



COMUNE DI BUTTAPIETRA

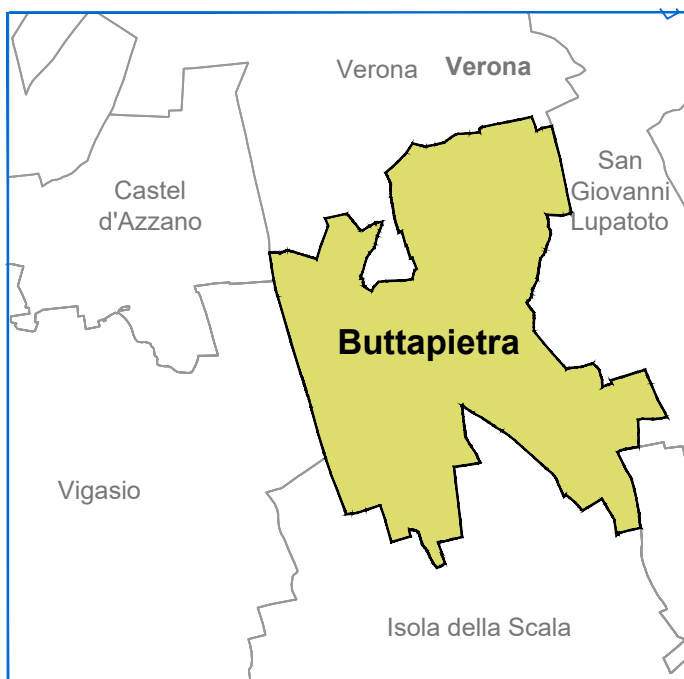
Provincia di Verona

Elaborato

5

Stralcio Norme Tecniche Operative

Piano degli Interventi Variante n. 4



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. R. Sbrogiò

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

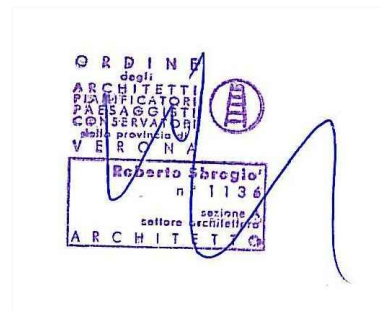
QUADRO CONOSCITIVO
ADS Automated Data System S.p.a.

SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

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



PIANO DEGLI INTERVENTI – VARIANTE n. 4

ai sensi degli artt. 17 - 18 della L.R. 11/2004

Di seguito si riporta il testo degli artt. 72- 78 - 89 e 98 delle N.T.O. del P.I. vigente con le modifiche relative alla presente Variante n. 4 evidenziate in colore **rosso**:

STRALCIO NORME TECNICHE

ART. 72 ZONA “B” – COMPLETAMENTO EDILIZIO

1. Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
2. La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
3. Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
4. L'intervento diretto è ammesso solo se esistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria o l'impegno alla loro esecuzione.
5. La distanza delle strade viene fissata in ml 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
6. La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a ml 5,00.
7. Si puntualizza che al precedente punto 6 deve intendersi che trattasi di lotti già edificati alla data dell'1.7.1997 e che in tali lotti l'edificio esistente può essere ampliato fino a mt. 5 dai corsi d'acqua.
8. La zona B4 adiacente all'ambito PUA di Via Provinciale è assoggettata a interventi edilizio diretto convenzionato garantendo il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti.
9. **La zona B5 è riferita a ex PdL attuati originari.**

ZONA B COMPLETAMENTO EDILIZIO								
		1	2	3	4	5	*	
Indice di edificabilità territoriale	mc./mq.	-----				VALGONO PARAMETRI EX P.D.L. ATTUATI ORIGINALI	AREA CON VOLUMETRIA PREDEFINITA COME DA ATTO TRANSATIVO N. 72/17 R.G. - 2209/15 R.G. - 5464 /17 REP	
Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq.	2,50	1,8	1,50	1,20			
Superficie minima del lotto	mq.	-----						
Superficie massima del lotto	mq.	-----						
Rapporto di copertura massimo	mq./mq.	40%		35%				
Numero massimo dei piani abitabili	n°	2						
Altezza massima dei fabbricati	ml.	8,00	8,00	7,50	7,50			
Distanza minima dal ciglio stradale	ml.	5,00 (vedi quinto comma della norma di zona)						
Distanza minima dai confini	ml.	5,00						
Distacco minimo tra fabbricati diversi	ml.	10,00						
Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	ml.	10,00						
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo	-	70%						
Idem a passaggi pavimentati: massimo	-	30%						
Cavedi	-	Esclusi						
Cortili chiusi	-	Esclusi						

ART. 78 ZONA “D2” – INDUSTRIALE ARTIGIANALE DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE

1. Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi a carattere industriale realizzati e/o da realizzare in attuazione delle previsioni degli strumenti attuativi approvati e convenzionati secondo quanto previsto dal precedente strumento generale.
2. In tali zone vengono confermati gli strumenti attuativi approvati e convenzionati con i rispettivi indici stereometrici che si intendono qui integralmente riportati.

In riferimento a PI Var. 4 l'area indicata come Zona D2*(asteriscata) è priva di capacità edificatoria.

