

COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

Piano degli Interventi – 2018

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Localizzazione e proposta di modifica degli elaborati

IL SINDACO
Graziella Manzato

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giandomenico Allegri

Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.

Arch. Paolo Sartori

Progettisti:
Ing. Lisa Carollo
Arch. Eliodoro Simonetto

Osservazione n.1

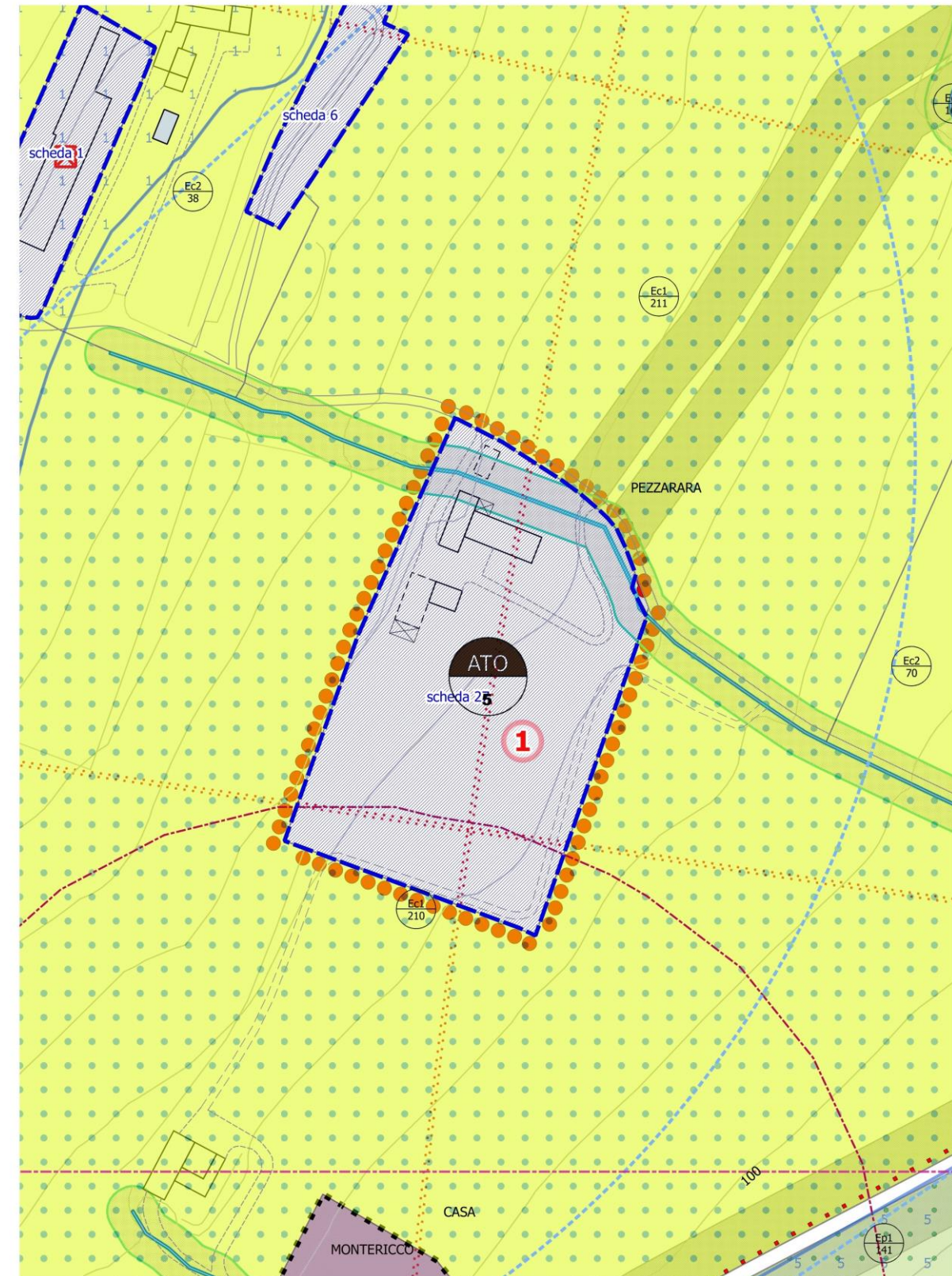
Sintesi della richiesta

Punto 1.4

Viene disatteso nella "Scheda 27" la previsione (di PAT) di un "Corridoio ecologico secondario", esso inoltre risulta ubicato in mezzo a due corpi di fabbrica delle corte rurale, sarà attraversato da una strada di accesso ed al suo interno sono ubicate aree DEMANIALI.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 1



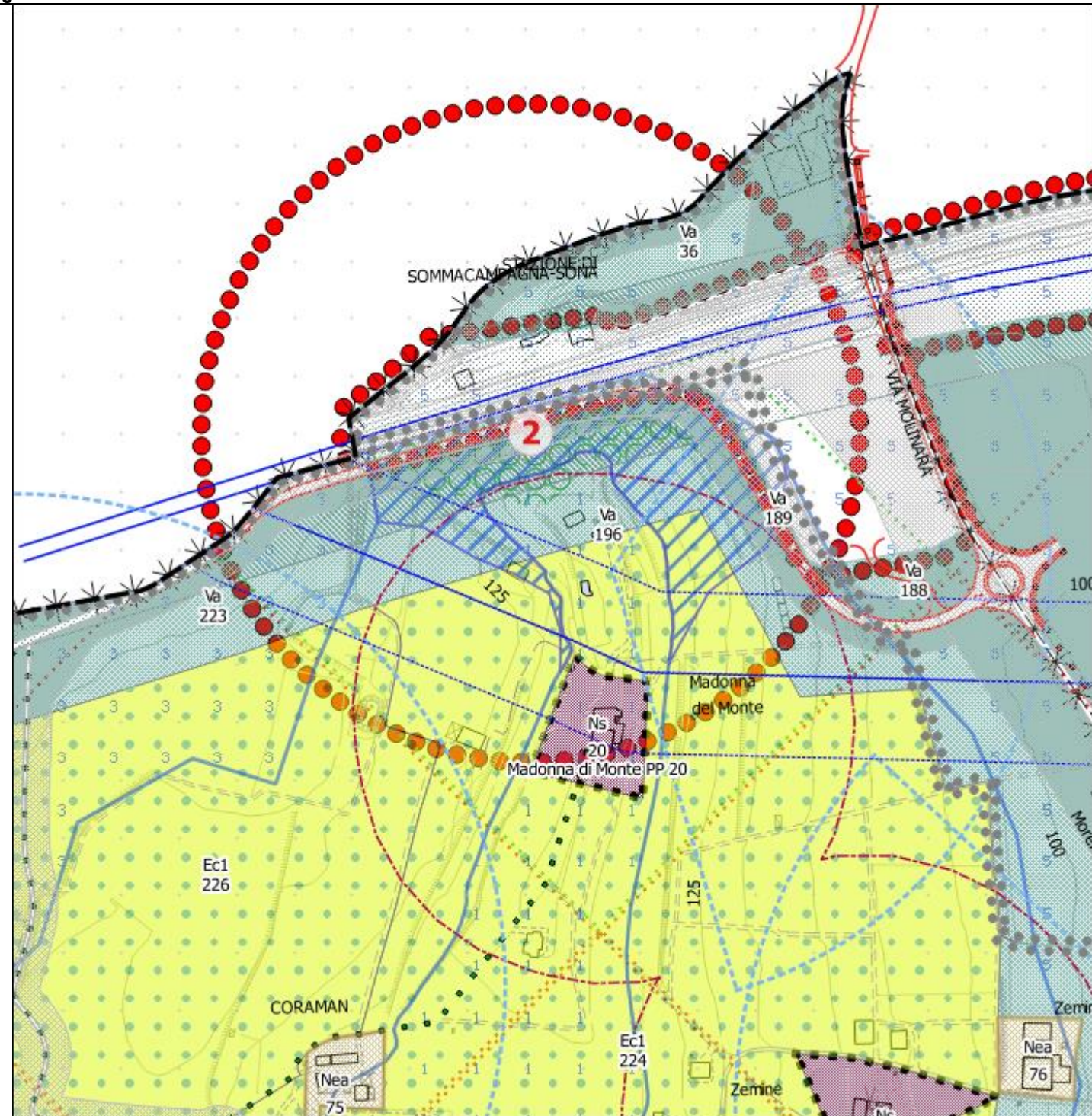
Osservazione n.1																																			
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica																																		
<p>Il corridoio ecologico secondario, evidenziato nell'Osservazione, deve essere rispettato in sede di piano attuativo; in accoglimento dell'Osservazione n. 4 si propone di inserire nella Scheda Progetto n. 27 la seguente prescrizione : "Il progetto del P.U.A. dovrà essere redatto tendo conto della presenza di aree demaniali all'interno dell'ambito di intervento (rispetto delle distanze dal corso d'acqua esistente ai sensi della normativa vigente). Inoltre, considerato che tale elemento naturale è individuato dal PAT quale corridoio ecologico secondario (elemento lineare) il P.U.A. dovrà verificare la compatibilità degli interventi in esso previsto con i valori ambientali tutelati tramite una specifica Valutazione Ambientale redatta seguendo le modalità tecniche previste per le V.Inc.A., che analizzi le peculiarità del sito e proponga le necessarie forme di tutela e/o compensazione ambientale.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1516 289 2576 352"> COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A </td> <td data-bbox="2576 289 2742 352"> PI - 2018 n. 27 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 373 2742 409">INQUADRAMENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 420 2742 455">DESCRIZIONE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 466 2742 501">Zona in località Pezzarara.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 522 2742 558">OBIETTIVO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 569 2742 604">Riqualificazione della corte rurale destinandola ad attrezzature ricettive.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 625 2742 661">PROPOSTA PROGETTUALE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 672 2742 707">ZONIZZAZIONE DI PI.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 718 2742 781">La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 802 2742 837">MODALITA' DI INTERVENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 848 2742 884">PUA in attuazione dell'accordo pubblico privato sottoscritto.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 905 2742 940">DESTINAZIONE D'USO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 951 2742 987">Attività ricettiva – valgono le destinazioni della zona D3, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 1008 2742 1043">PARAMETRI EDIFICATORI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 1054 2742 1089">Cubatura totale ammessa mc.12.000 e comunque nel rispetto dell'accordo sottoscritto.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 1110 2742 1146">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1516 1157 2742 1350"> <p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.</p> <p><i>Il progetto del P.U.A. dovrà essere redatto tendo conto della presenza di aree demaniali all'interno dell'ambito di intervento (rispetto delle distanze dal corso d'acqua esistente ai sensi della normativa vigente). Inoltre, considerato che tale elemento naturale è individuato dal PAT quale corridoio ecologico secondario (elemento lineare) il P.U.A. dovrà verificare la compatibilità degli interventi in esso previsto con i valori ambientali tutelati tramite una specifica Valutazione di Ambientale redatta seguendo le modalità tecniche previste per le V.Inc.A., che analizzi le peculiarità del sito e proponga le necessarie forme di tutela e/o compensazione ambientale.</i></p> </td> </tr> </table>	COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A	PI - 2018 n. 27	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE		Zona in località Pezzarara.		OBIETTIVO		Riqualificazione della corte rurale destinandola ad attrezzature ricettive.		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI.		La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.		MODALITA' DI INTERVENTO		PUA in attuazione dell'accordo pubblico privato sottoscritto.		DESTINAZIONE D'USO		Attività ricettiva – valgono le destinazioni della zona D3, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.		PARAMETRI EDIFICATORI		Cubatura totale ammessa mc.12.000 e comunque nel rispetto dell'accordo sottoscritto.		PRESCRIZIONI PARTICOLARI		<p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.</p> <p><i>Il progetto del P.U.A. dovrà essere redatto tendo conto della presenza di aree demaniali all'interno dell'ambito di intervento (rispetto delle distanze dal corso d'acqua esistente ai sensi della normativa vigente). Inoltre, considerato che tale elemento naturale è individuato dal PAT quale corridoio ecologico secondario (elemento lineare) il P.U.A. dovrà verificare la compatibilità degli interventi in esso previsto con i valori ambientali tutelati tramite una specifica Valutazione di Ambientale redatta seguendo le modalità tecniche previste per le V.Inc.A., che analizzi le peculiarità del sito e proponga le necessarie forme di tutela e/o compensazione ambientale.</i></p>	
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A	PI - 2018 n. 27																																		
INQUADRAMENTO																																			
DESCRIZIONE																																			
Zona in località Pezzarara.																																			
OBIETTIVO																																			
Riqualificazione della corte rurale destinandola ad attrezzature ricettive.																																			
PROPOSTA PROGETTUALE																																			
ZONIZZAZIONE DI PI.																																			
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.																																			
MODALITA' DI INTERVENTO																																			
PUA in attuazione dell'accordo pubblico privato sottoscritto.																																			
DESTINAZIONE D'USO																																			
Attività ricettiva – valgono le destinazioni della zona D3, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.																																			
PARAMETRI EDIFICATORI																																			
Cubatura totale ammessa mc.12.000 e comunque nel rispetto dell'accordo sottoscritto.																																			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																			
<p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.</p> <p><i>Il progetto del P.U.A. dovrà essere redatto tendo conto della presenza di aree demaniali all'interno dell'ambito di intervento (rispetto delle distanze dal corso d'acqua esistente ai sensi della normativa vigente). Inoltre, considerato che tale elemento naturale è individuato dal PAT quale corridoio ecologico secondario (elemento lineare) il P.U.A. dovrà verificare la compatibilità degli interventi in esso previsto con i valori ambientali tutelati tramite una specifica Valutazione di Ambientale redatta seguendo le modalità tecniche previste per le V.Inc.A., che analizzi le peculiarità del sito e proponga le necessarie forme di tutela e/o compensazione ambientale.</i></p>																																			

Osservazione n.2

Sintesi della richiesta

Errore materiale per mancata individuazione nella Tavola 1 - Zonizzazione della Zona Ferroviaria riferita all'art. 40 delle NTO

Individuazione grafica sul PI adottato

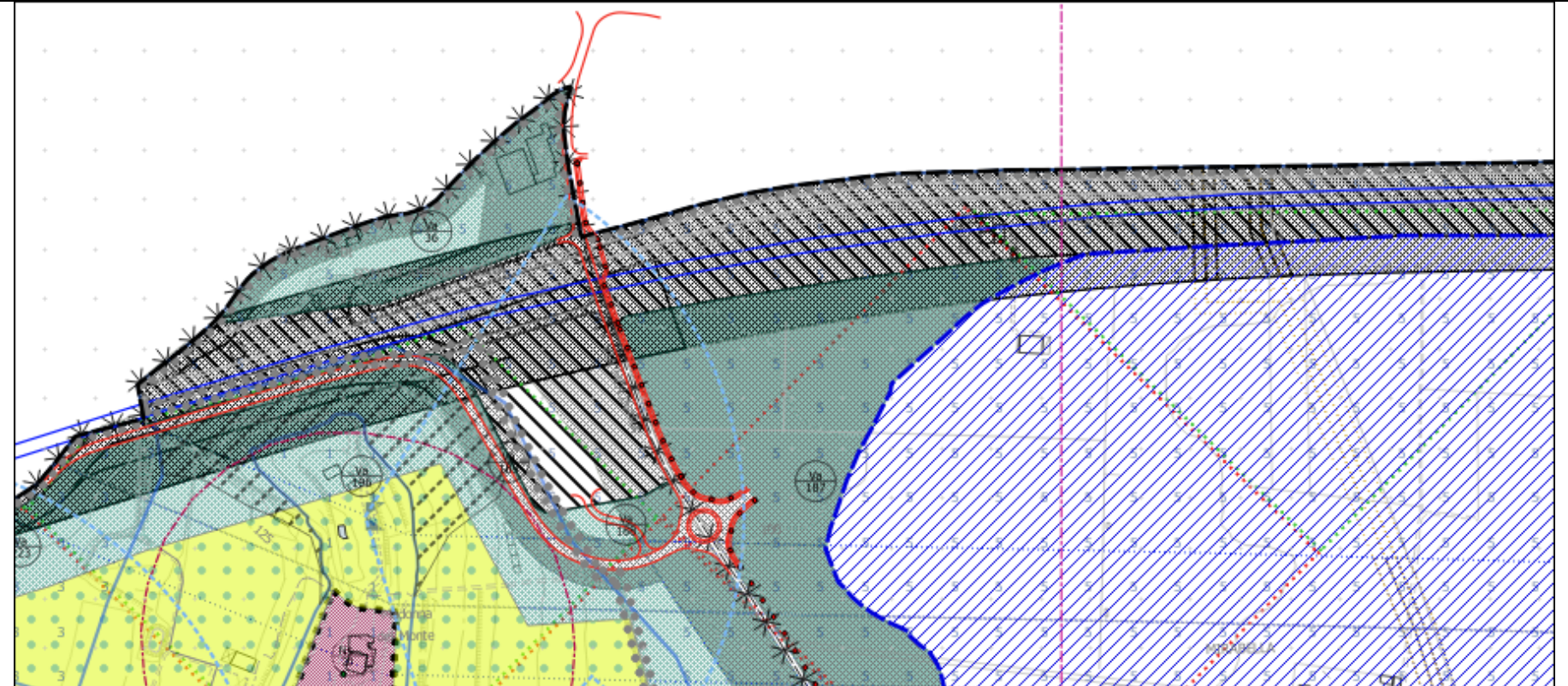


Osservazione n.2

Parere di controdeduzione

Parzialmente Accolta, come da controdeduzioni e valutazioni espresse, con integrazione - modificazione delle tavole di progetto del P.I. adottato, individuando (Tav. 1 e 2) la Zona Ferroviaria di cui all'art. 40 delle NTO

Proposta di modifica



Zona Ferroviaria



Zona Ferroviaria



Ambiti oggetto di Piani Attuativi Confermati PUAC - art. 42



Centro Storico - art. 17

Osservazione n.3

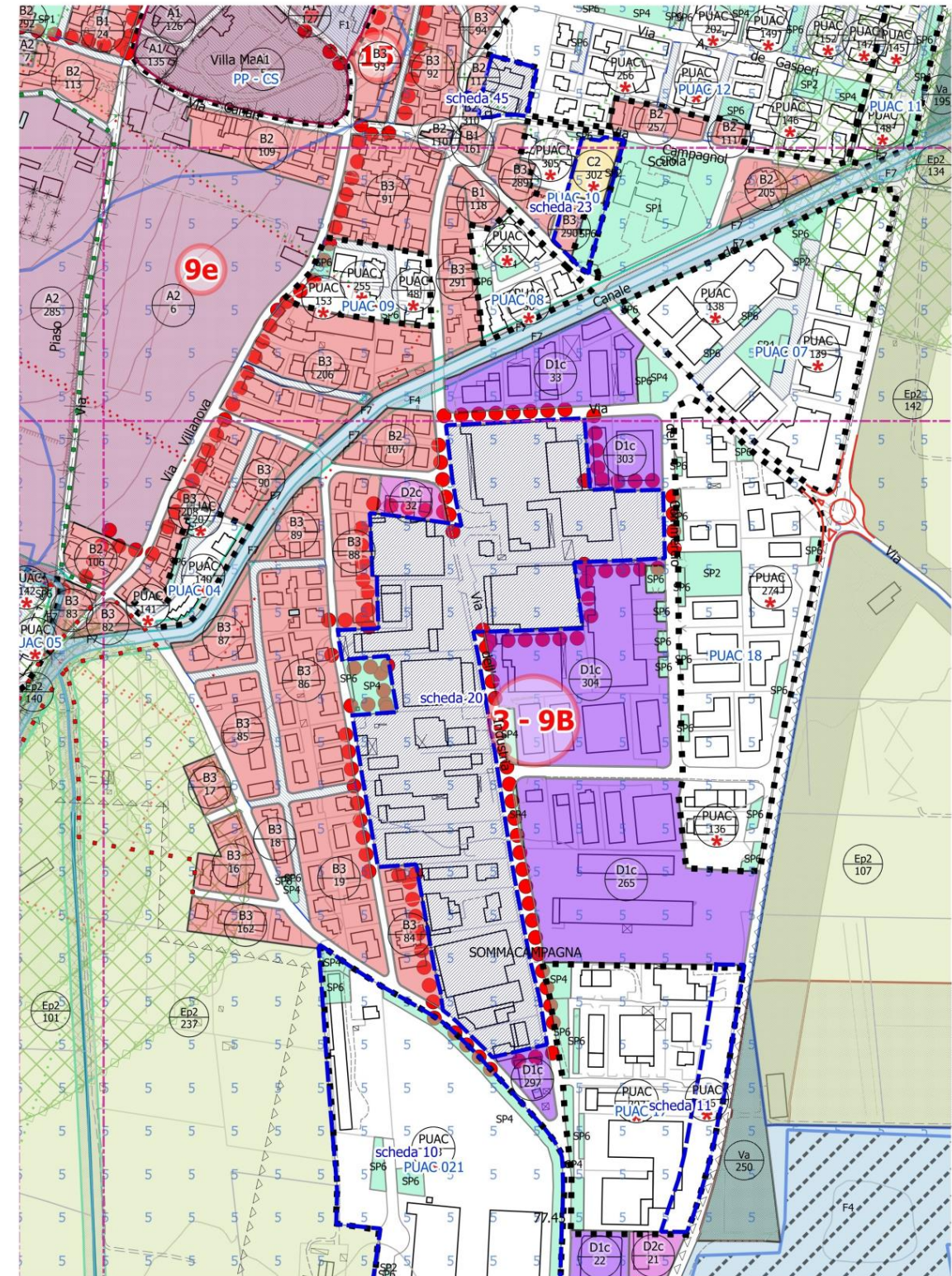
Sintesi della richiesta

Suddivisione del COMPARTO 1 della Scheda Progetto n. 20 in due sub-comparti, come indicato nella planimetria allegata all'Osservazione, uno dei quali riferito alle sole aree in proprietà // disponibilità della ditta osservante, da assoggettare ad un PUA che preveda interventi di ristrutturazione urbanistica.

Prevedere nel sub-comparto di proprietà indicato la modifica della destinazione d'uso da produttivo e commerciale dell'edificio catastalmente censito al NCEU fg. 13 mapp. 755 con attribuzione allo stesso di una SLP commerciale di mq 2.500 di cui mq 1.500 di superficie di vendita con versamento del Contributo di Sostenibilità Ambientale come da DCC 100/2016.

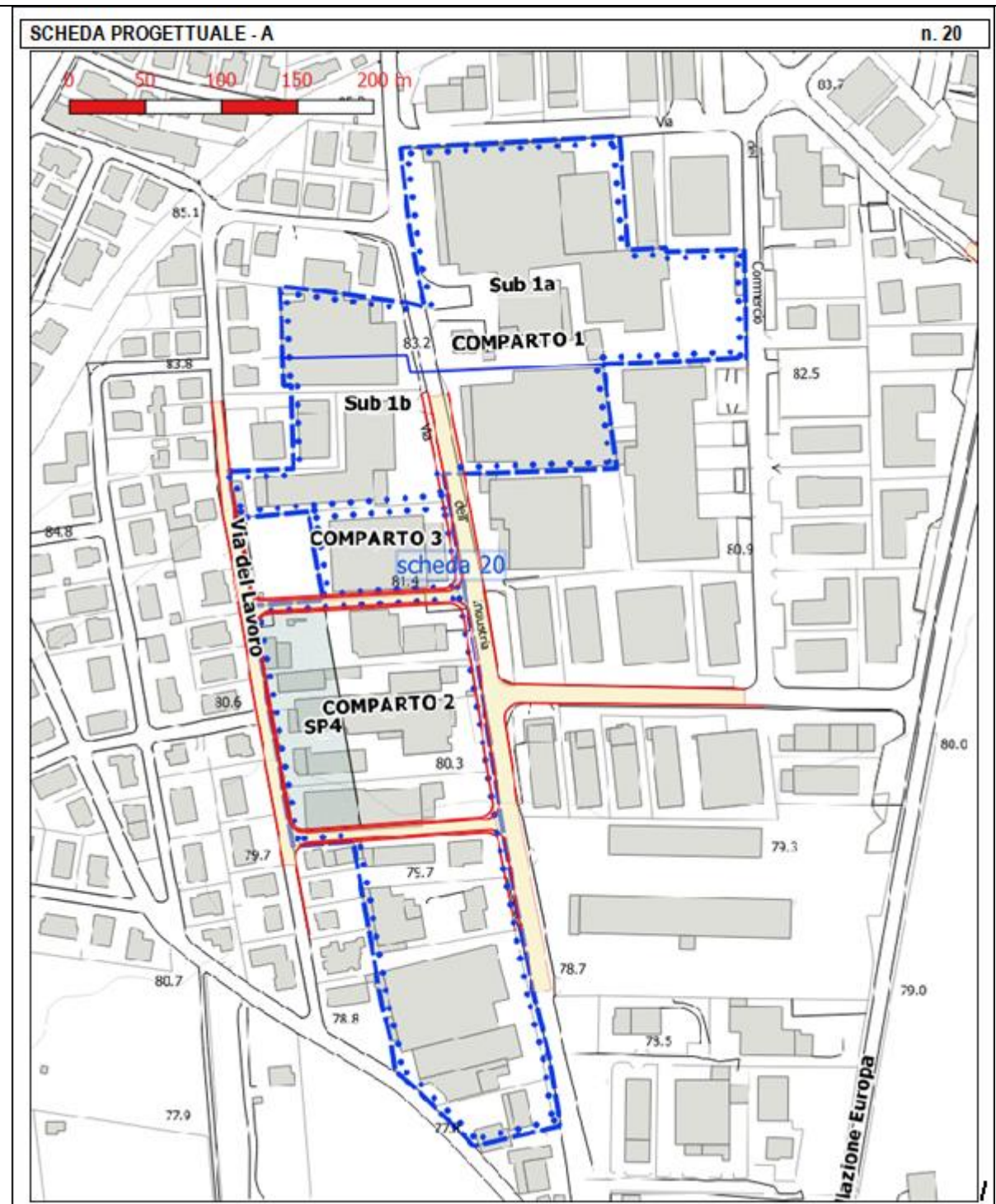
Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 3 - 9B



Osservazione n.3	Proposta di modifica																																		
<p>Parere di controdeduzione</p> <p>MODIFICHE NORMATIVA al PARAGRAFO "Modalità di Intervento": Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di Recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti individuati, anche attraverso una ulteriore ripartizione del COMPARTO 1 in sub - comparti secondo la perimetrazione interna indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub - comparti medesimi. In tal caso il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica del sub - comparto tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq). Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento / Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali , e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con prua o con P.d.C.C..</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1605 254 2644 296">SCHEDA PROGETTUALE - A</th> <th data-bbox="2644 254 2783 296">n. 20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 296 2644 338">INQUADRAMENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 338 2644 380">DESCRIZIONE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 380 2644 411">Zona in via Industria.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 411 2644 453">OBIETTIVO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 453 2644 485">Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 485 2644 527">PROPOSTA PROGETTUALE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 527 2644 569">ZONIZZAZIONE DI PI.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 569 2644 642">La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al 41 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 642 2644 684">MODALITA' DI INTERVENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 684 2644 894"> <p>Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1 in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 894 2644 936">DESTINAZIONE D'USO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 936 2644 989">Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 989 2644 1031">PARAMETRI EDIFICATORI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 1031 2644 1314"> <p>Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali.</p> <p>Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi nome di zona. <p>Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso.</p> <p>Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 1314 2644 1356">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1605 1356 2644 1648"> <p>L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti.</p> <p>Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste.</p> <p>Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali.</p> <p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 20	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE		Zona in via Industria.		OBIETTIVO		Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI.		La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al 41 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.		MODALITA' DI INTERVENTO		<p>Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1 in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..</p>		DESTINAZIONE D'USO		Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.		PARAMETRI EDIFICATORI		<p>Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali.</p> <p>Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi nome di zona. <p>Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso.</p> <p>Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.</p>		PRESCRIZIONI PARTICOLARI		<p>L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti.</p> <p>Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste.</p> <p>Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali.</p> <p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo.</p>	
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 20																																		
INQUADRAMENTO																																			
DESCRIZIONE																																			
Zona in via Industria.																																			
OBIETTIVO																																			
Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.																																			
PROPOSTA PROGETTUALE																																			
ZONIZZAZIONE DI PI.																																			
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al 41 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.																																			
MODALITA' DI INTERVENTO																																			
<p>Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1 in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATORI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale - direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..</p>																																			
DESTINAZIONE D'USO																																			
Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.																																			
PARAMETRI EDIFICATORI																																			
<p>Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali.</p> <p>Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi nome di zona. <p>Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso.</p> <p>Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.</p>																																			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																			
<p>L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti.</p> <p>Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste.</p> <p>Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali.</p> <p>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo.</p> <p>Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3.</p> <p>Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo.</p>																																			

MODIFICHE GRAFICHE SCHEDA 20 : Inserire con linea colorata in blu il perimetro dei due sub-comparti indicati nell'Osservazione.



Osservazione n.4																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato																																																																																																																																																																																																																																																																																																
L'Osservazione riguarda le Norme Tecniche Operative adottate ed in particolare l'art. 35 - Nuclei edificati in zona agricola - Nea e l'art. 36 Beni Culturali ed ambientali : nuclei storici, corti rurali e relativi ambiti di tutela - Ns. Viene segnalato che nei Nea sono possibili interventi sostanziali finalizzati al recupero dei volumi esistenti anche all'interno di PUA all'uopo specificamente previsti, anche con cambio d'uso, la realizzazione degli interventi di nuova edificazione afferenti all'art. 44 della L.R. 11 del 2004 (Aziende Agricole) nonché l'atterraggio di Crediti Edilizi. Su tali possibilità edificatorie vanno però ad incidere le "fasce di tutela" dei Nuclei Storici Ns (Corti Rurali) che determinano l'inedificabili dagli ambiti circostanti (200 metri) e che spesso comprendono i nuclei Nea. Ciò determina una oggettiva incongruenza normativa che, si chiede, sia risolta valutando una possibile deroga che permetta, nei Nea, gli interventi di ricomposizione volumetrica ivi previsti.	NTO art. 35 e 36																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica																																																																																																																																																																																																																																																																																																
<p>Testo proposto da aggiungere al paragrafo 4 dell'art. 36 delle NTO: "Ogni corte rurale, purché rientrante tra quelle ubicate negli ambiti territoriali rurali indicati nella precedente Tabella, è inoltre tutelata da un'area non edificabile neanche a fini rurali estesa per metri 200 dal limite dell'edificato come indicato nelle tavole del PI. Sono fatti salvi e consentiti gli interventi da realizzarsi nelle Zone Territoriali A – B – C – D – SP – F – Nea (art. 35) e Ns di cui al presente articolo".</p> <p>Viene aggiunta la ZTO SP in quanto della stessa categoria urbanistica.</p>	<table border="1" data-bbox="1617 577 2626 1365"> <thead> <tr> <th colspan="10">Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">n.</th> <th rowspan="2">Corte Rurale</th> <th>Volume</th> <th>Volume</th> <th>A - Volume</th> <th>B - Volumi per</th> <th>Abitanti (1)</th> <th>Nuovi (2)</th> <th>Abitanti (3)</th> <th>Totale(4)</th> </tr> <tr> <th>esistente (da Progetto)</th> <th>Residenziale da progetto Variante n. 19</th> <th>Residenziale esistente (da SIT)</th> <th>dimensionamento PAT</th> <th>insediabili attuali (A/200)</th> <th>Abitanti previsti (B/150)</th> <th>Rilevati (max)</th> <th>Abitanti insediabili</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Palazzina</td><td>16.440,25</td><td>11.266,35</td><td>10.531,00</td><td>4.340,00</td><td>56</td><td>29</td><td>0</td><td>85</td></tr> <tr><td>2</td><td>Macacara</td><td>11.676,53</td><td>5.952,93</td><td>4.759,00</td><td>6.671,00</td><td>30</td><td>44</td><td>9</td><td>74</td></tr> <tr><td>3</td><td>Bissara</td><td>4.096,25</td><td>4.017,00</td><td>2.190,00</td><td>1.827,00</td><td>20</td><td>12</td><td>10</td><td>32</td></tr> <tr><td>4</td><td>Ceclara</td><td>10.036,52</td><td>4.007,73</td><td>V.A.T.O.6</td><td>1.141,00</td><td>20</td><td>8</td><td>18</td><td>28</td></tr> <tr><td>5</td><td>Palazzina del Prete</td><td>12.204,01</td><td>7.983,90</td><td>V.A.T.O.6</td><td>0,00</td><td>40</td><td>0</td><td>31</td><td>40</td></tr> <tr><td>6</td><td>Campagnoli</td><td>6.324,09</td><td>2.339,84</td><td>V.A.T.O.6</td><td>0,00</td><td>12</td><td>0</td><td>4</td><td>12</td></tr> <tr><td>7</td><td>Gasparina</td><td>31.210,21</td><td>9.387,56</td><td>V.A.T.O.6</td><td>0,00</td><td>47</td><td>0</td><td>26</td><td>47</td></tr> <tr><td>8</td><td>Fredda</td><td>9.856,52</td><td>7.434,80</td><td>V.A.T.O.6</td><td>1.226,00</td><td>37</td><td>8</td><td>16</td><td>45</td></tr> <tr><td>9</td><td>Palazzo Bresada</td><td>6.487,64</td><td>4.488,41</td><td>3.893,00</td><td>425,00</td><td>22</td><td>3</td><td>10</td><td>25</td></tr> <tr><td>10</td><td>Belvedere</td><td>4.144,27</td><td>3.169,20</td><td>2.574,00</td><td>595,00</td><td>16</td><td>4</td><td>15</td><td>20</td></tr> <tr><td>11</td><td>Molini</td><td>17.806,32</td><td>5.494,38</td><td>V.A.T.O.4</td><td>797,00</td><td>27</td><td>5</td><td>13</td><td>33</td></tr> <tr><td>12</td><td>Bagolina</td><td>27.142,75</td><td>12.212,91</td><td>V.A.T.O.5</td><td>7.633,00</td><td>61</td><td>51</td><td>30</td><td>112</td></tr> <tr><td>13</td><td>Montegodi</td><td>5.503,60</td><td>4.473,80</td><td>V.A.T.O.5</td><td>43,00</td><td>22</td><td>0</td><td>3</td><td>23</td></tr> <tr><td>14</td><td>Cavichina</td><td>7.251,80</td><td>5.671,00</td><td>V.A.T.O.5</td><td>863,00</td><td>28</td><td>6</td><td>11</td><td>34</td></tr> <tr><td>15</td><td>Montemio</td><td>2.270,15</td><td>1.368,80</td><td>V.A.T.O.5</td><td>194,00</td><td>7</td><td>1</td><td>0</td><td>8</td></tr> <tr><td>16</td><td>Nadalina</td><td>9.033,90</td><td>4.378,90</td><td>V.A.T.O.5</td><td>1.090,00</td><td>22</td><td>7</td><td>12</td><td>29</td></tr> <tr><td>17</td><td>Zerbare</td><td>13.261,35</td><td>7.478,95</td><td>V.A.T.O.5</td><td>0,00</td><td>37</td><td>0</td><td>17</td><td>37</td></tr> <tr><td>18</td><td>Berettara</td><td>13.553,84</td><td>9.335,44</td><td>V.A.T.O.5</td><td>0,00</td><td>47</td><td>0</td><td>22</td><td>47</td></tr> <tr><td>19</td><td>Zemine</td><td>7.099,07</td><td>6.817,97</td><td>V.A.T.O.5</td><td>0,00</td><td>34</td><td>0</td><td>30</td><td>34</td></tr> <tr><td>20</td><td>Madonna di Monte</td><td>4.793,78</td><td>2.952,78</td><td>V.A.T.O.5</td><td>0,00</td><td>15</td><td>0</td><td>3</td><td>15</td></tr> <tr><td>21</td><td>San Piero</td><td>5.667,60</td><td>1.958,60</td><td>1.844,00</td><td>0,00</td><td>10</td><td>0</td><td>9</td><td>10</td></tr> <tr><td>22</td><td>Macaccarella</td><td>4.343,20</td><td>1.517,70</td><td>1.497,00</td><td>2.343,00</td><td>8</td><td>16</td><td>0</td><td>23</td></tr> <tr><td>23</td><td>Ganfardine</td><td>4.696,90</td><td>1.890,20</td><td>V.A.T.O.6</td><td>130,00</td><td>9</td><td>1</td><td>0</td><td>10</td></tr> <tr><td>24</td><td>Marognalunga</td><td>8.954,90</td><td>2.973,50</td><td>V.A.T.O.4</td><td>797,00</td><td>15</td><td>5</td><td>13</td><td>20</td></tr> <tr><td>25</td><td>Cappello</td><td>11.448,52</td><td>3.557,34</td><td>V.A.T.O.6</td><td>1.577,00</td><td>18</td><td>11</td><td>11</td><td>28</td></tr> <tr><td colspan="2">Totale</td><td>255.305,97</td><td>132.129,99</td><td></td><td>30.115</td><td>643</td><td>211</td><td>302</td><td>844</td></tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1617 1207 2626 1365"> Note: Sono stati tenuti in considerazione i dati del SIT per omogeneità con le Tabelle di verifica della capacità insediativa delle singole A.T.O. Corti ubicate in abiti territoriali non rurali. V.A.T.O.n. = il valore del volume esistente è compreso nel dato complessivo dell'A.T.O. di riferimento. (1) Valore risultante dal rapporto fra il volume residenziale esistente e lo standard di 200 mc/lab (Art. 31 L.R. 11/04). (2) Valore risultante dal rapporto fra il volume nuovo o trasformabile e la quota procapite prevista di 150 mc/lab. (3) Abitanti rilevati con la Variante n. 19 al P.R.G. (4) Totale (1)+(2). </p> <p data-bbox="1617 1386 2626 1659"> 4 – AMBITI DI TUTELA Per gli edifici di interesse storico-ambientale situati nei Nuclei Storici e Corti Rurali, sono individuati in sede di revisione dei relativi Piani Particolareggiati specifici ambiti di tutela. Essi riguardano le aree di pertinenza funzionale e formale dell'edificio, delimitati da elementi fisici e/o naturali (alberi, siepi, carrarecce, sentieri, ecc.), o da recinzioni e confini di proprietà, che concorrono alla formazione dell'unità ambientale dove sorge l'immobile, nonché le aree di tutela delle visuali significative che determinano il perimetro del nucleo. Ogni corte rurale, purché rientrante tra quelle ubicate negli ambiti territoriali rurali indicati nella precedente Tabella, è inoltre tutelata da un'area non edificabile neanche a fini rurali estesa per m 200 dal limite dell'edificato come indicato nelle tavole del PI. <i>Sono fatti salvi gli interventi da realizzarsi nelle zone territoriali A – B – C – D – SP – F – Nea (art. 35) e Ns di cui al presente articolo.</i> </p> <p data-bbox="1617 1680 2626 1785"> 5 - DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DI TUTELA Le aree scoperte possono essere utilizzate secondo le indicazioni dei PP o del PI. Vanno conservate le alberature di pregio esistenti, potenziando l'assetto arboreo con l'uso di essenze locali. </p>	Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali										n.	Corte Rurale	Volume	Volume	A - Volume	B - Volumi per	Abitanti (1)	Nuovi (2)	Abitanti (3)	Totale(4)	esistente (da Progetto)	Residenziale da progetto Variante n. 19	Residenziale esistente (da SIT)	dimensionamento PAT	insediabili attuali (A/200)	Abitanti previsti (B/150)	Rilevati (max)	Abitanti insediabili	1	Palazzina	16.440,25	11.266,35	10.531,00	4.340,00	56	29	0	85	2	Macacara	11.676,53	5.952,93	4.759,00	6.671,00	30	44	9	74	3	Bissara	4.096,25	4.017,00	2.190,00	1.827,00	20	12	10	32	4	Ceclara	10.036,52	4.007,73	V.A.T.O.6	1.141,00	20	8	18	28	5	Palazzina del Prete	12.204,01	7.983,90	V.A.T.O.6	0,00	40	0	31	40	6	Campagnoli	6.324,09	2.339,84	V.A.T.O.6	0,00	12	0	4	12	7	Gasparina	31.210,21	9.387,56	V.A.T.O.6	0,00	47	0	26	47	8	Fredda	9.856,52	7.434,80	V.A.T.O.6	1.226,00	37	8	16	45	9	Palazzo Bresada	6.487,64	4.488,41	3.893,00	425,00	22	3	10	25	10	Belvedere	4.144,27	3.169,20	2.574,00	595,00	16	4	15	20	11	Molini	17.806,32	5.494,38	V.A.T.O.4	797,00	27	5	13	33	12	Bagolina	27.142,75	12.212,91	V.A.T.O.5	7.633,00	61	51	30	112	13	Montegodi	5.503,60	4.473,80	V.A.T.O.5	43,00	22	0	3	23	14	Cavichina	7.251,80	5.671,00	V.A.T.O.5	863,00	28	6	11	34	15	Montemio	2.270,15	1.368,80	V.A.T.O.5	194,00	7	1	0	8	16	Nadalina	9.033,90	4.378,90	V.A.T.O.5	1.090,00	22	7	12	29	17	Zerbare	13.261,35	7.478,95	V.A.T.O.5	0,00	37	0	17	37	18	Berettara	13.553,84	9.335,44	V.A.T.O.5	0,00	47	0	22	47	19	Zemine	7.099,07	6.817,97	V.A.T.O.5	0,00	34	0	30	34	20	Madonna di Monte	4.793,78	2.952,78	V.A.T.O.5	0,00	15	0	3	15	21	San Piero	5.667,60	1.958,60	1.844,00	0,00	10	0	9	10	22	Macaccarella	4.343,20	1.517,70	1.497,00	2.343,00	8	16	0	23	23	Ganfardine	4.696,90	1.890,20	V.A.T.O.6	130,00	9	1	0	10	24	Marognalunga	8.954,90	2.973,50	V.A.T.O.4	797,00	15	5	13	20	25	Cappello	11.448,52	3.557,34	V.A.T.O.6	1.577,00	18	11	11	28	Totale		255.305,97	132.129,99		30.115	643	211	302	844
Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
n.	Corte Rurale	Volume	Volume	A - Volume	B - Volumi per	Abitanti (1)	Nuovi (2)	Abitanti (3)	Totale(4)																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		esistente (da Progetto)	Residenziale da progetto Variante n. 19	Residenziale esistente (da SIT)	dimensionamento PAT	insediabili attuali (A/200)	Abitanti previsti (B/150)	Rilevati (max)	Abitanti insediabili																																																																																																																																																																																																																																																																																								
1	Palazzina	16.440,25	11.266,35	10.531,00	4.340,00	56	29	0	85																																																																																																																																																																																																																																																																																								
2	Macacara	11.676,53	5.952,93	4.759,00	6.671,00	30	44	9	74																																																																																																																																																																																																																																																																																								
3	Bissara	4.096,25	4.017,00	2.190,00	1.827,00	20	12	10	32																																																																																																																																																																																																																																																																																								
4	Ceclara	10.036,52	4.007,73	V.A.T.O.6	1.141,00	20	8	18	28																																																																																																																																																																																																																																																																																								
5	Palazzina del Prete	12.204,01	7.983,90	V.A.T.O.6	0,00	40	0	31	40																																																																																																																																																																																																																																																																																								
6	Campagnoli	6.324,09	2.339,84	V.A.T.O.6	0,00	12	0	4	12																																																																																																																																																																																																																																																																																								
7	Gasparina	31.210,21	9.387,56	V.A.T.O.6	0,00	47	0	26	47																																																																																																																																																																																																																																																																																								
8	Fredda	9.856,52	7.434,80	V.A.T.O.6	1.226,00	37	8	16	45																																																																																																																																																																																																																																																																																								
9	Palazzo Bresada	6.487,64	4.488,41	3.893,00	425,00	22	3	10	25																																																																																																																																																																																																																																																																																								
10	Belvedere	4.144,27	3.169,20	2.574,00	595,00	16	4	15	20																																																																																																																																																																																																																																																																																								
11	Molini	17.806,32	5.494,38	V.A.T.O.4	797,00	27	5	13	33																																																																																																																																																																																																																																																																																								
12	Bagolina	27.142,75	12.212,91	V.A.T.O.5	7.633,00	61	51	30	112																																																																																																																																																																																																																																																																																								
13	Montegodi	5.503,60	4.473,80	V.A.T.O.5	43,00	22	0	3	23																																																																																																																																																																																																																																																																																								
14	Cavichina	7.251,80	5.671,00	V.A.T.O.5	863,00	28	6	11	34																																																																																																																																																																																																																																																																																								
15	Montemio	2.270,15	1.368,80	V.A.T.O.5	194,00	7	1	0	8																																																																																																																																																																																																																																																																																								
16	Nadalina	9.033,90	4.378,90	V.A.T.O.5	1.090,00	22	7	12	29																																																																																																																																																																																																																																																																																								
17	Zerbare	13.261,35	7.478,95	V.A.T.O.5	0,00	37	0	17	37																																																																																																																																																																																																																																																																																								
18	Berettara	13.553,84	9.335,44	V.A.T.O.5	0,00	47	0	22	47																																																																																																																																																																																																																																																																																								
19	Zemine	7.099,07	6.817,97	V.A.T.O.5	0,00	34	0	30	34																																																																																																																																																																																																																																																																																								
20	Madonna di Monte	4.793,78	2.952,78	V.A.T.O.5	0,00	15	0	3	15																																																																																																																																																																																																																																																																																								
21	San Piero	5.667,60	1.958,60	1.844,00	0,00	10	0	9	10																																																																																																																																																																																																																																																																																								
22	Macaccarella	4.343,20	1.517,70	1.497,00	2.343,00	8	16	0	23																																																																																																																																																																																																																																																																																								
23	Ganfardine	4.696,90	1.890,20	V.A.T.O.6	130,00	9	1	0	10																																																																																																																																																																																																																																																																																								
24	Marognalunga	8.954,90	2.973,50	V.A.T.O.4	797,00	15	5	13	20																																																																																																																																																																																																																																																																																								
25	Cappello	11.448,52	3.557,34	V.A.T.O.6	1.577,00	18	11	11	28																																																																																																																																																																																																																																																																																								
Totale		255.305,97	132.129,99		30.115	643	211	302	844																																																																																																																																																																																																																																																																																								

Osservazione n.5	NON ACCOLTA
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato

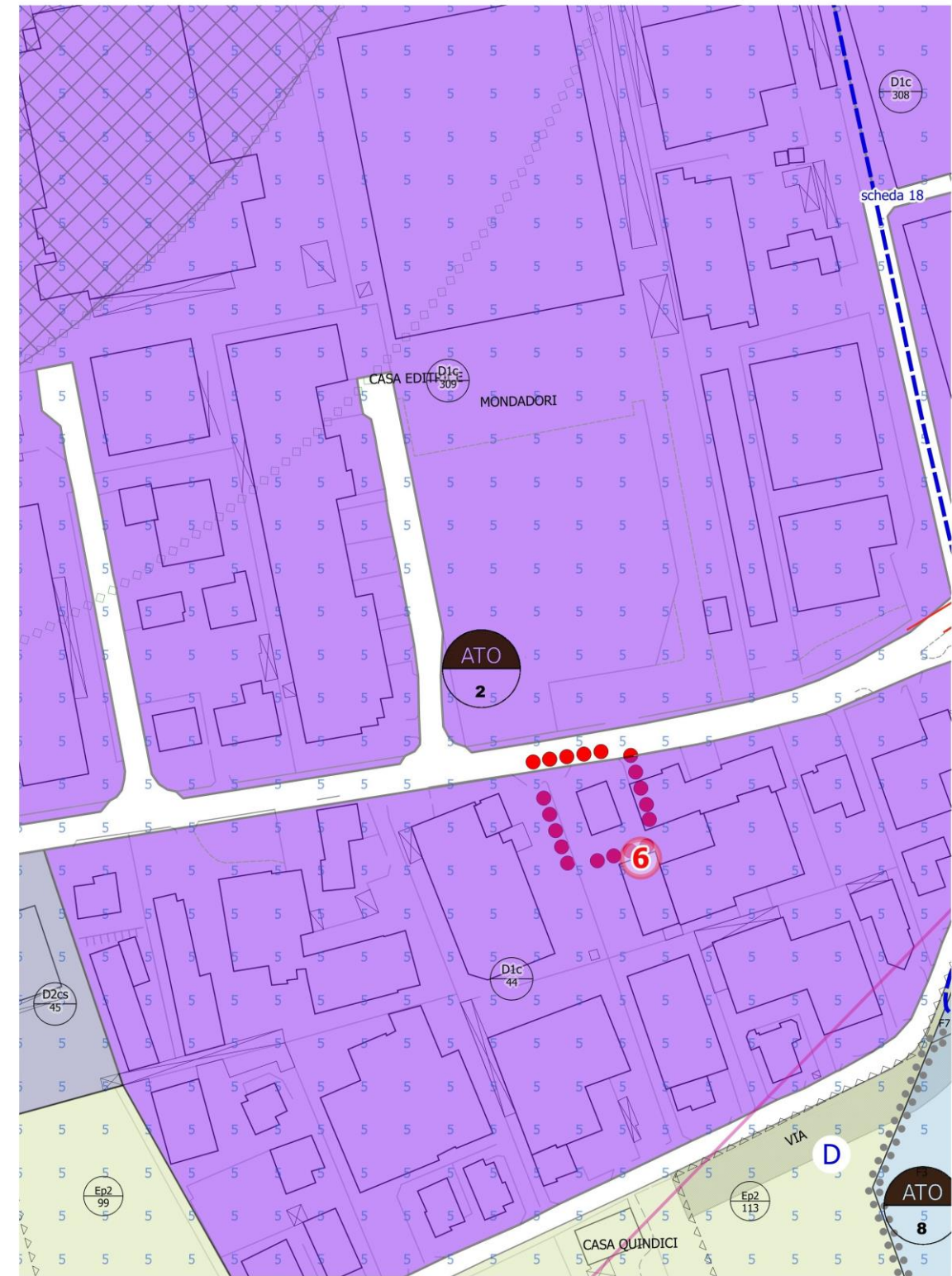
Osservazione n.6

Sintesi della richiesta

Si chiede che sia esaminata la possibilità di trasformare l'unità immobiliare di proprietà da uso direzionale (uffici) ad uso abitativo al fine di migliorarne l'utilizzo, pur essendo presente sul lotto, avente destinazione d'uso produttiva, di un'altra unità immobiliare residenziale.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 6



L'osservazione riguarda inoltre le NTO art. 22

Osservazione n.6**Parere di controdeduzione**

In coda all'ultimo capoverso dell'art. 22 delle NTO – Disposizioni generali per le zone per insediamenti produttivi (D) . Si aggiunge:
 "E' sempre consentito il ripristino della destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari esistenti qualora tale uso sia stato consentito in applicazione della normativa vigente al momento della loro realizzazione, laddove tale ripristino possa essere limitato o condizionato dalla presenza sul lotto, all'atto della presentazione dell'istanza, di altre unità immobiliari di altra proprietà ad uso RESIDENZIALE derivanti dalla regolarizzazione di ABUSI EDLIZI tramite procedimento di CONDONO ai sensi delle leggi statali in materia."

Proposta di modifica

In tutte le ZTO D dell'intero territorio comunale, esistenti o di nuova previsione, devono essere previste soluzioni (documentate nella relazione di accompagnamento dei singoli progetti edilizi) atte a ridurre le emissioni inquinanti legate alle attività produttive e al loro indotto, anche tramite l'uso di moderne tecnologie per l'abbattimento degli inquinanti aerei dispersi o con la sostituzione degli impianti obsoleti ed inquinanti.

Nelle zone D, ove non espressamente vietato, per ogni attività produttiva, è ammesso un alloggio per il custode o il proprietario di 500 mq. Nel caso che in una singola area ci siano o vengano previste più di un'unità produttiva, ai fini della edificazione dell'abitazione del custode o proprietario, il numero degli alloggi va riferito a un lotto minimo di 1.500 mq.

Nelle attività di cui al presente articolo, può essere destinata una superficie per attività di vendita al dettaglio (corner – angolo vendita, spaccio aziendale), senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso dei locali, per una superficie non superiore al 15% della superficie "utile" di calpestio - con versamento oneri e adeguamento standard.-

Le attività di artigianato di servizio possono essere indifferentemente svolte in locali destinati all'uso specifico, produttive commerciale o direzionale. Nella "Tabella A" si elencano alcune attività particolari e le destinazioni d'uso di locali ove esse sono consentite:

"Tabella A"	
Tipologia Attività	Destinazioni d'uso urbanistico dei vani
palestre e scuole di danza	industria – artigianato – direzionale - commerciale
strutture ricettive (in genere)	turistico ricettivo - commerciale
agenzie di affari e simili	industriale - artigianale – direzionale – commerciale
noleggio auto senza conducente	industriale - artigianale – direzionale – commerciale
noleggio auto senza conducente	industriale - artigianale – direzionale – commerciale; l'attività può essere svolta anche da parte di officine meccaniche, elettrauto, carrozzerie e similari in quanto complementare all'attività principale senza cambio d'uso
circoli e associazioni private	in tutte le destinazioni d'uso urbanistiche purché i locali siano agibili per usi collettivi
commercio all'ingrosso senza deposito	uffici aziendali di qualunque destinazione d'uso urbanistica
commercio elettronico senza deposito	uffici aziendali di qualunque destinazione d'uso urbanistica
rimessa di noleggio auto – autobus con conducente	industriale - artigianale – direzionale – commerciale
rimessa mezzi di trasporto funebre	industriale - artigianale – direzionale – commerciale
istituti bancari	industriale - artigianale – direzionale – commerciale
sale giochi	commerciale
cinema teatri, auditorium, sale da ballo o concerti, discoteche e simili	industriale – artigianale – direzionale – commerciale
Sale convegni, conferenze, congressi e simili	industriale - artigianale – direzionale – commerciale

L'attività di parcheggio a pagamento può essere svolta come attività autonoma solo nelle aree indicate nel PI, fatti salvi diritti acquisiti.

"E' sempre consentito il ripristino della destinazione d'uso residenziale delle unità immobiliari esistenti qualora tale uso sia stato consentito in applicazione della normativa vigente al momento della loro realizzazione, laddove tale ripristino possa essere limitato o condizionato dalla presenza sul lotto, all'atto della presentazione dell'istanza, di altre unità immobiliari di altra proprietà ad uso RESIDENZIALE derivanti dalla regolarizzazione di ABUSI EDLIZI tramite procedimento di CONDONO ai sensi delle leggi statali in materia."

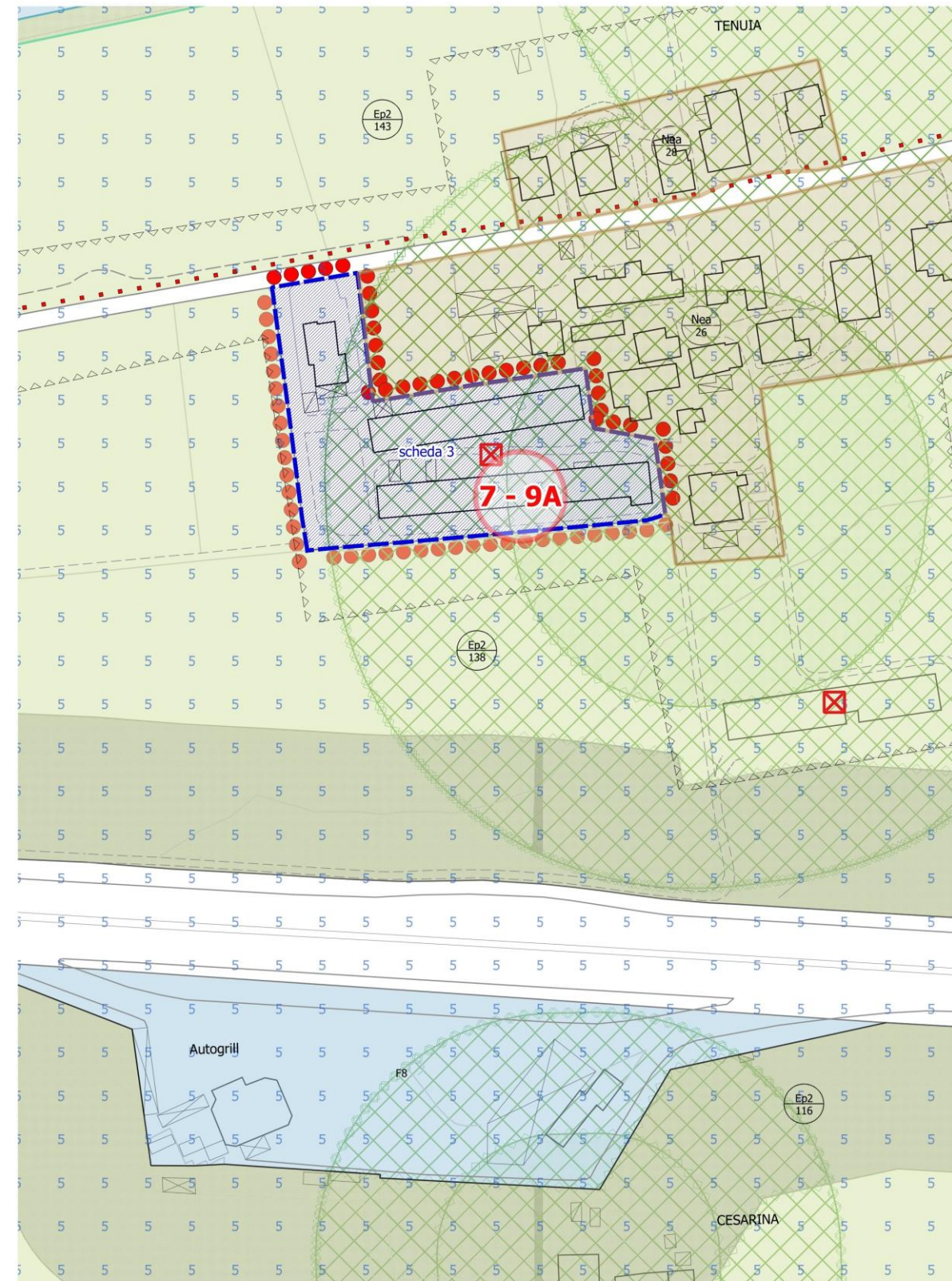
Osservazione n.7

Sintesi della richiesta

Si richiama l'Osservazione già presentata ed accolta in sede di approvazione della Variante 1 al P.I. per evidenziare che nel testo normativo della Scheda Progetto n. 3, adottato, così come nel testo finale allegato alla delibera di approvazione della Variante 1 medesima di cui alla DCC 73/2017, non è stata inserita la modifica richiesta con l'Osservazione presentata (Osservazione 3) ed accolta con la citata delibera consiliare. Si chiede quindi di integrare il testo adottato rettificandolo secondo l'Osservazione a suo tempo accolta con DCC 73/17.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 7 - 9A



Osservazione n.7	Proposta di modifica																																																																
Parere di controdeduzione																																																																	
"Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C".		<table border="1"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1626 254 2620 323">COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A</td> <td data-bbox="2620 254 2795 323">PI - 2018 n. 3</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 323 2620 359">INQUADRAMENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 359 2620 394">DESCRIZIONE</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 394 2620 485">L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terruja, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 485 2620 520">OBIETTIVO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 520 2620 674">L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 674 2620 709">PROPOSTA PROGETTUALE</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 709 2620 745">ZONIZZAZIONE DI PI.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 745 2620 814">La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 814 2620 850">MODALITA' DI INTERVENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 850 2620 886">PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato in data 16.06.2017.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 886 2620 921">DESTINAZIONE D'USO</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 921 2620 957">Residenza.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 957 2620 993">PARAMETRI EDIFICATORI</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 993 2620 1115">Volume edificabile = 2.815 mc Altezza massima = 7,50 Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C 4. E' confermato l'edificio esistente individuato con lettera A.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 1115 2620 1150">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 1150 2620 1318">L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada. L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="1626 1318 2620 1354">PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1626 1354 2139 1409">Volume invaso invarianza idraulica</td> <td colspan="2" data-bbox="2139 1354 2620 1409">245 m³ 870 m³/ha</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1626 1409 2139 1463">Prescrizioni di invarianza idraulica</td> <td colspan="2" data-bbox="2139 1409 2620 1463">Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1626 1463 2139 1549">Tipologia opere di compensazione</td> <td colspan="2" data-bbox="2139 1463 2620 1549">Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati</td> </tr> </table>	COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A		PI - 2018 n. 3	INQUADRAMENTO			DESCRIZIONE			L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terruja, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.			OBIETTIVO			L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.			PROPOSTA PROGETTUALE			ZONIZZAZIONE DI PI.			La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C.			MODALITA' DI INTERVENTO			PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato in data 16.06.2017.			DESTINAZIONE D'USO			Residenza.			PARAMETRI EDIFICATORI			Volume edificabile = 2.815 mc Altezza massima = 7,50 Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C 4. E' confermato l'edificio esistente individuato con lettera A.			PRESCRIZIONI PARTICOLARI			L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada. L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.			PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA			Volume invaso invarianza idraulica	245 m³ 870 m³/ha		Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m		Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati	
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A		PI - 2018 n. 3																																																															
INQUADRAMENTO																																																																	
DESCRIZIONE																																																																	
L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terruja, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.																																																																	
OBIETTIVO																																																																	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.																																																																	
PROPOSTA PROGETTUALE																																																																	
ZONIZZAZIONE DI PI.																																																																	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C.																																																																	
MODALITA' DI INTERVENTO																																																																	
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato in data 16.06.2017.																																																																	
DESTINAZIONE D'USO																																																																	
Residenza.																																																																	
PARAMETRI EDIFICATORI																																																																	
Volume edificabile = 2.815 mc Altezza massima = 7,50 Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C 4. E' confermato l'edificio esistente individuato con lettera A.																																																																	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																																																	
L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada. L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.																																																																	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA																																																																	
Volume invaso invarianza idraulica	245 m³ 870 m³/ha																																																																
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m																																																																
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati																																																																

