



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### **Analisi Tecnica delle Osservazioni.**

**OSSERVAZIONE n. 088 del 25.01.2011 prot. n. 873.**

**2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.**

**INTEGRAZIONE IN DATA 22.03.2011 prot. n. 3384**

**Ubicazione Territoriale:**

Loc. Pezzarara – Capoluogo.

**Intestatario: Soc. Pezzarara s.r.l..**

**Contenuti e Proposte:**

La richiesta concerne le aree catastalmente censite al fg. 12 mapp. 61 – 62 – 64 – 65 – 66 – 168 – 183 – 202 – 209 – 342 – 63 – 284 – 103 – 106 – 109 – 169 costituito da un appezzamento di che, sulla base del P.R.G. vigente, come modificato dalla Variante n. 24 di cui alla DGR 1604 del 17.06.2008, è destinato ad insediamenti turistico – alberghieri (Zona D3).

Sulla legittimità delle suddetta variante pende l'esecuzione di una sentenza del TAR Veneto di annullamento, impugnata dal Comune presso il Consiglio di Stato, in attesa di giudizio, pur essendo stata ottenuta la sospensiva della sentenza del TAR.

Si ricorda che è già stata inoltrata dalla proponente una Osservazione (n. 19 del 1° Periodo), già oggetto di valutazione, con la quale era stato richiesto quanto segue:

- Con prot. n. 4122 del 20.03.2009:
  - a) riconoscimento uso residenziale dei volumi esistenti per mc 6.000 previa abbattimento dell'esistente; Osservazione Respinta in quanto il P.A.T. determina le strategie generali di intervento e non entra nel merito del dettaglio esecutivo che rimane rinviato al P.I.;
  - b) estensione dell'ambito di riqualificazione previsto dal P.A.T. e modifica della destinazione d'uso della parte est dell'ambito originario per riportarlo all'uso agricolo; Osservazione Respinta in quanto il P.A.T. determina le strategie generali di intervento e non entra nel merito del dettaglio esecutivo che rimane rinviato al P.I.;

- c) trasposizione della volumetria turistico alberghiera residua di mc 4.000 su un'area di Caselle di proprietà della ditta Service Center Catullo; Osservazione Respinta in quanto il P.A.T. determina le strategie generali di intervento e non entra nel merito del dettaglio esecutivo che rimane rinviato al P.I..

Complessivamente l'Osservazione veniva quindi respinta dando atto che l'indicazione strategica adottata consentiva la realizzazione degli interventi previsti con la Variante n. 24, pur inserendo una previsione di incompatibilità riferita all'ambito di P.R.G.;

- prot. n. 6219 del 20.04.2009 (integrazione):

conferma le Osservazioni già presentate ed allega proposta accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004; Osservazione integrativa ritenuta non pertinente (quindi respinta) in quanto gli accordi dovevano essere allegati al P.A.T. in sede di adozione al fine di consentire anche su essi le osservazioni; la materia è quindi rimandata al Piano degli Interventi.

\* \* \* \* \*

Con l'attuale ulteriore Osservazione presentata, contenete più richieste, viene innanzi tutto richiamato lo stato della pratica, relativamente a:

- classificazione dell'area, con particolare riferimento all'ambito D3/2b (tav. 03 della variante n. 24 – P.R.G. modificato) divenuto inedificabile ed all'ambito D3/2a ove viene concentrata tutta la capacità edificatoria, ricordando la pendenza del ricorso amministrativo presso il Consiglio di Stato;
- azioni strategiche del P.A.T. con particolare riferimento alla *Previsione di P.R.G. incompatibile con vincoli o indirizzi strategica* art. 8.e delle Norme Tecniche ed alla disegnata *Area di riqualificazione e riconversione* art. 8.f;
- una nuova possibile classificazione dell'area con riferimento all'Osservazione n. 7 del 1° Periodo, presentata dai sig.ri Cipollini, Sozzi e altri (prot. n. 4050 del 19.03.2009) eredi Murari, proprietari di parte delle aree di riqualificazione riconversione attualmente previste, con la quale si chiede che le superfici di proprietà siano riportate all'uso agricolo, confermando l'attuale uso residenziale dell'edificio di proprietà del volume di mc 1.400;
- mantenimento di una stretta coerenza con gli indirizzi del P.A.T. adottato, mantenendo la volumetria assegnata nel P.R.G. (mc 10.600) attribuendo a parte dell'area una destinazione d'uso residenziale al fine di utilizzare per tali fini il volume esistente ed ammesso;
- disponibilità ad un accordo pubblico – privato al fine di porre fine al contenzioso in atti che potrebbe (in caso di vittoria dell'Osservante) comportare il risarcimento degli eventuali danni causati con l'approvazione della variante n. 24.

