



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 057 del 24.01.2011 prot. n. 770.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Strada Ossario – Custoza.

Intestatario: Pezzini Giuseppe – Luca e Silvia.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda le aree catastalmente censite al fg 33 mapp. n. 99 – 100 – 136 – 324 – 325 – 629 – 632 – 633 – 637 – 666 – 667 della superficie complessiva di circa mq 19.061, afferenti alle aree di pertinenza del Ristorante Villa Vento.

L'Osservazione illustra preliminarmente l'attività svolta con particolare riferimento alle problematiche connesse alla potenzialità ricettiva alberghiera che è stata sotto utilizzata, essendosi data la preferenza a quella di ristorazione.

La volumetria esistente è dichiarata in mc 8. 000, mentre quella residua viene indicata nella relazione di progetto del P.A.T. in mc 909.

L'obiettivo è quello di realizzare un ampliamento volumetrico a tali fini, chiedendo quindi un aumento volumetrico, rimandandone al P.I. la precisa quantificazione, rendendosi disponibili a concertare con l'Amministrazione tale incremento.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Come anche indicato nell'Osservazione, l'area interessata risulta trattata nel P.A.T. all'interno degli ambiti di "Edificazione diffusa di produttiva" di cui all'art. 8.b delle Norme Tecniche (pag. 33) che, relativamente alle aree produttive, rimanda alle disposizioni dell'art. 5.2 di pag. 27, ove si prevede che *"Fino all'approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interenti ammessi dalla pianificazione vigente"*.

Va ricordato che appartiene al Piano degli Interventi, successivo al P.A.T., la definizione operativa degli indirizzi strategici prefissati, in quanto è ... **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.

Ai fini dimensionali, si deve far riferimento a quanto previsto per l'A.T.O. n. 3 - Centro Abitato di Custoza, che relativamente ai futuri insediamenti di tipo turistico ricettivo (tab. pag. 47) non prevede alcuna disponibilità volumetrica.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'Osservazione presentata non risulti coerente con il dimensionamento e gli *obiettivi specifici* del P.A.T. adottato (pag. 46 delle Norme Tecniche) e vada quindi respinta.

Si ricorda tuttavia che il P.I., alla luce di quanto disposto dall'art. 8, 3° comma, delle Norme Tecniche, ***può aumentare o diminuire il carico aggiuntivo insediativo assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10% nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo del P.A.T..***

Tale disposizioni non appare tuttavia risolutiva della potenziale problematica emersa, con riferimento al potenziamento dell'attività economica in discussione, in quanto essendo l'A.T.O. n. 3 priva di capacità edificatoria di natura turistico ricettiva, le citate disposizioni non risultano applicabili.

Nell'ottica di fornire uno strumento pianificatorio finalizzato alla massima flessibilità, nei limiti stabiliti dall'originario progetto, si ritiene di dover proporre una integrazione al suddetto dettato normativo, aggiungendo in coda al citato 3° comma dell'art. 8, la seguente frase:

“Nel caso in cui la suddetta disposizione non risultasse applicabile, per carenze dimensionali della singola A.T.O. e per interventi di potenziamento esclusivamente afferenti ad attività turistico – ricettive esistenti alla data di adozione del P.A.T., in sede di stesura del P.I. è possibile, attraverso specifiche previsioni, il trasferimento capacità edificatorie dagli A.T.O. limitrofi, la cui relativa dotazione andrà ridotta dell'equivalente entità trasferita, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.”.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto non coerente con il dimensionamento e gli obiettivi specifici del P.A.T. (pag. 46 delle N.T.) con proposta di integrazione del punto 8, comma 3 delle Norme Tecniche, per consentire il potenziamento delle attività turistico – ricettive esistenti alla data di adozione del P.A.T..

Modifiche proposte:

In coda al 3° comma dell'art. 8 delle Norme Tecniche si aggiunge:

“Nel caso in cui la suddetta disposizione non risultasse applicabile, per carenze dimensionali della singola A.T.O. e per interventi di potenziamento esclusivamente afferenti ad attività turistico – ricettive esistenti alla data di adozione del P.A.T., in sede di stesura del P.I. è possibile, attraverso specifiche previsioni, il trasferimento capacità edificatorie dagli A.T.O. limitrofi, la cui relativa dotazione andrà ridotta dell'equivalente entità trasferita, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.”.

Stralcio delle Norme Tecniche art. 8 come risultante dopo la modifica.

... ..

Il P.I. può aumentare o diminuire il carico aggiuntivo insediativo assegnato ai singoli A.T.O. di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo del P.A.T..

Nel caso in cui la suddetta disposizione non risultasse applicabile, per carenze dimensionali della singola A.T.O. e per interventi di potenziamento esclusivamente afferenti ad attività turistico – ricettive esistenti alla data di adozione del P.A.T., in sede di stesura del P.I. è possibile, attraverso specifiche previsioni, il trasferimento capacità edificatorie dagli A.T.O. limitrofi, la cui relativa dotazione andrà ridotta dell'equivalente entità trasferita, nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T.

Le varianti in applicazione della procedura prevista dal D.P.R. n°447 del 20/10/19898 – “Sportello Unico” sono ammesse unicamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata.

... ..

Sommacampagna 20.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

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. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.