3. In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario, di dirigenti o custode sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva, purché organicamente inserite costruendo corpo unico con l'edificio produttivo.
4. È ammesso l'intervento diretto in quanto trattasi di zone già dotate delle opere di urbanizzazione, in caso contrario l'intervento sarà subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione.
5. La distanza dai corsi d'acqua pubblica non potrà essere inferiore a quanto stabilito negli artt. 33 e 33.1 delle presenti NTO.

ART. 89 ZONA F5 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

A recepimento del precedente strumento urbanistico generale (PRG) il presente primo PI individua le zone F5 – verde privato vincolato affinando altresì la relativa disciplina normativa come segue:

1. Trattasi di parchi, giardini o fabbricati di particolare pregio o di colture di cui interessa la conservazione o comunque di parchi, giardini o di colture a ridosso degli insediamenti residenziali.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
3. Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture, di interesse ambientale, è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita; qualora si rendesse necessario per problemi fitosanitari sostituire qualche essenza arborea, si dovrà chiedere specifica autorizzazione all'Ufficio Tecnico Comunale allegando idonea relazione dendrologica.
4. Gli aumenti di volume sono ammessi esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici impianti tecnologici e/o locali di cui l'edificio è carente nella misura del 10% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc per una sola volta.

E' ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali quali camminamenti, accessi, pergolati e piscine di pertinenza della residenza.

5. Per gli edifici esistenti all'interno di tali zone sono ammessi solo interventi conservativi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3,

comma 1, lett. a),b),c), d) del D.P.R. 380/2001; con l'esclusione della demolizione e ricostruzione e della variazione delle destinazioni d'uso attuali. ~~Sono ammessi aumenti di volume esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici, nella misura massima di 30 mc.~~

6. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricultura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.

7. È comunque ammesso realizzare all'interno delle zone oggetto di vivai, pertinenze, strutture, leggere, per la produzione invasamento e commercializzazione dei prodotti sino alla decorrenza massima, compreso l'esistente, di 1000 mq di superficie coperta con altezza massima di ml 3,50 per azienda.

8. Le concessioni relative alle pertinenze di cui sopra saranno rilasciate previa presentazione di vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese del concessionario.

Nella porzione della zona F5, destinata alle attività della parrocchia di Buttapietra "Esaltazione della S. Croce", individuata con asterisco rosso in cartografia di Primo PI è consentita la realizzazione di un chiosco per la distribuzione di vivande, bevande e generi di ristoro per i fruitori degli spazi ricreativi, di superficie coperta max di mq 40 nel rispetto di altezza e requisiti igienico sanitari stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia. Tale chiosco potrà raccordarsi con le strutture parrocchiali esistenti nella limitrofa zona B1.

ART. 98 PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa ripartizione dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri, derivanti dalle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili e delle aree interessati dagli interventi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni urbanistiche assegnate alle singole aree.

Il P.I. persegue l'obiettivo di dare attuazione alla perequazione urbanistica attraverso atti di programmazione negoziata tra l'Amministrazione Comunale ed i privati, art. 6 L.R. 11/2004, che si traducono nella redazione e realizzazione di interventi diretti disciplinati da apposita scheda norma o di P.U.A., eventualmente anche per comparti attraverso il coordinamento unitario degli interventi di trasformazione.

L'intervento diretto con apposita scheda norma e il P.U.A. perequato:

- definiscono le aree, l'organizzazione urbanistica, quella infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento, assumendo i contenuti e l'efficacia di piano di cui all'art.19 della L.R. 11/2004;
- individuano le aree a concentrazione edilizia e quelle di cessione a titolo gratuito (standard e viabilità pubblica) senza pregiudizio dei diritti di terzi e in coerenza con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale; indicano la convenienza pubblica intesa come opere e/o immobili da cedere al Comune, senza corrispettivo in denaro, a seguito della trasformazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti assoggettati a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'art. 32 della L.R. 11/2004.

Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, bandi o avvisi pubblici, per l'individuazione di aree, in coerenza con il P.A.T., dove realizzare interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione, invitando proprietari di immobili ed operatori interessati a

presentare proposte di intervento e scegliendo quella più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ambientale, propri del P.A.T., nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004.

La formulazione delle proposte, di cui al punto precedente, deve soddisfare gli indirizzi generali ed i criteri per gli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004, assunti dal Comune con specifico atto deliberativo.

La Giunta Comunale, con specifico atto d'indirizzo, stabilisce criteri stabili e non discriminanti per la determinazione della convenienza pubblica, legata al tipo di intervento e alle caratteristiche dello stesso.

In riferimento alla determinazione del contributo perequativo a favore del Comune si richiamano:

- la DCC n. 19 del 06.04.2017 relativa all'istruzione al Consiglio Comunale del Documento del Sindaco per il Primo Piano degli Interventi, con cui sono stati definiti i criteri generali per l'applicazione del contributo perequativo in base alle tipologie di trasformazione del territorio.
- la DCC n. 52 del 30.11.2022 "Rimodulazione contributi di sostenibilità per manifestazioni di interesse - Documento del Sindaco - Piano degli Interventi".