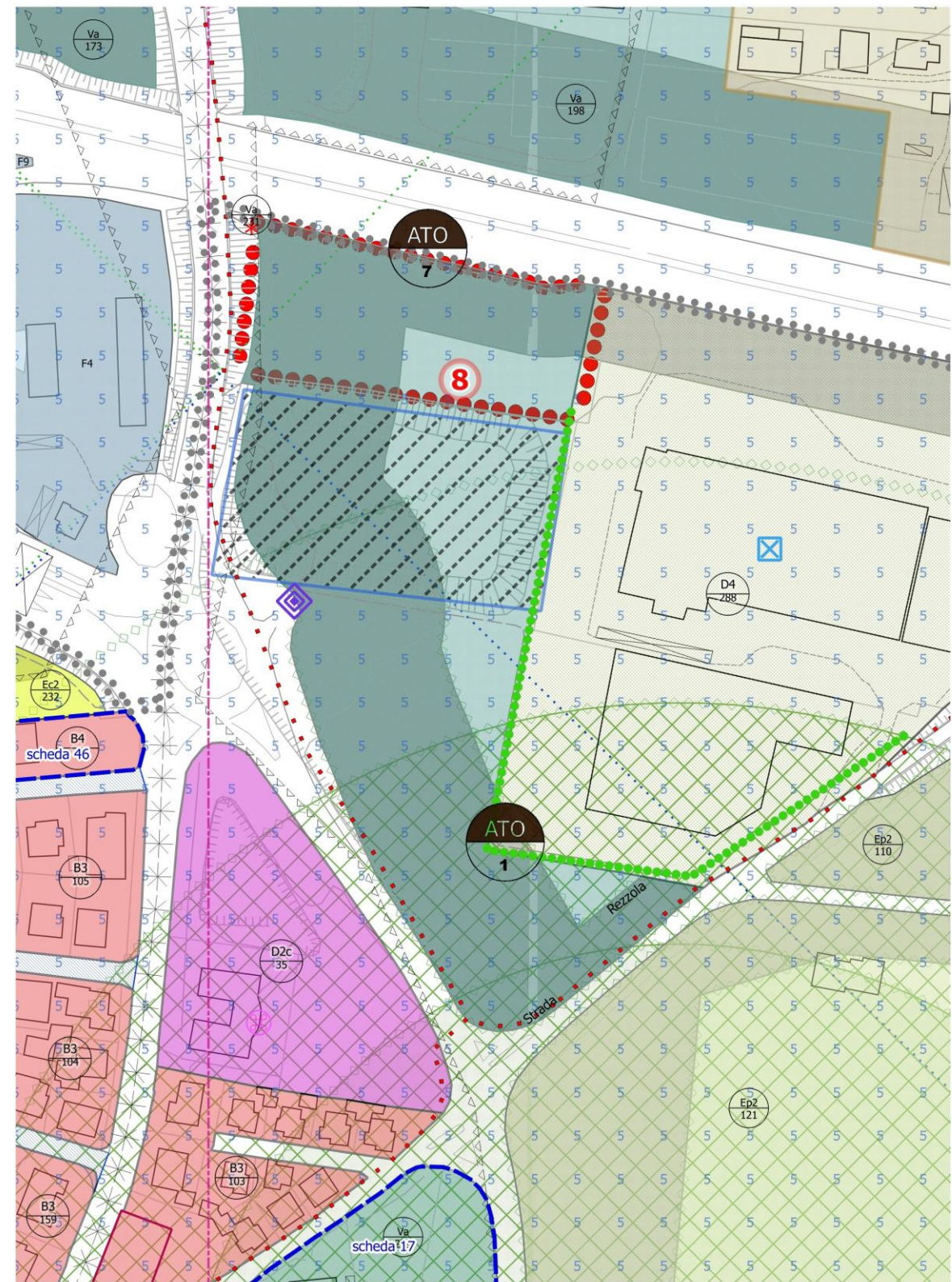
Osservazione n.8

Sintesi della richiesta

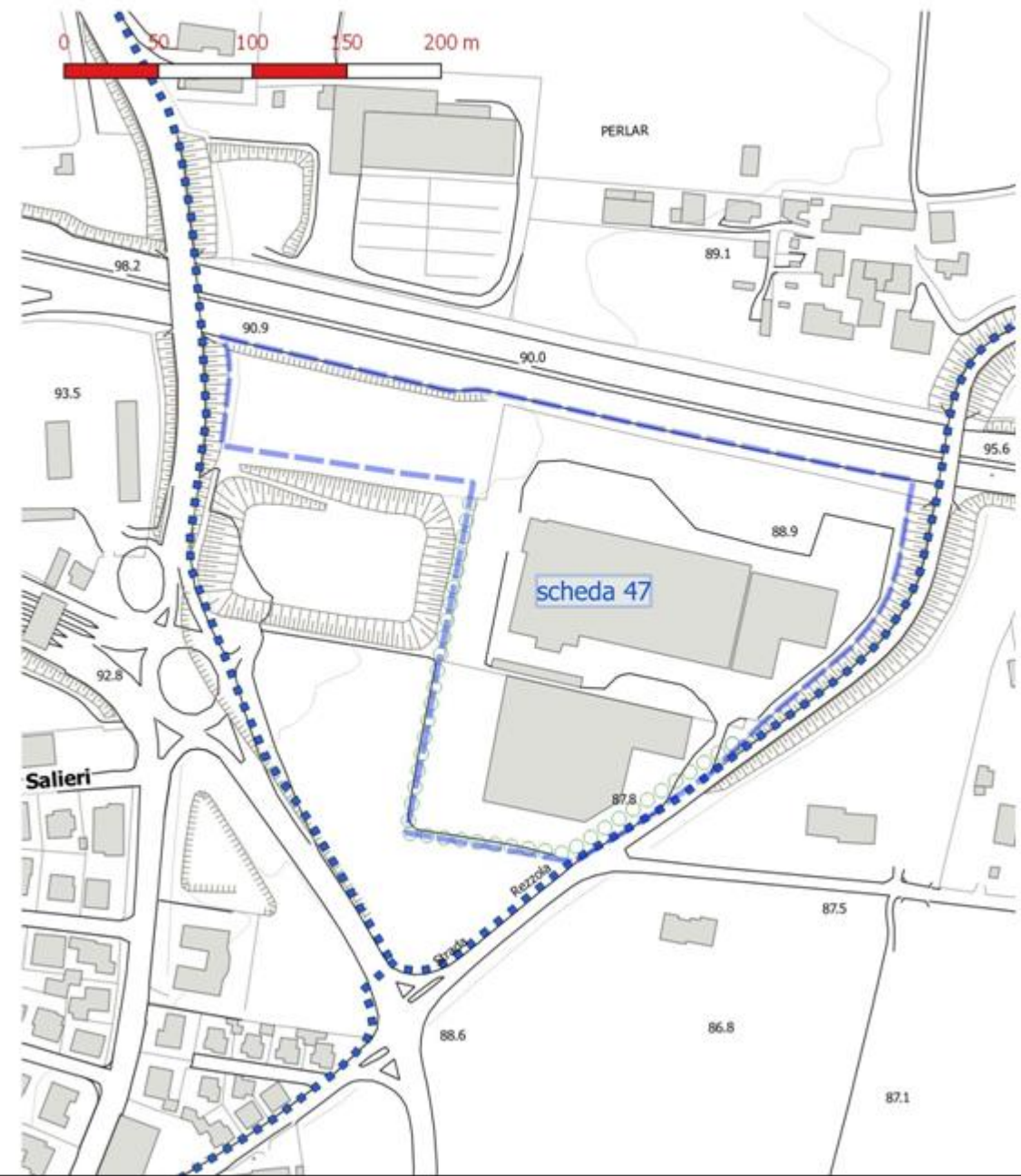
Si chiede che in sede di P.I. sia risolta l'incompatibilità prevista dal PAT su parte delle aree in proprietà già destinate urbanisticamente ad insediamenti produttivi agroindustriali (ZONA D4 del P.I. vigente), già gravate dal vincolo di "fascia di rispetto autostradale", iscrivendo nel Registro dei Crediti Edilizi del P.I. adottato la capacità edificatoria relativa quantificata in 3.462,50 mq.

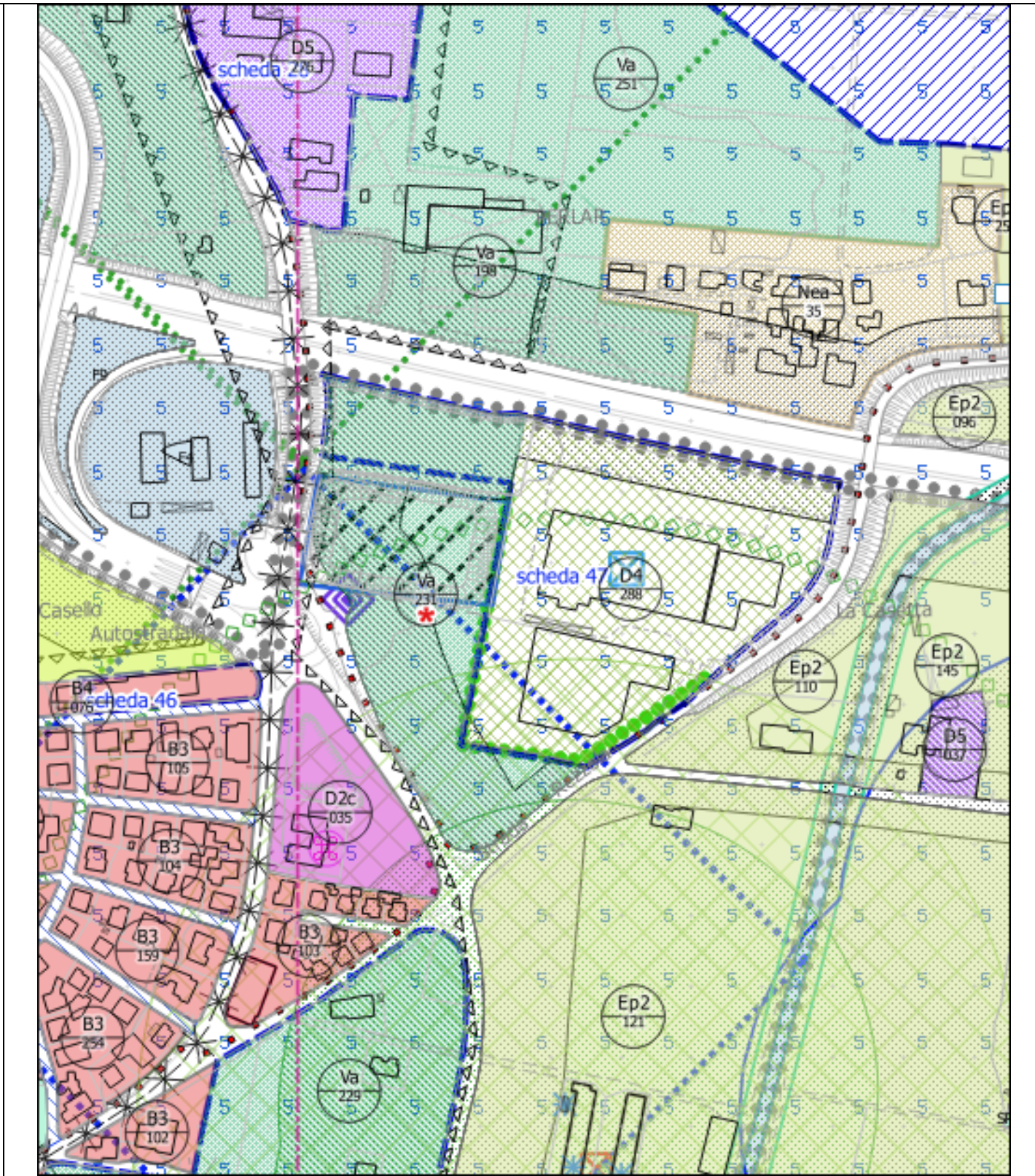
Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 8



Osservazione n.8	Proposta di modifica																																		
<p>Parere di controdeduzione</p> <p>Si propone di consentire il "trasferimento" della capacità edificatoria del mapp. In esame attraverso un'integrazione delle N.T.O. della ZONA D4 in coda all'art. 28 pag. 30 e di correggere la Tavola 1 del P.I. afferente alla Zonizzazione come segue:</p> <p>Integrazione N.T.O. : "La capacità edificatoria del terreno censito catastalmente, al momento dell'adozione della Variante 2 al P.I., al foglio 14 particella 857, è trasferita in applicazione dell'art. 8.e della N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R. 556/13, sulle limitrofe aree destinate agli insediamenti produttivo D4, come individuate nella Tavola 1 della Zonizzazione, con i medesimi criteri normativi ed applicativi indicati, IN AGGIUNTA quindi alla capacità edificatoria massima consentita ed al massimo rapporto di copertura consentito."</p> <p>In alternativa secondo quanto indicato dal progettista né modificare il testo delle N.T.O., che referibilmente debbono avere il più possibile una valenza generale, si propone di inserire una scheda progettuale che specifichi la possibilità di trasferire la capacità edificatoria dell'area in questione.</p> <p>Correzione Tavola Zonizzazione : La fascia di rispetto autostradale prevista sulle aree catastalmente censite al foglio 14 particella 857, destinato a ZONA Va (Verde Ambientale) di profondità pari a metri 30, VIENE RIPORTATA alla profondità di metri 60 in applicazione della normativa vigente.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1576 243 2653 310"> COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B </td> <td data-bbox="2516 243 2653 310"> PI - 2018 n. 47 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 317 2653 352"> INQUADRAMENTO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 359 2653 394"> DESCRIZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 401 2653 436"> <i>Ambito di verde ambientale Va in Via Bussolengo a Sommacampagna</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 443 2653 478"> OBIETTIVO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 485 2653 520"> <i>Recupero capacità edificatoria del PRG ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PAT</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 527 2653 562"> PROPOSTA PROGETTUALE </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 569 2653 604"> ZONIZZAZIONE DI PI </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 611 2653 646"> <i>Zona Va</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 653 2653 688"> MODALITA' DI INTERVENTO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 695 2653 730"> <i>IED convenzionato.</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 737 2653 772"> DESTINAZIONE D'USO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 779 2653 814"> <i>Produttivo D4</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 821 2653 856"> PARAMETRI EDIFICATORI </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 863 2653 1003"> <i>"La capacità edificatoria del terreno censito catastalmente, al momento dell'adozione della Variante 2 al P.I., al foglio 14 particella 857, è trasferita in applicazione dell'art. 8.e della N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R. 556/13, sulle limitrofe aree destinate agli insediamenti produttivo D4, come individuate nella Tavola 1 della Zonizzazione, con i medesimi criteri normativi ed applicativi indicati, IN AGGIUNTA quindi alla capacità edificatoria massima consentita ed al massimo rapporto di copertura consentito."</i> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 1010 2653 1045"> PRESCRIZIONI PARTICOLARI </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1576 1052 2653 1087"> - </td> </tr> </table>	COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B	PI - 2018 n. 47	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE		<i>Ambito di verde ambientale Va in Via Bussolengo a Sommacampagna</i>		OBIETTIVO		<i>Recupero capacità edificatoria del PRG ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PAT</i>		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI		<i>Zona Va</i>		MODALITA' DI INTERVENTO		<i>IED convenzionato.</i>		DESTINAZIONE D'USO		<i>Produttivo D4</i>		PARAMETRI EDIFICATORI		<i>"La capacità edificatoria del terreno censito catastalmente, al momento dell'adozione della Variante 2 al P.I., al foglio 14 particella 857, è trasferita in applicazione dell'art. 8.e della N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R. 556/13, sulle limitrofe aree destinate agli insediamenti produttivo D4, come individuate nella Tavola 1 della Zonizzazione, con i medesimi criteri normativi ed applicativi indicati, IN AGGIUNTA quindi alla capacità edificatoria massima consentita ed al massimo rapporto di copertura consentito."</i>		PRESCRIZIONI PARTICOLARI		-	
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B	PI - 2018 n. 47																																		
INQUADRAMENTO																																			
DESCRIZIONE																																			
<i>Ambito di verde ambientale Va in Via Bussolengo a Sommacampagna</i>																																			
OBIETTIVO																																			
<i>Recupero capacità edificatoria del PRG ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PAT</i>																																			
PROPOSTA PROGETTUALE																																			
ZONIZZAZIONE DI PI																																			
<i>Zona Va</i>																																			
MODALITA' DI INTERVENTO																																			
<i>IED convenzionato.</i>																																			
DESTINAZIONE D'USO																																			
<i>Produttivo D4</i>																																			
PARAMETRI EDIFICATORI																																			
<i>"La capacità edificatoria del terreno censito catastalmente, al momento dell'adozione della Variante 2 al P.I., al foglio 14 particella 857, è trasferita in applicazione dell'art. 8.e della N.T. del P.A.T. approvato con D.G.R. 556/13, sulle limitrofe aree destinate agli insediamenti produttivo D4, come individuate nella Tavola 1 della Zonizzazione, con i medesimi criteri normativi ed applicativi indicati, IN AGGIUNTA quindi alla capacità edificatoria massima consentita ed al massimo rapporto di copertura consentito."</i>																																			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																			
-																																			





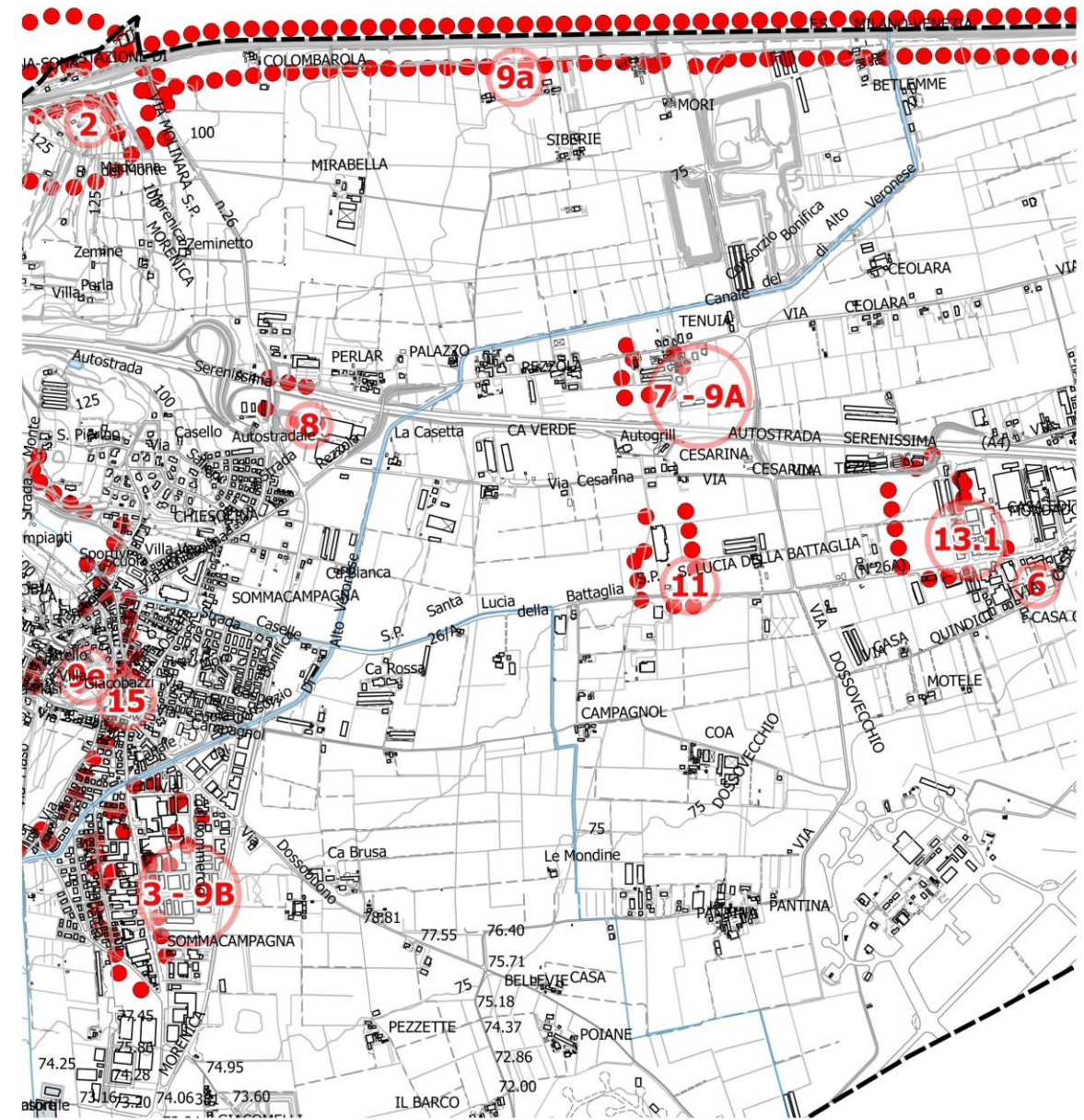
Osservazione n.9.a

Sintesi della richiesta

Inserire zona ferroviaria

Individuazione grafica su base CTR

OSSERVAZIONE N. 9a

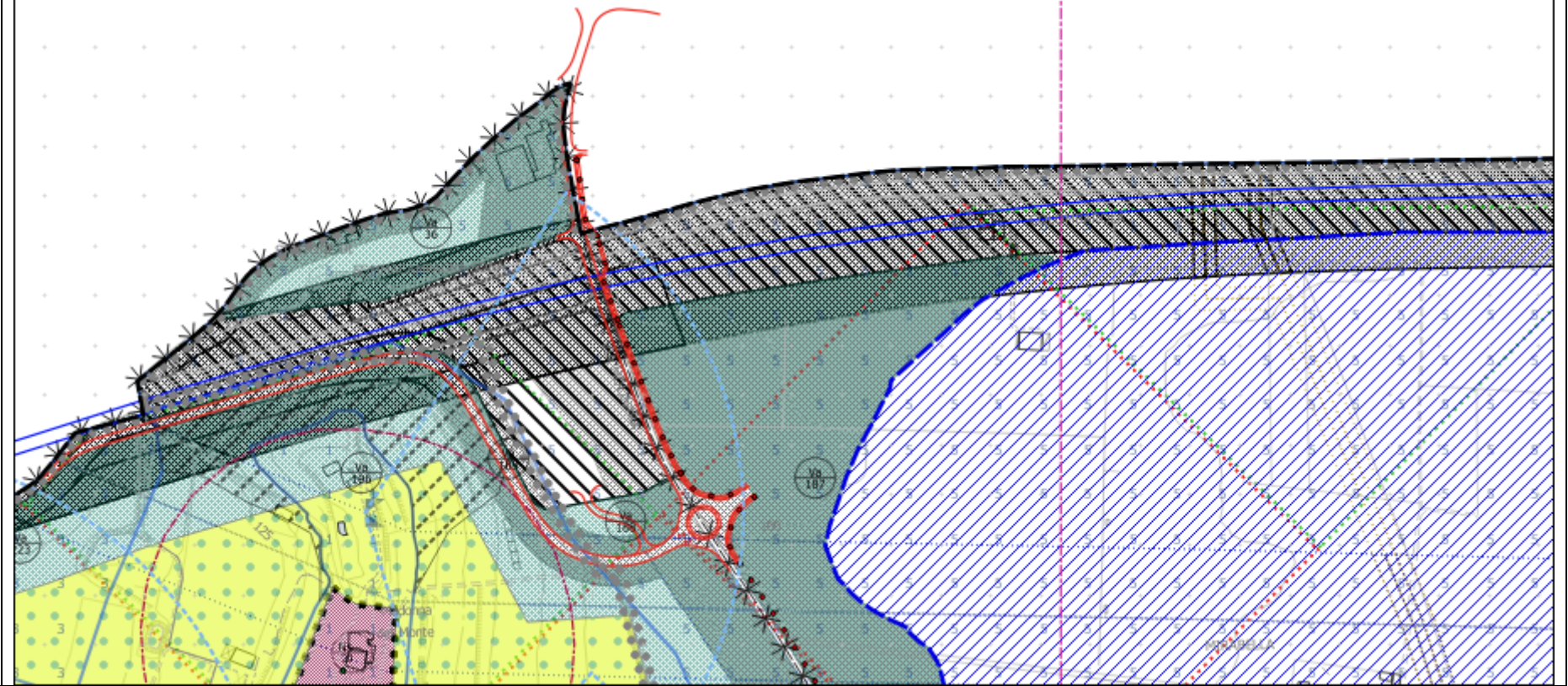


Osservazione n.9a

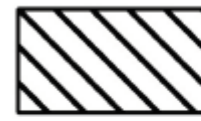
Parere di controdeduzione

Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione//revisione delle Tavole di progetto (vedi anche Osservazione 2).
Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità.

Proposta di modifica



Zona Ferroviaria




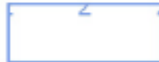










Zona Ferroviaria



Ambiti oggetto di Piani Attuativi Confermati PUAC - art. 42



Centro Storico - art. 17

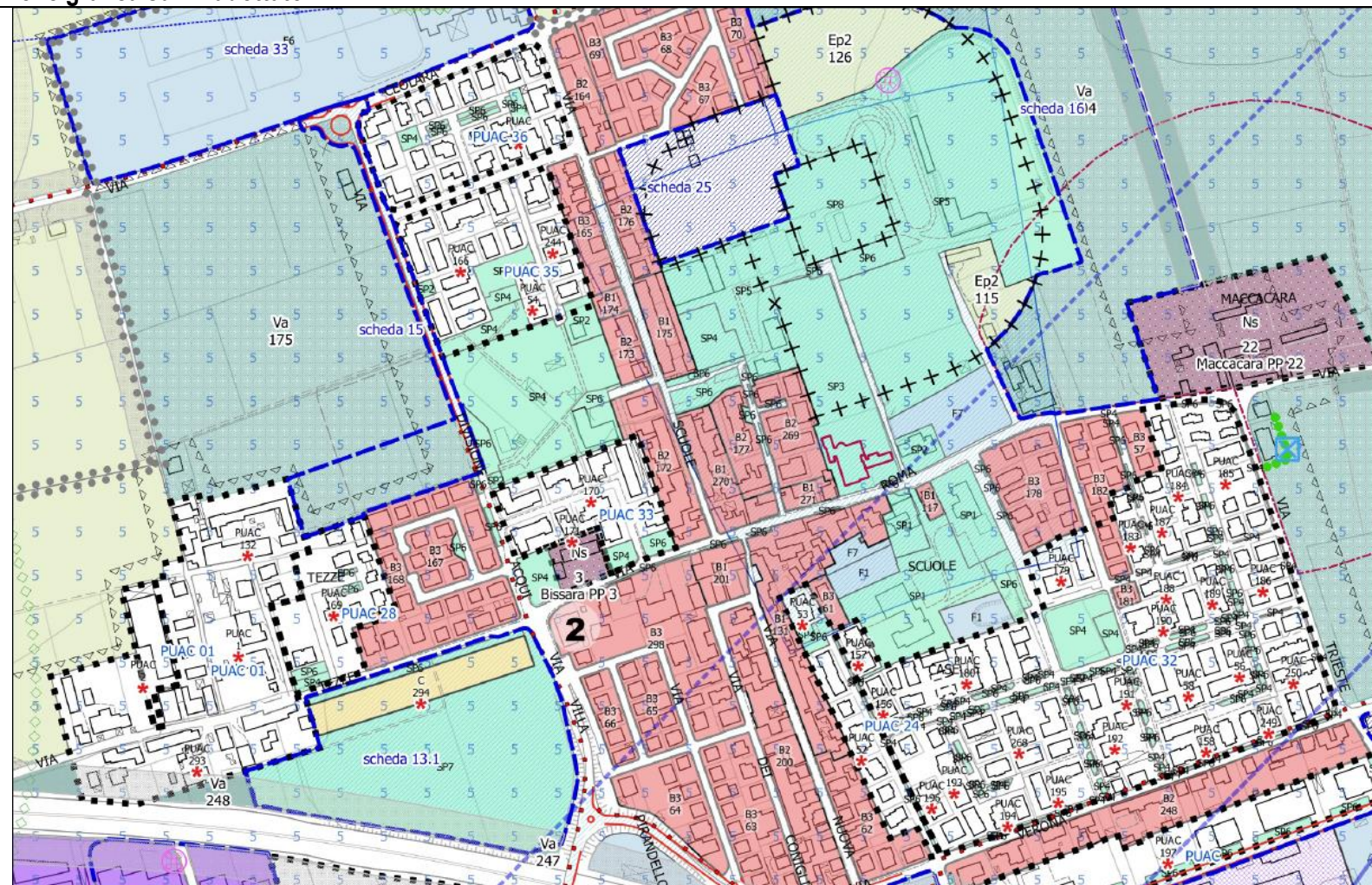
Osservazione n.9.b		
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato	
<p>Legenda – vedere se è possibile rendere più visibili le parti relative alle aree con penalità (non si vedono i numeri)</p>		<p>Compatibilità geologica</p> <p>categorie di compatibilità</p> <p> tipologia 1</p> <p> tipologia 2</p> <p> tipologia 3</p> <p> tipologia 4</p> <p> tipologia 5</p> <p> aree non idonee</p>
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica	
<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto.</p>		<p>Compatibilità geologica</p> <p>categorie di compatibilità</p> <p> tipologia 1</p> <p> tipologia 2</p> <p> tipologia 3</p> <p> tipologia 4</p> <p> tipologia 5</p> <p> aree non idonee</p>

Osservazione n.9.c

Sintesi della richiesta

Tavola 1 : mancano le corti urbane (sia nella tavole che nella legenda)

Individuazione grafica sul PI adottato



Osservazione n.9c

Parere di controdeduzione

Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione//revisione delle Tavole di progetto.
Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità.

Proposta di modifica



Ambiti da sistemare a corte urbana - Art. 39



Ambiti sistemati a corte urbana

Elementi di degrado o fonti di penalità
















elemento di degrado



mitigazione impatto visivo



opera incongrua

Osservazione n.9.d	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Inserire i simboli dei coni visuali già riportati nella Tav. 4 del Pat con corretto orientamento	<p>Indicazioni progettuali</p> <p> Tracciato di progetto della lienea ferroviaria AV/AC - To-Ve - (TAV) - Art. 39</p> <p> Viabilità carrabile di progetto - art. 39</p> <p> Tracciati piste ciclabili di progetto - art. 39 e 49</p> <p> Tracciati percorsi pedonali o ciclopedonali di interesse turistico-ambientale - art. 39 e 49</p> <p> Individuazione di coni visuali da tutelare - art. 49</p> <p> Interventi di mascheramento visivo di progetto - art. 55</p>
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Tavole di progetto	<p>Indicazioni progettuali</p> <p> Tracciato di progetto della linea ferroviaria AV/AC - To-Ve - (TAV) - Art. 39</p> <p> Viabilità carrabile di progetto - art. 39</p> <p> Tracciati piste ciclabili di progetto - art. 39 e 49</p> <p> Tracciati percorsi pedonali o ciclopedonali di interesse turistico-ambientale - art. 39 e 49</p> <p> Interventi di mascheramento visivo di progetto - art. 55</p> <p> Coni visuali da tutelare - art. 49</p> <p> Vertice dei Coni Visuali</p>

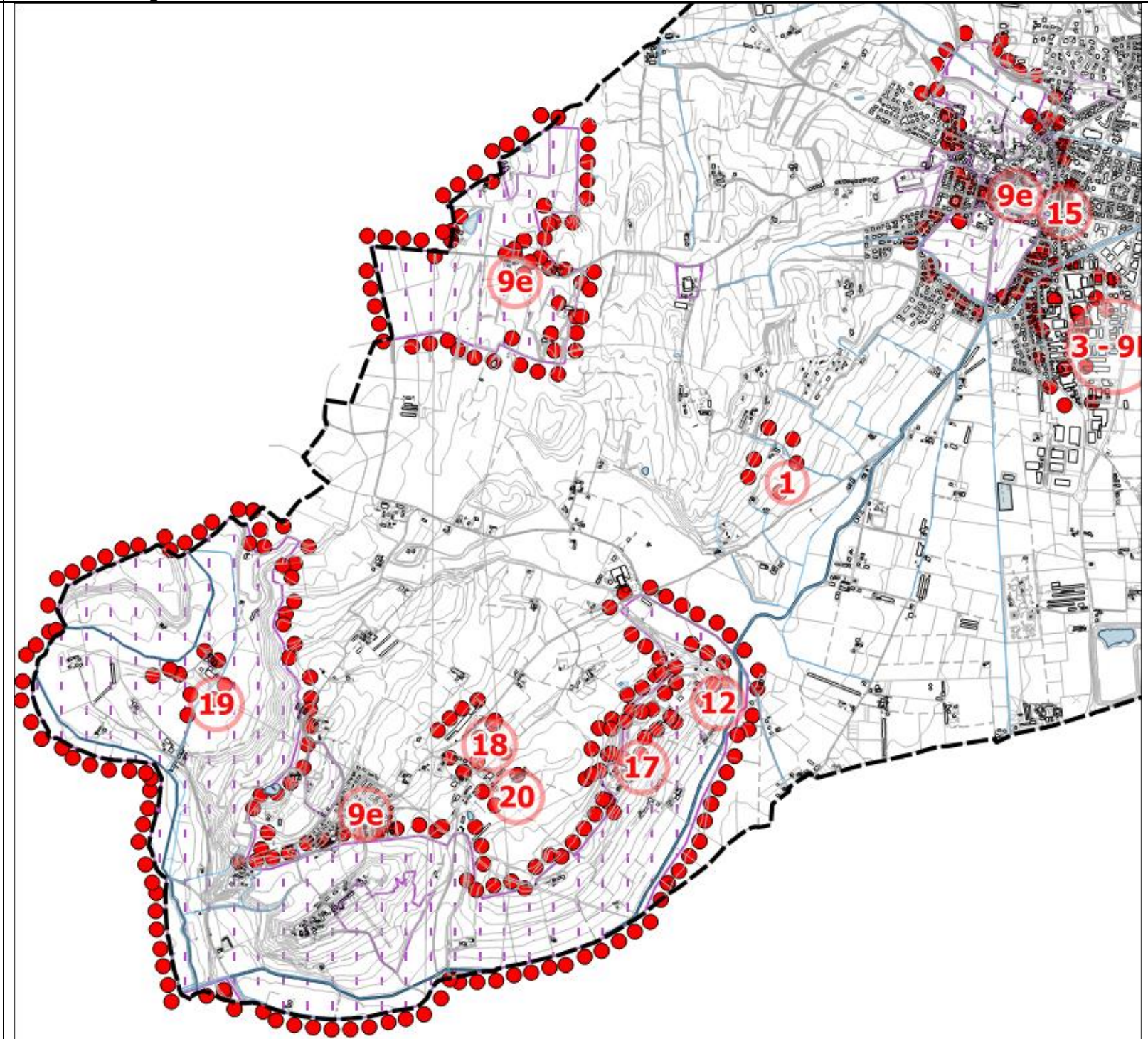
Osservazione n.9.e – 17 - 19

Sintesi della richiesta

Contesti figurativi: verificare perimetri inseriti in adeguamento al PTCP adeguandoli alla reale situazione dei luoghi, escludendo le zone di urbanizzazione consolidata e gli insediamenti sparsi esistenti.

