



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 099 del 25.01.2011 prot. n. 891.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Pontaron – Capoluogo.

Intestatario:

Santoni Tullio.

Contenuti e Proposte:

La richiesta è relativa i terreni con soprastanti fabbricati esistenti ubicato all'interno del Centro Storico del Capoluogo, già occupati dalla Casa di Riposo, acquistati dal Comune giusto atto in data 21.12.2010, catastalmente censiti al fg. 13 mappale n° 497 della superficie di mq 4.400.

Viene illustrata la consistenza edilizia del compendio composto urbanisticamente da tre edifici (Unità Edilizie n. 85 – 86 – 87 – Isolato F del Piano Particolareggiato vigente) per una volumetria complessiva di mc 2.745 (dichiarati nel Piano) e con una capacità edificatoria massima prevista di mc 7.027, per cui con un ampliamento consentito di mc 4.282.

Si ricorda che con la Variante n. 21 al P.R.G. l'area in questione, prima rientrante nel P.P.C.S. senza specifiche destinazioni, è stata trasformata in Zona F1 destinata a servizi pubblici, destinazione d'uso che la proprietà attuale intenderebbe modificare.

Dall'analisi della schedatura dell'edificio esistente, allegata al P.P.C.S., emerge che i tre edifici esistenti non sono soggetti a particolari vincoli edilizi, non avendo caratteristiche architettoniche ed ambientali tali da obbligare il mantenimento dell'attuale impianto edilizio – urbanistico.

Nel richiamare le disposizioni degli artt. 13 e 40 della L.R. 11/2004, nonché al possibilità di Accordi pubblico - privato (art. 6) si propone di modificare la destinazione d'uso dell'area e degli immobili, variando anche l'impianto edilizio urbanistico attuale attraverso la demolizione delle Unità esistenti e la costruzione di n. 3 corpi edilizi.

L'intervento dovrebbe condurre alla realizzazione di un complesso residenziale della volumetria complessiva di mc 4.200 (altezza massima ml 6,20), introducendo per gli edifici esistenti il grado di demolizione e ricostruzione ed individuando le sagome limite del nuovo complesso edilizio.

Parallelamente si allega un calcolo del plus valore che partendo dal Costo di Costruzione, raffrontato con il più probabile prezzo di vendita, ed applicando una aliquota del 13%, porta ad un importo di € 82.960 circa, con i quali si propone di finanziare un progetto pubblico individuato dall'Amministrazione.

Vengono infine descritte le caratteristiche generali del nuovo edificato in relazione all'orientamento, isolamento termico ed utilizzo di energie rinnovabili.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente ricordato che, sulla base dell'atto notarile di acquisto del dicembre 2010, l'attuale proprietà ha pagato al Comune di Sommacampagna la somma di € 1.100.000, a seguito di asta pubblica di aggiudicazione dei beni in vendita.

All'atto dell'acquisto le aree risultavano (vedi Certificato di destinazione urbanistica) inserite in Centro Storico e Zona F1 – Attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, per le quali non è ammesso l'uso residenziale chiesto ora dall'Osservante.

Inoltre l'edificato è regolato in base ai gradi di protezione stabiliti nel Piano del Centro Storico (Unità 85 – Grado 6 Ristrutturazione globale con possibilità di demolizione, ricostruzione e traslazione del volume; Unità 86 – Grado 7 Adeguamento ambientale, con le medesime possibilità dell'Unità 85; Unità 87 – Grado 6 Ristrutturazione globale con possibilità di demolizione, ricostruzione e traslazione del volume), che definiscono la futura conformazione planivolumetrica degli edifici in trasformazione.

Il Centro Storico è soggetto, sulla base delle indicazioni degli art. 13 comma 1 lett. k) ed art. 17 comma 2 lett. j) della L.R. 11/2004, come integrate e specificate dall'art. 40 comma 3 e 5 della legge medesima, alle indicazioni del P.A.T. per quanto attiene alle strategie generali (definizione dei gradi di protezione, interventi ammessi e destinazioni d'uso, limiti operativi per il P.I.) ad alle previsioni del P.I. per quanto riguarda l'attribuzione dei gradi di protezione e delle destinazioni d'uso ai singoli edifici.

Appartiene inoltre alla competenze del P.I. la suddivisione del territorio in zone omogenee (art. 17 comma 2 lett. a) e la definizione e localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico (art. 17 comma 2 lett. h).

Il P.A.T. adottato non ha dato specifici indirizzi circa le modalità di variazione delle previsioni dei P.P.C.S. (Capoluogo e Custoza vigente), ma ne ha confermato la validità (art. 4.2.1.n delle N.T., riportate in calce) dettando indicazioni per il successivo P.I..

In base a tali indicazioni il P.I. potrà operare, attraverso la revisione dei Gradi di Protezione (confermando obbligatoriamente le modalità di intervento in essi previste) attualmente attribuiti ai singoli edifici, a far scalare di un grado (in su o in giù) le attuali previsioni, fermi restando i gradi 1 e 2 e il grado "Demolizione senza ricostruzione".

In relazione a tali indicazioni l'Osservazione presentata potrà parzialmente trovare risposta nel P.I. (cambio della destinazione d'uso urbanistica dell'area) alla luce di una analisi approfondita della necessità di aree a servizi pubblici, mentre non potrà trovare risposta la modifica sostanziale dell'impianto del P.P.C.S. attuale, per l'impossibilità di modificare (da parte del P.I.) il Grado di Protezione nel senso richiesto.

Per raggiungere il risultato proposto è quindi necessaria la modifica dell'art. 4.2.1.n delle N.T. adottate che renda possibile l'intervento proposto, ferma restando la possibilità di una futura variante al P.A.T. che determini nuove modalità di intervento, riveda i gradi di protezione ammissibili sull'edificato e demandi al P.I. la successiva revisione del Piano Particolareggiato.

Per quanto riguarda la proposta di Accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 nel rilevare che il P.A.T. adottato non contiene alcun accordo né stabilisce parametri o direttive per la quantificazione economica dei benefici derivanti da accordi, si ritiene che quanto proposto non possa essere accolto e vada eventualmente rinviato al P.I., a seguito della definizione dei parametri di valutazione degli accordi stessi.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto:

- **la modifica della destinazione di Zona è di competenza del P.I. a cui si rimanda;**
- **la variazione delle modalità di intervento, come proposto, non è coerente con le indicazioni dell'art. 4.2.1.n delle N.T. e risulta pertanto in contrasto con gli indirizzi strategici del P.A.T. adottato.**

Modifiche proposte:

=====

Stralcio Norme tecniche adottate 4.2.1:

n. Centri storici

I centri storici di Sommacampagna e di Custoza, già perimetrati nella Tav. 1 in quanto soggetti ai vincoli sovraordinati del D.M. 25.2.74 e della L.R. 80/1980, compaiono anche nella Tav. 2 come invariati in quanto soggetti all'apposita normativa del vigente P.R.G. e degli appositi Piani Particolareggiati che il P.A.T. accoglie e conferma con le seguenti integrazioni: nelle more della revisione generale dei P.P. vigenti ed in sede di esame di progetti di intervento sugli edifici del Centro Storico, ferme restando le norme relative ai gradi di protezione 1 e 2 e al grado "Demolizione senza ricostruzione", per gli altri gradi è consentito, con motivazione dettagliata, il passaggio di un grado in più o in meno, caso per caso; è anche consentita la realizzazione di garage sotterranei oltre il perimetro dell'area coperta purché i posti auto guadagnati siano disponibili come parcheggi pertinenziali dell'isolato.

Sommacampagna 26.07.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

