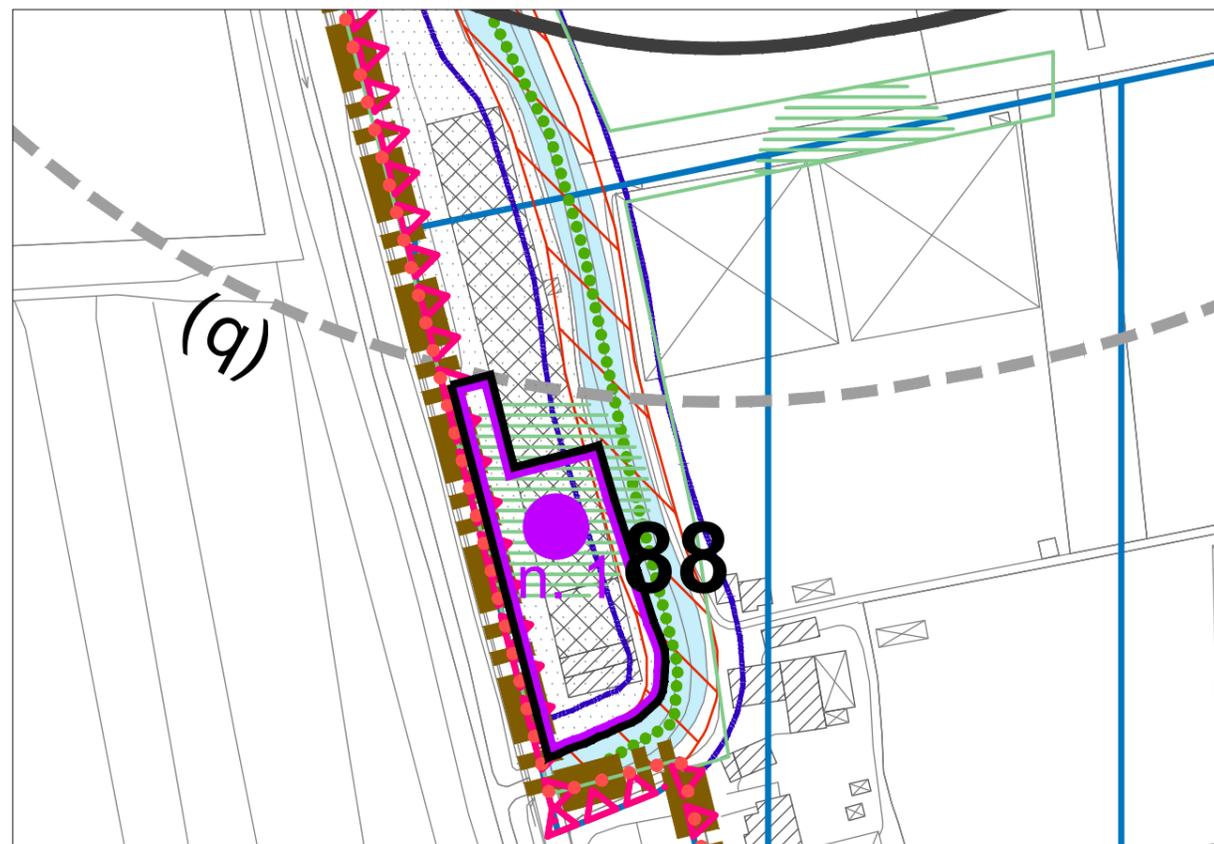
Manifestazione n. 28 - prot. n. 5641 del 23.05.2023 - Vittoria srl - Martini Creazioni snc

Estratto PI - Var. 4 con Ambito Ap/p 88

n.

Ambito accordo di pianificazione pubblico/ privato

sc: 1:2000



A.T.O.	A.1.1 - Nord Orientale
Ubicazione area manifestazioni n. 28 e n. 9	Via Magnano n. 2 - 3
Classificazione zona di PI	Zona Agricola - Suap - Var. 1 urb. DPR 440/2000
Riclassificazione zona dopo attuazione previsioni Accordo	Individuazione della porzione di fabbricato come attività produttiva in zona impropria
Descrizione sintetica previsioni Accordo	con manifestazion n. 28 la proprietà riprende la manifestazione di interesse n. 18 del Primo PI, a suo tempo ritirata, per pervenire a una riqualificazione dell'area e del fabbricato con il cambio d'uso dell'area a Zona commerciale.

Prescrizioni

In riferimento all'istruttoria della manifestazione n. 28, premesso che la richiesta è riferita alla porzione di fabbricato esistente addossato alla porzione di fabbricato di cui all'accordo n. 83 (manifestazione n. 9), originariamente utilizzato come attività produttiva in zona impropria (attività artigianale) individuato sia nel PRG che nel Primo PI come attività produttiva SUAP - Var. urb. DPR 440/2000, omogeneamente con quanto espresso per l' accordo n. 83, la richiesta è subordinata a:

- individuazione porzione fabbricato interessato come attività produttiva artigianale- commerciale sita fuori zona, a condizione che l'intervento sia subordinato a **PUA** con idonea documentazione progettuale e a **VAS** attestanti:
 - riqualificazione ambientale dell'area relativa alle sponde del corso d'acqua a est dell'ambito e predisposizione di quinte arboree sui lati lungo via Magnano e lungo il corso d'acqua;
 - riorganizzazione insediativa (accessi, viabilità distributiva interna, aree a verde e parcheggio pertinenti alle funzioni da svolgere, misure di mitigazione ambientale in riferimento alla sua collocazione all'interno del corridoio ecologico, valutazione dei carichi di traffico derivanti dalla attività lavorative.
- ai sensi dell'art. 12 delle NTO, relativamente al reperimento del fabbisogno di aree standards di pertinenza, nel caso di dimostrata impossibilità di soddisfare tale reperimento, il PUA può prevedere anche la monetizzazione per le quantità non realizzabili.

Intervento inoltre subordinato a:

- rispetto disposizioni art. 87 NTO "Ambiti di accordo di pianificazione pubblico privato art. 6 LR 11/2004".