In data 22.03.2011 viene inoltrata una integrazione con la quale si sostiene che la volumetria esistente concessa pari a 12.000 mc, ancorché oggetto di trasformazione da

turistico alberghiero a residenziale non comporta, in quanto preesistente al P.A.T., modifiche alla disponibilità volumetrica dimensionale attribuita all'A.T.O. di riferimento.

In conclusione viene chiesto quanto segue:

Osservazione n. A : che l'area estesa per mq 18.000, planimetricamente identificata, già parzialmente, compresa all'interno dell'Area di riqualificazione e conversione, venga interamente compresa in tale ambito, attribuendo alla stessa una volumetrica residenziale pari a mc 10.600, previo abbattimento delle superfetazioni esistenti del volume di mc 6.000;

Osservazione n. B : la classificazione della rimanente area di mq 29.400 circa come agricola (Zona di ammortizzazione e transizione);

Osservazione n. C : la valutazione, approvazione e sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 secondo lo schema allegato;

Osservazione n. D : (vedi integrazione) di dare atto che la volumetrica concessa non va a modificare, fino a mc 12.000 la disponibilità dell'A.T.O. n. 5 di riferimento, in quanto volumetrica già prevista dalla precedente pianificazione.

#### **Analisi di ammissibilità Tecnica:**

Al fine di fare opportuna chiarezza tecnica sull'attuale situazione urbanistica dell'ambito oggetto di Osservazione, è necessario ricostruire sinteticamente il contenzioso in atto con la proprietà, che costituisce elemento pregnante dell'Osservazione stessa, basata su una possibile futura rivalsa risarcitoria della proprietà nei confronti del Comune.

Nel P.R.G. vigente antecedente alla variante n. 24, l'area in questione, della superficie di circa mq 60.000 (vedi N.T.A. pag. 57), risultava interamente destinata a insediamenti di tipo turistico – alberghiero, ma soggetta a prescrizione regionale che obbligava al mantenimento di tutti gli edifici e soprattutto il loro sedime (vedi DGR 1604/2008 pag. 4) e quindi aggiungere il volume di progetto fino a complessivi mc 12.000.

Già con la Variante n. 16 al P.R.G. tali indicazioni, considerate troppo vincolanti, erano oggetto di modifica, lasciando la possibilità di consolidare solo gli edifici esistenti significativi per valore architettonico e edificare la restante parte di volume (fino a 12.000 mc) di nuova edificazione con tipologia a corte. (vedi DGR 1604/2008 pag. 4).

***Dalla norma vigente, è possibile concepire la nuova edificazione, in un ambito ristretto contiguo all'esistente, tenendo conto dei valori ambientali e paesaggistici del sito, evitando forme di dispersione insediativa. Va tenuta presente, che il PRG vigente è stato adeguato al vigente PTRC e al PAQE confermando l'interesse paesistico – ambientale del territorio comunale,***

***obbligando chiunque a preservarlo da modificazioni antropiche incoerenti.*** (vedi DGR 1604/2008 pag. 4, in atti, pubblicata sul BUR 58/08).

La Variante n. 24 al P.R.G. viene infatti adottata alla conclusione di un percorso tecnico amministrativo complesso che riguarda le modalità edificatorie dell'area.

Sulla stessa infatti era stata presentata una istanza per la realizzazione di un Piano Attuativo che, attraverso una interpretazione **non accettabile** del concetto di corte, secondo al quale tale doveva ritenersi l'edificazione di una serie concatenata di edifici bassi (unità turistico - residenziali) planimetricamente disposti a "C" o ad "U", che veniva di fatto a "coprire" l'intera area individuata dal progetto ad uso turistico – alberghiero.

Si noti che già all'epoca l'intento della proprietà era quello di realizzare un edificato di natura turistico – residenziale, senza tenere conto che la norma di zona parla di attività turistico – alberghiere, con ciò differenziando le modalità costruttive in ragione delle diverse funzioni perseguite.

Tale progetto non risultò paesaggisticamente compatibile, talché venne negato il rilascio del nulla-osta relativo (all'epoca ai sensi dell'art 159 dell'appena emanato D.Lgs 42/2004) e successivamente venne deliberata, sulle stesse motivazioni, la restituzione del Piano ai sensi della vigente normativa urbanistica, per altro mai impugnata.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale nell'adottare la variante fu quindi diretta a regolamentare in modo paesaggisticamente coerente con il contesto l'edificazione della volumetria assegnata dal P.R.G. che, con la variante, non fu né ridotta né impedita, ma materializzò l'esigenza di accorparla a ridosso della preesistente corte, ritenendo inaccettabile lo "sparpagliamento" dei volumi sull'intero ambito.

E' pur vero che la variante venne impugnata dall'Osservante e che il TAR Veneto, non interpretando correttamente gli obiettivi (per altro ben descritti e sostenuti dalla difesa del Comune) la ritenne illegittima, ma va preso atto che nel successivo grado di giudizio amministrativo (Consiglio di Stato) il Comune ottenne la sospensiva della sentenza del TAR, in quanto *la prospettazione dell'appellante Comune sembra assistita da elementi di fumus*, pur rimandandosi al merito la decisione finale.

Ed è proprio in base a tale valutazione che la Regione, con la sopra richiamata DGR, ha ritenuto possibile, sentito l'ufficio contenzioso della Direzione Urbanistica, procedere alla definitiva approvazione della variante stessa.

Alla luce di quanto esposto appaiono destituite di ogni effettiva rilevanza le affermazioni dell'Osservante circa la richiesta di danni relativamente ad una migliore suscettibilità edificatoria o verso i ritardi determinati da quella scelta, anche perché da allora l'Osservante non ha presentato alcuna soluzione o proposta progettuale che, dovendo

essere respinta in base alla variante n. 24, crei un effettivo danno alla stessa, posto che l'originario diniego non è stato impugnato.

Detto questo al fine di sgomberare il campo da qualunque forma di pressione e/o condizionamento nella valutazione tecnica di quanto osservato, è possibile analizzare nel merito dell'istanza depositata e la successiva integrazione.

Va ricordato che sulla medesima area risulta depositata l'Osservazione n. 7 del 1° Periodo, come sopra richiamata, per la quale risulta essere stato espresso parere favorevole all'esclusione dell'area di proprietà dall'ambito *Area di riqualificazione e riconversione* inserito sulla tav. 4, con ripristino dell'uso agricolo ed inserimento nelle *Zone di ammortizzazione e transizione*.

L'accoglimento di tale Osservazione, risulta quindi coerente con gli indirizzi dettati in cartografia (essendo già presente il cartiglio *Previsione di P.R.G. incompatibili ...*), ma mette in discussione la realizzabilità degli interventi previsti dalla Variante n. 24, incidendo sulle aree edificabili e sul progetto planivolumetrico con la stessa approvato.

Ne discende che la suddetta Osservazione 7 del 1° Periodo potrà trovare applicazione solo in sede di Piano degli Interventi, essendo in questa sede possibile unicamente la correzione dell'ambito di *riqualificazione e riconversione* previsto in tav. 4.

Quanto poi al contenuto dell'integrazione, si ritiene che non sia possibile in sede di Osservazioni modificare nella sostanza gli indirizzi generali urbanistici e dimensionali del P.A.T. adottato, quindi appare rilevante e sostanziale prendere atto che nell'A.T.O. n. 5, ove risulta ubicato l'ambito in discussione, non è possibile modificare la quantità di mc residenziali previsti, considerato anche che la modifica dell'originaria destinazione d'uso oltre i limiti dimensionali stabiliti può comportare la riadozione del piano e del connesso Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura di VAS.

Nel merito delle osservazioni presentate, si ritiene quindi che:

Osservazione n. A : risulta possibile, coerentemente con quanto esposto relativamente all'Osservazione 7 del 1° Periodo, la modifica del perimetro dall'ambito *Area di riqualificazione e riconversione* inserito sulla tav. 4, come indicato nell'Allegato 1 all'Osservazione; mentre va rinviata al P.I. ogni determinazione relativa a volumi e modalità di intervento edilizio, non di competenza del P.A.T.;

Osservazione n. B : non pertinente in quanto già prevista nella tav. 4 del P.A.T. adottato;

Osservazione n. C : non essendo allegato al P.A.T. alcun accordo art. 6 L.R. 11/2004, l'Osservazione va respinta in quanto la materia va rinviata al piano degli Interventi;

Osservazione n. D : si confermano le previsioni dimensionali del progetto adottato, in quanto trattasi di attività urbanisticamente diverse per funzioni e per standard urbanistici.

**Parere Tecnico:**

Osservazione n. A : **PARZIALMENTE ACCOLTA**, coerentemente con quanto esposto relativamente all'Osservazione 7 del 1° Periodo, con la modifica del perimetro dall'ambito *Area di riqualificazione e riconversione* inserito sulla tav. 4, come indicato nell'Allegato 1 all'Osservazione; è rinviata al P.I. ogni determinazione relativa a volumi e modalità di intervento edilizio, non di competenza del P.A.T.;

Osservazione n. B : **RESPINTA** poiché non pertinente in quanto già prevista nella tav. 4 del P.A.T. adottato;

Osservazione n. C : **RESPINTA** in quanto non essendo allegato al P.A.T. alcun accordo art. 6 L.R. 11/2004, la materia va rinviata al piano degli Interventi;

Osservazione n. D : si confermano le previsioni dimensionali del progetto adottato, in quanto trattasi di attività urbanisticamente diverse per funzioni e per standard urbanistici.

**Modifiche proposte:**

Osservazione n. A : modifica del perimetro dall'ambito *Area di riqualificazione e riconversione* inserito sulla tav. 4, come indicato nell'Allegato 1 all'Osservazione;

Sommacampagna 16.07.2011.

 Il responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori