



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 079 del 25.01.2011 prot. n. 857.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Strada San Giorgio – Capoluogo.

Intestatario: Scuola Materna G. Campostrini.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione viene presentata dal Presidente dell'Associazione Scuola Materna G. Campostrini riconosciuta ai sensi degli art. 14-35 del Codice Civile, che attualmente utilizza gli stabili ubicati in via Rimembranza del Capoluogo.

Dal febbraio 2001 l'Associazione è stata riconosciuta ai sensi della Legge 62/2000: la scuola è di fatto parificata ad una scuola pubblica.

Attualmente ospita circa 200 ragazzi (196) in 8 sezioni e vede riconosciuto il proprio ruolo primario nel servizio pubblico svolto in convenzione con il Comune, in base alla quale fruisce di un contributo pubblico annuale per ogni bambino iscritto.

L'attuale sede edificata in un arco temporale che va dal 1925 al 1976, disposta su due livelli, è stata oggetto di ripetuti interventi di ampliamento, messa a norma ed adeguamento funzionale, nonostante i quali gli stabili avrebbero bisogno di essere ristrutturati e/o modificati al fine di renderli consoni alle mutate esigenze didattiche e tecnologiche, con particolare riferimento all'impianistica.

Si rileva che l'Amministrazione avrebbe ipotizzato la riconversione del sedime attualmente occupato dalla scuola, al fine di utilizzarlo per l'ubicazione di servizi pubblici e che tale ipotesi appare oggi percorribile solamente a seguito dello spostamento della scuola in un contesto più adatto, in quanto l'attuale posizione (nel Centro Abitato in fregio al Centro Storico) non appare la più idonea, sia con riferimento alle modalità di accesso alla struttura esistente che in relazione agli standard di parcheggio.

Inoltre, una eventuale trasformazione deve essere valutata nell'ottica di non interrompere il servizio per i tempi necessari alla costruzione degli eventuali nuovi stabili, per cui l'Osservante ritiene più aderente ai futuri scenari funzionali, la realizzazione di un nuovo edificio (su un solo piano) ove ubicare 9 sezioni scolastiche ed un nido integrato per 30 utenti.

Viene poi richiamato il percorso di adozione del P.A.T, ed in particolare la concertazione avvenuta sul Documento Preliminare, durante la quale l'associazione ha sottoposto al Comune le problematiche e le esigenze future, ipotizzando un intervento di trasformazione dell'attuale sede o meglio di delocalizzazione della stessa in altro sito.

Si evidenzia che il P.A.T. adottato non dà specifiche risposte in merito alla nuova collocazione della scuola se non genericamente negli Obiettivi per il P.I., prevedendo invece l'inserimento del sedime attualmente occupato tra le *Aree di riqualificazione e riconversione* - art. 8.f delle N.T..

Tale indicazione, nel riferirsi al Credito Edilizio, **non appare sufficientemente chiara, bensì confusa**, determinando forte preoccupazione in relazione alle indicazioni generali della Relazione di progetto pag. 49, ove il Credito è connesso alla presenza di elementi di degrado per i quali stabilisce un graduatoria di incompatibilità e conseguentemente di attribuzione del volume compensativo.

Infine si rileva che l'assenza di una precisa indicazione sull'area ove realizzare la nuova scuola impedisce la ricerca di finanziamenti e la messa a punto di strategie economicamente sostenibili, quando invece nel P.R.G. vigente è da tempo presente un'area (Zona F1) in prossimità della lottizzazione "Montemolin" che però, in sede di approvazione del P.R.G. medesimo, è stata vincolata alla non edificazione.

La successiva edificazione dell'intera lottizzazione Montemolin, proprio a fianco di tali aree, rende meno impattante l'eventuale collocazione della scuola in tale sito, anche considerato che rafforzerebbe il concetto (stabilito nella Variante Generale al P.R.G. del 1990) di un necessario riequilibrio urbanistico dell'abitato di Sommacampagna, ponendo il Centro Storico a baricentro dei futuri sviluppi insediativi.

Infine, nel prendere atto che il Comune con nota n. 4972 del 16.04.2010 ha chiesto alla Regione un finanziamento per la nuova Scuola materna da realizzarsi proprio su tali aree, si rileva una comunanza di intenti ed obiettivi per l'utilizzo di tale sedime.

Alla luce di tali considerazioni si richiede quanto segue:

Osservazione n. A : che il P.A.T. individui l'ubicazione della futura nuova Scuola Materna, sia a livello cartografico e che programmatico;

Osservazione n. B : che sia modificato l'art. 8.f togliendo il riferimento al credito edilizio relativamente al caso in oggetto e per situazioni similari, prevedendo la possibilità di trasferimento della volumetria attuale eventualmente ampliata;

Osservazione n. C : che in alternativa al punto B) venga realizzato un nuovo articolo delle Norme Tecniche;

Osservazione n. D : che sia inserita sulle tavole di progetto (tav. 4), nell'ubicazione descritta nell'Osservazione, un Contesto territoriale destinato alla realizzazione di un programma complesso di cui all'art. 8.d delle N.T.;

Osservazione n. E : che sia coerentemente modificato il perimetro dell'A.T.O. n. 1;

Osservazione n. F : che sia modificato l'art. 9 delle N.T. (A.T.O. n. 1) al fine di prevedere un accordo pubblico privato, come previsto dall'art. 8.d;

Osservazione n. G : venga opportunamente adeguato / integrato il carico urbanistico aggiuntivo dell'art. 9 relativamente all'A.T.O. n. 1 inserendo le volumetrie necessarie per il predetto accordo;

Osservazione n. H : che sia redatto un accordo di concertazione o una convenzione che, in relazione all'interesse pubblico perseguito, divenga parte integrante del P.A.T..

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va inizialmente richiamato l'esito degli incontri di concertazione a suo tempo effettuati ed in particolare l'incontro specifico avvenuto il 29.11.2006, durante il quale l'Osservante (vedasi verbali in atti) non riteneva vincolante l'idea di edificare il nuovo edificio di 9 sezioni nella parte alta del capoluogo che, considerato uno standard dimensionale di 1.000 mq di area per sezione, comportava l'utilizzo di una superficie di 9.000 mq.

In tale sede si rilevava anche che tale superficie andava valutata alla luce dei limiti di trasformazione della SAU previsti dalla L.R. 11/2004 e veniva comunque evidenziato dall'Amministratore di riferimento che la collocazione, nella parte alta dell'abitato del capoluogo, non risultava consona agli indirizzi generali del redigendo P.A.T. anche in relazione alle connesse problematiche viabilistiche, come risultanti a seguito del parere regionale sulla Variante Generale del 2000.

Nel merito della collocazione territoriale va anche osservato che, sulla base di una nota ufficiale, n. 1548 del 02.02.2010, l'Associazione aveva ritenuto preferibile (tra le opportunità proposte, tra cui si cita l'area "Saccomani" che corrisponde alla ubicazione prevista nell'Osservazione) la collocazione dell'edificio nell'area di proprietà Fiocco, oggetto di azione strategica del P.A.T. quale ambito di riqualificazione – riconversione, che avrebbe potuto legarsi alla direttrice di sviluppo insediativo residenziale ubicata in zona Lodigo.

Successivamente, con istanza prot. n. 4972 del 16.04.2010, l'Amministrazione comunale, a firma del Sindaco, inoltra alla Regione Veneto istanza di contributo straordinario per l'edilizia scolastica, ivi allegando un progetto preliminare, fornite

dall'Osservante, che tuttavia non contiene specifiche indicazioni relativamente alla ubicazione della nuova scuola.

Tale atto segue all'approvazione in *linea tecnica* del progetto preliminare della nuova scuola, di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 72 del 15.04.2010, ad iniziativa del Servizio Lavori Pubblici, la cui ubicazione è prevista ... *su un'area attualmente di proprietà privata, individuata in Strada San Giorgio del Capoluogo ed attualmente utilizzata a fini agricoli, da acquisire alla proprietà comunale attraverso gli strumenti dell'urbanistica contrattata ... qualora l'Amministrazione Comunale divenga beneficiaria di congruo contributo regionale.*

In allegato alla medesima è depositato elaborato tecnico di individuazione territoriale, che identifica sostanzialmente il medesimo sito individuato nell'Osservazione.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, si rileva che l'ubicazione scelta non appare del tutto consona alle attuali previsioni di P.R.G., in quanto per tale area, attualmente destinata ad attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (Zona F1), quindi idonea all'insediamento previsto, è di fatto decaduta per effetto delle prescrizioni dell'art. 18 della L.R. 11/2004, relativamente alla durata dei vincoli urbanistici, ma è anche gravata da una prescrizione regionale che vieta la realizzazione nella stessa, di nuovi volumi.

Per quanto di competenza si segnala altresì che le aree individuate non risultano pianeggianti, infatti come desumibile dalla Carta Tecnica Regionale, di supporto alle tavole del P.A.T. adottato e come in parte visibile nella documentazione allegata alla Osservazione, tra la Strada San Giorgio (quota s.l.m. 115,8 ml) e il limite più interno del lotto (quota s.l.m. 123,3 ml) esiste un dislivello pari a ml 7,50.

L'area in questione, ubicata nell'A.T.O. n. 5 – Ambito rurale collinare, è inoltre oggetto delle seguenti azioni strategiche da parte del P.A.T.:

- 1) Zone di Ammortizzazione e transizione (art. 8.cc delle N.T.), finalizzate alla riconnessione naturalistica del territorio;
- 2) Coni Visuali (art. 8.v), ove ogni intervento deve essere valutato in modo tale da non occludere visuali significative.

Infine, si ricorda che per poter utilizzare gli strumenti dell'urbanistica contrattata e comunque necessario che l'A.T.O. di riferimento abbia una sufficiente dotazione volumetrica per compensare l'acquisizione delle aree da adibire agli usi pubblici, consentendo quindi in loco, la realizzazione di detti volumi, che pertanto, pur non essendo espressamente citati nell'Osservazione, costituiscono elemento rilevante al fine della futura attuazione dell'intervento.

Pertanto, con riferimento ai singoli punti, si ritiene:

Osservazione n. A : di prendere atto delle determinazioni già assunte dalla Giunta Comunale, giusta delibera n. 72 del 15.04.2010 di approvazione in linea tecnica del progetto preliminare della nuova scuola materna, che individua il sito di nuova ubicazione della stessa, suggerendo di inserire nella tav. 4 di progetto uno specifico cartiglio che rimandi al Piano degli Interventi la definizione cartografica dell'area necessaria ivi compresa quella per le relative compensazioni urbanistiche;

Osservazione n. B : si fa presente che il riferimento al Credito Edilizio, art. 8.f - 2° comma, non vincola gli interventi possibili ai sensi del 1° comma, in quanto trattasi di possibilità alternativa a quella della riqualificazione in loco dell'attività esistente. Tuttavia al fine di chiarire meglio l'articolato si propone di modificarlo come segue:

*"# In sede di P.I. dovrà essere presentato ~~devo richiedere e imporre~~ un progetto esauriente di riqualificazione a carico della proprietà **in alternativa al quale si potrà** 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.";*

Osservazione n. C : in relazione al punto B) l'Osservazione va respinta;

Osservazione n. D : in relazione al punto A) l'Osservazione va respinta;

Osservazione n. E : in relazione al punto A) l'Osservazione va respinta;

Osservazione n. F : non essendo possibile in sede di osservazioni modificare i limiti dell'A.T.O. n. 1, si ritiene di dover operare, al fine di rendere possibile l'intervento, una modifica delle disposizioni relative agli obiettivi specifici dell'A.T.O. n. 5 (art. 13 delle N.T.) inserendo nel relativo paragrafo di pag. 51 la seguente frase:

"E' prevista la realizzazione, da definire con il Piano con gli Interventi in fregio al Centro Abitato del Capoluogo, in accoglimento dell'Osservazione n. 079 del 25.10.2011 prot. n. 85 ed in applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 72 del 15.04.2010, di un nuovo insediamento composto dall'area di pubblico interesse su cui realizzare la nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, nonché da un insediamento di natura residenziale finalizzato alla compensazione urbanistica delle aree di interesse pubblico, attraverso la sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004."

Osservazione n. G : per rendere attuabile l'Osservazione F si modifica il paragrafo del carico insediativo aggiuntivo dell'art. 13 delle N.T., inserendo in coda il seguente punto:

- Per la compensazione urbanistica funzionale all'acquisizione delle aree per la costruzione della nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, è possibile utilizzare la volumetria derivante da carico aggiuntivo della limitrofa A.T.O. n. 1.

Osservazione n. H : essendo demandata al P.I. la definizione cartografica dell'area necessaria ivi compresa quella per le relative compensazioni urbanistiche, si ritiene che l'Osservazione debba essere respinta.

Parere Tecnico:

Relativamente ai singoli punti:

Osservazione n. A : PRESA D'ATTO DELLE DETERMINAZIONI ASSUNTE DALLA GIUNTA COMUNALE CON DELIBERA N. 72 DEL 15.04.2010, inserendo nella tav. 4 di progetto un cartiglio che con riferimento all'Osservazione presentata, rimandi al Piano degli Interventi la definizione cartografica dell'area necessaria ivi compresa quella per le relative compensazioni urbanistiche;

Osservazione n. B : PARZIALMENTE ACCOLTA al fine di chiarire meglio l'articolato, in quanto il riferimento al Credito Edilizio, art. 8.f - 2° comma, non vincola gli interventi possibili ai sensi del 1° comma, in quanto trattasi di possibilità alternativa a quella della riqualificazione in loco dell'attività esistente; si PROPONE la modifica del 2° comma dell'art. 8.f;

Osservazione n. C : RESPINTA in relazione al punto B);

Osservazione n. D : RESPINTA in relazione al punto A);

Osservazione n. E : RESPINTA in relazione al punto A);

Osservazione n. F : PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto non essendo possibile in sede di osservazioni modificare i limiti dell'A.T.O. n. 1 ed al fine di rendere possibile l'intervento, si ritiene di modificare i contenuti degli obiettivi specifici dell'A.T.O. n. 5 (art. 13); si PROPONE l'inserendo di una paragrafo aggiuntivo a pag. 51 delle Norme Tecniche;

Osservazione n. G : ACCOLTA per rendere attuabile l'Osservazione F si PROPONE la modifica del paragrafo relativo al "Carico insediativo aggiuntivo" dell'art. 13 pag. 52 delle N.T.;

Osservazione n. H : RESPINTA in quanto è demandata al P.I. la definizione cartografica dell'area necessaria ivi compresa quella per le relative compensazioni urbanistiche.

Modifiche proposte:

Osservazione n. A : inserimento nella tav. 4 di progetto un cartiglio che con riferimento all'Osservazione presentata, rimandi al Piano degli Interventi la definizione cartografica dell'area necessaria ivi compresa quella per le relative compensazioni urbanistiche;

Osservazione n. B : modifica del punto 8.f delle Norme Tecniche:

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), in viola quelle previste in relazione al parziale accoglimento dell'Osservazione n. 071 del 25.02.2001 del 2° Periodo].

- 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.** # In sede di P.I. **dovrà essere presentato** ~~deve richiedere e imporre~~ un progetto esauriente di riqualificazione a carico della proprietà **in alternativa al quale si potrà** ~~e~~ 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..

Osservazione n. F : modifica obiettivi A.T.O. n. 5 (art. 13 N.T. paragrafo di pag. 51):

- ...
- **Obiettivi specifici per il P.I. (D)**
 - Riordino Corti e aggregati rurali, e nuclei isolati
 - Mitigazione impatto visivo o trasferimento (credito edilizio) allevamenti intensivi e attività produttive fuori zona
 - Valorizzazione delle colture intensive di pregio
 - Tutela della flora e della fauna
 - Limitazione del livello di antropizzazione
 - **E' prevista la realizzazione, da definire con il Piano con gli Interventi in fregio al Centro Abitato del Capoluogo, in accoglimento dell'Osservazione n. 079 del 25.10.2011 prot. n. 85 ed in applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 72 del 15.04.2010, di un nuovo insediamento composto dall'area di pubblico interesse su cui realizzare la nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, nonché da un insediamento di natura residenziale finalizzato alla compensazione urbanistica delle aree di interesse pubblico.”**

Osservazione n. G : modifica del paragrafo relativo al “Carico insediativo aggiuntivo” dell'art. 13 pag. 52 delle N.T.:

...

Carico insediativo aggiuntivo

- *Incremento residenziale (ab. 117)* *mc 17.350;*
- *Incremento commerciale / direzionale /s.l.p.)* *mq 440;*
- *Incremento produttivo* *mq 8. 000;*
- *Incremento turistico* *mc 3.515*
- ***Per la compensazione urbanistica funzionale all'acquisizione delle aree per la costruzione della nuova sede della Scuola Materna G. Campostrini, è possibile utilizzare la volumetria derivante da carico aggiuntivo della limitrofa A.T.O. n. 1.***

...

Sommacampagna 07.07.2011.

Responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

