



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 062 del 24.01.2011 prot. n. 775.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Bellavista – Custoza.

Intestatario: Troiani Gianluca.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda il terreno attualmente catastalmente censito al fg. 35 mapp. n. 139, della superficie dichiarata di mq 648, posto all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Custoza, Isolato D.

Si chiede la possibilità di rendere edificabile il terreno di proprietà al fine di edificare un edificio abitativo di circa mq 100.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

In base alle previsioni del P.A.T. adottato, l'area oggetto di osservazione è interessata da più azioni strategiche, in particolare:

- Centro Storico: tav. n. 1 (art. 4.1.1.o delle N.T.) – tav. 2 (art. 4.2.1.n delle N.T.);
- Aree di urbanizzazione consolidata: tav. 4 (art. 8.a delle N.T.);
- Rilievi Morenici: tav. 2 (art. 4.2.1.a delle N.T.).

Per quanto riguarda le disposizioni relative ai Rilievi Morenici, va rilevato che esse attengono nella sostanza ai crinali, di cui al medesimo articolo normativo (lett. f), per i quali sono fatte salve le previsioni del Centro Storico e degli strumenti attuativi vigenti.

La nuova edificazione è consentita solo se coerente con le direttive del P.A.T. ed all'interno delle previsioni del Piano Particolareggiato che dovrà essere quindi eventualmente rivisto ed integrato.

Con la variante n. 23 al P.R.G., approvata giusta delibera della G.R.V. n. 931 del 03.04.2007, in atti, il Centro Storico di Custoza è già stato oggetto di regolamentazione con individuazione di un nuovo perimetro, la disciplina degli interventi ammessi sugli edifici ivi inseriti, mediante l'individuazione di gradi di protezione, l'ubicazione dei nuovi volumi e modalità di sistemazione degli spazi esterni.

A tali modalità edilizie ed urbanistiche si rifanno infatti le disposizioni delle Norme Tecniche adottate, demandando quindi alla pianificazione di dettaglio approvata ogni possibilità di intervento su aree ed edifici ubicati all'interno del perimetro individuato.

Nella fattispecie il Piano Particolareggiato approvato non prevede alcuna capacità edificatoria, per cui l'intervento prospettato con l'Osservazione non risulta ammissibile se non previa variazione delle previsioni sopra richiamate.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004, lett. h), il P.A.T. detta una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, ... , ai sensi del successivo art. 40 comma 3° lett. a) e b), che contiene di fatto la disciplina generale per la redazione dei piani particolareggiati di attuazione tra cui l'individuazione degli interventi ammessi, dei gradi di protezione da utilizzare nonché le destinazioni d'uso ammissibili.

Il comma 5 del medesimo art. 4° demanda al P.I. l'attribuzione *a ciascun manufatto della caratteristica tipologica di riferimento tra quelle individuate dal P.A.T., nonché la corrispondente categoria di intervento edilizio.*

Dall'analisi delle previsioni del P.P. vigente, come sopra richiamato, emerge che le aree interessate dall'Osservazione risultano destinate ad usi agricoli (tav. 04), non sono direttamente servite dalle infrastrutture tecnologiche a rete (fognature, acquedotto, ecc.) e sono interessate (tav. 09 – Elementi significativi)) unicamente da un cono visuale verso la valle del Tione.

Dalla tav. 23 – Isolato D, Indicazioni di Piano di progetto, non emergono particolari vincoli od elementi che possano inibire una eventuale edificazione nell'area in esame, mentre nella tav. 30b – Quadro generale riassuntivo delle indicazioni di piano, nella tav. 31b – Nuovo assetto urbano del Centro Storico, l'ambito risulta compreso tra le *“Aree di interesse pubblico – di progetto”*, che nella successiva tav. n. 33 – Elenchi catastali delle proprietà da espropriare, risultano da acquisire al patrimonio pubblico.

Dall'analisi della conformazione urbana dell'Isolato D emerge per altro che l'edificato esistente si conclude urbanisticamente con un ampio spazio da adibirsi all'uso pubblico, compensativo degli interventi consentiti sulle unità n. 05 – 06 – 07 – 08, riferite all'attività di vinificazione ivi ubicata.

L'acquisizione del mappale 139, oggetto dell'Osservazione, non è invece connessa a forme di compensazione urbanistica, che possono però eventualmente tradursi nella concessione dei volumi richiesti con l'Osservazione presentata, all'interno di un progetto unitario che preveda anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e l'individuazione delle aree necessarie alla valorizzazione della balconata panoramica individuata dal P.P..

Ovviamente la capacità edificatoria andrà detratta da quella afferente all'A.T.O. n. 3 in sede di redazione del Piano degli Interventi.

L'Osservazione presentata, nei limiti con le precisazioni sopra descritte può pertanto essere accolta ad integrazione // modificata delle previsioni del piano Particolareggiato vigente, in applicazione dell'art. 40 della L.R. 11/2004.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE ACCOLTA ad integrazione di quanto previsto dal piano particolareggiato vigente, precisando che l'inserimento della nuova volumetria è demandato ad una revisione del Piano Particolareggiato di Custozza per l'ambito interessato, con espressa e vincolante previsione che la nuova edificazione sia subordinata, quale compensazione urbanistica, alla concomitante realizzazione da parte del privato (a sua cura e spese) degli interventi pubblici previsti nell'Isolato D per la realizzazione della balconata panoramica ivi prevista.

Il volume eventualmente consentito dovrà essere detratto dalla disponibilità complessiva dell'A.T.O. n. 3 ove risulta inserita l'area oggetto di Osservazione.

Modifiche proposte:

Inserire cartiglio sulla tav. n. 4 – Carta della trasformabilità, di rinvio al Piano degli Interventi dell'attuazione dell'azione di piano conseguente all'accoglimento dell'Osservazione.

Sommacampagna 29.06.2011.

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 central emblem. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.