



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 071 del 25.01.2011 prot. n. 836.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. Gorgo – Custoza.

Intestatario: Soc. Borgo Corradina s.r.l..

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda le aree già destinate nel P.R.G. vigente a Zona D1c/PP oggetto nel P.A.T. di azione strategica quale *Area di riqualificazione e riconversione* (art. 8.f delle Norme Tecniche), nonché quale edificazione diffusa di natura produttiva (art. 8.b, con rimando all'art. 5.2).

Preso atto che dalla lettura delle disposizioni riguardanti la zona emerge la possibilità di modificare la destinazione d'uso dell'ambito con possibilità anche di mutamento d'uso in attività commerciale e direzionale e possibile incremento volumetrico, che appare incoerente con la disciplina dell'art. 5.2 (Attività produttive non organicamente inserite), anche considerato che nel P.R.G. vigente l'area non era inserita tra tali attività.

Si rileva quindi che esiste una sovrapposizione di indicazioni progettuali che potrebbero limitare o inibire le future trasformazioni e che vanno pertanto chiarite e risolte.

Si propongono quindi n. 5 osservazioni:

Osservazione n. 1 : stralcio della previsione di "*Attività produttive non organicamente inserite*" (art. 5.2) al fine di rendere più chiari gli scenari della pianificazione adottata;

Osservazione n. 2 : modifica art. 8.f delle Norme Tecniche al fine chiarire la possibilità di future destinazioni residenziali e turistico ricettive, con le stesse modalità di quelle commerciali e direzionali;

Osservazione n. 3 : eventuale introduzione di un nuovo articolo per l'ambito in esame al fine di chiarire le sovrapposizioni normative esistenti;

Osservazione n. 4 : correzione dei dati di superficie dell'area come da dettaglio allegato;
Osservazione n. 5 : integrazione del dimensionamento generale e dell'A.T.O. n. 3 con volumi e superfici necessari all'intervento, che non vengono quantificati.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va premesso che il Piano di assetto del Territorio non conforma urbanisticamente le aree e pertanto non incide sulla disciplina del P.R.G. vigente, limitandosi a proporre strategie per il futuro utilizzo o trasformazione dei siti in ragione degli obiettivi perseguiti. Nel caso in esame l'area produttiva esistente (Zona D1c/PP), pur non essendo definita dal P.R.G. come attività non organicamente inserita, è palesemente ubicata in un ambito territoriale a sostanziale destinazione agricola, ai margini del frastagliato aggregato rurale del Gorgo, e si configura come propaggine edificata, non urbanisticamente coerente, del Centro Abitato di Custoza.

Poiché tra le azioni urbanistiche strategiche del P.A.T. vi è il riconoscimento di tutte le attività produttive già urbanisticamente classificate dal P.R.G., in ragione della loro collocazione territoriale (*Urbanizzazione consolidata di natura produttiva* oppure *Attività produttive non organicamente inserite*), la tav. 4 fotografa in prima istanza lo stato di fatto, che viene opportunamente regolamentato e disciplinato nell'art. 5.2.

Con il P.A.T. si è anche inteso proporre per alcuni ambiti, già diversamente strategicamente disciplinati, una possibile futura diversa utilizzazione che, non smentendo le potenzialità già in atto, renda possibile un percorso urbanistico di riqualificazione / trasformazione verso una diversa e più compatibile utilizzazione.

La sovrapposizione delle azioni strategiche non è pertanto ostativa della possibilità di mantenimento delle attuali destinazioni che, nel caso permanessero, sono opportunamente regolamentare.

Da qui la presenza di due indicazioni strategiche sullo stesso ambito.

Per altro si segnala che tale modalità è stata utilizzata ogni qual volta si è inteso proporre un intervento di *riqualificazione e riconversione* su ambiti già regolamentati dal P.R.G. vigente, a fine di confermare le possibilità edificatorie in atto, pur proponendo una futura diversa utilizzazione dei siti individuati.

Vedasi, nel merito, le varie aree di urbanizzazione consolidata di natura produttiva ubicate nelle A.T.O. 1 e 2 oggetto del medesimo trattamento.

Chiarito quanto sopra, nel merito delle singole Osservazioni, si rileva:

Osservazione n. 1 : non accoglibile in quanto si è inteso proporre per alcuni ambiti, già diversamente strategicamente disciplinati, una possibile futura diversa utilizzazione che, non smentendo le potenzialità già in atto, renda possibile un percorso urbanistico di

riqualificazione / trasformazione verso una diversa e più compatibile utilizzazione; la sovrapposizione delle azioni strategiche non è pertanto ostativa del mantenimento delle attuali destinazioni, che nel caso permanessero sono opportunamente regolamentate;

Osservazione n. 2 : la norma non appare ostativa di tale possibilità in quanto le disposizioni afferenti alle aree produttive si applicano unicamente nel caso di mantenimento della destinazione d'uso produttiva. Tuttavia al fine di chiarire ogni possibile equivoco si ritiene di accogliere l'Osservazione integrando come segue l'art. 8.f: nel secondo capoverso dopo il secondo punto successivo alle parole *superficie di vendita* si inserisce la seguente frase *“Il P.I. potrà prevedere per l'ambito ubicato nell'A.T.O. n. 3, la possibilità di inserimento di nuovi volumi ad uso residenza o attività turistico – ricettiva purché compatibili con le altre funzioni esistenti o da insediare.”*;

Osservazione n. 3 : respinta (vedi integrazione prevista per l'Osservazione 2);

Osservazione n. 4 : nel rilevare che in allegato risulta pervenuto alcun dettaglio o precisazione grafico – numerica, l'Osservazione viene parzialmente accolta demandando al P.I. la verifica dell'entità esatta della superficie interessata;

Osservazione n. 5 : rilevato che l'Osservazione non documenta l'entità di eventuali volumi o superfici aggiuntive necessarie per gli obiettivi della proprietà si ritiene che la stessa debba essere respinta in quanto il dimensionamento del P.A.T. costituisce atto strategico fondamentale non modificabile in sede di osservazioni.

Parere Tecnico:

Osservazione 1 : RESPINTA in quanto si è inteso proporre per alcuni ambiti, già diversamente strategicamente disciplinati, una possibile futura diversa utilizzazione che, non smentendo le potenzialità già in atto, renda possibile un percorso urbanistico di riqualificazione / trasformazione verso una diversa e più compatibile utilizzazione; la sovrapposizione delle azioni strategiche non è pertanto ostativa del mantenimento delle attuali destinazioni, che nel caso permanessero sono opportunamente regolamentate;

Osservazione 2 : ACCOLTA integrando come segue l'art. 8.f: nel secondo capoverso dopo il secondo punto successivo alle parole *superficie di vendita* si inserisce la seguente frase *“Il P.I. potrà prevedere per l'ambito ubicato nell'A.T.O. n. 3, la possibilità di inserimento di nuovi volumi ad uso residenza o attività turistico – ricettiva purché compatibili con le altre funzioni esistenti o da insediare.”*;

Osservazione 3 : RESPINTA in quanto già prevista dell'integrazione normativa conseguente all'Osservazione 2;

Osservazione 4 : PARZIALMENTE ACCOLTA prendendo atto che in allegato non risulta pervenuto alcun dettaglio o precisazione grafico – numerica e quindi demandando al P.I. la verifica dell'entità esatta della superficie interessata;

Osservazione 5 : RESPINTA in quanto il dimensionamento del P.A.T. costituisce atto strategico fondamentale non modificabile in sede di osservazioni.

Modifiche proposte:

Stralcio delle Norme Tecniche art. 8.f (in blu le variazioni già previste in relazione all'accoglimento dell'Osservazione n. 30 del 1° Periodo (prot. n. 4371 del 23.03.2009).

f. Aree di riqualificazione e conversione: si tratta di insediamenti che debbono essere oggetto di interventi di riordino e miglioramento ambientale, e/o di trasformazione della destinazione d'uso, con possibilità di incremento di volume **e di s.l.p., nei limiti previsti dal dimensionamento dei relativi A.T.O.** Il P.I. deve richiedere o imporre un progetto esauriente di riqualificazione a carico della proprietà o pianificare il trasferimento con la procedura del credito edilizio dei casi che possono essere affrontati nel periodo di competenza nell'ambito di un P.U.A.. Nel caso di adeguamento di attività di ristorazione esistenti alla data di adozione del P.A.T., il P.I. può prevedere, anche in deroga alle invariati e/o fragilità, il trasferimento "una tantum" di volumi, fino a un massimo di mc 1.000, da "previsioni di P.R.G. incompatibili con vincoli o indirizzi strategici", di cui al punto precedente, nell'ambito di un accordo che deve prevedere la cessione al comune o la rinuncia della rimanente quota del volume incompatibile.

Nelle aree produttive da convertire e riqualificare, come individuate nella Tavola 4, che mantengono una destinazione d'uso produttiva, sono possibili interventi di trasformazione d'uso dell'esistente in attività commerciale e direzionale, che possono anche comportare aumento della superficie lorda di calpestio, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con risagomatura nel limite massimo consentito dai volumi esistenti, purché all'interno di un P.U.A. esteso all'intera area, che preveda il recupero degli standard urbanistici aggiuntivi necessari. Il P.I. definisce la quota da riservare alla superficie di vendita. **Il P.I. potrà prevedere per l'ambito ubicato nell'A.T.O. n. 3, la possibilità di inserimento di nuovi volumi ad uso residenza o attività turistico – ricettiva purché compatibili con le altre funzioni esistenti o da insediare.**

Eventuali nuove edificazioni contribuiscono al consumo del carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T..

Sommacampagna 02.07.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

