



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 011 del 22.12.2010 prot. n. 16003.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Chiesolina – Via Crosara del Capoluogo.

Intestatario: Righetti Vilma e Silvana.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda il terreno catastalmente censito al fg. 13 mapp. n. 2328 della superficie di complessi mq 1.667.

Vengono richiamate precedenti istanze depositate prima e dopo l'adozione del P.A.T. (ma fuori dai termini temporali previsti), ed in particolare:

- istanza depositata in data 26.07.2005 con la quale si chiedeva la trasformazione d'uso dell'area da Zona D2c (Commerciale – Direzionale di completamento con Indice Fondiario 3,0 mc/mq) a Zona B2 (residenziale di completamento con indice fondiario 2,0 mc/mq);
- osservazione fuori termini al P.A.T. adottato depositata in data 27.01.2010, al fine di ottenere lo stralcio della previsione del P.A.T. che prevede la futura utilizzazione dell'area per *Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto*.

Le osservanti, ritengono incongrua l'indicazione dettata dal P.A.T. sia sotto il profilo pratico (adducendo motivazioni connesse alla limitata estensione dell'area, al suo inserimento in un contesto già urbanizzato con presenza di tutti i necessari servizi, alla sua vocazione edificatoria) che dal punto di vista giuridico, con riferimento a quanto disposto dall'art. 13 comma 1 della L.R. 11/2004.

Pertanto chiedono di modificare tali indicazioni e di poter utilizzare l'area a fini edificatori o ad uso commerciale (come da P.R.G. vigente) o residenziale con riduzione (in questo caso) dell'indice da 3,0 mc/mq a 2,0 mc/mq.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente chiarito che è di competenza del P.A.T. [art. 13 comma 1 lett. i) e j)] assicurare il rispetto delle dotazioni minime complessive dei servizi di cui all'art. 31 della L.R. 11/04 e individuare le infrastrutture e le attrezzature di maggior rilevanza.

Tali operazioni debbono risultare coerenti con l'analisi urbanistica dei contesti territoriali oggetto di pianificazione, la quale può evidenziare l'opportunità e/o necessità di prevedere, anche attraverso il P.A.T., specifiche destinazioni d'uso per ambiti territoriali limitati, ma strategici rispetto alla lettura complessiva del tessuto edilizio e delle esigenze gestione delle strutture e dei servizi pubblici o di interesse pubblico.

In tal senso infatti si esprime l'art. 31 – comma 6 della L.R. 11/2004: *“Il PAT può aggregare gli standard di cui al comma 3 e **ridefinirne le quantità in relazione agli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.), alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.**”*

Per quanto riguarda la previsione inerente le aree di proprietà delle osservanti, va innanzi tutto rilevato che le medesime risultano ubicate in posizione strategica rispetto al tessuto edilizio circostante, con particolare riferimento alla presenza del plesso scolastico delle scuole elementari, posto sul lato opposto di via Chiesolina e quindi di fatto strettamente limitrofo (come risultante dalla Tav. 4) a quello in questione, e dalla presenza, nel medesimo isolato, di importanti inserimenti di tipo commerciale e misti residenziale – commerciale.

In ragione di tali presenze, l'indicazione progettuale non appare in contrasto né con le finalità pianificatorie perseguite con il P.A.T., né può ritenersi giuridicamente incongrua. Va tuttavia preso atto del fatto che le succitate infrastrutture pubbliche e private hanno già una loro precisa dotazione di standard, adeguati alla dotazione minima prevista dalle norme di legge, e che l'indicazione progettuale inserita non è legata ad alcuna specifica ulteriore azione strategica.

Per tali ragioni non si rilevano ostacoli oggettivi all'accoglimento parziale dell'Osservazione presentata, relativamente allo stralcio dalla Tav. 4 della previsione di area per *Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto*, demandando ogni diversa eventuale indicazione alla Amministrazione, fatte salve le verifiche di sostenibilità ambientale appartenenti al procedimento di VAS.

Poiché, in base alle disposizioni degli artt. 12 e 13 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., **è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte STRATEGICHE di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni ...**, che ... *redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le*

condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ...”, mentre il Piano degli Interventi, successivo al P.A.T., è invece ... **lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.”**, non è invece possibile in questa sede prevedere una destinazione urbanistica diversa da quella prevista nel P.R.G. vigente, in quanto funzione propria del Piano degli Interventi. L'area quindi dovrà essere ricompresa nel più vasto ambito delle *Aree di urbanizzazione consolidata* coerentemente a quanto previsto per quelle circostanti

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA per la parte inerente alla destinazione delle aree *Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto*, demandano al P.I. la definizione di eventuali specifiche destinazioni d'uso urbanistico delle stesse.

Modifiche proposte:

Stralcio dalla Tavola n. 4 – Carta della Trasformabilità del retino relativo ai *Servizi di interesse comune di maggior rilevanza di progetto* e inserimento nell'ambito delle *Aree di urbanizzazione consolidata* coerentemente a quanto previsto per quelle circostanti.

Sommacampagna 18.05.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