L'Osservazione fa riferimento ai "Contesti figurativi" individuati nella Tavola 2 "Tutela dell'Ambiente" e regolati dall'art. 18 delle NTO. In tali ambiti, tuttavia, non sono inseriti unicamente quelli riferibili agli "edifici monumentali" come indicato nella legenda, bensì anche ampie porzioni di territorio agricolo (soprattutto attorno all'abitato di Custoza) e aree di intervento edilizio individuate e regolate dal P.I. stesso tramite specifiche previsioni (Schede Progetto e altre indicazioni) cui fanno riferimento anche specifici accordi pubblico privato, come rilevabile dal confronto con le previsioni contenute nella Tavola 1 della Zonizzazione. Il PTCP approvato prevede specifici obiettivi di TUTELA (artt. 94-95-96) sia i contesti riferibili agli "ambiti territoriali ed agli edifici storici" che, per specifiche porzioni di territorio definite invece ICONEMI, agli ATTRIBUTI di PREGIO del paesaggio, come per altro ben indicato nell'art. 96 delle relative Norme Tecniche. Ne discende che l'interpretazione normativa e progettuale del P.I. adottato, che li comprende in sé "ambito urbanistico" regolato dalle medesime disposizioni, non appare coerente né con le indicazioni del piano sovra ordinato, né (per altro) con gli obiettivi di pianificazione posti alla base del P.I. medesimo.

Individuazione grafica sul PI adottato



Osservazione n.9e – 17 – 19

Parere di controdeduzione

Alla luce di quanto sopra, l'Osservazione appare PERTINENTE e DOVUTA e quindi al fine regolare correttamente gli interventi ammissibili e la tutela degli ambiti individuati dal PTCP si propone di:

1 – recepire gli ambiti territoriali definiti dal PTCP "Contesto Figurativo" in due diversi ambiti territoriali :

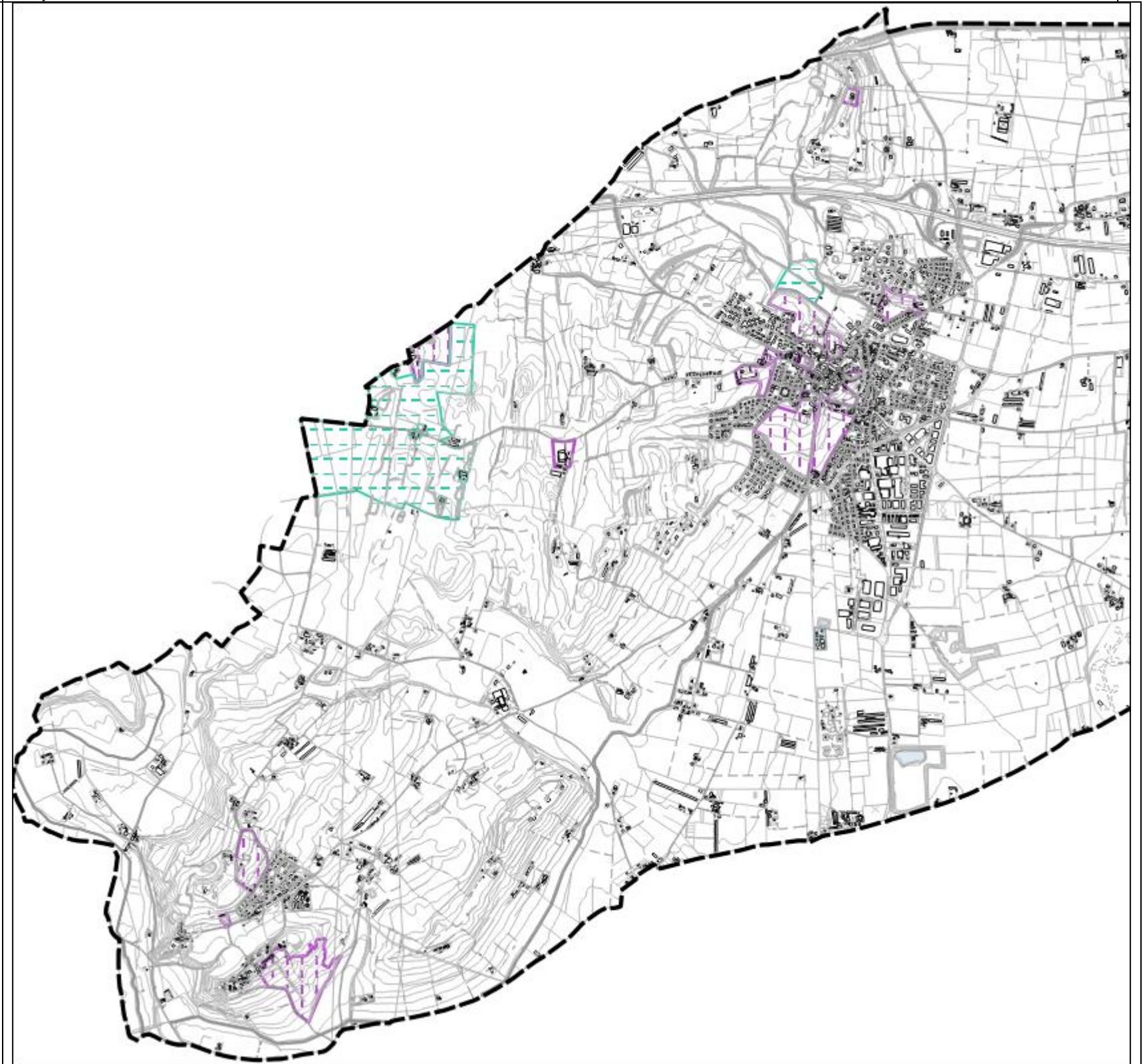
A – Contesti Figurativi di edifici Monumentali e/o Ambiti di interesse storico monumentale con riferimento all'art. 18 delle NTO, individuando in questa categoria gli abiti di CENTRI STORICI indicati dal P.I. e dal PAT approvato ed aggiungendo in coda al capoverso normativo che tratti tali ambiti (pag. 22 – art. 118) la seguente precisazione: "Tali ambiti sono edificabili e/o trasformabili unicamente nel rispetto delle previsioni dei relativi Piani Particolareggiati di esecuzione e/o delle norme di tutela previste ai sensi del D.Lgs. 42/04. Si precisa che non costituiscono "Ambito figurativo" le aree ubicate nel centro dell'abitato di Caselle, indicato dal PTCP quale Cento Storico, in quanto tale classificazione è stata stralciata in sede di PAT, concordemente con la Regione Veneto.

B – Contesti Figurativi in ambito agricolo ove dovranno essere inserite le aree circostanti all'ambito territoriale che circonda il "filare alberato" di via Guastalla, confermando la destinazione d'uso urbanistica prevista nella tavola della Zonizzazione, ma prescrivendo coda all'art. 49 ove sono trattati i temi del paesaggio che : " Il contesto figurativo individuato a tutela del filare alberato di via Guastalla è inedificabile". Sotto il profilo grafico – progettuale si PROPONE poi di modificare il perimetro d'ambito indicato nella Tavola 2, al fine di escludere dallo stesso le aree indicate come "Ambiti di urbanizzazione consolidata – L.R. 14/20917".

C – Si propone di suddividere l'argomento in due temi : il primo farà riferimento all'art. 18 delle N.T.O. mentre il secondo all'art. 49.













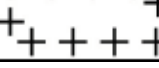
Considerato che le indicazioni normative relative alle aree che il PTCP indica come "ICONEMA" sono già inserite in parte nel PAT approvato ed in parte sono invece recepite nel P.I. adottato, si ritiene possibile, nel dandone atto nella Relazione di Progetto, stralciare dalle tavole del P.I. medesimo la parte di territorio riferibile tale ambito già inserita impropriamente nei "Contesti figurativi".

Proposta di modifica



Osservazione n.9f	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
I vincoli delle zone boscate e alberate sono riportati sia nella tavola dell'ambiente che nella zonizzazione; si ritiene più chiaro riportarli in una sola tavola e precisamente in quella dell'Ambiente (Tav. 2)	(Vedi zone boscate nella tavola 1 e 2)
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
Osservazione Pertinente – Parzialmente accolta. Una più approfondita riflessione, afferente alle modalità di “gestione” ed applicazione dei vincoli “urbanistici” che limitano o inibiscono possibilità edificatorie, ha condotto a considerare e valutare il fatto che, in sede di istruttoria tecnica dei procedimenti edilizi, risulta più semplice ed immediata la verifica di ammissibilità urbanistica se TUTTI i VINCOLI che INIBISCONO o LIMITANO l'EDIFICABILITA' risultano indicati in un unico elaborato cartografico. Nel confermare che le Zone Boscate ed Alberate debbono essere riportate su una sola Tavola di progetto, si propone che vengano inserite nella Tavola 1 della Zonizzazione.	Si riporta solamente nella tavola 2 perché la tavola 1 contiene già molte indicazioni grafiche e il vincolo sarebbe meno visibile.

<p>Osservazione n.9g</p>	<p>Individuazione grafica sul PI adottato</p>
<p>Sintesi della richiesta</p>	<p>(Vedi legenda tav. 1)</p>
<p>La ZTO Zona a verde agricolo con funzione di filtro, barriera e riequilibrio (Va), riportata nelle tavole e nelle NTO, non trova riscontro in legenda</p>	<p>Zone agricole - (E) - Art. 31</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole di collina - ambito di coltivazione specializzata - (Ec1)  Zone agricole di collina - (Ec2)  Zone agricole vallive - ambito di coltivazione specializzata - (Ev1)  Zone agricole vallive - (EV2)  Zone agricole di pianura - ambito di coltivazione specializzata - (Ep1)  Zone agricole di pianura - (Ep2)  Nuclei Edificati in zona Agricola - (Nea) - Art. 35  Nuclei Storici e Corti Rurali - Perimetro P.P. - art. 36
<p>Parere di controdeduzione</p>	<p>Proposta di modifica</p>
<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto</p>	<p>Si modifica la legenda della tavola 1</p> <p>Zone agricole</p> <ul style="list-style-type: none">  Zone agricole di collina - ambito di coltivazione specializzata - (Ec1)  Zone agricole di collina - (Ec2)  Zone agricole vallive - ambito di coltivazione specializzata - (Ev1)  Zone agricole vallive (Ev2)  Zone agricole di pianura - ambito di coltivazione specializzata - (Ep1)  Zone agricole di pianura - (Ep2)  Zone a verde agricolo con funzione di filtro, barriera e riequilibrio - (Va)  Nuclei Storici e Corti Rurali - Perimetro P.P. - art. 36  Nuclei Edificati in zona Agricola - (Nea) - Art. 35

Osservazione n.9h	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Distinguere graficamente le fasce di rispetto tra le diverse tipologie previste	<p>Fasce di rispetto</p> <p>Individuazione</p> <ul style="list-style-type: none">  Vincolo acustico aeroportuale - art. 46  Fascia di rispetto stradale - art. 46  Fascia di rispetto ferroviario - art. 46  Fascia di rispetto degli elettrodotti - art. 46  Fascia di rispetto dei gasdotti - art. 46  Fascia di rispetto dei corsi d'acqua - art. 46  Fascia di rispetto dei pozzi - art. 46 e 48  Fascia di rispetto delle cave - art. 46  Fascia di rispetto delle discariche - art. 46  Fascia di rispetto dagli allevamenti (dai Centri) - art. 46  Fascia di rispetto dagli allevamenti (dalle sase sparse) - art. 46  Fascia di rispetto dagli allevamenti (da insediamenti in zona agricola) - art. 46  Fascia di rispetto cimiteriale - art. 46

Osservazione n.9h

Parere di controdeduzione

Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto

Proposta di modifica

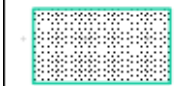
Fasce di rispetto



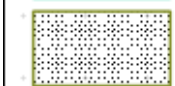
Fascia di rispetto cimiteriale - art. 46



Fascia di rispetto stradale - art. 46



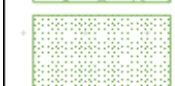
Fasce di rispetto dei corsi d'acqua - art. 46



Fascia di rispetto dei depuratori - art. 46



Fascia di rispetto dagli allevamenti (dai Centri) - art- 46



Fascia di rispetto dagli allevamenti1 (dalle case sparse) - art. 46



Fascia di rispetto dagli allevamenti (dagli insediamenti in zona agricola) - art. 46



Fascia di rispetto dalle discariche - art. 46



Fascia di rispetto dalle cave - art. 46



Fascia di rispetto Ferroviario (TAV+ferrovia) - art. 46



Fascia di rispetto acustico aeroportuale - art. 46



Fascia di rispetto dai gasdotti - art. 46



Fascia di rispetto dagli elettrodotti - art. 46



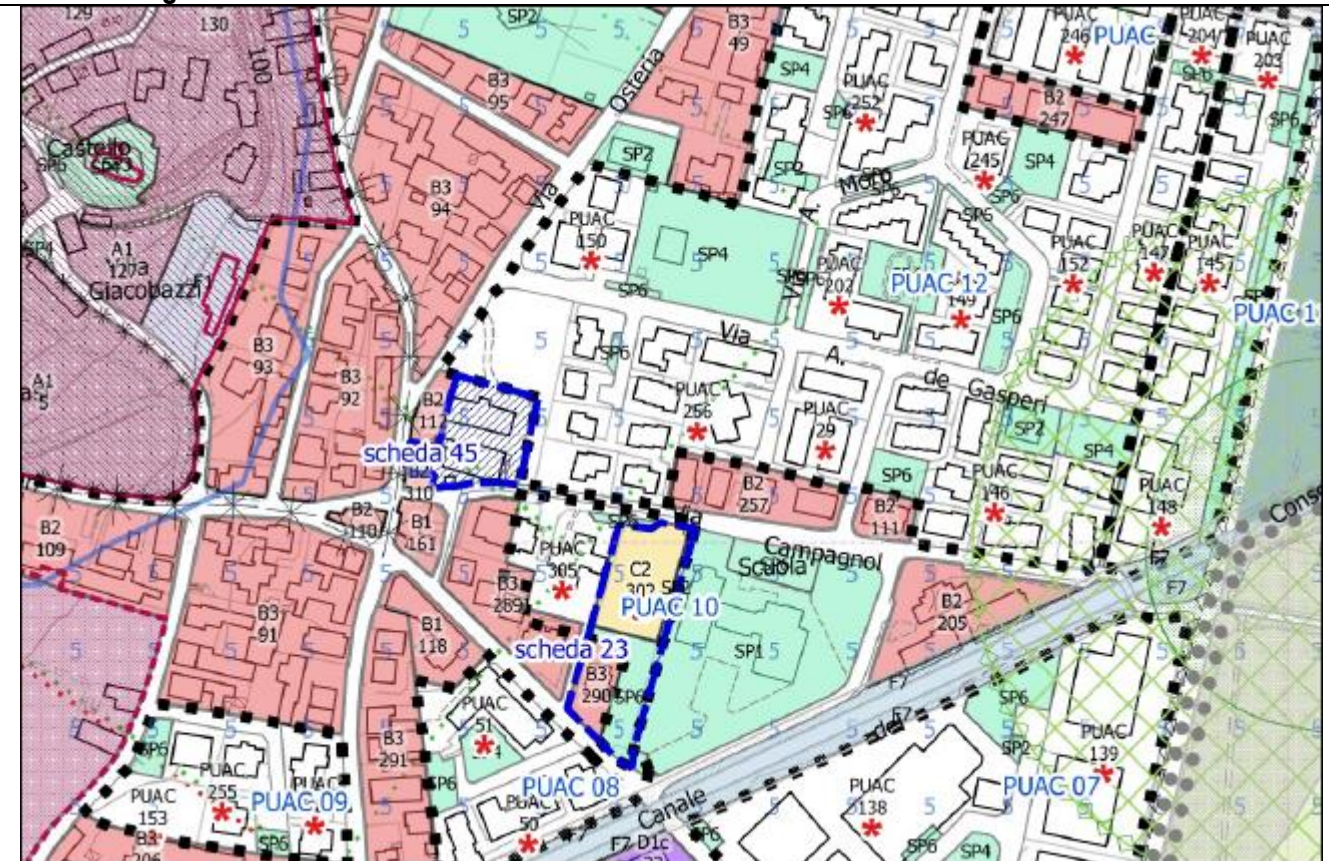
Fascia di rispetto dai pozzi - art. 46

Osservazione n.9i

Sintesi della richiesta

Evidenziare i cartigli ZTO in modo da renderli più visibili

Individuazione grafica sul PI adottato

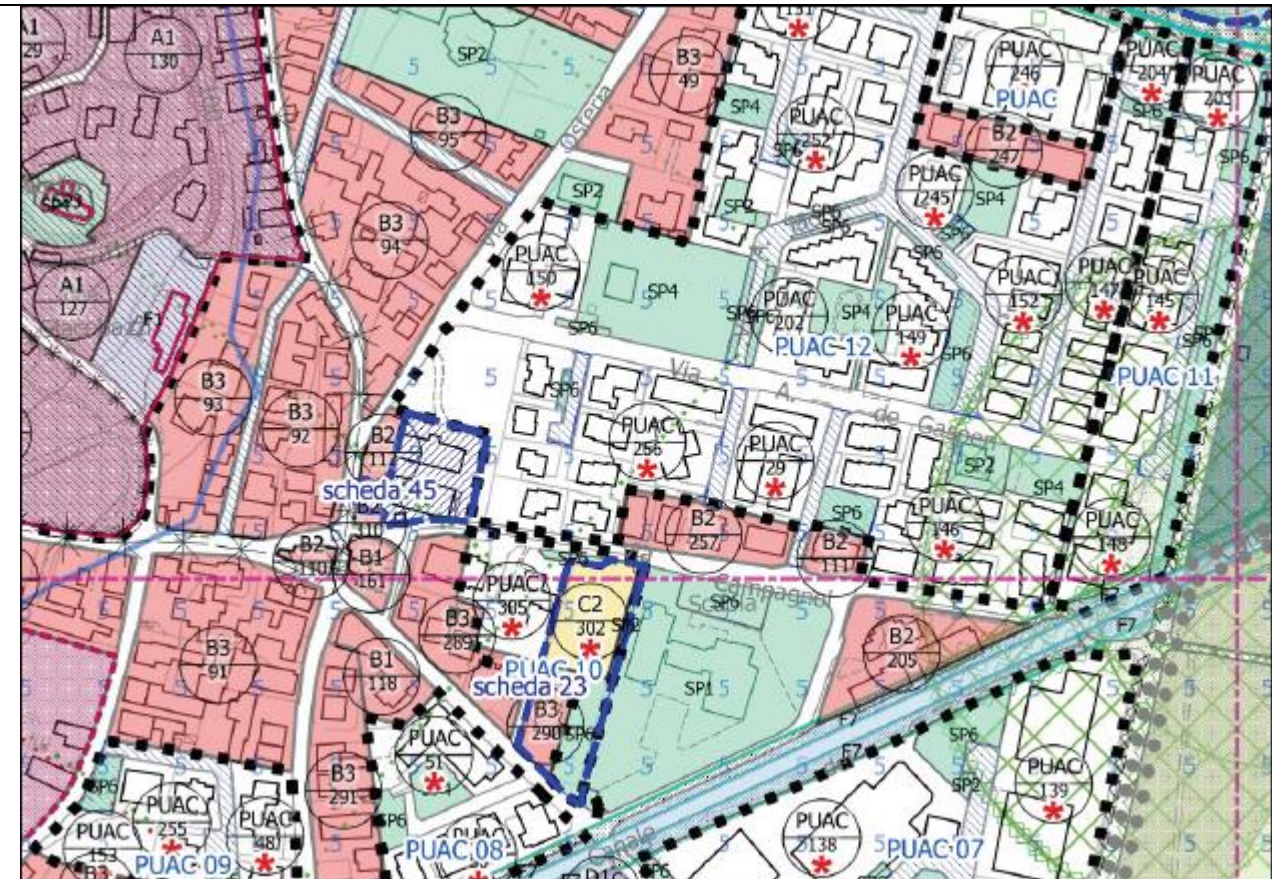


Parere di controdeduzione

Osservazione Pertinente e Accolta.

Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto. I cartigli delle ZTO sono inseriti in una cornice rotonda, suddivisa orizzontalmente dove nella parte superiore c'è la sigla della ZTO stessa e nella parte inferiore c'è il numero identificativo in riferimento al repertorio normativo delle NTO:

Proposta di modifica



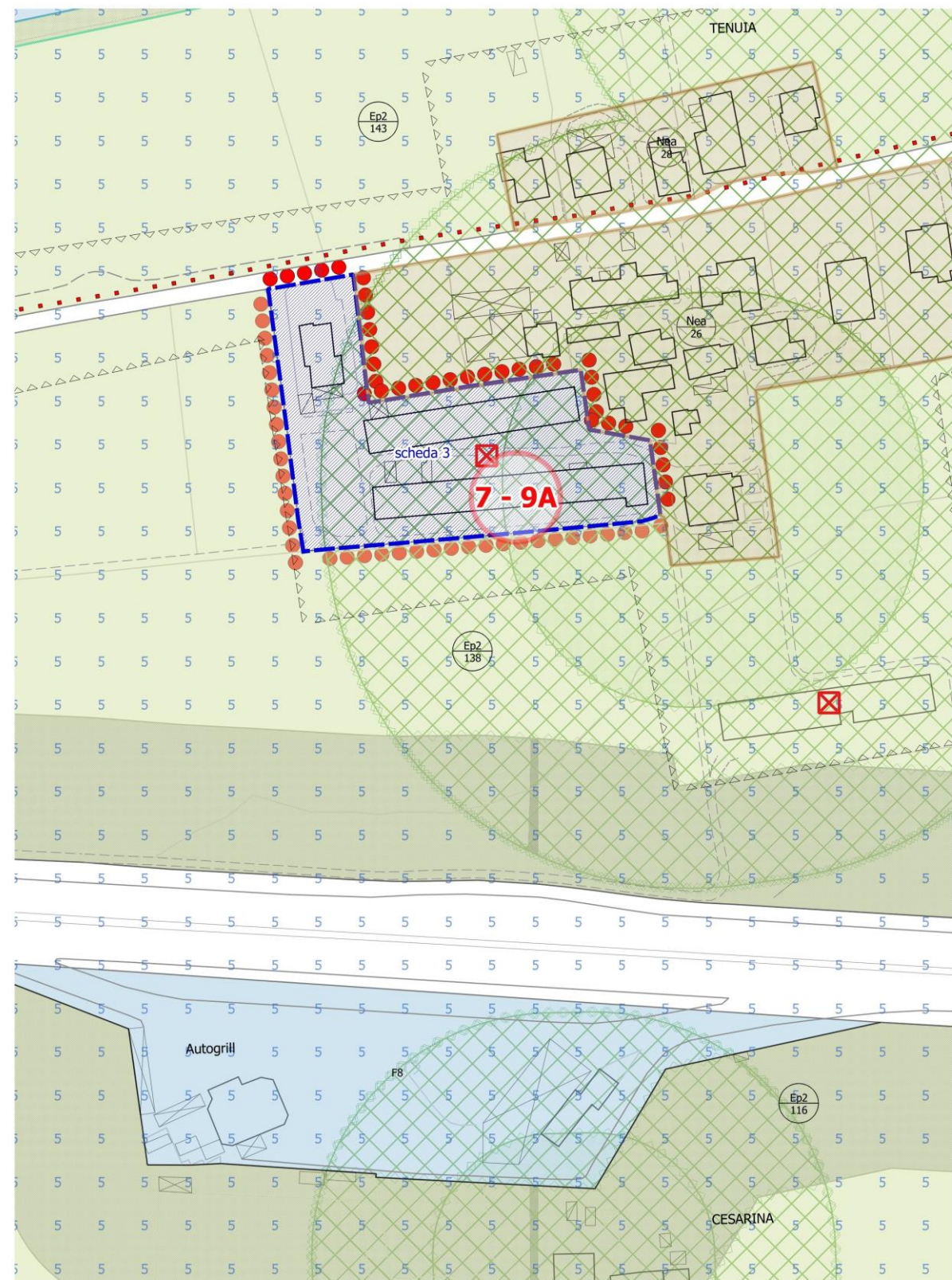
Osservazione n.9A

Sintesi della richiesta

Scheda 3 – verificare i contenuti eventualmente adeguandoli a quelli della corrispondente scheda contenuta nella Variante anticipatrice al P.I.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 7 - 9A



Osservazione n.9A**Parere di controdeduzione**

Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Schede Progettuali inserendo, in via definitiva, quanto stabilito dal Consiglio Comunale in sede di approvazione della Variante 1 (Vedi anche Oss. 7).

Proposta di modifica

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
SCHEDA PROGETTUALE - A

PI - 2018
n. 3

INQUADRAMENTO**DESCRIZIONE**

L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terrua, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.

OBIETTIVO

L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.

PROPOSTA PROGETTUALE**ZONIZZAZIONE DI PI**

La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C.

MODALITA' DI INTERVENTO

PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato in data 16.06.2017.

DESTINAZIONE D'USO

Residenza.

PARAMETRI EDIFICATORI

Volume edificabile = 2.815 mc
Altezza massima = 7,50
Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone C 4.
E' confermato l'edificio esistente individuato con lettera A.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada.

L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.

PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Volume invarianza idraulica	245 m ³ 870 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invarianza idraulica

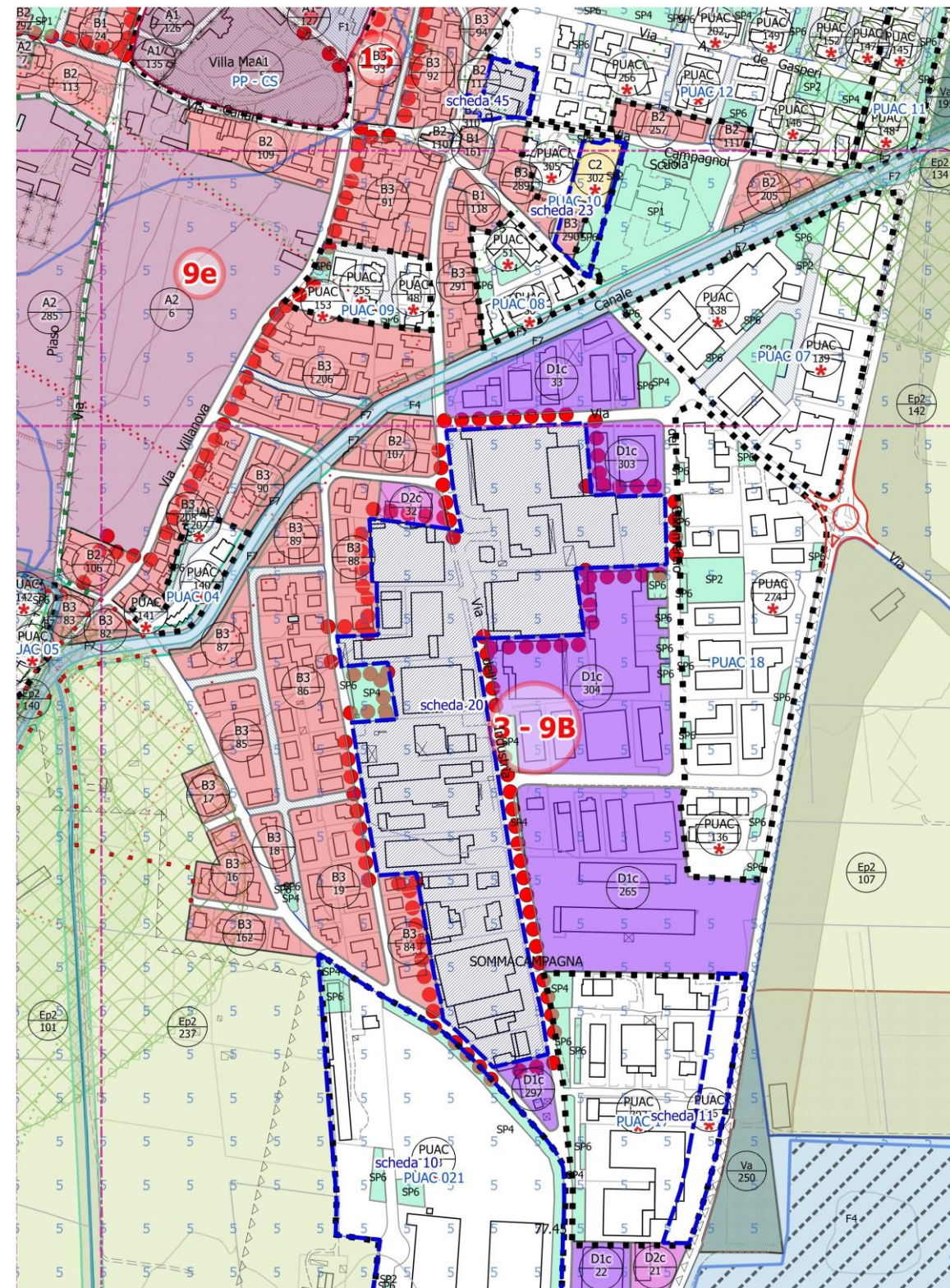
Osservazione n.9B

Sintesi della richiesta

Scheda 20 – togliere i riferimenti all'accordo in quanto non è stato sottoscritto

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 3 - 9B



Osservazione n.9B																																																									
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica																																																								
<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione delle Scheda Progetto n. 20. Si ritiene altresì necessario procedere ad una verifica dei contenuti normativi di tutte le Scheda progetto al fine di accertare se (per refuso grafico e/o errore di compilazione) siano stato inserito riferimento ad Accordi pubblico privato che non attengono no alle Scheda medesima. (Vedi anche Oss. 3).</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1495 224 2516 262"> SCHEDA PROGETTUALE - A </td> <td data-bbox="2516 224 2534 262"> n. 20 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 262 2516 300"> INQUADRAMENTO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 300 2516 338"> DESCRIZIONE </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 338 2516 375"> Zona in via Industria. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 375 2516 413"> OBIETTIVO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 413 2516 451"> Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 451 2516 489"> PROPOSTA PROGETTUALE </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 489 2516 527"> ZONIZZAZIONE DI PI. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 527 2516 564"> La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al41 delle NTO del PI. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 564 2516 602"> Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 602 2516 640"> MODALITA' DI INTERVENTO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 640 2516 678"> Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1, in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATPFI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 678 2516 716"> Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale – direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C.. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 716 2516 753"> DESTINAZIONE D'USO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 753 2516 791"> Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 791 2516 829"> PARAMETRI EDIFICATORI </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 829 2516 867"> Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 867 2516 905"> Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita; </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 905 2516 942"> <ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi norme di zona. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 942 2516 980"> Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 980 2516 1018"> Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1018 2516 1056"> PRESCRIZIONI PARTICOLARI </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1056 2516 1094"> L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1094 2516 1131"> Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1131 2516 1169"> Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1169 2516 1207"> Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1207 2516 1245"> Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1495 1245 2516 1283"> Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo. </td> </tr> </table>	SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 20	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE		Zona in via Industria.		OBIETTIVO		Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI.		La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al41 delle NTO del PI.		Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.		MODALITA' DI INTERVENTO		Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1, in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATPFI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi.		Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale – direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..		DESTINAZIONE D'USO		Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.		PARAMETRI EDIFICATORI		Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali.		Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita;		<ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi norme di zona. 		Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso.		Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.		PRESCRIZIONI PARTICOLARI		L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti.		Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste.		Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali.		Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo.		Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3.		Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo.	
SCHEDA PROGETTUALE - A	n. 20																																																								
INQUADRAMENTO																																																									
DESCRIZIONE																																																									
Zona in via Industria.																																																									
OBIETTIVO																																																									
Riqualificazione della zona per insediamenti produttivi degradata.																																																									
PROPOSTA PROGETTUALE																																																									
ZONIZZAZIONE DI PI.																																																									
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui agli artt. Dal 13 al41 delle NTO del PI.																																																									
Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.																																																									
MODALITA' DI INTERVENTO																																																									
Ristrutturazione urbanistica attraverso un PUA (Piano di recupero) esteso all'intero ambito o ai singoli comparti o subcomparti individuati anche attraverso una ulteriore ripartizione del Comparto 1, in sub-comparti secondo la perimetrazione indicata. In tal caso la trasformabilità prevista nei PARAMETRI EDIFICATPFI verrà attribuita proporzionalmente alla superficie d'ambito dei sub-comparti medesimi.																																																									
Il disegno organizzativo proposto è indicativo, in alternativa si potrà predisporre un Piano di Coordinamento/Piano Guida esteso all'intera area, che potrà individuare una diversa organizzazione dell'area, soluzioni alternative in ordine alle opere di urbanizzazione, diversa individuazione delle unità minime di intervento funzionali, e una diversa distribuzione della superficie commerciale – direzionale e infine individuerà dove sarà necessario intervenire con PUA oppure con P.d.C.C..																																																									
DESTINAZIONE D'USO																																																									
Attività produttive D1, attività commerciali e terziarie D2, nei limiti di cui al punto successivo ed escluse le grandi strutture di vendita.																																																									
PARAMETRI EDIFICATORI																																																									
Nei limiti della superficie massima complessiva di 8000 mq, previo reperimento delle necessarie aree a standard e CSA, è possibile prevedere la trasformazione in attività commerciali e terziarie; sono esclusi i centri commerciali.																																																									
Fatta salva la possibilità di una diversa distribuzione attraverso Piano di Coordinamento/Piano Guida, la superficie commerciale/direzionale sarà così distribuita;																																																									
<ul style="list-style-type: none"> - Comparto 1 – mq 4.000 - Comparto 2 – mq 4.000 - Comparto 3 – vedi norme di zona. 																																																									
Ogni comparto dovrà realizzare le opere di urbanizzazione indicate e le aree a standard aggiuntive qualora di preveda il cambio d'uso.																																																									
Tutti gli altri parametri edificatori saranno definiti dai PUA e/o dai Piani di coordinamento.																																																									
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																																									
L'intervento dovrà portare ad una riqualificazione urbanistica complessiva, con adeguamento delle urbanizzazioni e delle aree a standard, riduzione delle situazioni di conflitto e disturbo tra ambiti produttivi e ambiti residenziali confinanti.																																																									
Qualora il Comparto 2 sia attuato prima o non contestualmente al Comparto 3 si dovrà fare carico della realizzazione della nuova viabilità con adeguamento delle compensazioni previste.																																																									
Adeguamento della viabilità alle varie esigenze funzionali.																																																									
Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05-07-2018 sarà previsto nell'accordo.																																																									
Il Piano di Recupero dovrà prevedere la riorganizzazione urbanistica dei comparti o dei sub-comparti tramite la SCHEDATURA dell'edificato esistente, l'indicazione dei "gradi di protezione e di intervento" consentiti sugli edifici esistenti e l'ubicazione della capacità edificatoria commerciale consentita (sono ammesse le MEDIE STRUTTURE prevista dalla L.R. 50/2012 aventi superficie massima di vendita pari a 1.500 mq), nonché la progettazione e la REALIZZAZIONE di PARTE degli INTERVENTI di RIORGANIZZAZIONE VIABILISTICA indicati nella SCHEDA 20 ed in particolare del nuovo asse viario previsto tra i COMPARTI 2 e 3.																																																									
Il disegno organizzativo proposto è comunque da considerarsi indicativo.																																																									

Osservazione n.9 – 1°	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Si rileva che l'elenco dei piani attuativi confermati riportato nell'art. 42 delle NTO non è aggiornato, d'altro canto tale elenco è comunque destinato variare nel tempo in funzione dell'attività edilizia e della scadenza dei PUAC stessi, pertanto si ritiene opportuno stralciarli rinviando alla documentazione, depositata presso gli uffici	Vedi art. 42 NTO

Parere di controdeduzione	Proposta di modifica																					
Osservazione Pertinente e Parzialmente Accolta. Essendosi nel frattempo reso disponibile l'elenco aggiornato dei PUA, si chiede di integrare opportunamente l'art. 42 delle NTO.	<p>PIANI ATTUATIVI CONFERMATI <u>CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE</u></p> <p>A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo dell'uso edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di 5 anni quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni). Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per le fidejussioni a garanzia fornite. Elenco lottizzazioni:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="7">ELENCO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI</th> </tr> <tr> <th>N. progressivo</th> <th>Denominazione</th> <th>ESTERMI DI APPROVAZIONE</th> <th></th> <th>TIPO P.U.A.</th> <th>LOCALITA'</th> <th>DESTINAZIONE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>PL Borgogna</td> <td>Delibera C.C. 77-3/1975 - Delibera C.C. 11/1977 - Delibera C.C. 45/1978</td> <td>PUAC 1</td> <td>PL</td> <td>CAPOLUOGO</td> <td>RESIDENZIALE</td> </tr> </tbody> </table>	ELENCO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI							N. progressivo	Denominazione	ESTERMI DI APPROVAZIONE		TIPO P.U.A.	LOCALITA'	DESTINAZIONE	1	PL Borgogna	Delibera C.C. 77-3/1975 - Delibera C.C. 11/1977 - Delibera C.C. 45/1978	PUAC 1	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
ELENCO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI																						
N. progressivo	Denominazione	ESTERMI DI APPROVAZIONE		TIPO P.U.A.	LOCALITA'	DESTINAZIONE																
1	PL Borgogna	Delibera C.C. 77-3/1975 - Delibera C.C. 11/1977 - Delibera C.C. 45/1978	PUAC 1	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE																

2	PL Caprara - Carabinieri PEEP	Delibera C.C. 77-2/1975 - Delibera C.C. 124/1976 - Delibera C.C. 12/1977 - Delibera C.C. 86A/1979 - Delibera C.C. 82/1980	PUAC 2	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
4	PL f.lli Migliori	Delibera C.C. 14/1977 - Delibera C.C. 44/1978	PUAC 4	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
5	PL Da Lisa	Delibera C.C. 10/1977 - Delibera C.C. 86/1979 - Delibera G.C. 99/1980	PUAC 5	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
6	PL Oppi	Delibera C.C. 103/1977 - Delibera C.C. 82/1980 - Delibera C.C. 39/1981 - Delibera C.C. 141/1981 - Delibera C.C. 38/1992	PUAC 6	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
7	PL Frigoriferi Verona	Delibera C.C. 125-f/1977 - Delibera C.C. 86-B/1979	PUAC 7	PL	CAPOLUOGO	PRODUTTIVO
8	PL Pedrini	Comune - Delibera C.C. 42/1988 - Tavola	PUAC 8	PL	CAPOLUOGO	PRODUTTIVA
9	PL Fomi	Ladiga - Delibera C.C. 115/1988	PUAC 9	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
14	PL La Bossa	Delibera C.C. 133/1983 - Delibera C.C. 9/1984 - Delibera C.C. 107/1985	PUAC 14	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
15	PL Masi Marini	Delibera C.C. 114/1988 - Delibera C.C. 116/1991 - Delibera C.C. 56/1993	PUAC 15	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
16	PL Pontieri	Delibera C.C. 114/1989 - Delibera C.C. 163/1989	PUAC 16	PL	CAPOLUOGO	PRODUTTIVA
17	PL Pindemonte	Delibera C.C. 164/1989 - Delibera C.C. 18/199	PUAC 17	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
20	P.P. C.S. Sarmacampagna	Delibera C.C. 29/1993 - Delibera C.C. 72/1993	PUAC 20	PP	CAPOLUOGO	CENTRO STORICO
22	PL Mantemolin	Delibera C.C. 112/1995 - Delibera C.C. 27/1996	PUAC 22	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
25	PL Villanova	Delibera C.C. 8/1998	PUAC 25	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
26	PL Canava	Delibera C.C. 32/1998 - Delibera C.C. 38/1999 - Delibera C.C. 77/1999	PUAC 26	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
33	PL Pindemonte - Calabrese	Delibera C.C. 6/2004 - Delibera C.C. 39/2007	PUAC 33	PL	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE
34	PL Crocetta	Delibera C.C. 51/2004 - Delibera C.C. 61/2004 - Delibera C.C. 65/2008	PUAC 34	PL	CAPOLUOGO	PRODUTTIVO
35	PIRUEA ex Pallo Arena	Delibera di C.C. n. 73 del 28/02/2005 - Delibera di C.C. n. 28 del 05/05/2005 -	PUAC 35	PIRUEA	CAPOLUOGO	RESIDENZIALE COMMERCIALE

37	PIRUEA recupero ex macello SIPA	Delibera C.C. 74 del 28/02/2005 - Delibera C.C. 29 del 05/05/2005	PUAC 37	PIRUEA	CAPOLUOGO	COMMERCIALE DIREZIONALE
3	PL Bissara	Comune PEEP - Delibera C.C. 124/1976 - Tavola	PUAC 3	PEEP	CASELLE	RESIDENZIALE
11	PL Bissara isolato A	Delibera C.C. 80/1979 - Delibera C.C. 176/1980	PUAC 11	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
12	PL Bissara isolato B	Delibera C.C. 80/1979 - Delibera C.C. 157/1979 - Delibera C.C. 176/1980	PUAC 12	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
13	PL Bissara isolato C	Delibera C.C. 80/1979 - Delibera C.C. 176/1980	PUAC 13	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
21	PL Caselle sud 1	Delibera C.C. 68/1994 - Delibera C.C. 936/1994 - Delibera C.C. 17/1997 - Delibera C.C. 53/1997	PUAC 21	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
24	PR BAO Caselle	Delibera C.C. 72/1997 - Delibera C.C. 7/1998 - Delibera C.C. 90/2000 - Delibera C.C. 44/2009	PUAC 24	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
28	PL Via Tezze Traconf	Delibera C.C. 19/1999 - n. 2 Mappe	PUAC 28	PL	CASELLE	PRODUTTIVO
29	PL Produttiva Caselle sud	Delibera C.C. 36/1999 - Delibera C.C. 76/1999 - Delibera C.C. 103/1999	PUAC 29	PL	CASELLE	PRODUTTIVO
30	PL Tartella	Delibera C.C. 49/1999 - Tavola Lotti	PUAC 30	PL	CASELLE	RESIDENZIALE
31	PL Dalla Bernardina	Delibera C.C. 39/2002	PUAC 31	PA	CASELLE	PRODUTTIVO
32	PL M.B.M. Sanese	Delibera C.C. 48/2000	PUAC 32	PL	CASELLE	PRODUTTIVO
36	PIRUEA	Delibera C.C. 31/2005	PUAC 36	PIRUEA	CASELLE	RESIDENZIALE
10	PL Caprara	Delibera C.C. 12/1979 - Delibera C.C. 136/1979 - Delibera C.C. 199/1980 - Delibera C.C. 75/1981	PUAC 10	PL	CUSTOZA	RESIDENZIALE
18	PP Centro Storico Custoza	Delibera C.C. 214/1989 - Delibera C.C. 96/1990 - Delibera C.C. 189/1990	PUAC 18	PP	CUSTOZA	CENTRO STORICO
19	PL Casella	Delibera C.C. 17/1993 - Delibera C.C. 68/1996	PUAC 19	PL	CUSTOZA	RESIDENZIALE
23	PL CIES	Delibera C.C. 111/1995 - Delibera C.C. 50/1999	PUAC 23	PL	CUSTOZA	RESIDENZIALE
27	P.P. Valbusa	Delibera C.C. 51/1998 - Delibera C.C. 47/2000 - Delibera C.C. 89/2000	PUAC 27	PP	CUSTOZA	RESIDENZIALE

CASELLE

n.	Denominazione PUA	approvazione	annotazioni
1	PEEP	Delib. C.C. n° 124 del 02.09.76 - delib. G.R.V. n° 483 del 24.01.78	
2	A) - BISSARA	Delib. C.C. n° 80 del 28.05.79 - delib.	
3	B) - BISSARA	G.R.V. n° 1374 del 11.3.80	
4	C) - BISSARA		

CAROLUOGO

n.	Denominazione PUA	approvazione	annotazioni
5	Sipa - Caprara	C.C. n° 12 del 11.01.77 - del G.R.V. n° 1924 del 13.02.79	
6	PEEP	PEEP C.C. n° 124 del 02.09.76 - del G.R.V. n° 483 del 24.01.78	
7	BORGOGNA	C.C. n° 11 del 11.01.77 - del G.R.V. n° 695 del 10.01.78	
8	MIGLIORI	C.C. n° 14 del 11.01.77 - del G.R.V. n° 5802 del 13.12.77	
9	DA USCA	C.C. n° 10 del 11.01.77 - del G.R.V. n° 594 del 12.02.79	
10	ORZI	C.C. n° 103 del 28.06.77 - del G.R.V. n° 3477 del 11.07.78	
11	FORNI LODIGO	C.C. n° 115 del 31.05.88 - "approvazione" RV per decorrenza termini	
12	MASIMARINI	C.C. n° 114 del 31/5/88 - "approvazione" RV per decorrenza termini	
13	AREA COMUNALE "DA USCA"	C.C. n° 164 del 13.10.89 - del G. Provinciale n° 1/2674 del 13.12.89	
14	LA BASSA	C.C. n° 133 del 07.11.83 - C.C. n° 9 del 28.02.84 - "approvazione" R.V. per decorrenza dei termini	
15			

CUSTOZZA

n.	Denominazione PUA	approvazione	annotazioni
16	CAPRARA	C.C. n° 136 del 28.09.79 - n° 16 del 02.01.80, G.R.V. n° 5149 del 14.10.80	
17	PEEP	C.C. n° 135 del 28.09.79 - del G.R.V. n° 5148 del 14.10.80	

PIANI ATTUATIVI CONFERMATI CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA

A prescindere dallo stato di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'utilizzo edificatorio, è facoltà dell'Amministrazione Comunale prorogare "una tantum" e per un periodo massimo di anni 5 quelle lottizzazioni, approvate e convenzionate, che fossero giunte a naturale scadenza (10 anni).
Nel rinnovo potranno essere mantenute in vigore tutte le condizioni dell'originale approvazione e convenzione, fatto salvo solo l'aggiornamento ISTAT per la fidejuczione a garanzia fornita.

CAROLUOGO

1	Via industriale	C.C. n° 1251 del 01.07.77 - del G.R.V. n° 695 del 13.02.79	
2	Redini	C.C. n° 42 del 24.03.88 - "approvata" dalla RV per decorrenza dei termini	
3	Pontieri	C.C. n° 164 del 13.10.89 - del G. Provinciale 1/2674 del 13.12.89	

CASELLE

4	Ruffo (Via Vila) Piano di Utilizzo e realizzazione opere di urbanizzazione	autorizzate con C.E. n° 151 del 19.07.86	
---	--	--	--

<p>Osservazione n.9 – C1</p>	<p>Individuazione grafica sul PI adottato</p>
<p>Sintesi della richiesta</p> <p>Modificare la parte relativa al credito edilizio con riferimento ai contenuti delle N.T.O.</p>	<p>In particolare i crediti edilizi sono riconosciuti nei seguenti casi:¶</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆→ Nel caso di allevamenti in condizione di incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, il credito edilizio massimo consentito è di 2/3 del volume esistente.¶ ◆→ Nel caso di allevamenti in condizione di incompatibilità ambientale sulla base della posizione rispetto all'urbanizzazione consolidata, il credito edilizio massimo consentito è di 1/2 del volume esistente.¶ ◆ Negli altri casi di allevamenti il credito è previsto nella misura di 1/3 del volume esistente.¶ <p>Qualora la volumetria venga trasferita ed utilizzata per il recupero con trasformazione d'uso in residenza di edifici ubicati all'interno delle zone classificate come Nuclei storici e corti rurali N_s, (aree di interesse storico culturale), il credito/recupero volumetrico massimo previsto sarà, in tali casi, pari ad 1/3 del volume esistente, nei limiti previsti dal PUA.¶</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆→ Nei seguenti casi o altri espressamente previsti dal PI con specifica indicazione il credito edilizio può essere utilizzato anche nelle medesime zone dove viene generato, nei limiti massimi di 1/3 del volume esistente.¶ <ul style="list-style-type: none"> 1.→ qualora la posizione venga a trovarsi all'interno degli 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.¶ 2.→ 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 <u>Custoza</u>, Loc. <u>Pirlar</u>, Palazzo, <u>Rezzola</u>, <u>Ternua</u>, del Capoluogo, la <u>Pantina</u> ed infine <u>Ceolara</u> e <u>Paradiso</u> in <u>Caselle</u>.¶
<p>Parere di controdeduzione</p>	<p>Proposta di modifica</p>
<p>Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione delle Tavole di progetto</p>	<p>In particolare i crediti edilizi sono riconosciuti nei seguenti casi:¶</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆→ Nel caso di allevamenti in condizione di incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, il credito edilizio massimo consentito è di 2/3 del volume esistente.¶ ◆→ Nel caso di allevamenti in condizione di incompatibilità ambientale sulla base della posizione rispetto all'urbanizzazione consolidata, il credito edilizio massimo consentito è di 1/2 del volume esistente.¶ ◆ Negli altri casi di allevamenti il credito è previsto nella misura di 1/3 del volume esistente.¶ ◆→ <i>Nel caso di allevamenti in condizione di incompatibilità con ambiti a destinazione produttiva, il massimo credito consentito è pari alla riconversione dell'intera superficie coperta esistente in superficie ad uso produttivo.¶</i> ◆→ <i>In tutti gli altri casi l'attribuzione di un Credito Edilizio potrà essere consentita a parità di volume e/o di superficie coperta a secondo che la trasformazione avvenga verso la residenza e/o verso l'uso produttivo, con esclusione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nei Nuclei Storici e nella Corti Rurali nei quali si applica con le modalità e le limitazioni di seguito illustrate.¶</i> <p>Qualora la volumetria venga trasferita ed utilizzata per il recupero con trasformazione d'uso in residenza di edifici ubicati all'interno delle zone classificate come Nuclei storici e corti rurali N_s, (aree di interesse storico culturale), il credito/recupero volumetrico massimo previsto sarà, in tali casi, pari ad 1/3 del volume esistente, nei limiti previsti dal PUA.¶</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆→ Nei seguenti casi o altri espressamente previsti dal PI con specifica indicazione il credito edilizio può essere utilizzato anche nelle medesime zone dove viene generato, nei limiti massimi di 1/3 del volume esistente.¶ <ul style="list-style-type: none"> 1.→ qualora la posizione venga a trovarsi all'interno degli 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.¶ 2.→ 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 <u>Custoza</u>, Loc. <u>Pirlar</u>, Palazzo, <u>Rezzola</u>, <u>Ternua</u>, del Capoluogo, la <u>Pantina</u> ed infine <u>Ceolara</u> e <u>Paradiso</u> in <u>Caselle</u>.¶

Osservazione n.9 – C2																															
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato																														
Consumo di suolo : rivedere il calcolo di verifica sulla base dell'ultima DGR che ha definito le quantità massime per il Comune di Sommacampagna	(Vedi relazione programmatica pag. 34 e seguenti)																														
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica																														
Osservazione Pertinente e Accolta. Si ritiene opportuna l'integrazione / revisione della Relazione Tecnica	<p>Nella tabella sottostante è riportata la suddivisione tra le diverse ATO delle categorie 2 e 3.</p> <p style="text-align: center;">Verifica della SAU PI 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>ATO</th> <th>Riduzione della superficie agricola (SAU) (Credito edilizio in atterraggio oppure nuovo volume)</th> <th>Incremento della superficie agricola (Riclassificazione da altra zona a zona agricola)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>15295</td><td>36625</td></tr> <tr><td>2</td><td>77783</td><td>0</td></tr> <tr><td>3</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>4</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>5</td><td>10323</td><td>5556</td></tr> <tr><td>6</td><td>0</td><td>6529</td></tr> <tr><td>7</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>8</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>totale</td><td>103401</td><td>48710</td></tr> </tbody> </table> <p>Al valore sopra determinato si deve aggiungere alle previsioni della variante anticipatrice, già riportate nella relazione della variante al PI 1/2017.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Il PAT ha stabilito, per l'intero territorio comunale, in 377.054 mq la SAU trasformabile; ◆ Complessivamente la variante 1/2017 prevede una riduzione di superficie agricola di 54.702 mq, ◆ Il nuovo PI prevede un riduzione di superficie di 54.691mq ◆ Complessivamente la superficie agricola utilizzata SAU si riduce di mq (54.702 + 54.691) = mq 109.393, pari al 29,01 % della quantità prevista dal PAT; quindi vengono rispettate le previsioni del PAT. ◆ <i>La SAU ancora disponibile è pari a mq (377.054 – 109.393) = mq 267.661.</i> <p><i>Va precisato che la normativa relativa alla SAU è stata superata dalla <u>L.R. 14/2017</u> sul consumo di suolo.</i></p> <p>VERIFICA CONSUMO DI SUOLO AI SENSI DELLA L.R. 14/2017 Per quanto riguarda il rispetto delle previsioni di cui alla <i>La</i> legge regionale sul consumo di suolo n. 14/2017, che, secondo quanto previsto dall'art. 13, della stessa, di cui si allega di seguito un estratto, non fa più riferimento alla SAU ma limita il consumo di suolo al 30 % della capacità edificatoria assegnata dal PAT, come già riportato nella scheda "allegato A" alla legge stessa e inviata a suo tempo in regione) <i>e la</i></p>	ATO	Riduzione della superficie agricola (SAU) (Credito edilizio in atterraggio oppure nuovo volume)	Incremento della superficie agricola (Riclassificazione da altra zona a zona agricola)	1	15295	36625	2	77783	0	3	0	0	4	0	0	5	10323	5556	6	0	6529	7	0	0	8	0	0	totale	103401	48710
ATO	Riduzione della superficie agricola (SAU) (Credito edilizio in atterraggio oppure nuovo volume)	Incremento della superficie agricola (Riclassificazione da altra zona a zona agricola)																													
1	15295	36625																													
2	77783	0																													
3	0	0																													
4	0	0																													
5	10323	5556																													
6	0	6529																													
7	0	0																													
8	0	0																													
totale	103401	48710																													

DGR 668/2018, nel frattempo approvata, individua per ogni comune le quantità massime di suolo agricolo trasformabile, che per il Comune di Sommacampagna è di 38.91 ha (389.100 Mq).

-si evidenzia che:

La nuova capacità insediativa prevista dal PAT è:

◆ per la residenza di mc 153.000, (non è prevista una superficie di terreno da utilizzare corrispondente); la superficie calcolata con la metodologia di cui alla L.R. 14/2017 è di mq 303.905,

◦ la quota consumabile di volume ai sensi della L.R. 14/2017, pari al 30% di 153.000 mc è di 45.900 mc.

◦ la quota consumabile di superficie ai sensi della L.R. 14/2017 pari al 30% di 303.905 mq è di 91.171 mq.

◆ per le destinazioni produttive è prevista una superficie di mq 560.710.

◦ la quota di superficie consumabile ai sensi della L.R. 14/2017 pari al 30% di 560.710 mq è di 168.213 mq.

La Variante 1/2017 anticipatrice ha previsto:

- ◆ per la residenza nuovi volumi per mc 4.165
- ◆ per la residenza nuove aree per mq 3.760
- ◆ per le attività produttive mq 50.942

Consumo di suolo previsto dalla Variante al PI 1/2017		
Variante n.	residenza	attività produttive
1	1527	-
2.1	1789	-
2.2	0	-
3	0	-
4	-	29.335
5	-	3.343
6	444	-
7	-	-
8	-	18.264
totale	3.760	50.942

Il nuovo PI 2018 prevede:

1. Nuovi interventi edificatori con previsioni specifiche.
2. Nuovi interventi edificatori realizzabili con l'utilizzo di crediti edilizi.

Per quanto riguarda gli interventi di cui al punto 1 è possibile determinare con precisione le quantità, mentre per quelli di cui al punto 2 ciò non è possibile perché condizionati da molteplici fattori *tuttavia ai fini del consumo di suolo questi interventi non sono da prendere in considerazione in quanto saranno collocati tutti in aree già trasformate nuclei rurali Nea o altre aree comunque edificate normate da schede*; *tuttavia al fine di valutare correttamente il dimensionamento si sono calcolati nell'ipotesi che tutti possano essere utilizzati. Tale calcolo ha dimostrato che si sfiorerebbe i limiti della L.R. 14/2017, quindi si è prevista una norma che si possono iscrivere crediti, nell'apposito registro fino al raggiungimento dei limiti imposti dalla legge stessa.*

Riepilogo delle principali variazioni previste dal PI 2018 rispetto al PRG

ATO	Nuovo volume residenziale - previsioni - mc	Volume residenziale - per crediti potenziali - mc	Nuove superfici residenziali e - previsioni - mq	Nuove superfici residenziali - per crediti potenziali - mq	Superficie produttiva complessiva (secondario+terziario+ricettivo) - mq	Superficie produttiva complessiva (secondario+terziario+ricettivo) crediti/altri interventi- mq	Superficie coperta per attività commerciali - mq	Volume per attività turistico ricettive - mc
1	922,0	9784	11478,6	9789	0	0	8000	0
2	13965,0	16592	8465,0	22734	7175	55233	1952	3000
3	0,0	6418	0,0	5030	0	0	0	0
4	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0
5	0,0	14022	0,0	17928	0	0	0	0
6	0,0	6059	0,0	20034	0	0	0	0
7	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0
8	0,0	0	0,0	0	0	0	0	0
totale	14887	52875	19944	75515	7175	55233	9952	3000

Complessivamente (Variante 1/2017 + PI 2018) i nuovi interventi con previsioni specifiche sono:

- ◆ per la residenza nuovi volumi per mc $4.165 + 14.887 = 19.052 < 45.900$ mc (12,45 % rispetto al totale di mc 153.000). Quindi per l'atterraggio di crediti edilizi è disponibile un volume residuo di mc $(45.900 - 19052) =$ mc 26.848.
- ◆ per la residenza nuove aree per mq $3.760 + 19.944 = 23.704$ (ha 2,37) < 94.171 mq (7,78 % rispetto al totale di mq 303.905). Quindi per l'atterraggio di crediti edilizi è disponibile una superficie residua di mq $(94.171 - 23.704) =$ mq 70.467.
- ◆ per le attività produttive mq $50.942 + 7.175 + 55.233 = 113.350$ (ha 11,33) < 168.213 mq (20,21 % rispetto al totale di mq 560.710). Quindi per l'atterraggio di crediti edilizi è disponibile una superficie residua di mq $(168.213 - 113.350) =$ mq 54.863.
- ◆ Complessivamente è previsto un consumo di suolo di $mq\ 23.704 + 113.350 = mq\ 137.054$ - (ha $2,37 + 11,33 = ha\ 13,70$) $< a\ ha\ 38,91$.

Rispetto alla potenzialità complessiva prevista dal PI i nuovi interventi edificatori realizzabili con atterraggio di credito edilizio dovranno essere limitati a *La disponibilità di suolo agricolo ancora trasformabile è di ha $(38,91 - 13,70) = 25,51$ ha.*

- ◆ per la residenza nuovi volumi per mc **26.848** a fronte di una potenzialità di 52.875 mc (pari al 50,77%)
- ◆ per la residenza nuove aree per mq **70.467** a fronte di una potenzialità di 75.515 mq (pari al 90,33 %)

Si prevede altresì di modificare l'art. 7 della NTO stralciando gli ultimi due paragrafi perché superati dalla L.R. 14/2017 e dalla DGR 668/2018.

La nuova normativa impone dei limiti solamente al consumo di suolo e non alle volumetrie realizzabili, inoltre il consumo di suolo è riferito alle aree esterne ai perimetri delle zone ad urbanizzazione consolidata individuati ai sensi della stessa L.R. 14/2017, mentre nel PI di Sommacampagna è previsto l'utilizzo di crediti edilizi esclusivamente in alcuni nuclei edificati in zona agricola Nea e in alcune aree con scheda progettuale, e in aree diverse dalle zone agricole, tutti già individuati come aree di urbanizzazione consolidata.

Norme tecniche operative

art. 7 – Credito edilizio.

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi previsti dall'art. 36, comma 3, della L.R. 11/2004, ovvero a seguito delle compensazioni, di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

1.1 Ambito di applicazione

Il Comune riconosce e autorizza l'utilizzo del Credito Edilizio esclusivamente nel caso in cui il medesimo sia generato nel territorio comunale in esito ad atti e provvedimenti del Comune di Sommacampagna.

Il Credito potrà essere utilizzato unicamente all'interno del medesimo A.T.O. in cui viene generato, fatto salvo che non costituisca un "trasferimento" di capacità edificatorie preesistenti all'approvazione del PAT per le quali dovrà comunque (nel caso) essere esperita una specifica Variante al PI completa di Verifica di Assoggettabilità a VAS e VInCA, in relazione all'obbligo di accertamento della compatibilità ambientale delle aree di "atterraggio".

1.2 Registro dei Crediti Edilizi

Il Registro dei Crediti Edilizi è istituito ai sensi dell'art. 17 comma 5 lett. e) della L.R. 11/2004, e può riportare le quantità edificatorie derivanti dalle previsioni del PAT con i limiti e le modalità di utilizzo dettate dal PI.

Dopo la sua istituzione esso verrà pubblicato sul sito internet del Comune e verrà progressivamente aggiornato dagli Uffici coerentemente con la sua progressiva utilizzazione e/o implementazione, così come di seguito previsto.

Il Credito Edilizio, generato con le modalità indicate al successivo punto 1.3, sarà annotato nell'apposito Registro allegato al PI quale parte integrante, secondo le modalità stabilite nel "Regolamento del Registro dei Crediti Edilizi". Dalla data di annotazione e fino al suo completo utilizzo esso è liberamente commerciabile nei limiti previsti nel precedente paragrafo (ambito di applicazione) dai soggetti aventi titolo in conformità alle norme di legge vigenti.

Esso potrà anche essere utilizzato in parte, previa autorizzazione del Comune, ma solo all'interno di Accordi di Pianificazione (art. 6 della L.R. 11/2004) che ne regolino i tempi e le modalità; l'utilizzo parziale riduce il Credito iscritto nel registro della quantità effettivamente utilizzata.

Il Registro dei Crediti conterrà altresì una Sezione Particolare destinata alla ISCRIZIONE PRELIMINARE che potrà essere utilizzata dai proprietari degli immobili che, sulla base dell'individuazione degli immobili "generatori" formulata nel PAT per MANIFESTARE la propria disponibilità all'eliminazione dell'elemento di degrado che può generare il Credito medesimo ad a favore di chiunque ne sia interessato purché in possesso dei requisiti previsti e delle aree di "atterraggio" per l'utilizzo del Credito medesimo.

L'iscrizione potrà avvenire solo dopo la sottoscrizione tra il privato ed il Comune di un Accordo di Pianificazione (art. 6 della L.R. 11/2004) che quantifichi esattamente la capacità edificatoria "trasferibile" e il connesso Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA) da corrispondere al Comune all'atto del suo utilizzo, nel rispetto delle indicazioni del successivo paragrafo 1.3

~~Considerato che la procedura di generazione e di utilizzo dei crediti edilizi sarà condizionata da molteplici fattori e che non è possibile né opportuno predeterminare in modo rigido le quantità in gioco, nel Registro potranno essere annotati volumi e superficie utilizzabili fino ai limiti concessi dal dimensionamento del PI con riferimento alle prescrizioni del PAT e tenuto conto delle limitazioni della L.R. 14/2017 e successive modificazioni. Una volta raggiunti i limiti si dovrà procedere con varianti al PI e/o al PAT, in riferimento alla normativa che sarà allora vigente in materia.~~

~~I crediti edilizi per volumi residenziali massimi annotabili assommano a mc 26.848 di volume edificabile e mq 70.467 di aree edificabili;~~

~~I crediti edilizi per superfici produttive massimi annotabili assommano a mq 26.722.~~

Osservazione n.9 Va1	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Chiarire gli aspetti che riguardano i criteri valutativi e la sostenibilità degli interventi "pesati" anche alla luce del fatto che sono state strutturate specifiche schede per le azioni da attuarsi nel PI.	
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità.	

Osservazione n.9 Va2	NON ACCOLTA
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Specificare, oltre che nell'apparato normativo, dove i valutatori sono comunque intervenuti direttamente inserendo specifiche considerazioni di sostenibilità ambientale, che la natura del Piano di rischio Aeroportuale è sovraordinata e che viene recepito con le sue prescrizioni in toto, ma che la valutazione è comunque oggetto di altri tavoli.	
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
Osservazione Pertinente ma non Accolta. Confermato che il Piano di Rischio Aeroportuale è strumento tecnico regolativo del territorio finalizzato alla minimizzazione del rischio sociale indotto dal traffico aereo, si evidenzia che la VERIFICA di ASSOGGETTABILITA' del Piano di RISCHIO deve essere contestuale a quella relativa al P.I. adottato, che per altro ne recepisce le NORME DI TUTELA, al fine di rendere immediatamente operativo l'intero complesso di prescrizioni normative e limitazioni edificatorie ed asso connesse (art. 47 delle NTO).	

Osservazione n.9 Va3	
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Evidenziare meglio, in merito agli allevamenti, che il lavoro fatto riguarda solamente il recepimento, livello normativo, delle normative regionali spesso (sempre di natura sovraordinata).	
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
Si ritiene opportuno provvedere all'integrazione // revisione del Rapporto Ambientale finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità.	

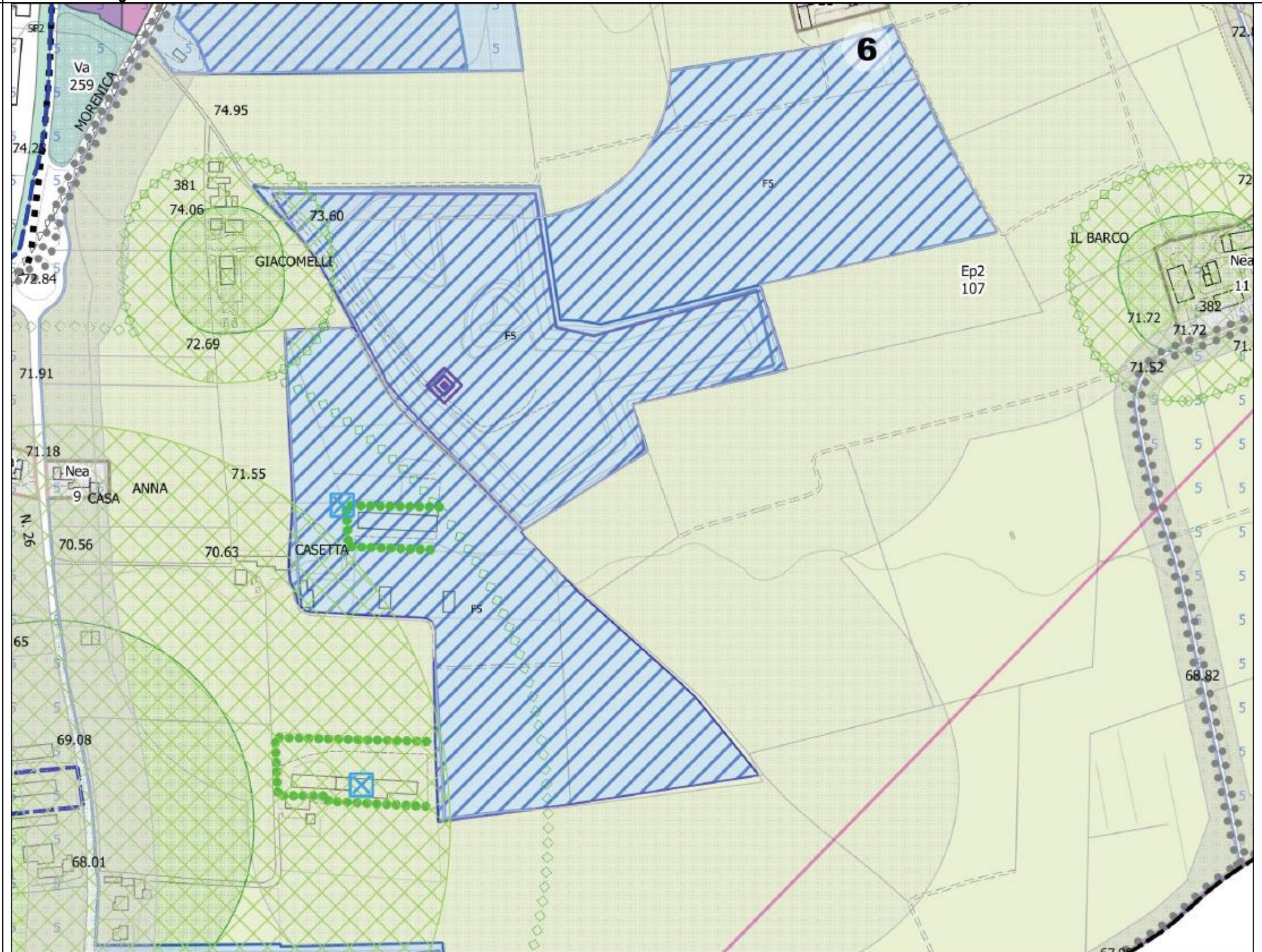
Osservazione n.9 AA

Sintesi della richiesta

Considerato che il P.I. è complesso in quanto le indicazioni grafiche e normative sono molto numerose e stratificate, si chiede che laddove venissero riscontrati errori materiali si possa procedere alla loro correzione senza che ciò costituisca variante allo strumento allo stesso e quindi senza precedere ai sensi delle L.R. 11/2004, a condizione che tali correzioni non alterino in alcun modo i parametri, le zone e le norme del PI.

Si è riscontrato un errore grafico commesso nel riportare, nel PI, i perimetri delle zone compatibili a condizione del PAT (vedi campitura con il n. 5 che non è presente in questo ambito, mentre dovrebbe esserci stando alle previsioni del PAT)

Individuazione grafica sul PI adottato



Osservazione n.9 AA		
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica	
<p>Osservazione Generale Pertinente e Accolta. Al fine di dare attuazione a quanto indicato dovrà essere prevista una opportuna integrazione delle NTO che ne precisi, più accuratamente e fin dove tecnicamente possibile, i limiti applicativo // operativi.</p>		<p>art. 1)- Finalità contenuti ed efficacia del piano degli interventi (PI)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Sommacampagna si articola in Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in sede di Conferenza di Servizi in data 20.12.2012 ed in data 05.04.2013; ratificato dalla Giunta Regionale Veneto (prima della delega alla Provincia) giusta D.G.R. 556 del 03.05.2013, e dal Piano degli Interventi (PI). 2. Il PI è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/04, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità. 3. Il PI dà progressiva attuazione alle direttive, alle prescrizioni e ai vincoli del PAT, anche per mezzo di successive varianti ed integrazioni. Il PI è quindi soggetto a successiva implementazione con la disciplina di altre tematiche e previsioni del PAT. 4. Restano in vigore le prescrizioni del PAT e le relative norme di salvaguardia per le parti non attuate dal PI. 5. Il PI trova applicazione su tutto il territorio comunale, secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme e le indicazioni delle tavole e degli elaborati di progetto. 6. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggette alle leggi vigenti, alle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del REC e degli altri Regolamenti comunali. 7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore degli specifici provvedimenti del Piano di Interventi, decadono le previsioni relative: <ol style="list-style-type: none"> a. alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati; b. a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi; c. ai vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/04 e s.m.i.. 8. Nelle ipotesi di cui al precedente punto 7, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004. 9. L'adozione del PI comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004 e dall'art. 12, comma 3, del DPR 6 giugno 2001, n. 380. 10. L'approvazione del PI e delle sue varianti comporta la decadenza dei PUA vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace. 11. L'approvazione del PI comporta la decadenza dei titoli abitativi limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e vengano rispettati i termini per la loro ultimazione stabiliti dal provvedimento abilitativo. 12. Il PI comprende l'adeguamento ai criteri di pianificazione di cui alla L.R. 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto", e del relativo Regolamento di attuazione recante "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale". Gli elaborati del PI contengono l'individuazione (perimetro) del Centro Storico e del Centro Urbano che coincide con il Centro Abitato ai sensi della L.R. 50/2012 e del relativo Regolamento di attuazione. La modifica di tale individuazione non costituisce variante al PI, ed è approvato dalla Giunta comunale ai sensi della L.R. 50/2012. 13. <i>In caso di incongruenza tra norme scritte ed elaborati grafici prevale la norma scritta, in questi casi sarà possibile correggere gli elaborati grafici per renderli coerenti con le norme scritte senza che ciò costituisca variante al PI. Eventuali errori cartografici relativi ai perimetri di vincoli di legge o ad indicazioni di pianificazione sovraordinata si potranno correggere senza che ciò costituisca variante al PI.</i>

Osservazione n.11 - 14

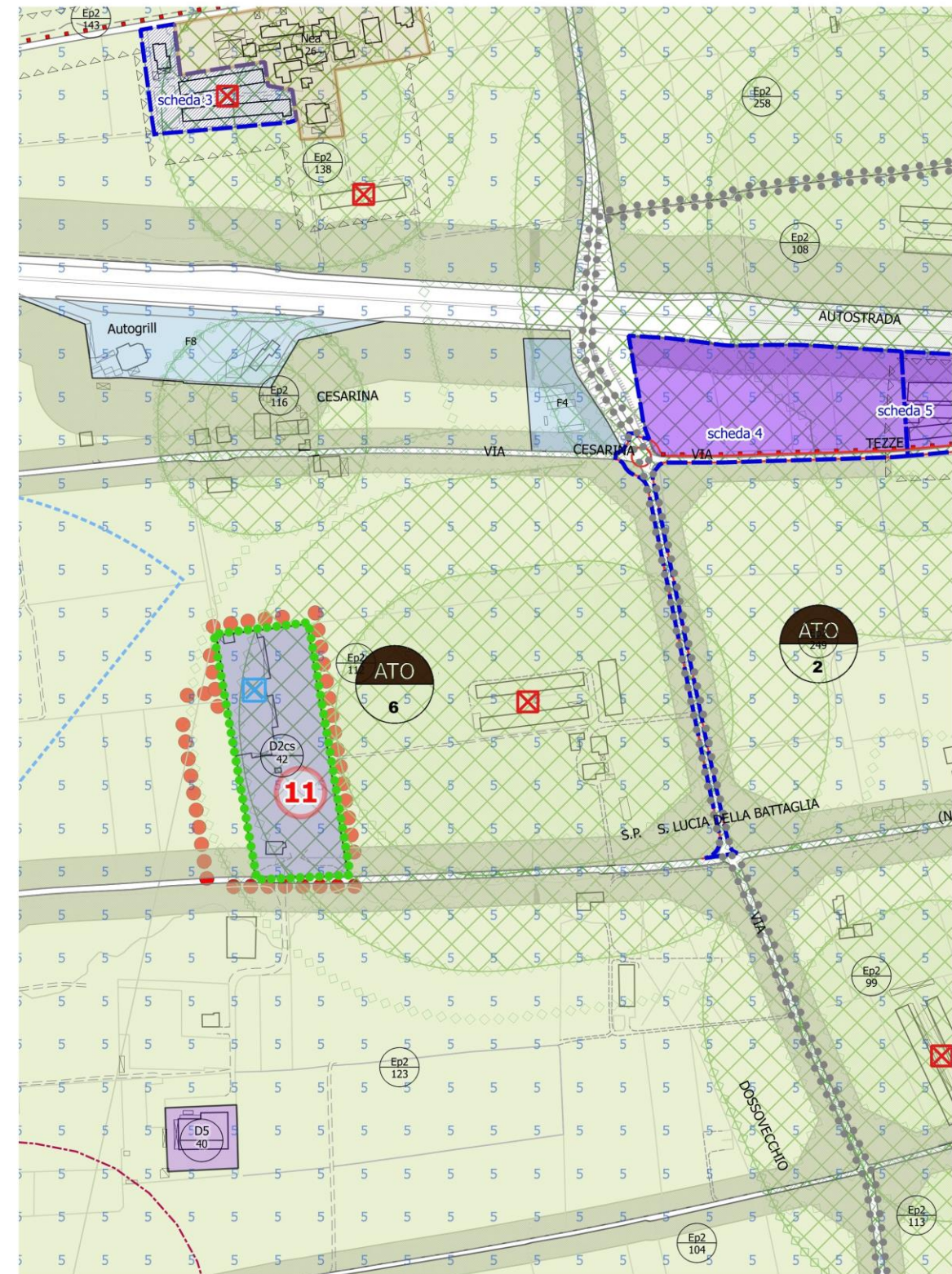
Sintesi della richiesta

Le due Osservazioni depositate contengono le medesima richiesta (con i medesimi allegati) che risulta datata 26.09.2018. Esse sono pertanto trattate con unico parere di ammissibilità. Si chiede, in sostanza di individuare, come indicato nel P.A.T. approvato, le aree di proprietà ubicate in fregio alla S.P. 26a della Battaglia, quali aree a destinazione urbanistica produttiva D2C/s, per attività degli spedizionieri.

NON ACCOLTA

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 11

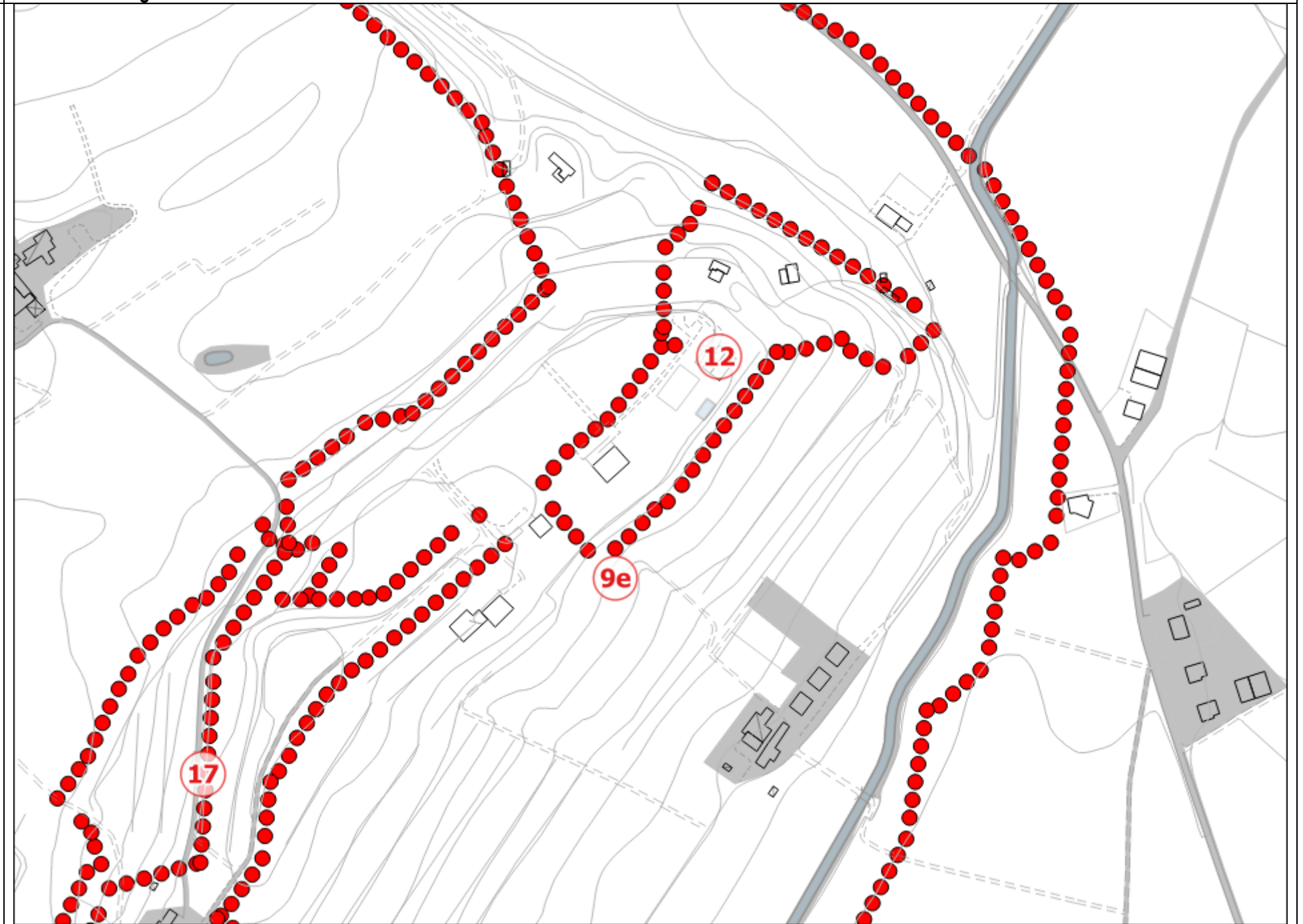


Osservazione n.12

Sintesi della richiesta

L'Osservazione precisa che sulle aree interessate dalla stessa sono esistenti diversi edifici di tipo residenziale avulsi dal contesto agricolo dell'area in cui sono inseriti. Si evidenzia che hanno un accesso unico da via Cappello tramite strada privata.

Individuazione grafica sulla CTR



Osservazione n. 12

Parere di controdeduzione

Va premesso che gli "Ambiti di Urbanizzazione consolidata" cui fa riferimento l'Osservazione, sono quelli individuati con delibera di Giunta Comunale n. 138 del 24.08.2017 in attuazione della L.R. 14/2017 afferente alle disposizioni per la regolazione del Consumo di Suolo – Elaborato 1.2 – Parte sud del territorio. L'art. 13 c. 9 della legge citata prevede infatti che i Comuni, tramite proprio provvedimento provvedano alla delimitazione degli "ambiti di urbanizzazione consolidata" come definiti dall'art.2 della legge stessa, che non coincidono necessariamente con quelli, aventi però la medesima denominazione, individuati dal P.A.T. approvato (art. 3 c. 1 lett. e). Il medesimo art. 13 prevede altresì che in sede di adeguamento dello strumento urbanistico generale da effettuarsi entro 18 mesi dalla DGR applicativa (datata 15.05.2018), i Comuni confermano o rettificano detti ambiti. Alla luce di tali disposizioni e fermo restando che il P.I. è stato redatto tenendo conto delle planimetrie afferenti alle limitazioni di consumo di suolo (Vedi anche risposta Osservazioni 9-10 punto 4/C2), l'Osservazione inoltrata risulta PERTINENTE. In considerazione, quindi, dello stato dei luoghi, come documentato nella planimetria fotogrammetrica in atti, si ritiene di poter accogliere l'Osservazione inserendo un NUOVO AMBITO DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA (L.R. 14/17) nella Tavola 2 di progetto. Da tale nuovo ambito andranno tuttavia escluse le aree già oggetto di vincolo nel P.A.T. vigente e nel P.I. adottato, fatte salve le aree immediatamente a ridosso degli edifici esistenti, in ossequio agli artt. 49 e 50 delle NTO adottate. Al fine di individuare le aree che si ritengono inseribili si rinvia alla planimetria aerofotogrammetria allegata.

Proposta di modifica – Tav 2



Osservazione n.13

Sintesi della richiesta

NON ACCOLTA

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 13



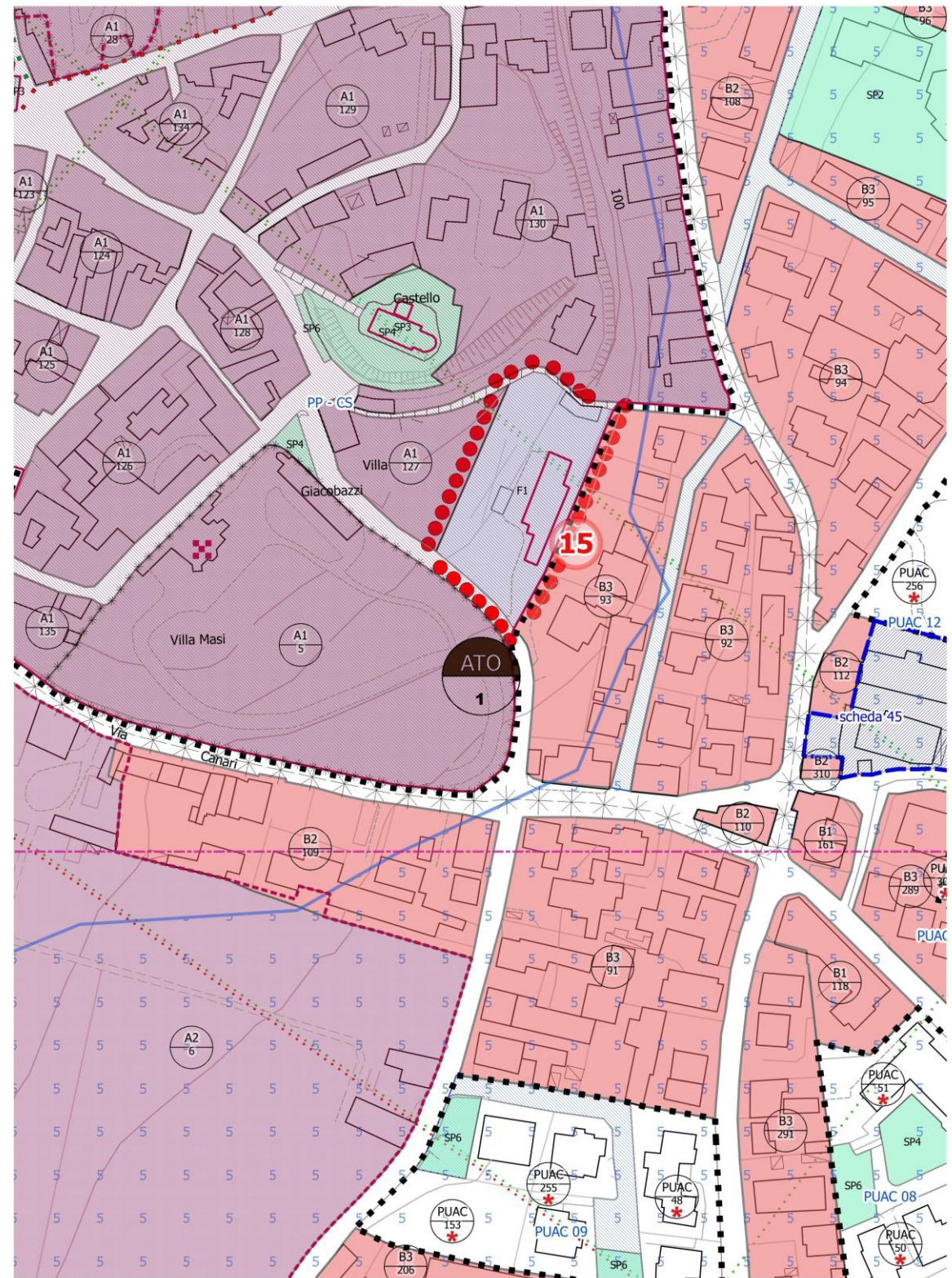
Osservazione n.15

Sintesi della richiesta

NON ACCOLTA

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 15



Osservazione n.16

Sintesi della richiesta

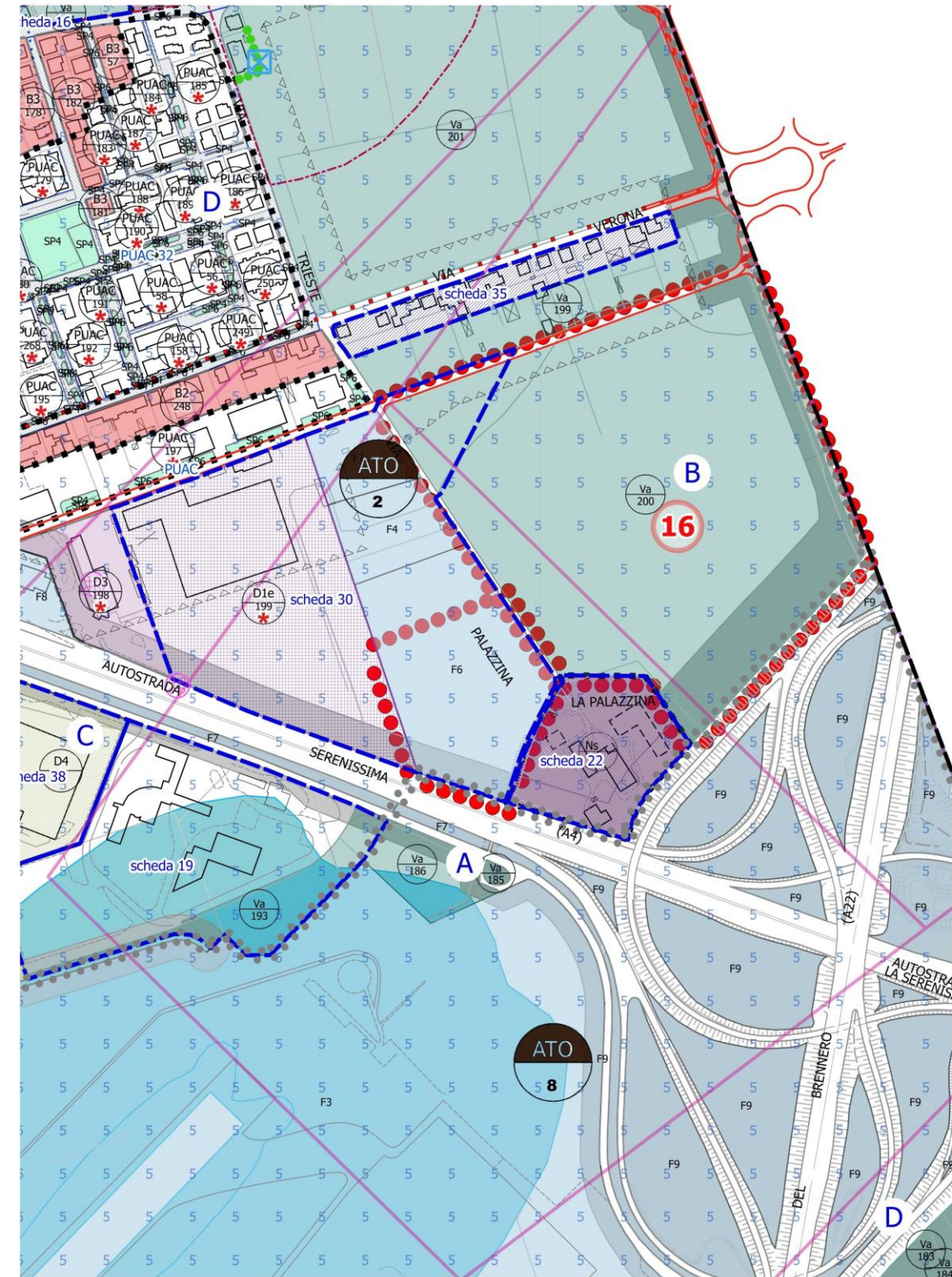
Si rileva che dalla Scheda progetto n. 30, afferente alle aree di possibile trasformazione in via Ciro Ferrari di Caselle, sono escluse gran parte delle aree di proprietà ubicate ad est di via Palazzina, mentre comprese le aree poste ad ovest e parte di quelle poste in prossimità delle strada di progetto prevista. Si Osserva che tale destinazione urbanistica non aderisce alle esigenze della proprietà che invece CHIEDE che esse, unitamente a tutte le altre aree in proprietà, siano inserite in una DIVERSA nuova SCHEDA PROGETTO finalizzata all'insediamento di una I-FARM – Fattoria ad alto grado esperienziale, con una capacità edificatoria pari a 30.000 mq coperti da adibire a rimesse contadine ove sia possibile svolgere attività didattiche e di co-working, attività formative e di trasformazione // vendita di prodotti agricoli in mercati a km 0.

Revisione del perimetro della Scheda progetto n. 30 per esclusione aree di proprietà

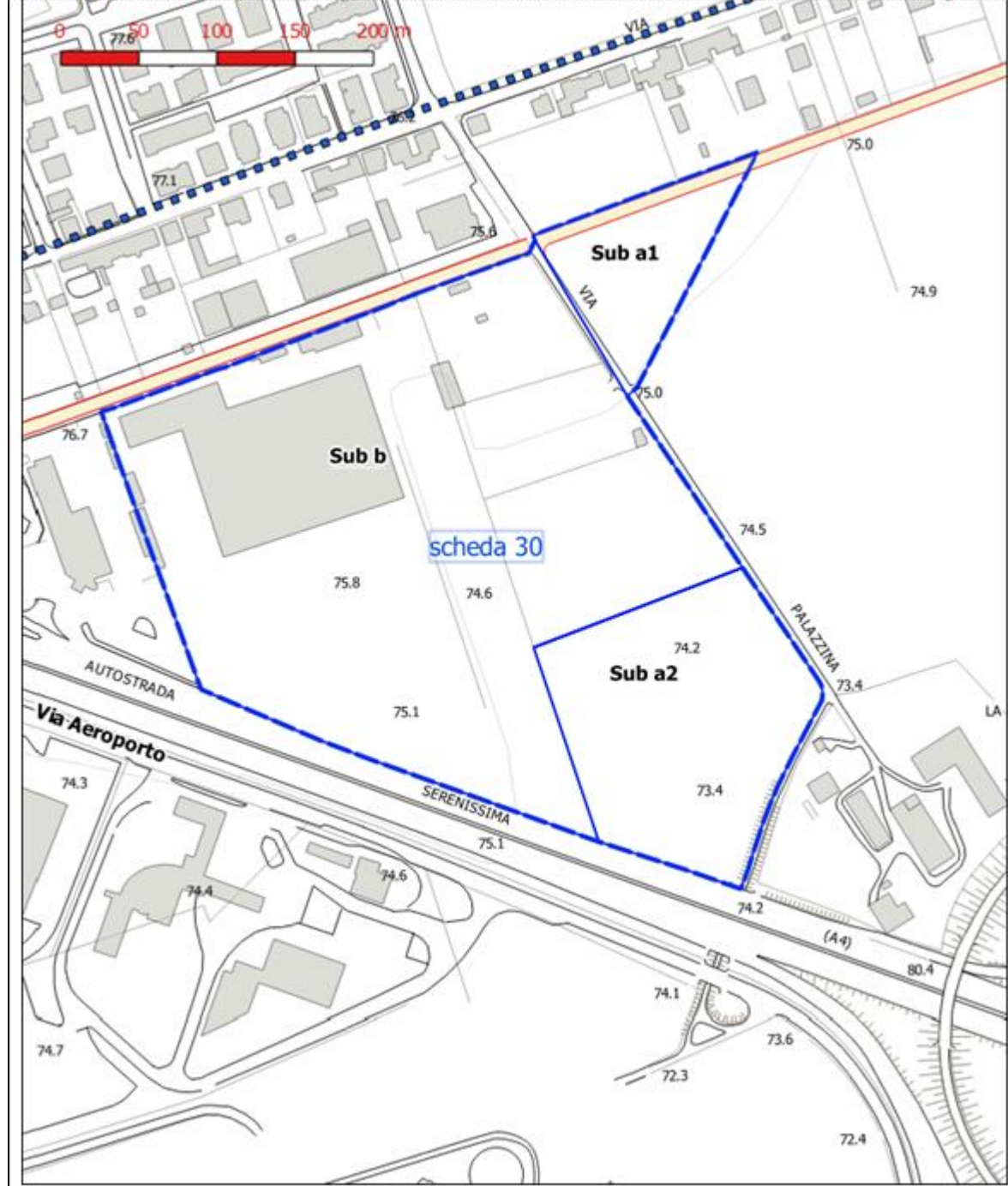
Nuova capacità edificatoria di 30.000 mq coperti per funzioni rurali e mercati a km 0

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 16



Osservazione n. 16	Proposta di modifica																																		
<p>Parere di controdeduzione</p> <p>Il Perimetro della Scheda progetto n. 30 discende direttamente dalle indicazioni del P.A.T. approvato relative alle aree di riqualificazione e riconversione ivi previste ed all'accoglimento dell'Osservazione n. 74 del secondo periodo. Nessun'altra possibilità di trasformazione può essere prevista (quindi) in questa fase, in assenza di una progettualità condivisa tra Comune proprietà. In tal senso quindi L'Osservazione NON E' PERTINENTE e NON PUO' ESSERE ACCOLTA. Diversamente può essere consentita la revisione della SCHEDA n. 30 al fine di prevedervi DUE SUB- AMBITI DI INTERVENTO riferiti alle aree di proprietà. A tal fine ed al fine di consentire l'UNITARIETA' progettuale prevista dal P.A.T., ogni intervento dovrà essere COORDINATO all'interno di un UNICO PUA (stralciando quindi il riferimento al P.d.C.C.) esteso all'intero ambito della Scheda 30, con possibilità di realizzare gli interventi previsti per COMPARTI che siano eventualmente coincidenti con le aree di proprietà. Le destinazioni d'uso urbanistiche dovranno essere coerenti con le previsioni di P.A.T. e con le norme di tutela dal Rischio Aeronautico.</p> <p>Accolta relativamente alla previsione di sub – ambiti di intervento all'interno di un PUA unitario come progettazione, integrando la Scheda Progetto, con coordinamento delle destinazioni d'uso ammesse, tramite una successiva variante puntuale al P.I. che stabilisca altresì le capacità edificatorie ammesse. Si confermano le altre disposizioni normative della Scheda Progetto.</p> <p>Per quel che riguarda la Valutazione Ambientale Strategica si propone di modificare la scheda progetto n. 30, individuando 3 sub comparti di intervento. Tale scheda sarà nuovamente sottoposta alla procedura valutativa di VAS.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1448 220 2418 367"> COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B </td> <td data-bbox="2418 220 2781 367"> PI - 2018 n 30 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 367 2781 409">INQUADRAMENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 409 2781 451">DESCRIZIONE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 451 2781 504">Zona in via Ciro Ferrari.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 504 2781 546">OBIETTIVO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 546 2781 598">Riqualificazione ambientale.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 598 2781 640">PROPOSTA PROGETTUALE</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 640 2781 682">ZONIZZAZIONE DI PI.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 682 2781 745">Zto= D1e2, Vp, F4, F6.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 745 2781 787">MODALITA' DI INTERVENTO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 787 2781 913"> Previo accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, in variante al PI, e fatte salve le possibilità edificatorie già vigenti della zona D1e, si interviene con P.d.C.C. PUA unitario dell'intero ambito individuato dalla presente scheda che coordini gli interventi dei due sub-ambiti individuati. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 913 2781 955">DESTINAZIONE D'USO</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 955 2781 1008">Vedi norme di zona.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 1008 2781 1050">PARAMETRI EDIFICATORI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 1050 2781 1102">Vedi norme di zona.</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 1102 2781 1144">PRESCRIZIONI PARTICOLARI</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1448 1144 2781 1430"> Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. Ogni intervento è subordinato a nulla osta ENAC. </td> </tr> </table>	COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B	PI - 2018 n 30	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE		Zona in via Ciro Ferrari.		OBIETTIVO		Riqualificazione ambientale.		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI.		Zto= D1e2, Vp, F4, F6.		MODALITA' DI INTERVENTO		Previo accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, in variante al PI, e fatte salve le possibilità edificatorie già vigenti della zona D1e, si interviene con P.d.C.C. PUA unitario dell'intero ambito individuato dalla presente scheda che coordini gli interventi dei due sub-ambiti individuati.		DESTINAZIONE D'USO		Vedi norme di zona.		PARAMETRI EDIFICATORI		Vedi norme di zona.		PRESCRIZIONI PARTICOLARI		Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. Ogni intervento è subordinato a nulla osta ENAC.	
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - B	PI - 2018 n 30																																		
INQUADRAMENTO																																			
DESCRIZIONE																																			
Zona in via Ciro Ferrari.																																			
OBIETTIVO																																			
Riqualificazione ambientale.																																			
PROPOSTA PROGETTUALE																																			
ZONIZZAZIONE DI PI.																																			
Zto= D1e2, Vp, F4, F6.																																			
MODALITA' DI INTERVENTO																																			
Previo accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, in variante al PI, e fatte salve le possibilità edificatorie già vigenti della zona D1e, si interviene con P.d.C.C. PUA unitario dell'intero ambito individuato dalla presente scheda che coordini gli interventi dei due sub-ambiti individuati.																																			
DESTINAZIONE D'USO																																			
Vedi norme di zona.																																			
PARAMETRI EDIFICATORI																																			
Vedi norme di zona.																																			
PRESCRIZIONI PARTICOLARI																																			
Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. L'accordo definirà il contributo di sostenibilità dovuto. Ogni intervento è subordinato a nulla osta ENAC.																																			



Osservazione n.17

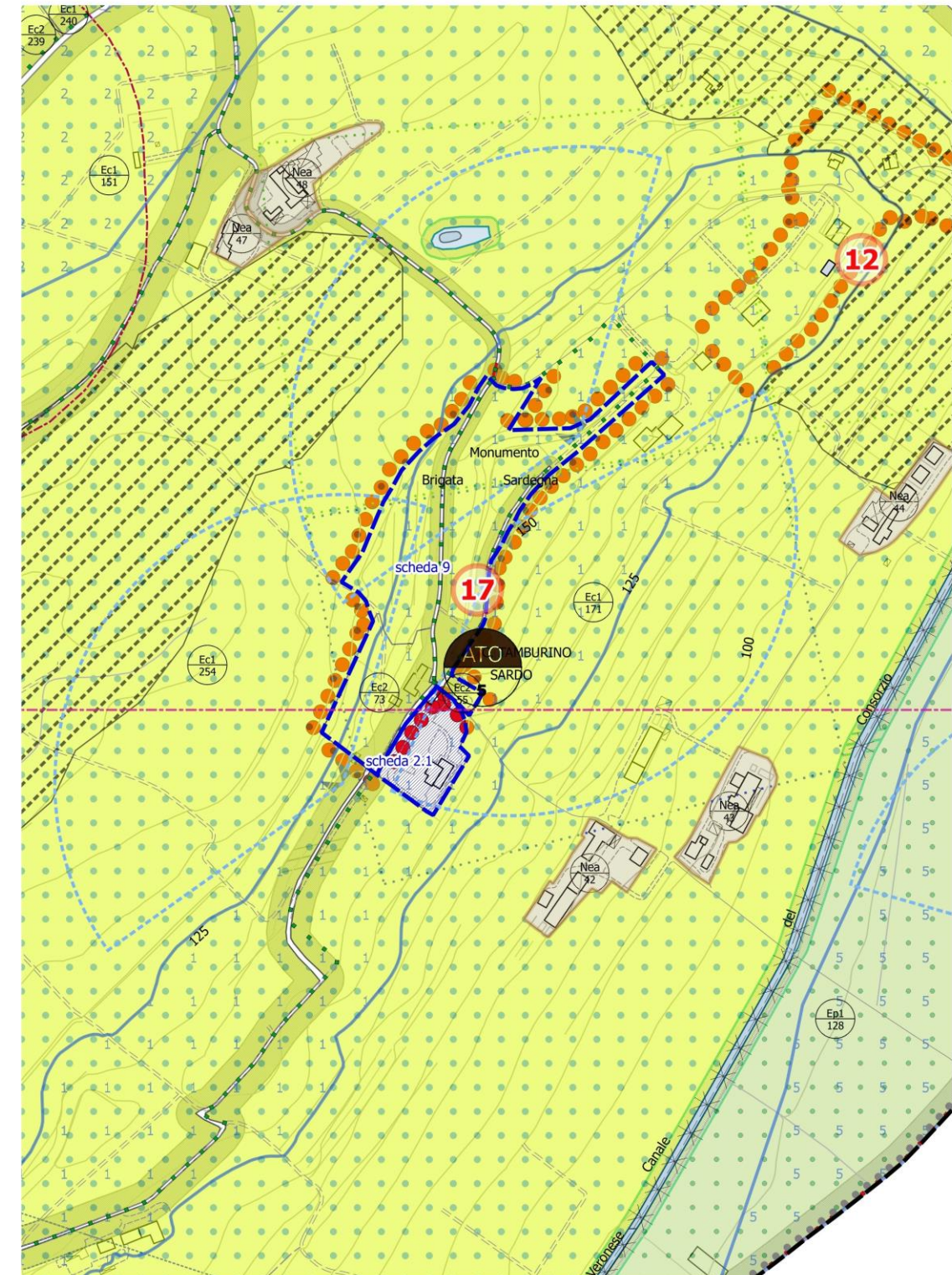
Sintesi della richiesta

L'Osservazione mette in evidenza che le aree di proprietà, già oggetto di un Accordo Pubblico Privato sottoscritto ed allegato al P.I. adottato e della Scheda Progetto n. 2.1 approvata con la Variante n.1, rientrano tra le aree inserite nei "Contesti Figurativi" degli edifici monumentali - Art. 18 delle NTO. Alla luce dell'Accordo sottoscritto CHIEDONO quindi che sia precisato nella Scheda 2.1 inserita la possibilità di eseguire gli interventi in essa previsti.

(VEDI OSSERVAZIONE 9e)

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 17



Osservazione n.18

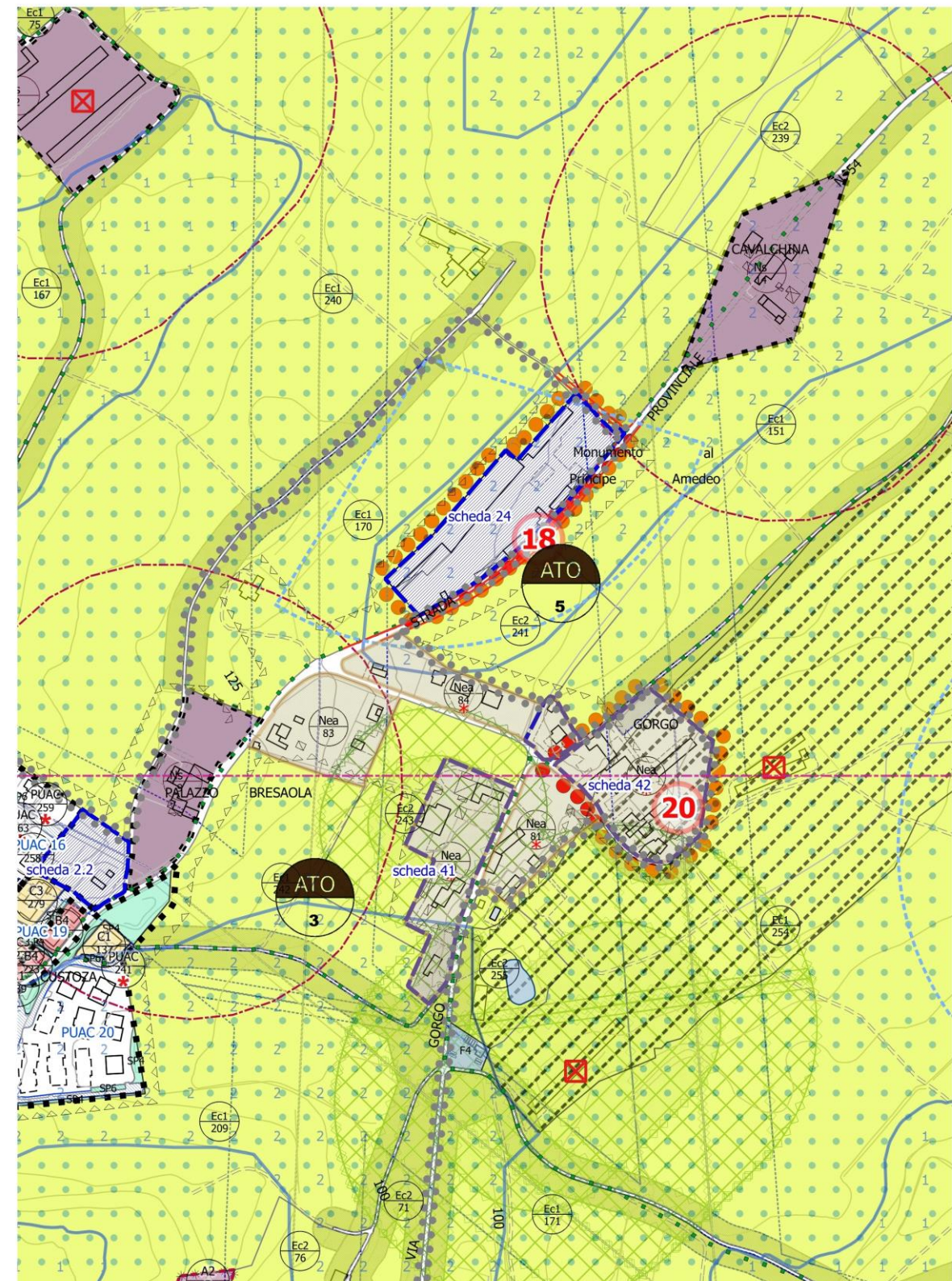
Sintesi della richiesta

Si fa riferimento alla Scheda Progetto n. 24 che prevede tra i PARAMETRI EDIFICATORI la conferma dell'edificato esistente. Si chiede che, in aggiunta a quanto previsto, vengano CONFERMATE le POTENZIALITA' edificatorie previste nel P.I. vigente necessarie per elaborare un Accordo Pubblico Privato finalizzato alla riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.

Si chiede che, in aggiunta a quanto previsto, vengano CONFERMATE le POTENZIALITA' edificatorie previste nel P.I. vigente necessarie per elaborare un Accordo Pubblico Privato finalizzato alla riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 18



Osservazione n. 18	Proposta di modifica																				
Parere di controdeduzione																					
<p>Va ricordato che l'Osservante aveva già presentato una Manifestazione di Interesse (prot. 5448/15) tesa a raggiungere un Accordo finalizzato alla "trasformazione urbanistica" dell'area al fine di insediarvi una capacità edificatoria di tipo RESIDENZIALE con una piccola porzione di COMMERCIALE, quest'ultima derivante dalla destinazione urbanistica consentita nel P.I. (ex P.R.G.) vigente. Con DCC n. 50 del 18.07.16 la citata Manifestazione di Interesse è stata esaminata e positivamente valutata demandando alla Giunta la definizione degli atti di Accordo con la proprietà, sulla di una capacità edificatoria di mc 13.322 di residenza e mq 1.857 di attività commerciali a fronte di un Csa quantificato in € 667.961. Tale Accordo non è tuttavia andato a buon fine a causa dei tentennamenti e delle incertezze dei proponenti. La Scheda Progetto adottata prevede quindi da un lato la possibilità di riattivare il percorso di RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA interrottosi ed all'altro il sostanziale mantenimento dello "status quo" al fine di non pregiudicare i futuri interventi ivi realizzabili. L'Osservazione è quindi finalizzata a CONFERMARE le capacità edificatorie vigenti su cui è stata basata la Manifestazione di interesse depositata. L'Osservazione è PERTINENTE in quanto le previsioni edificatorie vigenti non sono state INIBITE dal P.A.T. mentre il P.I. adottato, per come è formulata la Scheda Progetto n. 24, ne blocca l'attuazione. Si RITINE quindi che l'Osservazione debba ESSERE ACCOLTA prevedendo un'integrazione – precisazione delle NORME della SCHEDA n. 24, ed in particole dei PARAMETRI EDIFICATORI.</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1451 264 2329 325"> COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A </td> <td data-bbox="2329 264 2781 325"> PI - 2018 n. 24 </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 325 2781 367"> INQUADRAMENTO </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 367 2781 409"> DESCRIZIONE Zona in località <u>Cavalchina-Custoza</u>. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 409 2781 451"> OBIETTIVO Riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 451 2781 493"> PROPOSTA PROGETTUALE </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 493 2781 535"> ZONIZZAZIONE DI PI La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 535 2781 577"> MODALITA' DI INTERVENTO P.d.C.C. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 577 2781 619"> DESTINAZIONE D'USO E' previsto il mantenimento dell'uso attuale, con possibilità tramite specifica variante al PI di cambio d'uso in residenza, attività compatibili con la residenza, attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovra comunale (F). </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 619 2781 661"> PARAMETRI EDIFICATORI E' confermato l'edificato esistente. </td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="1451 661 2781 703"> PRESCRIZIONI PARTICOLARI Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, <i>che tenga conto della capacità edificatoria prevista dal P.I. (ex PRG) previgente alla Variante 2</i>, l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT, si dovrà altresì prevedere una riqualificazione e riorganizzazione della viabilità antistante e degli accessi all'area stessa. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018. </td> </tr> </table>	COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A	PI - 2018 n. 24	INQUADRAMENTO		DESCRIZIONE Zona in località <u>Cavalchina-Custoza</u> .		OBIETTIVO Riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.		PROPOSTA PROGETTUALE		ZONIZZAZIONE DI PI La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.		MODALITA' DI INTERVENTO P.d.C.C.		DESTINAZIONE D'USO E' previsto il mantenimento dell'uso attuale, con possibilità tramite specifica variante al PI di cambio d'uso in residenza, attività compatibili con la residenza, attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovra comunale (F).		PARAMETRI EDIFICATORI E' confermato l'edificato esistente.		PRESCRIZIONI PARTICOLARI Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, <i>che tenga conto della capacità edificatoria prevista dal P.I. (ex PRG) previgente alla Variante 2</i> , l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT, si dovrà altresì prevedere una riqualificazione e riorganizzazione della viabilità antistante e degli accessi all'area stessa. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.	
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) SCHEDA PROGETTUALE - A	PI - 2018 n. 24																				
INQUADRAMENTO																					
DESCRIZIONE Zona in località <u>Cavalchina-Custoza</u> .																					
OBIETTIVO Riqualificazione con cambio d'uso dell'insediamento produttivo.																					
PROPOSTA PROGETTUALE																					
ZONIZZAZIONE DI PI La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTO del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.																					
MODALITA' DI INTERVENTO P.d.C.C.																					
DESTINAZIONE D'USO E' previsto il mantenimento dell'uso attuale, con possibilità tramite specifica variante al PI di cambio d'uso in residenza, attività compatibili con la residenza, attrezzature di interesse generale a livello urbano e sovra comunale (F).																					
PARAMETRI EDIFICATORI E' confermato l'edificato esistente.																					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI Previo accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, <i>che tenga conto della capacità edificatoria prevista dal P.I. (ex PRG) previgente alla Variante 2</i> , l'area dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e riconversione secondo gli obiettivi del PAT, si dovrà altresì prevedere una riqualificazione e riorganizzazione della viabilità antistante e degli accessi all'area stessa. Fino a quando non sarà raggiunto l'accordo, per gli edifici esistenti sono consentiti solamente gli interventi di cui all'art. 3 DPR 380/2001 lett a, b, c, d, con esclusione della demolizione e ricostruzione. Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.																					
<p>Integrazione del paragrafo PARAMETRI EDIFICATORI : "E' confermato l'edificato esistente. In sede di stesura dei futuri Accordi previsti nelle PRESCRIZIONI PARTICOLARI si dovrà tener conto della capacità edificatoria prevista dal P.I. (ex P.R.G.) previgente alla Variante 2".</p>																					

Osservazione n.19 - 9

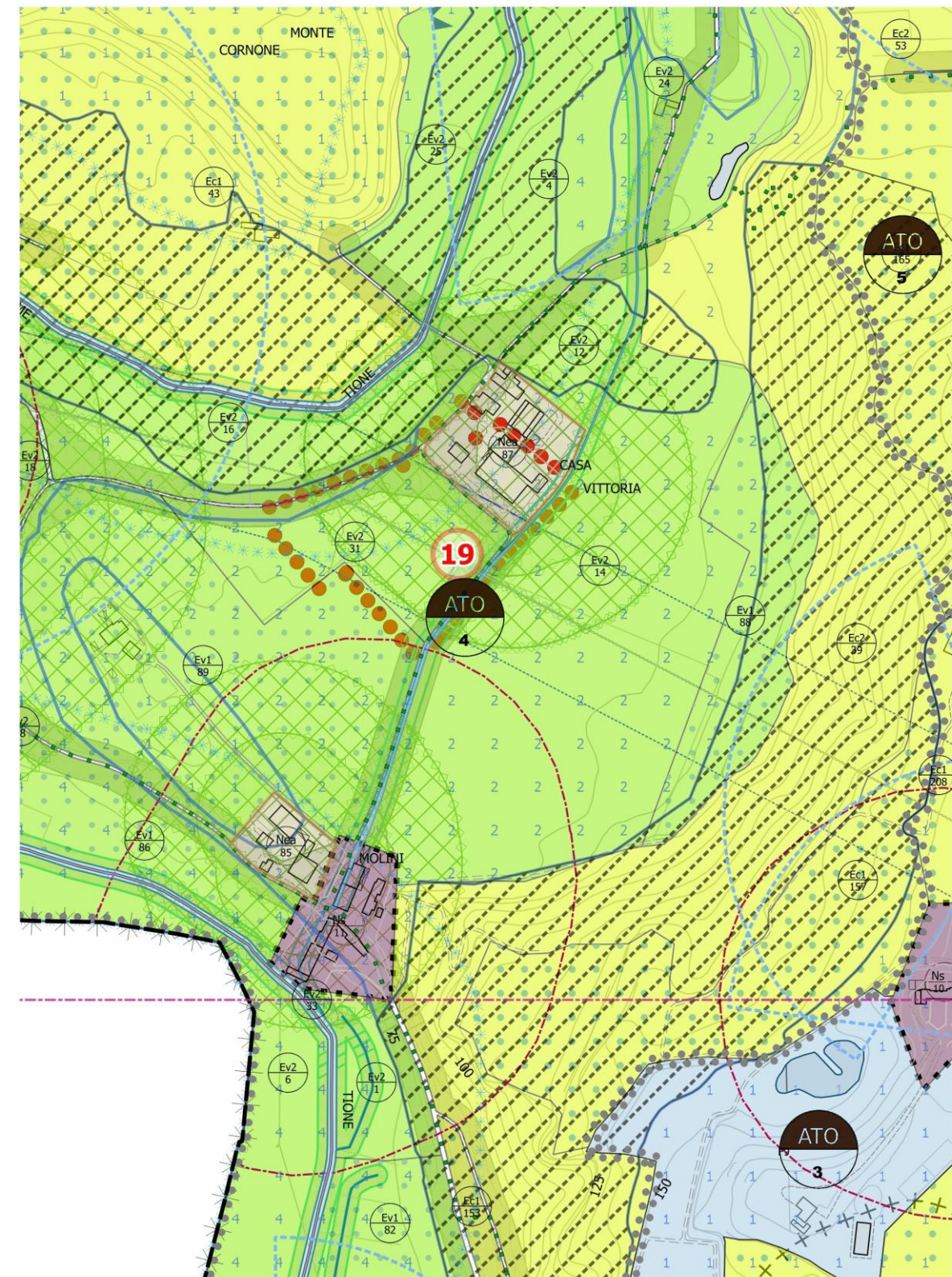
Sintesi della richiesta

L'Osservazione affronta due questioni (come illustrare meglio nei successivi punti 1 e 2) che attengono da un lato la viabilità di accesso alle aree di proprietà (Loc. Corte Vittoria in Custoza) e dall'altro dal previsto inserimento delle aree medesime negli ambiti dei "Contesti figurativi di edifici Monumentali" (art. 18 delle NTO).

Si CHIEDE di rivedere la "conformazione" dell'assetto della viabilità di accesso alla Corte Vittoria in ossequio a quanto autorizzato con delibere di Giunta Comunale n. 113/14 – 10/15 – 135/15 e, conseguentemente, l'individuazione delle relative fasce di rispetto stradale (art. 46 delle NTO).

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 19

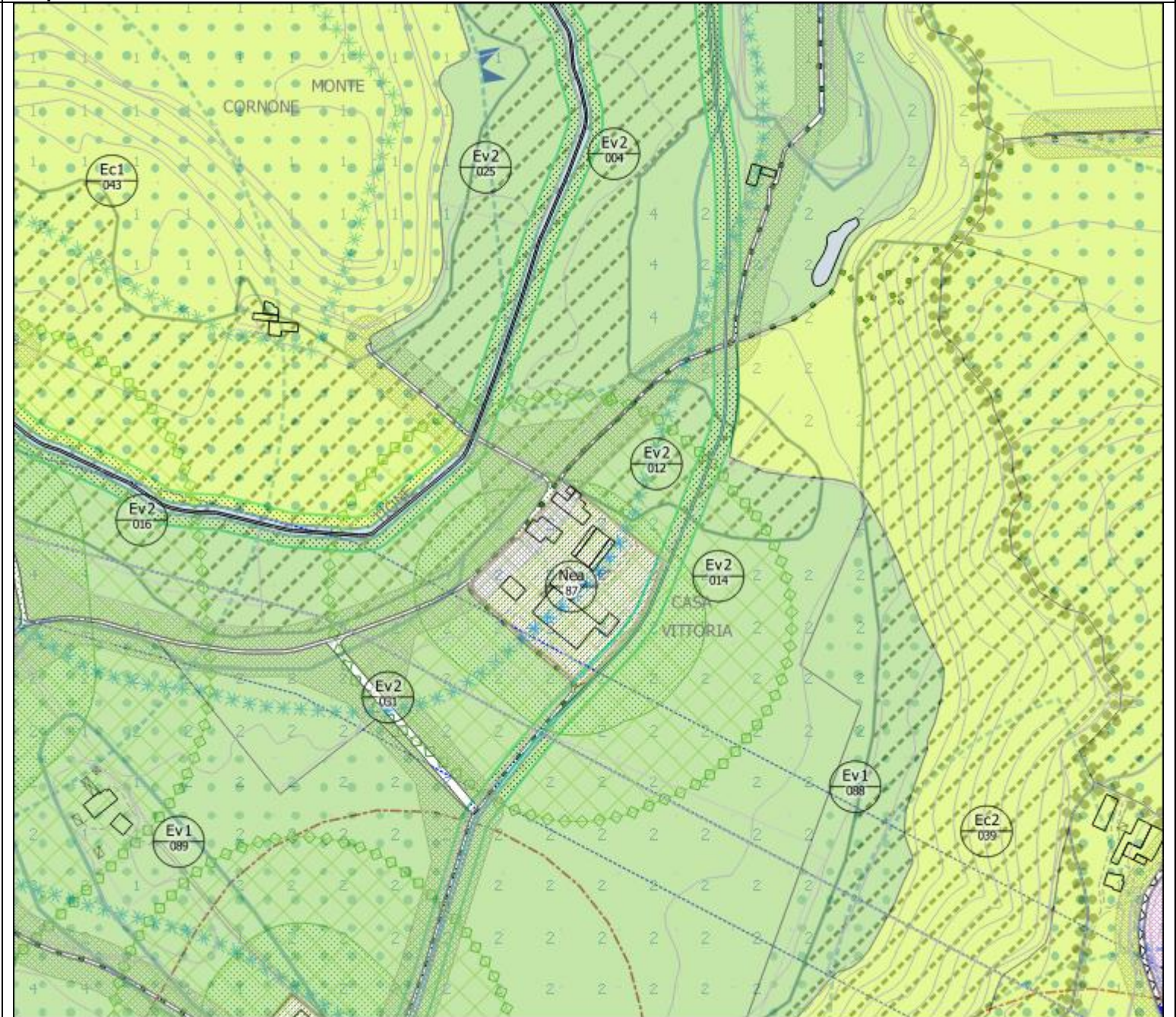


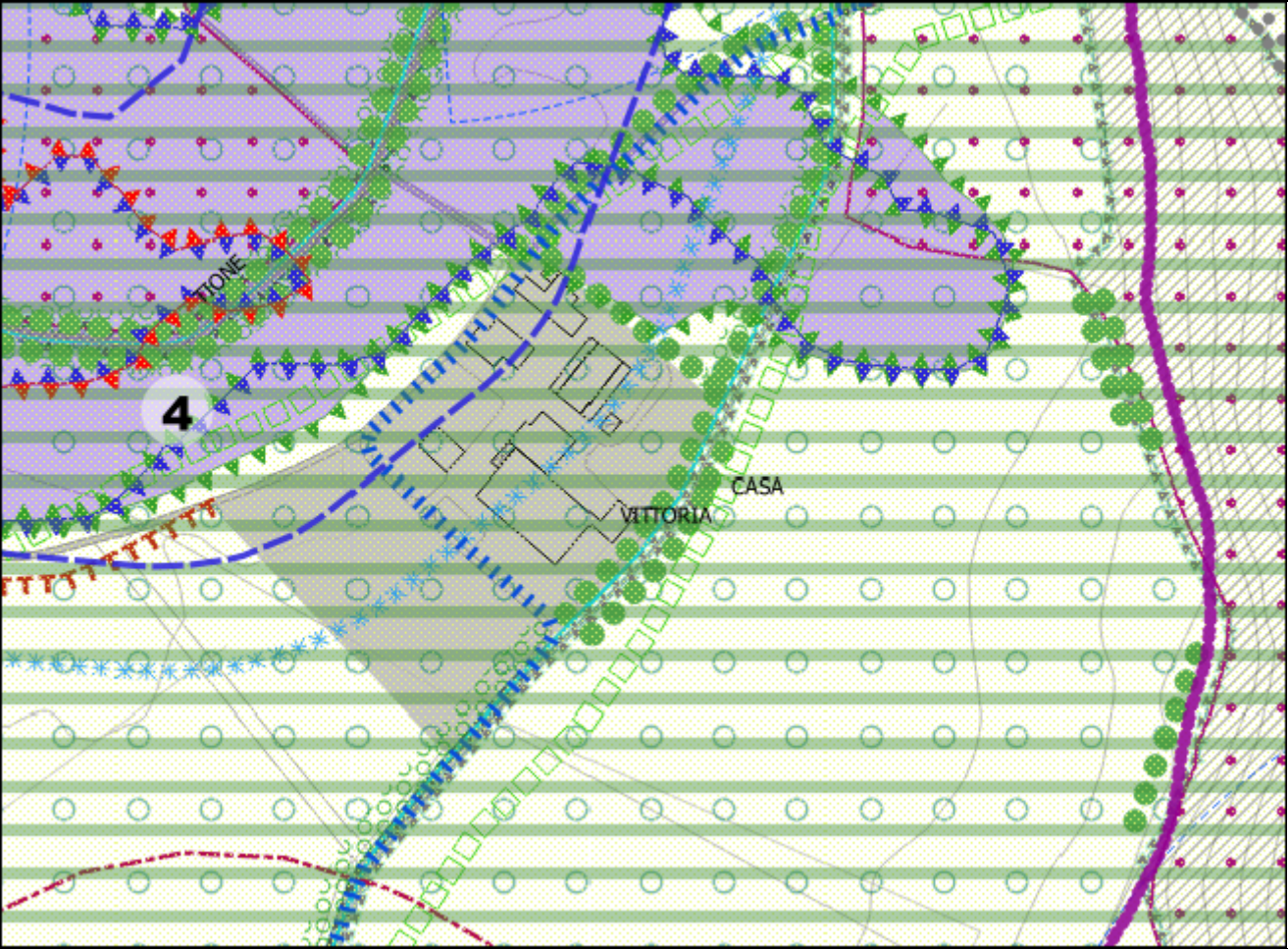
Osservazione n. 19 - 9

Parere di controdeduzione

Considerato che nelle Tavole di progetto del P.I., basate su un rilievo aereo antecedente ai lavori di modifica della viabilità autorizzati con le citate delibere, non hanno recepito la nuova conformazione viaria della zona (come da allegati all'Osservazione) e verificate le previsioni del progetto approvato dalla Giunta, l'Osservazione risulta PERTINENTE e va quindi ACCOLTA.

Proposta di modifica





Osservazione n.20

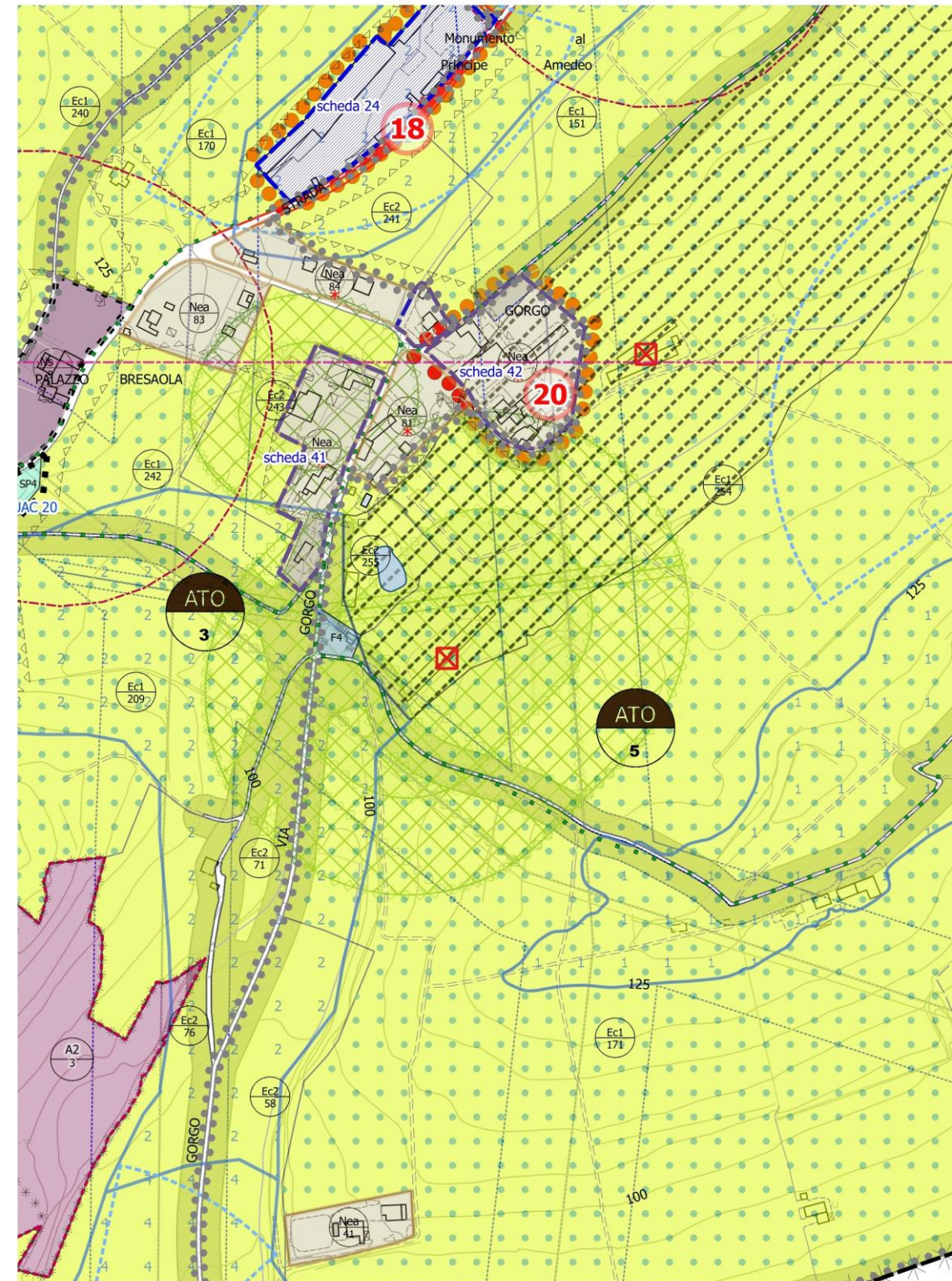
Sintesi della richiesta

Trattasi in realtà di n. 2 Osservazioni, la prima delle quali articolata in 6 punti, riferite alla Scheda Progetto n. 42 (Tipo B integrativa della zonizzazione) che regola le modalità edificatorie del Nea n. 82 in loc. Gorgo di Custoza. Si ricorda che l'ambito in esame è la sede dell'azienda vitivinicola specializzata intestata agli osservanti, ove è altresì ubicata la casa di abitazione. I contenuti delle Osservazioni sono di seguito illustrati.

- si CHIEDE di inserire nel PARAGRAFO "OBIETTIVI" la possibilità per l'Azienda vitivinicola di proseguire l'attività con possibilità di ampliamenti, adeguamenti tecnici e ristrutturazioni.
- si CHIEDE di inserire nel PARAGRAFO "DESTINAZIONE D'USO" le funzioni compatibili con le attività aziendali integrando la dicitura prevista "Residenza e funzioni compatibili con la residenza"
- si CHIEDE di modificare l'altezza massima prevista di ml 6,50 (paragrafo PARAMETRI EDIFICATORI) uniformandola a quella prevista dall'art. 35 delle NTO ovvero : altezza massima ml 7,50 - altezza massima al colmo = ml 9,00.
- si CHIEDE di modificare il secondo punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" precisando che la dicitura "in caso di demolizione e ricostruzione deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale ... " vale solo per gli edifici sul fronte strada, al fine di consentire la demolizione e ricostruzione di edifici isolati e/o collocati in posizioni lontane dal fronte strada riorganizzandoli coerentemente all'interno della proprietà
- si CHIEDE di precisare il terzo punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" al fine di chiarire la previsione di "deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra (...)"
- si CHIEDE di valutare il quinto punto delle "PRESCRIZIONI PARTICOLARI" "l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte di lotto ineditato" precisando che nel caso di terreni ricadenti solo parzialmente all'interno del perimetro della scheda, la superficie permeabile possa essere calcolata sull'estensione totale della proprietà anche se esterna alla scheda
- si CHIEDE di valutare la possibilità modificare il perimetro delle ZONA "NON IDONEA" che comprende ampie porzioni del Nea in esame, in relazione alle indicazioni dell'art. 54 delle NTO laddove si precisa che tale delimitazione può essere definita localmente con i PUA e/o con i progetti edilizi sulla base di specifici rilievi locali. In alternativa si propone di inserire nella Scheda Progetto il riferimento all'art. 54 delle NTO.

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 20



Osservazione n. 20	Proposta di modifica
<p>Parere di controdeduzione</p> <p>Le Osservazioni presentate fanno riferimento da un lato alla normativa generale dei Nea (art. 35 delle NTO), all'art. 31 lett. a) delle NTO e dall'altro alla Scheda Progetto n. 42 che detta specifiche prescrizioni per l'ambito in essa individuato. Sono di seguito esaminate e contro dedotte le singole argomentazioni contenute nelle Osservazioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'Osservazione E' PERTINENTE e va quindi ACCOLTA . Non può infatti essere IGNORATO che l'ambito di intervento è in buona parte occupato dall'azienda vitivinicola di proprietà degli Osservanti che, anche con riferimento agli obiettivi generali del P.I. adottato, deve poter essere messa in grado di continuare la propria attività . Si PROPONE quindi di modificare il paragrafo degli OBIETTIVI della Scheda Progetto come segue: "Miglioramento della qualità urbana - Conferma delle attività agricole produttive esistenti". - l'Osservazione è solo PARZIALMENTE PERTINENTE in quanto l'art. 31 lett. a) delle NTO, richiamato nell'art. 35 relativo ai Nea, disciplina le Destinazioni d'Uso ammesse. Inoltre con riferimento all'attività produttiva esistente (cantina vitivinicola) risulta necessario integrare opportunamente il paragrafo. Si propone dunque, a maggior chiarezza normativa, di integrare il paragrafo normativo della Scheda Progetto come segue : "Residenza e funzioni compatibili con la residenza in applicazione dell'art. 31 lett. a) pag. 33 delle NTO. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso agricole produttive connesse con l'attività vitivinicola esistente purché sia dimostrata la loro ammissibilità ambientale (esalazioni - rumori - traffico veicolare ecc.) in rapporto alle residenze civili esistenti". - l'Osservazione è PERTINENTE e va ACCOLTA. L'art. 35 delle NTO prevede, nei Nea, un'altezza massima degli edifici pari a ml 7,50 ed al colmo pari a ml 9,00. Si ritiene che tali valori debbano essere inseriti nella Scheda Progetto. Si ritiene altresì che debbano essere verificati i limiti di altezza inseriti nelle altre Schede Progetto dei Nea, al fine di accertarne la coerenza con il citato art. 35 delle NTO. - il testo normativo richiamato appare sufficientemente chiaro, tuttavia potrebbe essere oggetto di mala interpretazione l'indicazione / individuazione dell'edificio principale, ed in tal senso l'Osservazione risulta PERTINENTE e può essere accolta. Si PROPONE di modificare il paragrafo come segue: "in caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere confermati e mantenuti gli allineamenti degli edifici che prospettano il fronte strada". Confermato il resto. - la prescrizione punta ad attuare il "principio" del massimo possibile accorpamento dei volumi edilizi esistenti, al fine di riorganizzare e riordinare urbanisticamente le aree di intervento. L'Osservazione risulta quindi solo PARZIALMENTE PERTINENTE. Si propone di integrare la norma come segue: "ogni intervento deve essere finalizzato al possibile accorpamento di tutti volumi fuori terra ...". - le penalità edificatorie sono stabilite dal P.A.T. e non sono modificabili. Non è quindi possibile, con il P.I., modificare i perimetri previsti dal P.A.T.. E' invece possibile integrare la norma della Scheda, come segue: INSERIRE in coda alle PRESCRIZIONI PARTICOLARI il seguente punto : "per quanto riguarda la compatibilità geologica delle in relazione agli interventi ammessi, si rinvia alle prescrizioni dell'art. 54 delle NTO. 	<p>COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR) PI - 2018 SCHEDA PROGETTUALE - B n. 42</p> <p>INQUADRAMENTO</p> <p>DESCRIZIONE Edifici in via Gorgo.</p> <p>OBIETTIVO Miglioramento della qualità urbana. <i>Conferma ed eventuale ampliamento delle attività agricole produttive esistenti.</i></p> <p>PROPOSTA PROGETTUALE</p> <p>ZONIZZAZIONE DI PI Nea.</p> <p>MODALITA' D'INTERVENTO IED, P.d.C.C. Nel caso di utilizzo di crediti edilizi sarà necessario un PUA con verifica di compatibilità con gli allevamenti e stalle esistenti.</p> <p>DESTINAZIONE D'USO Residenza e funzioni compatibili con la residenza <i>in applicazione dell'art. 31 lett. a) pag. 33 delle NTO. Sono inoltre consentite le destinazioni d'uso agricole produttive connesse con l'attività vitivinicola esistente purché sia dimostrata la loro ammissibilità ambientale (esalazioni - rumori - traffico veicolare ecc.) in rapporto alle residenze civili esistenti.</i></p> <p>PARAMETRI EDIFICATORI</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ E' confermato il volume esistente. ◆ E' ammesso l'aterraggio di crediti edilizi nelle aree libere o per ampliamento di edifici esistenti previa accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004. ◆ E' possibile l'utilizzo di crediti edilizi per nuove costruzioni o ampliamento degli edifici esistenti per una volumetria massima non superiore al 20% del volume esistente, (volume attuale mc 18.759, incremento massima mc 3.752). ◆ l'altezza massima mt 7,50. <p>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ In tale zona inoltre si prescrive: ◆ il riordino del lotto con demolizione dei corpi superfettivi e loro ricostruzione in un unico volume possibilmente contiguo all'edificio principale e con la previsione della quota di parcheggio coperto adeguata al numero di unità immobiliari previste; ◆ in caso di demolizione e ricostruzione <i>dovranno essere confermati e mantenuti gli allineamenti degli edifici che prospettano il fronte strada</i> deve essere mantenuto l'allineamento sul fronte strada dell'edificio principale; la tipologia edilizia e i materiali devono assumere le forme tradizionali locali; ◆ <i>ogni intervento deve essere finalizzato al possibile accorpamento di</i> deve essere previsto l'accorpamento di tutti i volumi fuori terra con ampliamento "una tantum" del 20% per volumi fino a 300 mc e del 10% per gli altri volumi; ◆ le recinzioni che dovranno essere in rete metallica ricoperta da siepe arbustiva ed arborata con essenze prevalentemente autoctone; ◆ l'area di pertinenza dovrà essere mantenuta a giardino con una quota di superficie permeabile pari al 50% della parte del lotto ineditato; ◆ <i>per quanto riguarda la compatibilità geologica delle in relazione agli interventi ammessi, si rinvia alle prescrizioni dell'art. 54 delle NTO.</i> <p>L'utilizzo di crediti edilizi sarà preceduto da un accordo che definirà il contributo di sostenibilità se dovuto.</p>

Osservazione n.1 – fuori termine

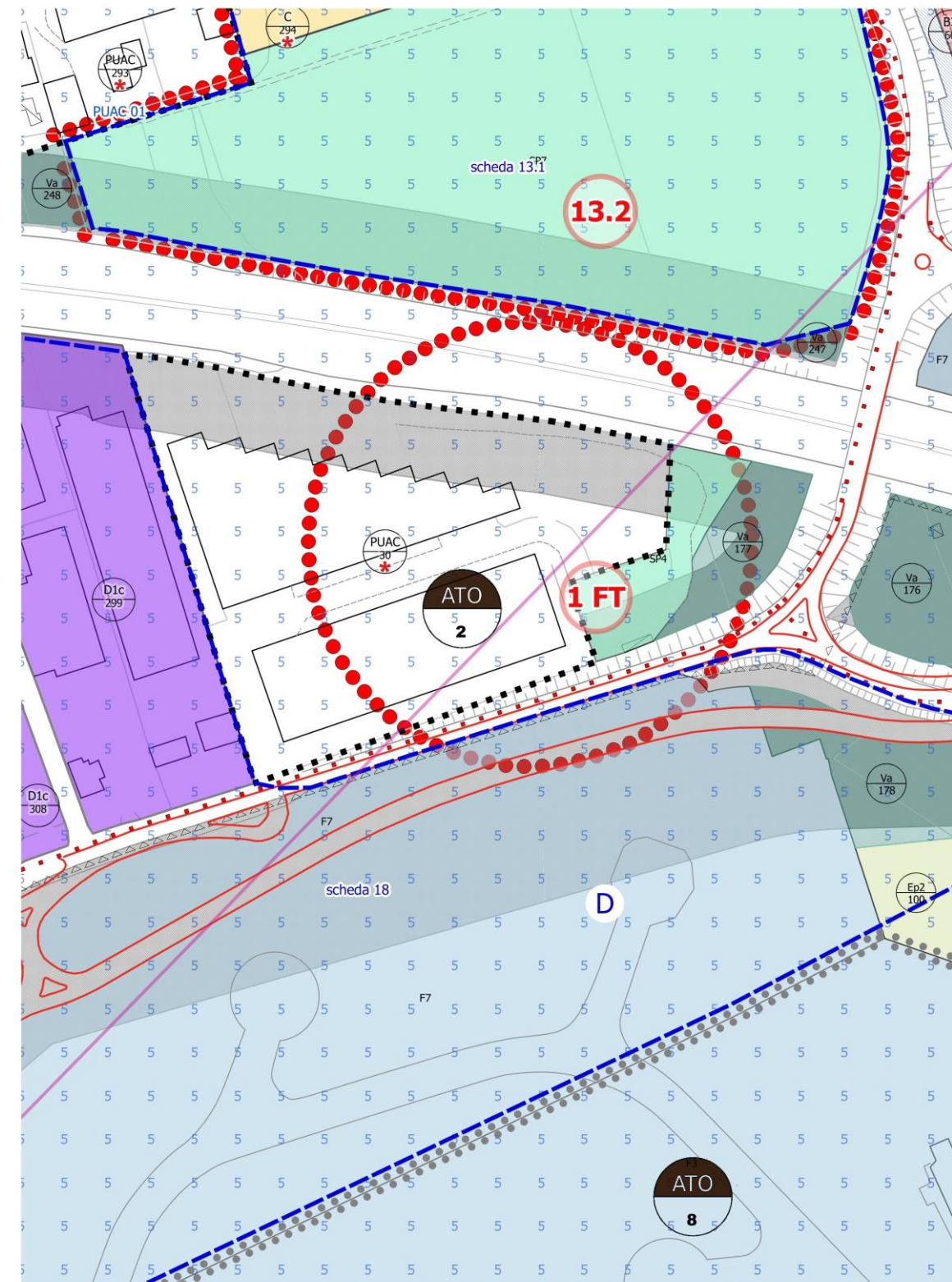
Sintesi della richiesta

Si CHIEDE in sostanza che nella Variante n.2 adottata venga prevista, per i terreni censiti ai mappali 1151 - 1125 - 1145, la destinazione d'uso urbanistica quale Zona Produttiva di completamento D1c in coerenza con le caratteristiche del luogo, con le previsioni del PAT, con precedenti autorizzazioni rilasciate e con la Sentenza del Consiglio di Stato n. 4469 del 25.09.2017. Ad integrazione dell'Osservazione è stata inoltre depositata (il 22.11.2018 con prot. 29084) un DIFFIDA - INTIMAZIONE al riesame - accoglimento dell'Osservazione stessa, anche in autotutela, sulla base di quanto illustrato ai punti di seguito indicati

NON ACCOLTA

Individuazione grafica sul PI adottato

OSSERVAZIONE N. 1 F.T.

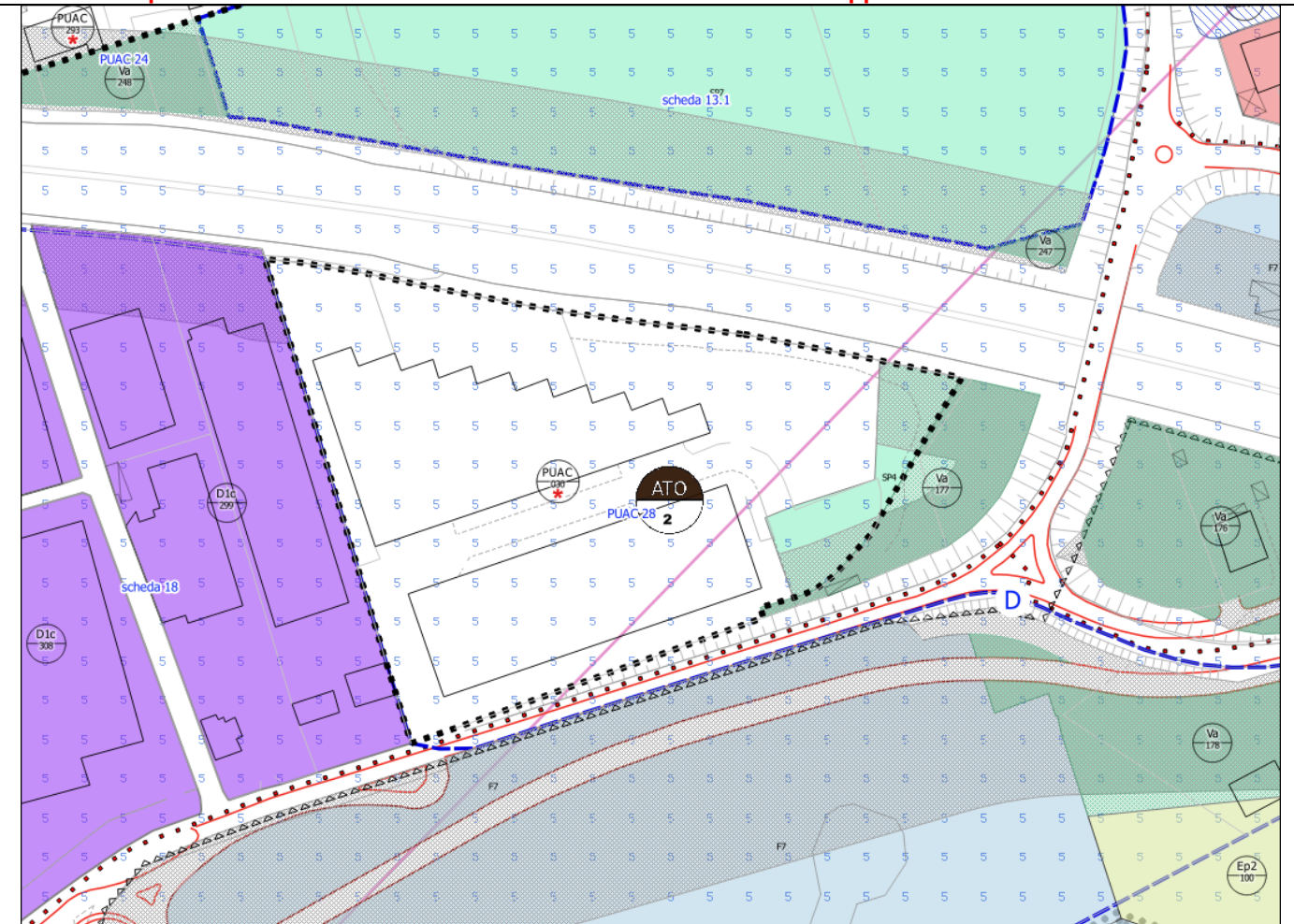


Osservazione n. 1 – fuori termine**Parere di controdeduzione**

L'Osservazione fa riferimento alla complessa ed articolata vicenda connessa con la destinazione urbanistica e gli interventi edilizi che nel tempo hanno rispettivamente disciplinato e trasformato le aree di proprietà dell'Osservante. Parte di tali aree, oggi catastalmente individuate con il mappale 1151, rientrano secondo quanto previsto dal P.R.G. - L.R. 61/85 - vigente nell'anno 1989, tra gli ambiti definiti "Zona Produttiva di completamento D1c", soggetti all'approvazione di un "PIANO di UTILIZZO" che regolasse l'utilizzo della capacità edificatoria ammessa, in ragione anche delle prescrizioni REGIONALI. Si ricorda, infatti, che le aree in esame rientrano tra quelle che, per la parte non interessata dal vincolo di rispetto stradale, SONO STATE RESE EDIFICABILI, a fini produttivi, con la VARIANTE n. 8 al P.R.G. - Tavola 7 - sc. 1:2000 - PUNTO 7 (approvata con modifiche d'ufficio dalla Regione giusta D.G.R. Veneto n. 527/88). La Regione, in sede di approvazione, aveva specificamente PRESCRITTO che : "nella nuova Zona D1, contrassegnata con il n. 7, SI AMMETTE UNICAMENTE la realizzazione di aree per servizi, all'interno di un piano attuativo esteso anche alla preesistente zona D1 non ancora realizzata" (vedi elaborati in atti). Per tali ragioni questo Comune ha approvato (giusta Concessione Edilizia n. 151/89 e successive varianti) un progetto - PIANO DI UTILIZZO - che prevedeva, su un ambito territoriale complessivamente dimensionato in mq 30.227, ambito oggi CORRISPONDENTE alla Zona PdL P 4 del P.I. vigente, l'edificazione di mq 13.209 (di superficie coperta) di capannoni artigianali ed industriali che prevedeva altresì la successiva realizzazione, nella parte più ad est (corrispondente alla predetta Zona D1 AGGIUNTA con la Variante n. 8 e quindi corrispondente anche al terreno catastalmente censito al mappale 1151) di un'area di SERVIZI composta da una zona di PIAZZALI, graficamente omogenea con la rimanente parte produttiva (ma scarica di edificabilità interamente utilizzata sulle aree limitrofe inserite nel Piano di Utilizzo) ed una ZONA di AREE destinate a "verde" di zona, per mq 1.530, e a parcheggi, per mq 1.290. Tale soluzione - funzionale all'intero piano di utilizzo - è stata, per altro, supportata ed avallata da tutti i comproprietari delle aree dell'epoca tramite un Atto Unilaterale d'Obbligo, sostitutivo della convenzione urbanistica prevista nei Piani Attuativi, sottoscritto da tutti gli interessati alla edificazione dell'area, a Rogito del Notaio Tomezzoli Rep. 53962/14817 (in atti) del 27.06.1989. Ed è sulla BASE di tali PROVVEDIMENTI che, con la VARIANTE GENERALE al P.R.G. del 1990, questo Comune ha classificato le aree esame quale "ZONA PRODUTTIVA di qualsiasi tipo con PIANO ATTUATIVO vigente" - PdL P 4 - con espresso rinvio al Piano di Utilizzo sopra citato (NTA pag. 65). Tale previsione (compreso il rinvio al Piano di Utilizzo) NON RISULTA ESSERE MAI STATA CONTESTATA e quindi oggi essa RISULTA PACIFICAMENTE ACCETTATA da tutti gli aventi titolo e ACQUISITA dalla Pianificazione Comunale. Per altro va evidenziato che nei predetti elaborati GRAFICI di PIANO le aree individuate con il mappale 1125 e parte del mappale n. 1151 NON HANNO E NON HANNO MAI AVUTO UNA DESTINAZIONE d'USO PRODUTTIVA, ma sono state classificate "ZONA F4 - Rispetto Cimiteriale - Stradale - Fluviale - Ferrovia" (come anche previsto dalla sopra citata VARIANTE 8 al P.R.G. e poi nelle N.T.A. del P.I. vigente pag. 84-87) che sono DI NORMA destinate all'agricoltura. Su tale complesso quadro edilizio ed urbanistico, veniva poi ad innestarsi, in forza di quanto ammesso dalla Legge 724/94, l'abusiva trasformazione d'uso, regolarizzata con la pratica di CONDONO EDILIZIO 2864/95, richiamata nell'Osservazione, con la quale è stato ammesso (in forza di legge e non per scelta pianificatoria) l'utilizzo - "NON CONSENTITO DAL CITATO PIANO DI UTILIZZO E QUINDI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALE" - come "piazzale per deposito attrezzature" (comunque "NON EDIFICABILE" essendo un piazzale e ricordando gli effetti della C.E. 151/89) delle aree corrispondenti al solo mappale 1151. Il CONDONO non prevedeva variazione e/o modifica dello stato dei luoghi per le aree corrispondenti al mappale 1125 che, di conseguenza, all'epoca è rimasto nell'originaria conformazione ed nell'originario utilizzo. Si evidenzia che il rilascio (a titolo di condono) della concessione edilizia in sanatoria delle opere che hanno trasformato in deposito a cielo aperto anche la parte del mappale n. 1151 ricompreso in zona F4 non ha comportato la modifica della destinazione urbanistica (da zona F4 a zona D produttiva) di detta area e tanto meno ha comportato l'obbligo di modificare detta destinazione : più semplicemente ha consentito la presenza di un deposito a cielo aperto in zona F4.

NON ACCOLTA

Proposta di modifica per correzione di errore cartografico nell'inserimento del PUAC nella tavola di progetto che non comporta alcuna modifica allo stato URBANISTICO esistente e approvato.



Osservazione n.2 – fuori termine	NON ACCOLTA
Sintesi della richiesta	Individuazione grafica sul PI adottato
Trattasi di nota pervenuta via mail nella quale si segnala che nel P.I. adottato sarebbe prevista che la profondità della fascia di rispetto stradale si misura dal ciglio asfaltato e che tale indicazione non sarebbe rispettosa di quanto previsto dall'art. 4 del DI 01.04.68 n. 1404	
Parere di controdeduzione	Proposta di modifica
La segnalazione // osservazione è pervenuta in modo anomalo e quindi non è procedibile. Tuttavia, al fine di corrispondere a quanto segnalato, fermo restando che le disposizioni del DI richiamato sono state superate dal vigente Codice della Strada, si evidenzia che nel P.I. adottato sono rispettate le previsioni normative in merito e che pertanto le fasce di rispetto traggono origine dai limiti di proprietà	