



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 101 del 25.01.2011 prot. n. 896.**

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

#### **Ubicazione Territoriale:**

Loc. Tamburino Sardo – Custoza.

#### **Intestatario:**

**Predomo Franco.**

#### **Contenuti e Proposte:**

L'Osservazione riguarda le aree di proprietà poste in Loc. Tamburino Sardo di Custoza, che risulta inserite in ambiti soggetti alle seguenti azioni strategiche:

- 1) *Aree di riqualificazione e riconversione* (art. 8.f delle N.T.), con specifico riferimento alla possibilità di ... *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*, che risulta di particolare interesse per l'Osservante con riferimento all'attività di ristorazione ivi svolta, previa sottoscrizione di un accordo nel Piano degli Interventi.

Si rileva tuttavia che la prevista *cessione al comune o la rinuncia alla rimanente quota di volume incompatibile* non appare coerente con il livello pianificatorio del P.A.T., bensì con quello del successivo P.I., ed inoltre non appare equa in quanto non tiene conto dei volumi effettivamente in gioco.

Viene quindi chiesta la modifica della Norma come segue (le variazioni sono segnalate in rosso e con carattere barrato e sottolineato:

*"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 invarianti 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~~ può prevedere la cessione al comune o la rinuncia di una parte ~~della rimanente quota~~ del volume incompatibile.”*

- 2) Crinali (art. 4.2.1.f delle N.T.) ove è vietato ogni intervento di nuova edificazione senza precisare se risulti vietata la possibilità di costruire strutture interrato in ampliamento o a fianco di quelle esistenti, o isolate per comprovate necessità delle attività agricola.

Si chiede quindi di integrare la normativa di riferimento dando la possibilità di realizzare nuovi interrati per le necessità connesse all'attività agricola.

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

Si deve preliminarmente precisare che le disposizioni del terzo periodo del 1° comma dell'art. 8.f, sono applicabili unicamente a specifiche situazioni esistenti sul territorio e pertanto hanno una valenza particolare, mentre la norma generale detta gli indirizzi per la successiva pianificazione di dettaglio (P.I.).

L'obiettivo perseguito è quello di consentire ad attività esistenti aventi valenza economica apprezzabile, con particolare riferimento alle attività di ristorazione ed alle ricadute delle stesse sulla fruizione turistica del territorio, poste in ambiti inedificabili, di potersi ampliare utilizzando volumetrie esistenti già oggetto di trasferimento in quanto incompatibili con l'originaria ubicazione.

La disposizione, avente natura derogatoria rispetto all'impianto normativo del, P.A.T. adottato, è di carattere straordinario ed è applicabile solo in presenza di specifiche condizioni urbanistiche, che giustificano il “sacrificio” imposto ai possibili fruitori, che per altro non sono obbligati ad accedervi.

L'Osservazione tuttavia evidenzia aspetti che debbono essere oggetto valutazione ed in particolare al necessario equilibrio tra quanto consentito ed il sacrificio richiesto, in quanto la cessione o rinuncia totale al volume eventualmente residuo appare effettivamente troppo penalizzante.

Non appaiono però accoglibili le modifiche normative proposte, in quanto demandano di fatto al P.I. decisioni che ad oggi sono state assunte dal P.A.T., senza forme di controllo sul risultato finale strategicamente definito.

Si propone quindi la seguente modifica, in accoglimento parziale dell'Osservazione:

“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 invariante 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 ~~e la rinuncia~~ di una equivalente (anche in valore) quota ~~della rimanente quota~~ del volume incompatibile.”

Per quanto riguarda il punto 2) dell'Osservazione si rileva che l'obiettivo della norma (art. 4.2.1.f) è la tutela paesaggistica del territorio, pertanto poiché le costruzioni interrato non risultano espressamente vietate, si ritiene che esse possano essere realizzate nel rispetto degli altri vincoli e tutele previsti dal P.A.T..

Si ritiene però che, per le medesime suddette ragioni, non possa essere consentite la realizzazione di rampe di accesso e pertanto tali costruzioni dovranno essere realizzate sfruttando eventualmente la conformazione del terreno e le balze naturali dello stesso.

Al fine di rendere esplicita tale possibilità si ritiene di poter accogliere l'Osservazione inserendo in coda alla all'art. 4.2.1.f la seguente frase: **“Compatibilmente con le altre disposizioni del P.A.T. adottato, è consentita la realizzazione di costruzioni interrato, purché realizzate unicamente utilizzando le balze naturali del terreno al fine di evitare la realizzazione di rampe che deteriorano il paesaggio”.**

#### **Parere Tecnico:**

**Osservazione n. 1 : PARZIALMENTE ACCOLTA con modifica del terzo periodo del 1° comma dell'art. 8.f inserendo le parole “di una equivalente (anche in valore) quota” e stralciando le parole “o la rinuncia della rimanente quota”;**

**Osservazione n. 2 : PARZIALMENTE ACCOLTA inserendo in coda all'art. 4.2.1.f delle Norme Tecniche la seguente frase:**

**“Compatibilmente con le altre disposizioni del P.A.T. adottato, è consentita la realizzazione di costruzioni interrato, purché realizzate unicamente utilizzando le balze naturali del terreno al fine di evitare la realizzazione di rampe che deteriorano il paesaggio”.**

#### **Modifiche proposte:**

##### **art. 8.f delle Norme Tecniche (in rosso ed in barrato le modifiche apportate).**

[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 ed in barrato quelle previste in relazione al parziale accoglimento dell'Osservazione n. 071 del 25.02.2001 e n. 079 del 25.01.2011 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 ~~e la rinuncia~~ **di una equivalente (anche in valore) quota 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..

#### **art. 4.2.1.f delle Norme Tecniche (in rosso le modifiche apportate).**

[in blu le variazioni previste in relazione all'accoglimento dell'Osservazione n. 9.7 del 1° Periodo (prot. n. 4057 del 19.03.2009) - in viola la variazione introdotta con l'Osservazione 094].

##### f. Crinali

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 consentite ~~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 consentite 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.

**Compatibilmente con le altre disposizioni del P.A.T. adottato, è consentita la realizzazione di costruzioni interrato, purché realizzate unicamente utilizzando le balze naturali del terreno al fine di evitare la realizzazione di rampe che deteriorano il paesaggio.**

Sommacampagna 16.07.2011.

Il responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori

