



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 042 del 20.01.2011 prot. n. 661.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. Pezzarara - Custoza.

Intestatario:

R.F.B. srl di Bertucco Mario.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda il fabbricato catastalmente censiti al fg. 31 mapp. n. 583, ubicato in prossimità della recinzione del Golf Club Verona, già destinato ad usi produttivi pur trovandosi in Zona agricola soggetta a vincolo paesistico.

Si chiede la possibilità di trasformare l'edificio riconvertendo il relativo volume in usi residenziali, in quanto individuato quale elemento di degrado elemento di degrado nella Tavola 4.4 del P.A.T. adottato.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

In base alle previsioni della Tavola 4 – Carta della Trasformabilità del P.A.T. adottato, l'elemento edilizio in questione risulta già individuato quale *Elemento di degrado* al quale si applicano le disposizioni dell'art. 8.h delle Norme Tecniche.

In base a tale indicazione strategica *il P.I. può prevedere il trasferimento con i criteri descritti al punto 5.2 per gli insediamenti produttivi e 5.3 per gli allevamenti.*

Trattandosi di insediamenti produttivo la demolizione dell'edificio esistente con restituzione del sedime all'uso agricolo può determinare un credito per il trasferimento, con compensi volumetrici proporzionati alla classe di incompatibilità. Che vengono stabiliti dal P.I., nei limiti della disponibilità massima prevista dal P.A.T..

Tale disposizione stabilisce quindi una modalità di trasformazione dell'edificio con eliminazione dell'elemento di degrado, che risponde in parte all'Osservazione proposta.

L'Osservazione appare anche ipotizzare una possibile trasformazione in loco dell'edificio, che consenta la riduzione degli impatti sul paesaggio circostante.

Tale possibilità, per altro esclusa dal testo normativo adottato, va valutata nel senso che una eventuale impossibilità di trasferimento del relativo volume in siti idonei all'edificazione, comporta l'impossibilità di eliminazione dell'elemento di degrado.

In tal senso appare quindi opportuno valutare una integrazione al testo normativo dell'art. 5.2 citato che, nel confermare sostanzialmente quanto ivi previsto, contempli la possibilità di recupero in loco, con una sostanziale penalizzazione sotto il profilo del volume trasformabile, utilizzando in tal senso gli indirizzi generali già stabiliti nell'art. 5.3 per gli allevamenti intensivi.

Considerato quindi che l'Osservazione presentata si pone in sostanziale sintonia con le indicazioni del P.A.T. adottato e le relative Norme Tecniche, si propone il suo accoglimento, con modifica del testo dell'art. 5.2, secondo quanto sopra indicato.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE ACCOLTA in quanto in sostanziale sintonia con le indicazioni del P.A.T. adottato e le relative Norme Tecniche, proponendo altresì la possibilità di recupero in loco del volume esistente con una riduzione pari ad almeno il 2/3 dello stesso.

Modifiche proposte: (in blu la modifica corrispondente all'Osservazione n. 32 del 1° Periodo – parzialmente accolta).

Art. 5.2 - Attività produttive non organicamente inserite - Edificazione diffusa di natura produttiva

Si tratta di attività esistenti, ricadenti in zona classificata come agricola. Il P.A.T. demanda al PI il compito di individuare e classificare queste attività in una graduatoria di incompatibilità che prenda in considerazione la presenza di diversi fattori di impatto, e cioè:

- emissione di sostanze liquide o gassose nocive per la qualità ambientale e per l'esercizio dell'attività agricola
- impatto morfologico negativo rispetto alla qualità del paesaggio
- sovraccarico di mobilità su viabilità inadeguata
- produzione di rumori molesti in prossimità di abitazioni

La graduatoria deve classificare le attività in funzione della presenza di nessuno, uno, due, tre o quattro fattori di incompatibilità.

Rimane vietato ogni intervento di trasformazione del tipo di attività che non comporti il passaggio a un grado inferiore di incompatibilità, e ogni ampliamento in altezza o in superficie coperta; la demolizione dell'edificio esistente con restituzione del sedime all'uso agricolo può determinare un credito edilizio per il trasferimento, con compensi volumetrici proporzionati alla classe di incompatibilità, che vengono stabiliti dal P.I., nei limiti della disponibilità massima prevista dal P.A.T..

E' demandata al P.I. la possibilità di trasformazione in loco degli edifici produttivi posti fuori delle aree di urbanizzazione consolidata e all'esterno degli Ambiti di Edificazione diffusa di natura produttiva, che risultano individuati nella tav. 4 del P.A.T. come elementi di degrado, nei limiti di 1/3 del volume esistente, in sintonia con quanto previsto dal successivo art. 5.3 per gli allevamenti intensivi.

Fino all'approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interventi ammessi dalla pianificazione vigente.

Sommacampagna 08.06.2011.

The image shows a blue circular official stamp of the Comune di Sommacampagna. The stamp contains the text 'COMUNE DI SOMMACAMPAGNA' around the perimeter and a star at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink. Below the signature, the text 'Responsabile del Servizio Arch. Paolo Sartori' is printed.

Responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori