



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 094 del 25.01.2011 prot. n. 882.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

INTEGRAZIONE IN DATA 04.02.2011 prot. n. 1413

Ubicazione Territoriale:

Territorio Comunale.

Intestatario:

A.L.P.I..

Contenuti e Proposte:

La richiesta, presentata dall'Associazione Liberi Professionisti ed Imprenditori operante sul territorio comunale, riguarda in linea generale, una serie di questioni di carattere urbanistico, sia normativo che programmatico, che attengono all'intero territorio.

L'integrazione depositata in data 04.02.2011 illustra invece i principi ispiratori delle Osservazioni presentate, facendo riferimento a:

- lo sviluppo della realtà economica, con riferimento alla collocazione geografica del comune, ricordando che in passato gli strumenti urbanistici sono stati redatti avendo a riferimento la difesa del territorio, limitando e impedendo lo sviluppo e l'espansione, con particolare riferimento al potenziamento delle attività commerciali e alla valorizzazione delle cantine vinicole, senza cogliere le richieste che si manifestano sul territorio al fine di renderlo competitivo;
- la flessibilità che il nuovo P.A.T. deve avere, essendo invece stato concepito in maniera molto rigida, in relazione alle scelte in esso contenute (ed in particolare delle linee di sviluppo insediativo residenziale) legate alla soluzione di problematiche (allevamenti intensivi) che possono determinare il fallimento della programmazione attuata; esso invece essendo uno strumento pianificatorio generale dovrebbe dettare unicamente indirizzi e linee preferenziali non vincolanti;

- il miglioramento della qualità della vita inteso come il soddisfacimento delle esigenze economiche e sociali della popolazione, l'incremento dei servizi quali spazi pubblici sportivi, culturali e ricreativi attraverso il recupero di edifici obsoleti.

Queste linee guida, hanno portato a proporre quanto segue:

OSSERVAZIONE 1A : Modifica art. 8.k delle N.T. - *Linee di sviluppo insediativo residenziale.*

Si propone di stralciare la parte barrata sostituendola con la dicitura in rosso:

- k. Linee di sviluppo insediativo residenziale: indicano la direzione nella quale il P.I. può introdurre nuove aree di espansione residenziale per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza ~~destinando le aree necessario esclusivamente nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.~~ **Il P.A.T. individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti residenziali, e quindi da preferire rispetto ad altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate.** Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.. Deve sempre essere destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni P.I., escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione. Nei nuovi insediamenti residenziali conseguenti alle azioni strategiche del P.A.T., le attività diverse dalla residenza non possono invece superare il 20% del volume massimo consentito. Gli insediamenti commerciali devono essere limitati agli esercizi di vicinato.

OSSERVAZIONE 1B : Modifica art. 8.l delle N.T. – *Linee di sviluppo insediativo produttivo, commerciale, direzionale, turistico - ricettivo.*

Si propone di stralciare la parte barrata sostituendola con la dicitura in rosso:

- k. Linee di sviluppo insediativo produttivo, commerciale, direzionale, turistico - ricettivo: indicano la direzione nella quale il PI può introdurre nuove aree di espansione produttiva, commerciale, direzionale o turistico - ricettivo per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza ~~destinando le aree necessario esclusivamente nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.~~ **Il P.A.T. individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direttrici di crescita degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, turistico - ricettivi, e quindi da preferire rispetto ad altre direzioni, comunque consentite anche se non puntualmente individuate** . Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.

OSSERVAZIONE 2 : Schede del P.P.C.S.

Si propone che il P.I. preveda la redazione di una nuova schedatura dei fabbricati siti nella Z.T.O. "A" centro Storico del Piano Particolareggiato al fine di uniformare il più possibile i gradi di protezione di fabbricati contigui o limitrofi;

OSSERVAZIONE 3 : Standard parcheggi in Centro Storico Sommacampagna.

Si propone che il P.I., al fine di favorire ulteriormente l'insediamento / sviluppo delle attività commerciali del Centro Storico, consenta le ristrutturazioni dei fabbricati senza richiesta di ulteriori standard a parcheggio oppure preveda la possibilità di convenzionare al tal fine spazi e parcheggi pubblici;

OSSERVAZIONE 4 : Standard parcheggi Caselle.

Si propone che il P.I., al fine di favorire ulteriormente l'insediamento / sviluppo delle attività commerciali nella zona del centro di Caselle (via Roma, via Scuole e via Nuova) consenta le ristrutturazioni dei fabbricati senza richiesta di ulteriori standard a parcheggio oppure preveda la possibilità di convenzionare al tal fine spazi e parcheggi pubblici;

OSSERVAZIONE 5 : Standard parcheggi Custoza.

Si propone che i P.I., al fine di favorire ulteriormente l'insediamento / sviluppo delle attività commerciali nella zona del centro abitato consenta le ristrutturazioni dei fabbricati senza richiesta di ulteriori standard a parcheggio oppure preveda la possibilità di convenzionare al tal fine spazi e parcheggi pubblici;

OSSERVAZIONE 6 : Vincoli connessi agli allevamenti – art. 5.3 delle N.T..

Si propone, in considerazione della difficile attuazione del meccanismo del credito edilizio su altre aree, di stralciare la parte barrata sostituendola con la dicitura in rosso:

Art. 5.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie. ~~o il P.I. può anche consentire la trasformazione della destinazione d'uso in loco quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata~~ **Il P.I. può consentire in tutti i casi la trasformazione della destinazione d'uso in loco.**

Nelle more del trasferimento sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi che si rendono necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo, fatto salvo l'eventuale utilizzo in loco.

Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione delle zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.

OSSERVAZIONE 7 : Vincoli connessi agli allevamenti – art. 4.1.1 m delle N.T..

Considerato che le linee di espansione previste nella tav. 4 del P.A.T. trovano forti limiti nei vincoli degli allevamenti, si propone di integrare la norma indicata con il dettato degli Atti di Indirizzo della L.R. 11/2004, art. 50 lett. d) – punto 5) commi 8 e 9:

8. In occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, vanno rispettate le suddette distanze reciproche qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico.

*9. In deroga a quanto previsto al precedente punto 8, sono ammessi solamente gli interventi di ampliamento sugli edifici esistenti, quelli su lotti posti all'interno di un centro storico o di un insediamento esistente, **nonché quelli nel***

caso in cui tra allevamento e aree di espansione edilizia sia interposto anche parzialmente un centro storico o di un insediamento esistente.

(E' indicata con carattere sottolineato la modifica introdotta con D.G.R. 329 del febbraio 2010 – aggiunta d'ufficio al testo dell'Osservazione).

OSSERVAZIONE 8 : Modifica dell'art. 8.c delle N.T. – *Interenti diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.*

Si propone di stralciare la parte barrata sostituendola con la dicitura in rosso:

c. Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale: sono casi particolari della categoria precedente, dove **è assegnata la possibilità di edificare autonomamente, con indice che sarà stabilito successivamente nel P.I., senza dover accedere a crediti edilizi o volume da altri proprietari presenti nel comparto relativo all'art. 8.c indicato dalla tav. 4 del PAT.** ~~, oltre a quanto stabilito,~~ il P.I. può prevedere, con P.U.A. e dettagliata scheda-progetto, e per trasferimento di crediti edilizi, incrementi di volume residenziale ~~fino al 20% del volume residenziale~~ esistente, al fine di affrontare e finanziare un complessivo miglioramento dell'assetto urbanistico, della viabilità, dei percorsi pedonali e ciclabili, del verde soprattutto in funzione di schermatura, dei parcheggi.

Per consentire l'edificazione richiesta si chiede di edificare aumentando il carico urbanistico previsto per queste zone.

OSSERVAZIONE 9 : Modifica art. 5.1 delle N.T. – *Edificabilità in zona agricola.*

Si propone di stralciare la parte barrata sostituendola con la dicitura in rosso:

Art. 5.1 - Edificabilità in zona agricola

L'edificabilità in zona agricola è consentita solo nel rigoroso rispetto delle norme dettate dall'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11 e in aree che non siano soggette ai vincoli, alle limitazioni, e ai criteri di tutela del Titolo II rappresentate nelle tav. 1, 2, 3.

Per gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, oltre agli interventi *a, b, c* dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 sempre consentiti, è ammessa anche la ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, con aumento del numero delle unità immobiliari ~~(fino ad un massimo di 2)~~, purché aventi superficie utile **netta** non inferiore a mq. 80 cadauna. E' consentita anche la variazione della destinazione d'uso verso la residenza e le altre destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, sempre nei limiti di quanto previsto dal PI, per gli edifici dallo stesso individuati e schedati, riguardo alla volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite con condoni, senza variazioni.

Le altezze massime degli annessi rustici sono definite dall'art. 4.3.1.d.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come "rurale" valgono le condizioni stabilite dall'art. 9 del D.L. n°557/1993 e così pure per quanto riguarda le tipologie che sono definite nell'Allegato – "Caratteristiche edilizie degli edifici rurali" alle presenti norme.

OSSERVAZIONE 10 : Modifica art. 5.1 delle N.T. – *Edificabilità in zona agricola.*

Si propone di integrare la norma inserendo la parte in Blu dopo le parole ... *a mq 80 cadauna* ... (in rosso la modifica conseguente all'Osservazione n. 9):

Art. 5.1 - Edificabilità in zona agricola

L'edificabilità in zona agricola è consentita solo nel rigoroso rispetto delle norme dettate dall'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11 e in aree che non siano soggette ai vincoli, alle limitazioni, e ai criteri di tutela del Titolo II rappresentate nelle tav. 1, 2, 3.

Per gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, oltre agli interventi *a, b, c* dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 sempre consentiti, è ammessa anche la ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, con aumento del numero delle unità immobiliari (~~fino ad un massimo di 2~~), purché aventi superficie utile **netta** non inferiore a mq. 80 cadauna. **E' possibile frazionare in più unità immobiliari purché aventi superficie utile netta non inferiore a mq 80 cadauna gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola per i quali è concesso l'ampliamento fino a mc 800 ai sensi della L.R. 23/04/2004 n. 11.** E' consentita anche la variazione della destinazione d'uso verso la residenza e le altre destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, sempre nei limiti di quanto previsto dal PI, per gli edifici dallo stesso individuati e schedati, riguardo alla volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite con condoni, senza variazioni.

Le altezze massime degli annessi rustici sono definite dall'art. 4.3.1.d.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come "rurale" valgono le condizioni stabilite dall'art. 9 del D.L. n°557/1993 e così pure per quanto riguarda le tipologie che sono definite nell'Allegato – "Caratteristiche edilizie degli edifici rurali" alle presenti norme.

OSSERVAZIONE 11 : Modifica ambito dei P.U.A. anche dopo l'adozione del P.A.T..

Si chiede di inserire nelle N.T. del P.A.T. a seguente dicitura:

"Gli strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.), rispetto al P.I. e al P.A.T., possono prevedere variazione della superficie territoriale nel limite massimo del 10% di quella originaria, indicata nella tav. 4 del P.A.T., rimanendo sovrapponibile almeno il 90% della superficie territoriale dell'ambito originario con quello modificato, con conseguente variazione del proprio perimetro, con possibili trasposizioni di zona, dovute ad una migliore definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area."

OSSERVAZIONE 12 : Corti già soggette a schedatura.

Si chiede che il volume residenziale generato dalla trasformazione delle corti a oggi schedate sia definito in modo tale da consentire l'effettiva trasformazione delle corti stesse secondo quanto previsto dalle schede esistenti, senza però gravare oltremodo sull'A.T.O. di appartenenza, bensì utilizzando in modo proporzionale il volume disponibile in tutte le A.T.O.; tale proposta consentirebbe di evitare l'abbandono e il degrado delle corti.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

L'analisi viene effettuata osservazione per osservazione secondo l'elenco proposto.

OSSERVAZIONE 1A

L'Osservazione prodotta è finalizzata a garantire la massima flessibilità operativa, creando una situazione di potenziale utilizzo edificatorio generalizzato, senza precisare gli indirizzi strategici che la pianificazione adottata demanda al P.I..

Si fa presente, infatti, che le Norme adottate sono propedeutiche al raggiungimento degli Obiettivi previsti per le singole A.T.O. descritti negli art. da 9 a 16 delle Norme stesse, in sintonia con gli indirizzi strategici generali del Piano.

In particolare sono **obiettivi specifici comuni agli A.T.O. n. 1 – 2 e 3**, *l'adeguamento dell'offerta residenziale e la Soluzione dei casi di incompatibilità di numerosi allevamenti*

intensivi periferici, indipendentemente se essi risultano preesistenti all'edificato, che nel tempo si è, fisicamente, agli stessi avvicinato.

Infatti la normativa regionale che ha disciplinato le distanze tra allevamenti ed insediamenti residenziali, risale al 1999, quando molte delle aree di espansione risultavano già urbanisticamente autorizzate ed in corso di realizzazione.

L'Osservazione presentata evidenzia una delle problematiche attualmente inesplorate della normativa della L.R. 11/2004: la effettiva possibilità di utilizzo del Credito Edilizio, in relazione da alla possibile mancanza di volontà del proprietario – allevatore di aderire allo stesso e con riferimento alle compensazioni ed alle aree di atterraggio.

Va rilevato che consentire la previsione di capacità edificatorie **esclusivamente** nelle direzioni prefissate comporta una effettiva limitazione della futura scelta discrezionale di individuazione degli ambiti di espansione, ed in tal senso la norma appare perfettibile, in quanto non detta gli indirizzi strategici conseguenti alla mancata realizzazione delle ipotesi insediative prospettate.

Il mantenimento della priorità sulle linee insediative individuate consente di prospettare interventi di risanamento urbanistico ed ambientale del territorio, oggi segnato anche fisicamente dalla presenza degli allevamenti, che hanno determinato (soprattutto nel capoluogo) delle vere e proprie "sacche" non costruite in adiacenza del consolidato, in ragione delle distanze previste dalla legislazione, che non risultano neanche totalmente funzionali all'attività agricola, in quanto troppo vicine (o addirittura di fatto interne) al centro abitato.

Si ritiene quindi di poter accogliere in principio ispiratore dell'Osservazione (massima possibilità di diversificare gli interventi) mantenendo tuttavia fermi gli obiettivi del P.A.T. adottato, anche in relazione alle incidenze sulla procedura di Valutazione Ambientale Strategica di cui al Rapporto Ambientale adottato.

In ragione di tali considerazioni e fatte comunque salve le verifiche connesse alla procedura di V.A.S. sopra richiamata, si ritiene di proporre la modifica della norma cancellando la parola "... *esclusivamente* ..." nel primo paragrafo ed inserendo dopo il punto la frase: **"Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S."**.

OSSERVAZIONE 1B

Si riprendono le considerazioni già formulate in merito l'Osservazione 1, per confermare nella sostanza sia il parere espresso che le relative modifiche normative.

In ragione di tali considerazioni e fatte comunque salve le verifiche connesse alla procedura di V.A.S. sopra richiamata, si ritiene di proporre la modifica della norma cancellando la parola "... *esclusivamente* ..." nel primo paragrafo ed inserendo dopo il punto la frase: **"Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S."**.

OSSERVAZIONE 2

Si rileva che, ai sensi dell'art. 13 – comma 1 lett. h) e dell'art. 17 comma 2 lett. j), sia il P.A.T. che il P.I. possono dettare una specifica disciplina con riferimento ai centri storici e che gli ambiti di Centro Storico sono oggetto di specifiche azioni del P.A.T. adottato, con specifico riferimento agli art. 4.1.1.o e 4.2.1.n delle Norme Tecniche.

Con tali disposizioni che si riportano di seguito al seguente parere, ed in particolare con l'art. 4.2.1.n, è stabilito che sono confermate le previsioni dei Piani Particolareggiati vigenti e vengono introdotte norme transitorie sull'applicazione delle modalità operative con specifico riferimento ai Gradi di Protezione, nonché dettate nuove disposizioni in materia di realizzazione di autorimesse interrato.

Alla luce di tali disposizioni e della normativa vigente, come sopra richiamata, ogni diverso intervento deve necessariamente essere rinviato al Piano degli Interventi o a future varianti del P.A.T. con riferimento specifico ai Centri Storici.

Il P.A.T. adottato non entra infatti nel dettaglio analitico dei singoli interventi ammessi sull'edificato, unica modalità operativa utile per cogliere gli obiettivi dell'Osservazione presentata, attraverso un'analisi comparata delle modalità di intervento che può tecnicamente avvenire solo in sede di revisione del Piano Particolareggiato.

L'Osservazione deve quindi essere respinta, con rinvio delle modifiche al Piano Particolareggiato alla revisione dello stesso con il P.I. o una specifica variante al P.A.T..

OSSERVAZIONE 3

Si ribadiscono le considerazioni e le valutazioni già formulate per l'Osservazione 2, confermando anche il relativo parere.

OSSERVAZIONE 4

Poiché l'Osservazione tratta di interventi connessi alla normativa di attuazione per la realizzazione degli interventi edilizi e ritengo che la materia sia di pertinenza del piano

degli Interveti, si ritiene che l'Osservazione debba essere respinta, ricordando comunque che il rispetto degli standard urbanistici / edilizi è obbligatorio in quanto stabiliti dalla legge.

OSSERVAZIONE 5

Poiché l'Osservazione tratta di interventi connessi alla normativa di attuazione per la realizzazione degli interventi edilizi e ritento che la materia sia di pertinenze del piano degli Interveti, si ritiene che l'Osservazione debba essere respinta, ricordando comunque che il rispetto degli standard urbanistici / edilizi è obbligatorio in quanto stabiliti dalla legge.

OSSERVAZIONE 6

La problematica posta è stata già affrontata in sede di esame delle Osservazioni n. 064 del 25.02.2011 prot. n. 777 e n. 082 del 25.01.2001 prot. n. 860, a cui si rinvia confermando il testo normativo già elaborato; l'Osservazione presentata viene pertanto parzialmente accolta, fatte salve le verifiche della procedura di V.A.S..

OSSERVAZIONE 7 :

Le disposizioni richiamate nell'Osservazione sono state dettate all'interno degli atti di indirizzo della L.R. 11/2004, art. 50 lett. d) – punto 5) commi 8 e 9 e pertanto risultano applicabili indipendentemente dal loro inserimento nelle Norme Tecniche.

Inoltre essendo norme regolamentari soggette a periodiche variazioni il recepimento nella normativa renderebbe poi necessario un continuo lavoro di adeguamento alle eventuali future variazioni.

Per tali ragioni l'Osservazione viene solo parzialmente accolta aggiungendo in coda all'art. 4.1.1.m delle N.T. la seguente frase: **“Si applicano le disposizioni degli Atti di Indirizzo – art. 50 L.R. 11/2004 – di cui alle DGR 3178/2004 e 329/2010 e successive modifiche ed integrazioni”**.

OSSERVAZIONE 8

Si richiamano le valutazioni e considerazioni formulate in sede di esame delle Osservazioni n. 008 – 009 – 021 e 070 del 2° Periodo inerenti alla normativa in questione, ribadendo che modalità edificatorie, volumetria assegnata e atterraggio di eventuali crediti edilizi, costituisce indirizzo strategico del P.A.T. adottato per le aree oggetto dell'art. 8.c delle N.T. – *Interenti diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale*, ma è demandata al Piano degli Interventi.

L'Osservazione deve pertanto essere respinta.

OSSERVAZIONE 9

L'Osservazione presentata va valutata alla luce di quanto disposto dall'art. 44 – comma 1 della L.R. 11/2004, che limita gli interventi in zona rurale esclusivamente a quelli in funzione dell'attività agricola, e comma 5 che demanda al P.A.T. e P.I. la disciplina relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti, fino alla lettera d) – ristrutturazione – dell'art. 3 del DPR 380/2001.

Si rileva che con l'aumento del numero delle unità immobiliari vengono insediate nella zona (agricola) nuove famiglie, con incremento della popolazione, anche se nei limiti della cubatura esistente.

Tale incremento di residenti non risulta coerente con i principi generali fissati nell'art. 44 – comma 1 sopra richiamato e pertanto in sede di P.A.T. si è ritenuto di limitare tal possibilità alle esigenze dei nuclei familiari residenti, prevedendo la possibilità di frazionamento solo in 2 unità ed inserendo una superficie minima utile per unità al fine di evitare lo sfruttamento intensivo del volume esistente.

Per tali ragioni si ritiene che questo aspetto dell'Osservazione non possa essere accolto, mentre si ritiene di poter invece parere favorevole alla specificazione che la superficie delle unità immobiliari risultanti (di mq 80) e riferita alla superficie netta dell'unità immobiliare.

Si coglie l'occasione per PROPORRE invece una integrazione alle Norme Tecniche dell'art. 4.2.1.f, relativamente ai crinali. In sede di stesura del testo ed in particolare del secondo comma, si stabilisce che ***Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione*** con ciò di fatto vietando gli ampliamenti in zona di cui all'art. 44 della L.R. 11/04 sono invece consentiti dal P.R.G. vigente. Si ritiene in tal senso di dover ripristinare tale facoltà, concessa unicamente nelle zone agricole, inserendo dopo le parole ***di nuova costruzione*** la frase: **fatti salvi gli ampliamenti sempre consentiti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04.**

OSSERVAZIONE 10

Richiamate le motivazioni ed argomentazioni già adottate per l'Osservazione n. 9, si ritiene che l'Osservazione non possa essere accolta, se non nei limiti stabiliti e cioè fino ad un massimo di due unità immobiliari.

In tal senso quindi si propone di integrare l'art. 5.1 delle N.T., inserendo dopo le parole (*fino ad un massimo di due*) ... la seguente integrazione “..., **anche nel caso di ampliamento dell'edificio fino a 800 mc, ...**”.

OSSERVAZIONE 11

Si richiama quanto già espresso in sede di valutazione dell'Osservazione 089/3 – 2° Periodo, relativa all'inserimento di analoga disposizione all'art. 8 delle N.T. adottate.

Si ribadisce che l'eventuale introduzione della citata disposizione nel Piano Regolatore Comunale, va demandata al P.I. in quanto trattasi di materia attinente alla perimetrazione degli ambiti edificabili che non compete al P.A.T., rilevando tuttavia sin d'ora che la variazione di ambiti attuativi già convenzionati e realizzati, va valutata alla luce delle eventuali ricadute di interesse pubblico e/o di specifici obiettivi che la pianificazione di dettaglio andrà ad individuare.

OSSERVAZIONE 12

Trattasi di materia già affondata in sede di esame dell'Osservazione n. 003 – 2° Periodo relativa alla capacità edificatori residenziale degli ambiti di Corte Rurale ex art. 10 della L.R. 24/85, nel P.A.T. ambiti di *Edificazione diffusa di natura residenziale*.

Con l'adozione del P.A.T., sono state infatti limitate le possibilità di mutamento d'uso dei fabbricati rurali ubicati all'interno delle Corti di Antica origine, con particolare riferimento a quelli verso il "*residenziale*", consentendo unicamente l'utilizzo a tali fini dei volumi di progetto e/o di quelli già destinati a tale uso con la richiamata Variante n. 19.

Tale limitazione assume rilievo strategico in relazione al dimensionamento dell'intero Piano adottato al fine di verificare correttamente, in sede di P.I. la funzionalità dell'edificato esistente all'attività agricola, ricordando che le Corti Rurale sono pur sempre inserite in zona rurale, regolamentata dall'art. 44 delle L.R. 11/2004, per cui ogni eventuale trasformazione in residenza va ricondotto al riconoscimento e classificazione degli edifici rurali "*non più funzionali alla conduzione del fondo*", nei limiti dimensionali consentiti dall'A.T.O. di riferimento.

Per tali ragioni l'Osservazione non può essere accolta.

* * * *

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE 1A : PARZIALMENTE ACCOLTA ritenendo accoglibile il principio ispiratore dell'Osservazione (massima possibilità di diversificare gli interventi) mantenendo tuttavia fermi gli obiettivi del P.A.T. adottato, modificando le N.T. con la cancellazione della parola "... esclusivamente ..." nel primo paragrafo e l'inserimento dopo il punto della frase: "Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S."

OSSERVAZIONE 1B : PARZIALMENTE ACCOLTA ritenendo accoglibile il principio ispiratore dell'Osservazione (massima possibilità di diversificare gli interventi) mantenendo tuttavia fermi gli obiettivi del P.A.T. adottato, modificando le N.T. con la cancellazione della "... esclusivamente ..." nel primo paragrafo e l'inserimento dopo il

punto la frase: “Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S.”.

OSSERVAZIONE 2 : RESPINTA in quanto i Piani Particolareggiati del Centro Storico sono stati confermati dal P.A.T. adottato; ogni modifica degli stessi è pertanto rinviata ad un’analisi comparata delle modalità di intervento che può tecnicamente avvenire solo in sede di revisione del Piano Particolareggiato all’interno del futuro P.I. o di una specifica variante al P.A.T..

OSSERVAZIONE 3 : RESPINTA in quanto i Piani Particolareggiati del Centro Storico sono stati confermati dal P.A.T. adottato; ogni modifica degli stessi è pertanto rinviata ad un’analisi comparata delle modalità di intervento che può tecnicamente avvenire solo in sede di revisione del Piano Particolareggiato all’interno del futuro P.I. o di una specifica variante al P.A.T..

OSSERVAZIONI 4 e 5 : RESPINTE in quanto materia di competenza pertinenze del Piano degli Interventi, ricordando comunque che il rispetto degli standard urbanistici / edilizi è obbligatorio in quanto stabiliti dalla legge.

OSSERVAZIONE 6 : PARZIALMENTE ACCOLTA come già espresso in sede di esame delle Osservazioni n. 064 del 25.02.2011 prot. n. 777 e n. 082 del 25.01.2001 prot. n. 860, a cui si rinvia, confermando il testo normativo già elaborato.

OSSERVAZIONE 7 : PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto essendo le disposizioni richiamate nell’Osservazione, di tipo regolamentare inserite negli atti di indirizzo della L.R. 11/2004, art. 50 lett. d) – punto 5) commi 8 e 9, risultano applicabili indipendentemente dal loro inserimento nelle Norme Tecniche. Al fine di evitare la necessità di future periodiche variazioni in recepimento delle modifiche che potranno esservi apportate, si ritiene di aggiungere in coda all’art. 4.1.1.m delle N.T. la seguente frase: “Si applicano le disposizioni degli Atti di Indirizzo – art. 50 L.R. 11/2004 – di cui alle DGR 3178/2004 e 329/2010 e successive modifiche ed integrazioni”.

OSSERVAZIONE 8 : RESPINTA in quanto, richiamate le valutazioni e considerazioni formulate in sede di esame delle Osservazioni n. 008 – 009 – 021 e 070 del 2° Periodo, si ribadisce che modalità edificatorie, volumetria assegnata e atterraggio di eventuali crediti edilizi, costituisce indirizzo strategico del P.A.T. adottato per le aree oggetto dell’art. 8.c delle N.T. – *Interenti diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale*, ma è demandata al Piano degli Interventi.

OSSERVAZIONE 9 : RESPINTA per lo stralcio del numero massimo delle unità immobiliari, in quanto ciò comporta l'aumento del numero delle unità immobiliari e delle nuove famiglie in zona agricola, non coerente con i principi generali fissati nell'art. 44 della L.R. 11/2004. ACCOLTA per quanto riguarda la modifica dell'art. 5.1 delle N.T. con l'inserimento della specificazione relativa alla superficie massima delle unità immobiliari risultanti che deve intendersi di mq 80 netti.

Si **PROPONE** inoltre di integrare, per le motivazioni espresse, **l'art. 4.2.1.f delle Norme Tecniche – Crinali**, al fine di confermare la possibilità di ampliamento degli edifici in zona agricola siti in tali ambiti, come previsto dal P.R.G. vigente, in applicazione dell'art. 44 della L.R. 11/04, inserendo nel 2° comma, dopo le parole *di nuova costruzione* la frase: **fatti salvi gli ampliamenti sempre consentiti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04**

OSSERVAZIONE 10 : PARZIALMENTE ACCOLTA nei limiti stabiliti e cioè fino ad un massimo di due unità immobiliari con integrazione dell'art. 5.1 delle N.T., inserendo dopo le parole *(fino ad un massimo di due)* ... la seguente integrazione “..., anche nel caso di ampliamento dell'edificio fino a 800 mc, ...”.

OSSERVAZIONE 11 : RESPINTA in quanto l'introduzione della citata disposizione nel Piano Regolatore Comunale va demandata al P.I., trattandosi di materia attinente alla perimetrazione degli ambiti edificabili che non compete al P.A.T., rilevando tuttavia sin d'ora che la variazione di ambiti attuativi già convenzionati e realizzati, va valutata alla luce delle eventuali ricadute di interesse pubblico e/o di specifici obiettivi che la pianificazione di dettaglio andrà ad individuare.

OSSERVAZIONE 12 : RESPINTA in quanto Con l'adozione del P.A.T., sono state infatti limitate le possibilità di mutamento d'uso dei fabbricati rurali ubicati all'interno delle Corti di Antica origine agli edifici rurali “*non più funzionali alla conduzione del fondo*”, nei limiti dimensionali consentiti dall'A.T.O. di riferimento.

Modifiche proposte:

OSSERVAZIONE 1A : La parte in barrato viene stralciata, la parte in rosso viene inserita.

- I. **Linee di sviluppo insediativo residenziale**: indicano la direzione nella quale il P.I. può introdurre nuove aree di espansione residenziale per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie ~~esclusivamente~~ nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. **Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S..** Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.. Deve sempre essere destinata a edilizia residenziale pubblica o convenzionata una quota almeno pari al 20% della nuova residenza introdotta con ogni P.I., escludendo la parte destinata al credito o alla compensazione. Nei nuovi insediamenti residenziali conseguenti alle azioni strategiche del P.A.T., le attività diverse dalla residenza non possono invece superare il 20% del volume massimo consentito. Gli

insediamenti commerciali devono essere limitati agli esercizi di vicinato.

OSSERVAZIONE 1B : La parte in barrato viene stralciata, la parte in rosso viene inserita.

- I. Linee di sviluppo insediativo produttivo, commerciale, direzionale, turistico - ricettivo: indicano la direzione nella quale il PI può introdurre nuove aree di espansione produttiva, commerciale, direzionale o turistico - ricettivo per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica; i P.I. devono specificare volta per volta i carichi da realizzare nel periodo di competenza destinando le aree necessarie ~~esclusivamente~~ nelle direzioni ed entro i limiti territoriali previsti dal P.A.T.. **Qualora, successivamente al primo P.I., non dovessero essersi create le condizioni urbanistiche per il raggiungimento degli Obiettivi Specifici dettati per le singole A.T.O., potranno essere motivatamente utilizzati ai fini edificatori anche ambiti non interessati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo individuate sulla tav. 4, previa verifica di assoggettabilità delle soluzioni proposte alle procedure di V.A.S..** Ogni intervento deve essere regolato da un P.U.A.

OSSERVAZIONE 6 : Si riporta il testo elaborato in sede di riposta alle Osservazioni 064 e 082 del 2° Periodo.

Stralcio delle Norme Tecniche art. 5.3 [in viola le modifiche previste in relazione al parziale accoglimento dell'Osservazione n. 064 del 25.01.2011 del 2° Periodo].

Art. 5.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, **nei seguenti casi**, la trasformazione della destinazione d'uso **in residenza** in loco: ~~quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata.~~

- **qualora la posizione venga a trovarsi all'interno della A.T.O. n. 1 – 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T.;**
- **qualora l'allevamento sia ubicato o nel caso di trasferimento all'interno delle aree di edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale discendenti dalle ex Zone E4, già costituenti centro rurale quali: il Gorgo ed i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, Rezzola, Terrua del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle. In tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente.**

Nelle more del trasferimento sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi che si rendono necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo, fatto salvo l'eventuale utilizzo in loco.

Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione delle zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.

OSSERVAZIONE 7 : si aggiunge in coda all'art. 4.1.1.m delle N.T. la seguente frase: **“Si applicano le disposizioni degli Atti di Indirizzo – art. 50 L.R. 11/2004 – di cui alle DGR 3178/2004 e 329/2010 e successive modifiche ed integrazioni”.**

OSSERVAZIONE 9 e 10 :

- modifica dell'art. **Art. 5.1** - Edificabilità in zona agricola delle Norme Tecniche.

(In rosso le parti aggiunte)

L'edificabilità in zona agricola è consentita solo nel rigoroso rispetto delle norme dettate dall'art. 44 della L.R. 23/04/2004 n°11 e in aree che non siano soggette ai vincoli, alle limitazioni, e ai criteri di tutela del Titolo II rappresentate nelle tav. 1, 2, 3.

Per gli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola, oltre agli interventi *a, b, c* dell'art. 3 del D.P.R. n°380/2001 sempre consentiti, è ammessa anche la ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, con aumento del numero delle unità immobiliari (fino ad un massimo di 2), **anche nel caso di ampliamento dell'edificio fino a 800 mc**, purché aventi superficie utile **netta** non inferiore a mq. 80 cadauna. E' consentita anche la variazione della destinazione d'uso verso la residenza e le altre destinazioni compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, sempre nei limiti di quanto previsto dal PI, per gli edifici dallo stesso individuati e schedati, riguardo alla volumetria massima trasformabile prevista dal P.A.T.. Sono fatte salve le destinazioni d'uso consentite con condoni, senza variazioni.

Le altezze massime degli annessi rustici sono definite dall'art. 4.3.1.d.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come "rurale" valgono le condizioni stabilite dall'art. 9 del D.L. n°557/1993 e così pure per quanto riguarda le tipologie che sono definite nell'Allegato – "Caratteristiche edilizie degli edifici rurali" alle presenti norme.

- modifica dell'at. **Art. 4.2.1.f** - Crinali.

(In rosso le parti aggiunte con la presente Osservazione)

I crinali rappresentano elementi rilevanti della fisionomia del paesaggio da assoggettare a particolari cautele negli interventi che possano modificarne l'assetto naturale. Per gli ambiti di crinale individuati nella Tav. 2 già comprendenti costruzioni, è fatto salvo quanto previsto dalle norme di zona del Centro storico e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti, nonché le previsioni di P.R.G. per Villa Vento e Pico Verde. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera "d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n°380, con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime: la demolizione e ricostruzione è consentita solo senza variazione di sagoma e di volume, con adeguamento prospettico, e senza variazione di sedime.

Non è consentito alcun intervento di nuova costruzione, **fatti salvi gli ampliamenti sempre consentiti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04**, ma le superfici concorrono al computo dei volumi edificabili nelle zone limitrofe.

Sono consentiti i movimenti di terra le sistemazioni fondiari necessarie all'attività agricola funzionali al ripristino dell'originario assetto morfologico, nel limite massimo di cm 50 (a compenso), fatti salvi i casi di comprovato e documentato ripristino dell'originario stato dei luoghi. Non è consentito l'abbattimento di alberature o siepi di essenze autoctone o ambientalmente significative.

Non sono consentiti la realizzazione di discariche e depositi, l'installazione di impianti elettrici e di comunicazione elettronica, la realizzazione di reti tecnologiche aeree ed impianti puntuali fuori terra, quali pali di sostegno non funzionali all'attività agricola, totem pubblicitari, segnaletica verticale, pozzi piezometrici, pali di illuminazione, il tutto ove non di interesse pubblico.

Per l'importanza dell'attività di vinificazione nella zona, in deroga a quanto sopra è consentito l'ampliamento delle attività di vinificazione esistenti anche con nuove costruzioni purché adiacenti e armonicamente inserite negli aggregati. E' comunque vietata la costruzione di manufatti o edifici isolati.

Sommacampagna 21.07.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

