



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 087 del 25.01.2011 prot. n. 870.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Strada San Giorgio – Capoluogo.

Intestatario: Minghetti Simona.

Contenuti e Proposte:

La richiesta concerne le aree catastalmente censite al fg. 12 mapp. 47 – 58 – 41 – 42 – 404 – 540 – 1196 – 1198 – 445 costituito dal terreno di pertinenza di Villa Saccomani e da terreni prospicienti la lottizzazione Montemolin.

Tali aree risultano attualmente in parte inserite in zona di vincolo monumentale e Centro Storico, in parte in Zona F6 di verde privato vincolato ed aree di riserva ed in parte in Zona F*1 che però in sede di approvazione del P.R.G. vigente è stata vincolata alla non edificazione.

Le aree risultano poste, nel P.A.T. adottato, a cavaliere del limite tra la A.T.O. n. 1 – Centro Abitato di Sommacampagna (prive di indicazioni specifiche circa una possibile trasformabilità residenziale) e A.T.O. n. 5 – Ambito Rurale collinare.

Si nota che, relativamente alle indicazioni strategiche dell'A.T.O. n. 1, nella tav. 4 non è prevista una *Linea di sviluppo Residenziale* (art. 8.k delle N.T.) come invece inserita in altri ambiti (via Pindemonte, Via canova ecc.).

Inoltre avendo avuto notizia di un interesse del Comune a localizzare in questa zona (su Strada San Giorgio) una infrastruttura di pubblica utilità, viene manifestata la disponibilità a cedere in sede di P.I. le aree per la realizzazione dell'intervento anche a fronte di un accordo art. 6 della L.R. 11/2004, con trasformazione d'uso delle proprie aree, quale compensazione urbanistica.

A tal fine la scrivente propone quanto segue:

Osservazione n. A : che venga modificato il limite dell'A.T.O. 1 portandolo verso ovest in allineamento con il limite della lottizzazione Montemolin;

Osservazione n. B : che il terreno di cuscinetto tra l'area di urbanizzazione consolidata a destinazione residenziale del Centro Storico e il nuovo limite dell'A.T.O., come sopra risultante, sia inserito tra le aree oggetto di azione strategica *Linee di sviluppo Residenziale* (art. 8.k delle N.T.).

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va qui integralmente richiamato quanto emerso in sede di esame dell'Osservazione n. 079 del 25.01.2011 prot. n. 857 relativa alla individuazione di una nuova area per l'edificazione di un edificio per la Scuola Materna Campostrini, ed in particolare l'ipotesi dimensionale proposta che determinava una superficie di pertinenza, in sintonia con gli standard in materia, di circa 9.000 mq.

Nel merito della collocazione territoriale della futura scuola si ricorda che, con istanza prot. n. 4972 del 16.04.2010, l'Amministrazione, comunale, a firma del Sindaco, ha inoltrato alla Regione Veneto istanza di contributo straordinario per l'edilizia scolastica, ivi allegando un progetto preliminare, con l'ubicazione della nuova scuola.

Tale atto segue all'approvazione in *linea tecnica* del progetto stesso, quale progetto preliminare, di cui alla delibera della Giunta Comunale n. 72 del 15.04.2010, ad iniziativa del Servizio Lavori Pubblici, che colloca la scuola ... *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.*

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 di 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 nelle 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.

Tali aree coincidono con parte dei terreni di proprietà dell'Osservante ubicati nell'A.T.O. n. 5 – Ambito rurale collinare, oggetto delle seguenti azioni strategiche 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.

Si rileva quindi una sostanziale coincidenza di obiettivi fra l'Osservazione presentata dalla Scuola Materna G. Campostrini (Oss. n. 079) e quella in esame.

Si ricorda inoltre 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 degli eventuali volumi di compensazione.

Pertanto, con riferimento ai singoli punti, si ritiene:

Osservazione n. A : con riferimento a quanto espresso in sede di valutazione dell'Osservazione n. 079, punto A), ed in sintonia con la stessa, si ritiene di prendere atto delle determinazioni assunte dalla Giunta Comunale con delibera n. 72 del 15.04.2010, che di fatto coinvolgono anche le aree dell'Osservante, 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 all'edificazione della futura scuola materna e quella relativa alle connesse compensazioni urbanistiche; l'Osservazione pertanto risulta parzialmente accoglibile;

Osservazione n. B : l'Osservazione deve essere respinta in quanto a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione A, non è necessario modificare limiti dell'A.T.O. n. 1.. Al fine di rendere possibile l'intervento, in sintonia con quanto già espresso per l'Osservazione n. 079, si PROPONE la modifica delle N.T. adottate come segue:

1) tra gli obiettivi specifici dell'A.T.O. n. 5 (art. 13) si inserisce nel 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.”

2) in coda al paragrafo relativo al “Carico insediativo aggiuntivo” dell'art. 13 pag. 52 delle N.T. si inserisce 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.

Parere Tecnico:

Osservazione n. A : PARZIALMENTE ACCOLTA prendendo atto delle determinazioni assunte dalla Giunta Comunale con delibera n. 72 del 15.04.2010, in sintonia con quanto espresso in sede di valutazione dell'Osservazione n. 079, punto A), 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 all'edificazione della futura Scuola Materna e quella relativa alle connesse;

Osservazione n. B : RESPINTA in quanto con l'accoglimento dell'Osservazione A non risulta necessario modificare limiti dell'A.T.O. n. 1, tuttavia al fine di rendere possibile l'intervento, si modificano i contenuti delle N.T. adottate come segue:

1) tra gli obiettivi specifici dell'A.T.O. n. 5 (art. 13) si inserisce nel 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.”

2) in coda al paragrafo relativo al “Carico insediativo aggiuntivo” dell'art. 13 pag. 52 delle N.T. si inserisce 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.

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 ai fini delle compensazioni urbanistiche per la realizzazione della nuova Scuola Materna;

Osservazione B :

1) 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."

...
2) 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 15.07.2011.

il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

