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 2 - SCHEDA NORMA - Accordo di pianificazione p/p art. 6 LR 11/2004

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

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. R. Sbrogiò

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

COMPATIBILITA' IDRAULICA
Dott. Geol. C. Tosi

QUADRO CONOSCITIVO
Abitat SIT

SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA - URBANISTA
Arch. Roberto Sbrogiò

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Roberto Sbrogio' n. 1136 sezione settore architettura ARCHITETTO

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin

ELABORATO ADEGUATO A D.C.C. N. 41 DEL 29.09.2022 - APPROVAZIONE

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

Settembre 2022

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 / fax 045-8035147 - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI architettura urbanistica progettazione urbana e territoriale

n. Ambito accordo di pianificazione pubblico / privato

LOCALIZZAZIONE AREA

Via Bovolino, 1 nell'ambito pertinenziale dell'attività produttiva - Ditta Antico Molino Rosso

INDIVIDUAZIONE AREA NEL PI VIG.

ATO A 1.2 Sud - Orientale

- Territorio agricolo/area pertinenziale all'ambito dell'attività produttiva da confermare della Ditta Antico Molino Rosso, **ricadente in**:
  - Aree di connessione naturalistica
  - Corridoi ecologici principali
  - Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua
  - Zona di tutela fluviale art. 41 LR 11/2004
  - Fascia di servitù idraulica RD 368-523/1904
  - Aree di interesse paesistico-ambientale (PAQE)

  e a ridosso degli ambiti del:
  - Centro di Ricerca delle risorse agricole(PAQE)
  - Parco campagna (PAQE)

RICHIESTA

in riferimento all'importanza nel territorio comunale della realtà economico - produttiva assunta dalla ditta "Antico Molino Rosso srl" in oggetto, tale da configurarsi come punto di riferimento a scala sovracomunale dell'alimentazione bio, a consolidamento e sviluppo dell'attività didattica aziendale, **la ditta**:

- **in coerenza** alle indicazioni date dalla pianificazione sovraordinata (PAQE);
- **a rimodulazione della precedente manifestazione di interesse n. 68 (**prot. 3040 del 18/03/2019), **con nuova manifestazione** prot. n. 5968 del 28/06/2021 **propone** una diversa collocazione dell'area da convertire, per mantenere compatta l'Azienda ed asservire ad uno scopo didattico culturale che deve essere parte integrante dell'azienda stessa e della sua natura storico-culturale;

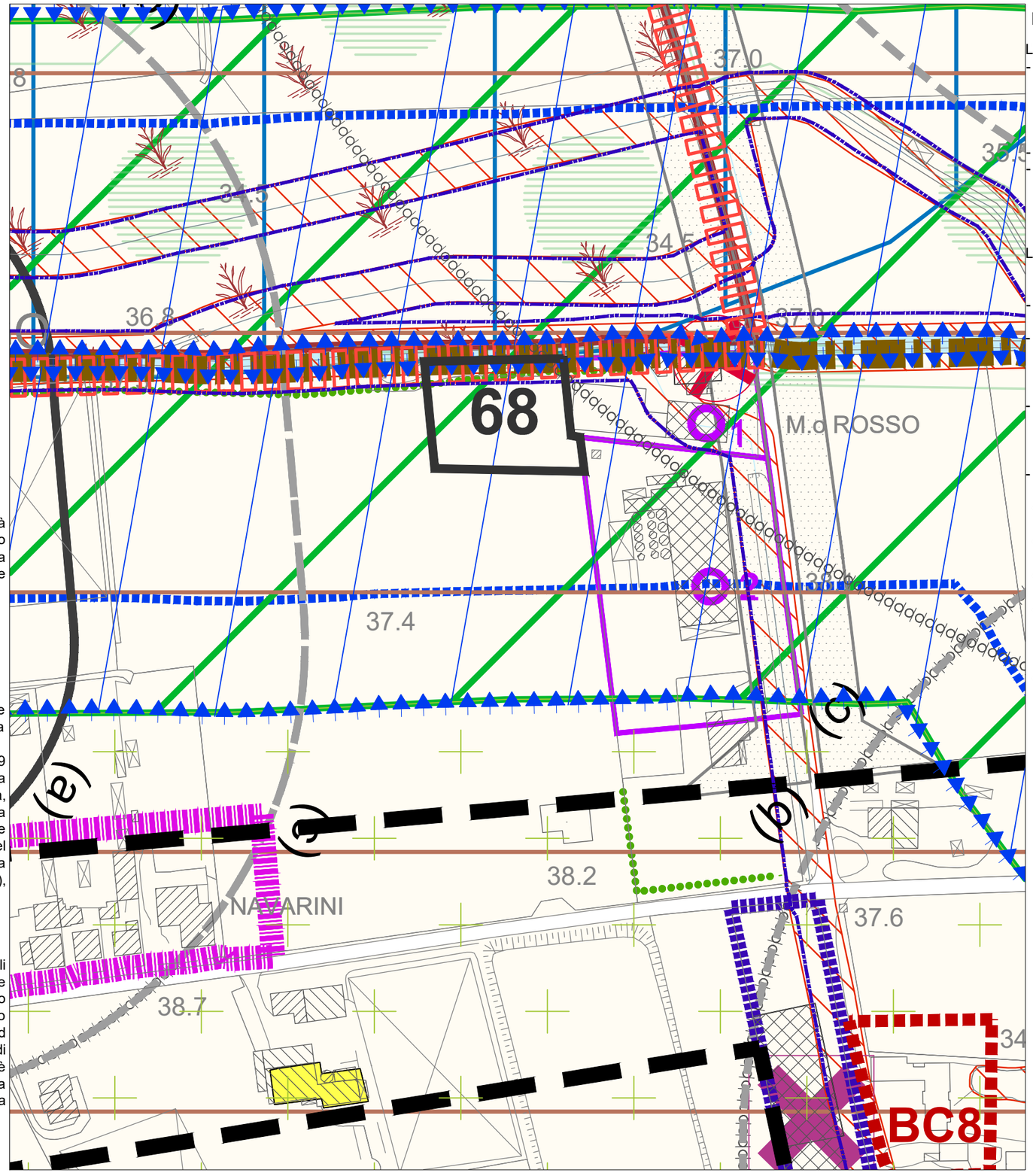
CHIEDE la trasformazione di un'area di mq. 2.849 catastalmente censita al fg. 12, mapp 473- 475, da Zona agricola a Zona F situata nell'ambito pertinenziale dell'attività produttiva, mirata alla sinergia di più aspetti migliorativi tra cui la valorizzazione del mulino storico, lo sviluppo e la ricerca delle colture storiche, la collaborazione con le attività didattiche del settore (istituti agrario e alberghiero) e l'approfondimento della Biodiversità (valorizzazione percorsi limitrofi al fiume Menago), per la realizzazione di una struttura moderna di:

- sup. mq 95
- h mt 3,50
- vol mc 332,5

Il progetto 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 con recupero e messa a dimora di alberi e arbusti sia per il loro valore estetico che per la loro utilità come fonte di cibo, ombra, profumo e ristoro.

La richiesta è corredata da documentazione di dettaglio progettuale e documentazione fotografica

Estratto PI - ingrandimento sc. 1:2000



PRESCRIZIONI

L'ambito oggetto di accordo (mq 2.849) viene classificato come:

- Zona F 1 "Servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse", di cui all'art. 88 punto 6 delle NTO PI, per realizzazione di una struttura adibita alla didattica e formazione, inerente il prodotto biologico, a destinazioni d'uso e parametri preassegnati:
  - St: mq 2.849
- struttura ammessa:
  - sup. mq 95,00
  - h. mt 3,50;
  - vol mc 332,5;

La trasformazione dell'area è soggetta a:

- Accordo p/p art. 6 LR 11/ 2004 e corresponsione contributo perequativo;
- intervento diretto convenzionato, come da planimetria e documentazione allegata, e con utilizzo di materiali ecocompatibili come evidenziato nella richiesta, assoggettato a screening VAS e a procedura V.INC.A e nel rispetto di:
- disposizioni art. 87 NTO PI con particolare riferimento a relazione geologica riguardo alle limitazioni di "Area idonea a condizione" (art. 12 NT PAT) e a relazione di compatibilità idraulica (art. 104 NTO PI);
- progetto di sistemazione e organizzazione dell'ara a parco naturale come dettagliato nella richiesta che preveda:
  - uso di pavimentazioni drenanti per percorsi/isole pedonali e viabilità aziendale di servizio;
  - adeguati sistemi di progettazione nel rispetto delle valenze paesaggistiche (art. 9.1 NT PAT);
  - valorizzazione paesaggistica mediante incremento di quinte arboree-arbustive (art. 9.1 NT PAT);
  - adeguata illustrazione delle finalità di promozione di fruizione turistica in relazione alla presenza della matrice agricola (art. 11 e art. 19 NT PAT) e di attività didattica per la valorizzazione delle valenze ambientali (art. 47.6 NT PAT e art. 54 NTO PI);
  - studio particolareggiato che dimostri la compatibilità con gli elementi della rete ecologica con adeguate misure di mitigazione e compensazione (art. 19 NT PAT e 54 NTO PI);

L'intervento è subordinato altresì al rispetto delle condizioni ambientali di cui al parere motivato n. 173 del 02.08.2022 relativo alla Verifica di assoggettabilità a VAS per la Variante puntuale al Piano degli Interventi n. 3 "Rimodulazione manifestazione n. 68 - Antico Molino Rosso srl".

PERIMETRAZIONE NUOVA AREA F
1:1000

ZONA PERIMETRATA DA SCHEDA
DEL PIANO INTERVENTI

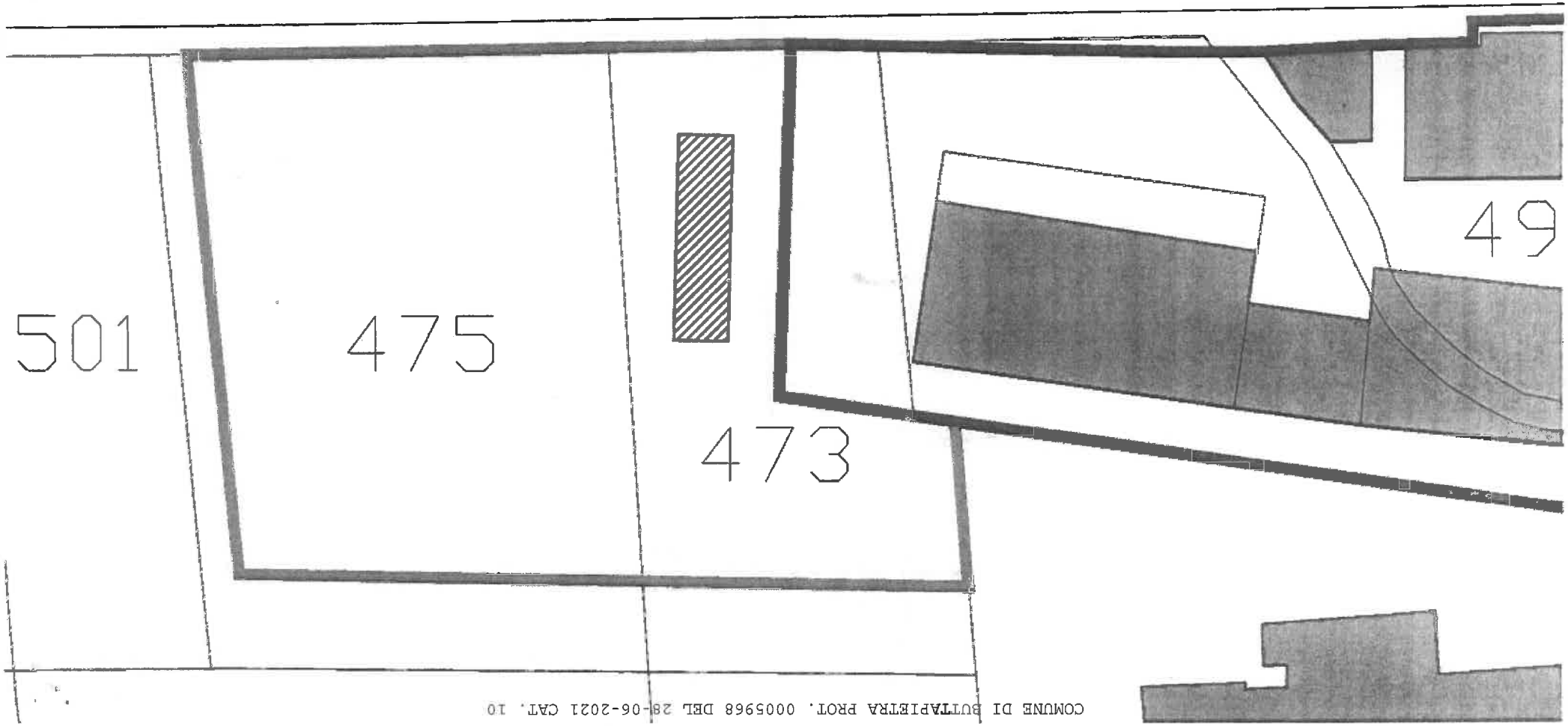
ZONA F
MN 473 PARTE = 996 MQ
MN 475 PARTE = 1853 MQ
TOT. 2849 MQ

COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005968 DEL 28-06-2021 CAT. 10

INGRANDIMENTO
1:500

ZONA F
MN 473 PARTE = 996 MQ
MN 475 PARTE = 1853 MQ
TOT. 2849 MQ

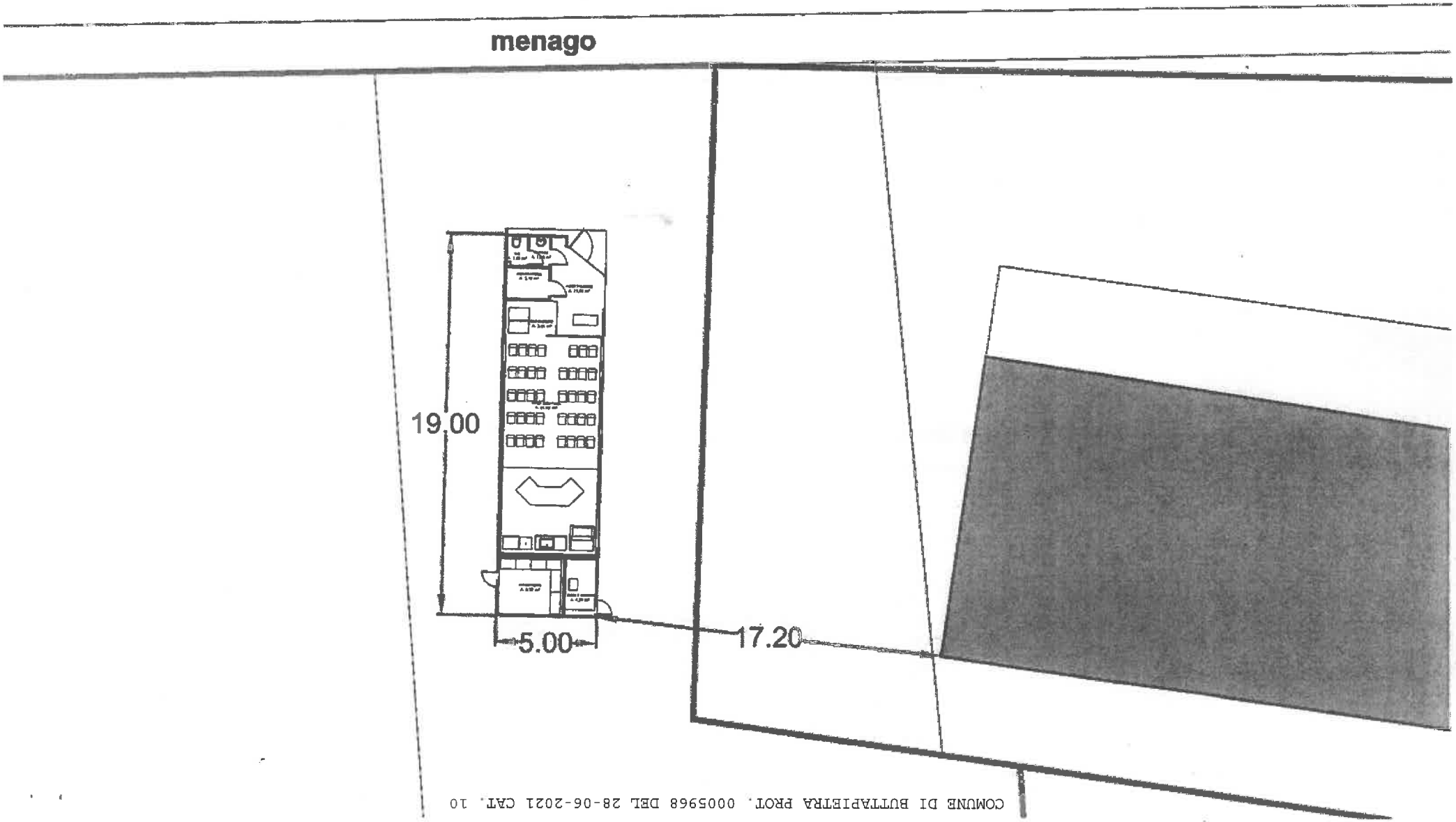
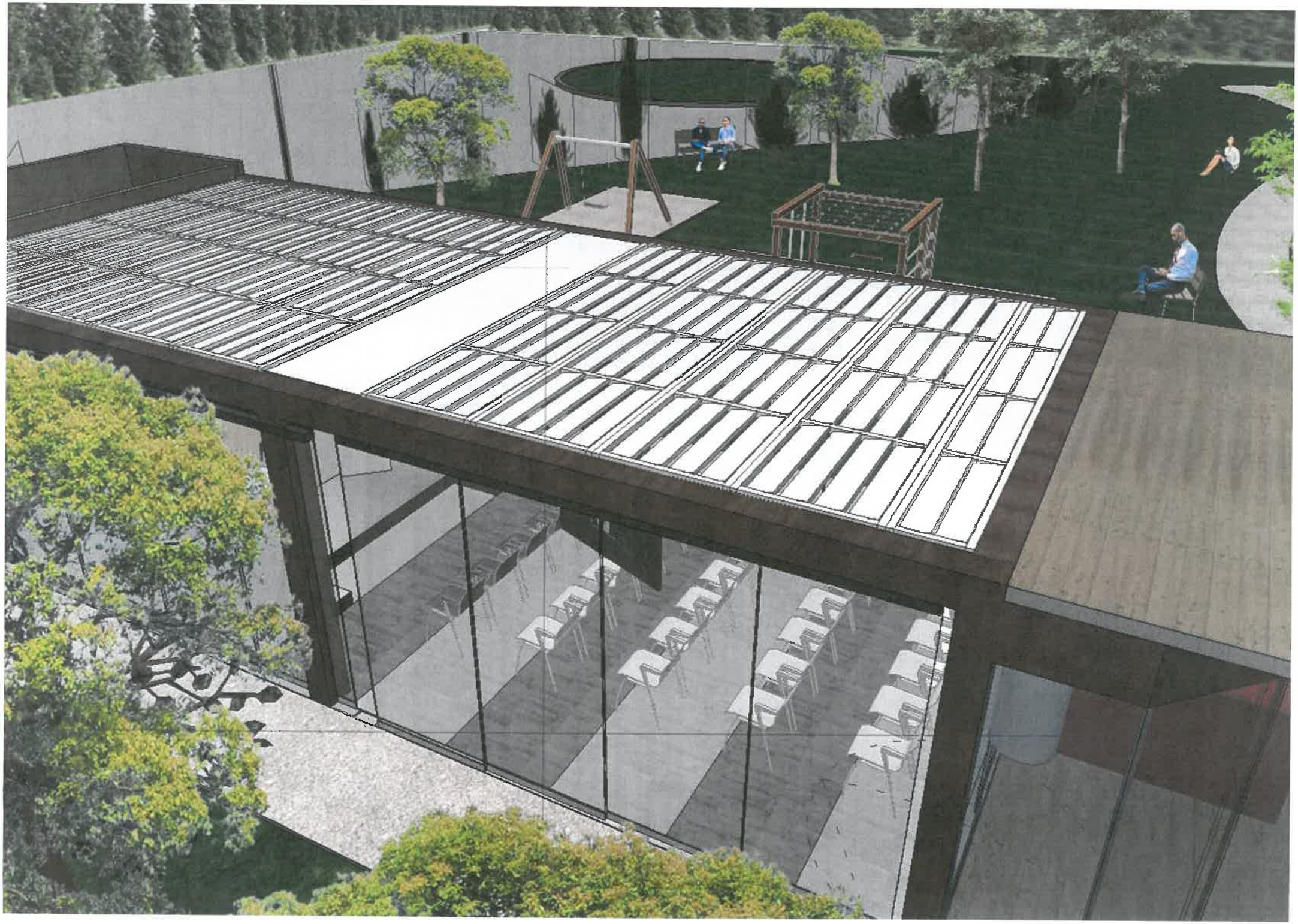
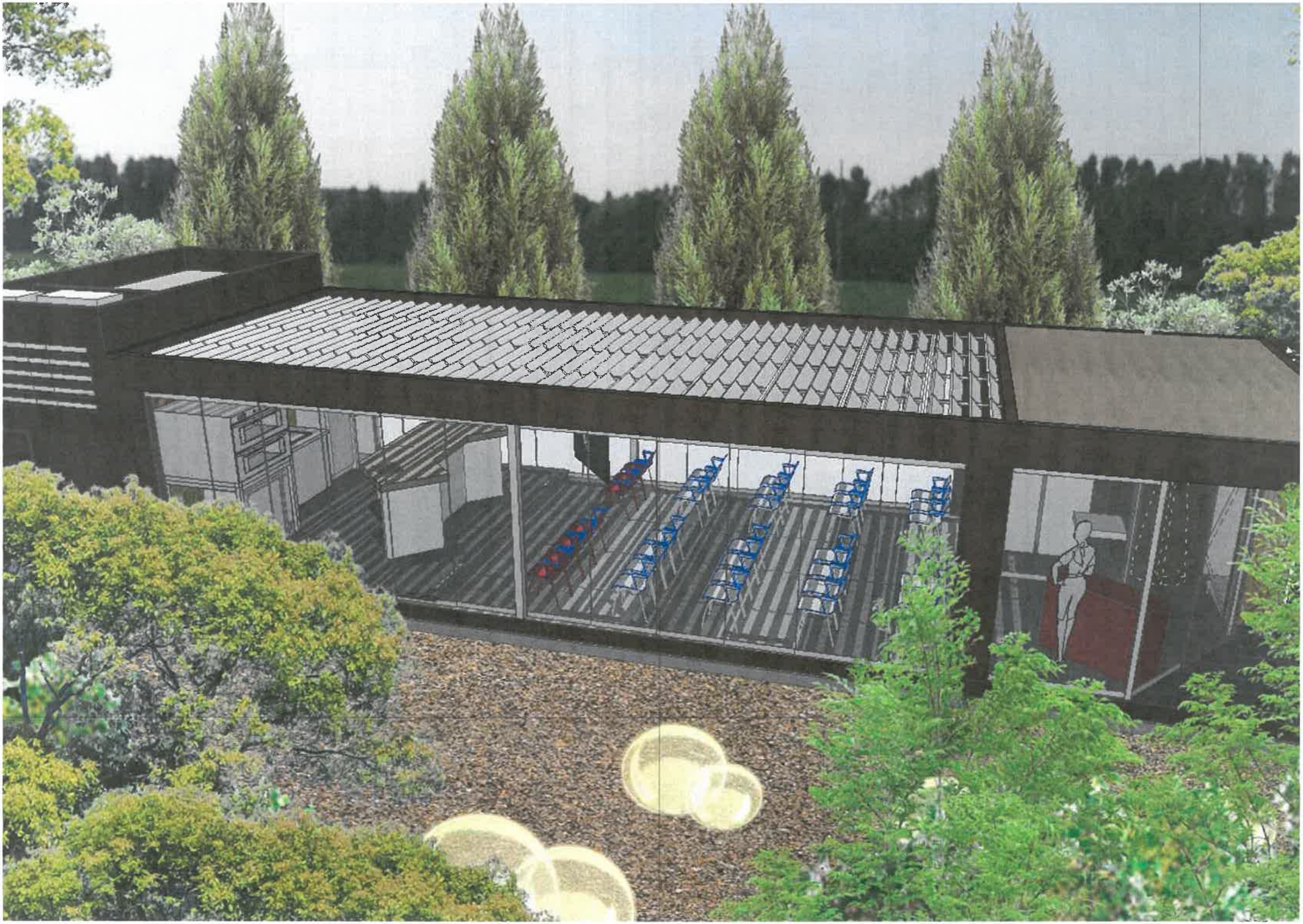
NUOVO EDIFICIO
A SCOPO DIDATTICO



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005968 DEL 28-06-2021 CAT. 10

INGRANDIMENTO
1:250

NUOVO FABBRICATO
DIMENSIONI PLANIMETRICHE = 5 x 19 metri
ALTEZZA FABBRICATO = 3.50 metri



COMUNE DI BUTTAPIETRA PROT. 0005968 DEL 28-06-2021 CAT. 10