



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 002 del 07.12.2010 prot. n. 15156.**

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

#### **Ubicazione Territoriale:**

Strada Prov.le per Bussolengo.

#### **Intestatario:**

**Anna Antolini - Soc. Immobiliare  
Santa Cristina.**

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

Viene segnalato che sulle aree di proprietà dell'Immobiliare Osservante, catastalmente censite al Fg. 8 - mapp. n. 638, è ubicato un fabbricato già oggetto di Condono Edilizio con destinazione d'uso consentita "commerciale".

L'area di pertinenza dello stesso risulta classificata nel vigente P.R.G. quale Zona Agricola E2, mentre il progetto del P.A.T. adottato la inserisce all'interno del "*Corridoio progettazione di infrastrutture sovracomunali*".

L'Osservazione formulata richiede l'inserimento del terreno più sopra identificato nel limitrofo ambito di *Edificazione diffusa di natura produttiva*, essendo venute meno le ragioni funzionali per l'utilizzo del fabbricato esistente e dell'area di pertinenza in funzione dell'attività agricola, in relazione al mutamento d'uso regolarizzato con il condono edilizio.

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

L'area interessata dall'Osservazione è ubicata in un più vasto compendio territoriale già interessato, in base alle previsioni del P.R.G. vigente, dalla presenza di aree aventi destinazione urbanistica di tipo produttivo ed in particolare della Zona Produttiva non organicamente inserita D5/11, come definita dalla Variante n. 16 al citato strumento urbanistico generale.

Va inoltre segnalato che i terreni oggetto dell'Osservazione sono limitrofi al sedime dell'Autostrada A4 ed al sedime della Strada Provinciale n. 26 "Morenica" e pertanto interessati dalle relative fasce di rispetto, ancorché ridotte in ragione della perimetrazione del Centro Abitato del Capoluogo, così come risultante dagli allegati delle delibere della Giunta Comunale n. 524 del 08.07.1993 e n. 295 del 18.10.2011.

L'edificio ivi esistente, realizzato in forza delle disposizioni della L.R. 24/85, quale annesso rustico in funzione dell'agricoltura, con iscrizione del vincolo di cui all'art. 6 della citata L.R. (valido fino alla variazione dello strumento urbanistico) ha poi fruito della possibilità di mutamento d'uso in sanatoria ai sensi della L. 724/94 (pratica intestataria ditta Edilcat – Concessione Edilizia in data 07.04.2005 in applicazione dell'art. 40 comma 6 della L. 47/85, a seguito del fallimento della ditta proprietaria precedente, Flor Company srl), secondo condono edilizio.

La consistenza immobiliare attuale è quindi la seguente:

- Alloggio di civile abitazione (PdC in sanatoria n. 5806/95 del 09.12.2004);
- Capannone ad uso commerciale a seguito cambio d'uso in sanatoria (PdC n. 5807/95 del 09.12.2004), della superficie complessiva di circa mq 1.100;
- Serre ad uso commerciale a seguito cambio d'uso in sanatoria (PdC in data 07.04.2005), della superficie complessiva di circa mq 2.180;

Le previsioni del P.A.T. adottato riconoscono l'esistenza della Zona Produttiva già definita sul P.R.G. con la variante n. 16 citata, quale "*Edificazione diffusa di natura produttiva*" e riprendono le indicazioni dello strumento vigente relativamente alla futura realizzazione di un nuovo tracciato viario, alternativo all'esistente della S.P. n. 26 Morenica, al fine di allontanarne il sedime dell'attuale Casello Autostradale.

Inoltre, in ragione di un possibile futuro ribaltamento a nord dell'A4 del casello medesimo, con ovvia necessità di revisione della struttura viaria esistente, l'area è interessata da un previsione strategica (*Corridoio progettazione infrastrutture sovracomunali*), finalizzata a consentire il futuro ribaltamento a nord del casello ed alla creazione di un adeguato snodo viario a servizio del "Mirabilia", ivi previsto dal P.A.T. e dal P.A.Q.E..

Al fine di poter corrispondere all'istanza del privato sarebbe quindi necessaria una sostanziale revisione dell'impianto strategico – urbanistico delineato dal progetto di P.A.T. adottato, nonché degli obiettivi e degli scenari della futura organizzazione infrastrutturale di questa parte del territorio, derivanti dal Documento Preliminare a suo tempo approvato e sottoscritto con gli Enti copianificatori.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, osservato che l'Osservazione presentata non appare coerente con il progettato assetto strategico del territorio, si ritiene che l'Osservazione stessa debba essere respinta.

**Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto in contrasto con il quadro strategico complessivo delineato dal progetto del P.A.T. adottato.**

**Si demanda all'Amministrazione Comunale ogni determinazione in merito all'eventuale modificazione degli indirizzi strageci strutturali coinvolti.**

**Modifiche proposte:**

=====

Sommacampagna 11.05.2011.

Il responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori