



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 019 del 22.12.2010 prot. n. 16011.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via dell'Industria – Capoluogo.

Intestatario:

Giacopuzzi Giuseppe

Contenuti e Proposte:

L'area oggetto dell'Osservazione risulta catastalmente censita al fg. 40 – mapp. n. 291, della superficie complessiva di mq 16.663 e risulta occupata dai fabbricati costituenti una Azienda Agricola ad indirizzo allevamento bovini, della consistenza complessiva pari a mc 14.258 per mq 4.574.

Viene osservato che l'allevamento esistente impatta sul territorio circostante con disagi per le abitazioni del vicinato e vincoli per le nuove future costruzioni e viene inoltre rilevata la vicinanza con un ex allevamento trasformato in attività di parcheggio vetture a servizio degli utenti dell'aeroporto.

Si chiede quindi la variazione della destinazione urbanistica dei suoli da zona agricola E2 a area di futuro insediamento di attività di parcheggio autovetture per una superficie di mq 12.000, con disponibilità ad effettuare opere di riordino ambientale dell'area attraverso la demolizione di volumi esistenti a carattere di superfetativo e di scarso decoro, con inserimento di aree verdi e zone alberate.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente ricordato che l'attività di parcheggi autovetture (urbanisticamente di tipo commerciale) si è insediata nella zona a seguito di un condono edilizio ottenuto ai sensi della L. 724 del 1994, attraverso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile regolarizzato con il versamento di oblazione ed oneri ai sensi di legge.

Tale attività risulta pertanto pienamente legittima per la parte svolta all'interno del capannone, mentre risulta presentato un secondo condono edilizio per sanare all'uso di aree di sosta per autovetture parte delle aree di pertinenza del capannone, ai sensi della L. 326/2003 (ultimo condono edilizio).

Nel disciplinare le attività di allevamento intensivo poste nelle vicinanze del centro abitato, il P.A.T. adottato ha strategicamente individuato tali impianti come *Elementi di degrado* senza tuttavia impostare politiche urbanistiche che costringessero i proprietari degli stessi al trasferimento dell'attività, bensì fornendo uno strumento di riconversione in attività meno impattanti sul territorio.

Le relative Norme Tecniche (art. 8.h) prevedono infatti che, in applicazione del Credito Edilizio di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, *il P.I. può prevederne il trasferimento con i criteri descritti ... all'art. 5.3 per gli allevamenti* ove è disposto che è possibile consentire la trasformazione della destinazione d'uso in loco quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo.

Tale formulazione della normativa risulta essere, tuttavia, particolarmente penalizzante rispetto alle effettive possibilità di riqualificazione ambientale del territorio, in relazione all'entità ed alla complessità economica dei processi di trasferimento di tali attività, con l'effettivo rischio di non poter dar corso a tali interventi e quindi di veder fallire parte degli obiettivi posti alla base del progetto del P.A.T..

Non da ultimo va ricordato anche il problema del dimensionamento del P.A.T. con riferimento agli A.T.O. in cui alternativamente si va ad operare in applicazione del principio più sopra rappresentato.

Dall'analisi delle Tabelle dimensionali emerge infatti che per l'A.T.O. n. 6 – *Ambito rurale di pianura*, non è prevista alcuna capacità edificatoria per gli Altri Interventi, tra i quali ricade il recupero edilizio (a fini produttivi) degli edifici non più funzionali e conseguentemente per la trasformabilità degli allevamenti.

Tale mancanza è coerente con l'obiettivo principale perseguito di trasferire il credito derivante dalla riconversione degli insediamenti in questione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata e/o nelle aree interessate dalle linee di sviluppo insediativo di tipo produttivo.

Nell'ottica di voler fornire una possibilità di recupero in loco degli allevamenti pare possibile ipotizzare e proporre, indipendentemente dalla risposta tecnica alla specifica Osservazione in discussione, una alternativa normativa.

Per quanto riguarda l'Osservazione in esame, si ricorda che In base alle disposizioni degli artt. 12 e 13 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., **è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte STRATEGICHE di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni ... , che ... redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ...**".

Il Piano degli Interventi, successivo al P.A.T., è invece ... **lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., 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.**

Pertanto la trasformazione richiesta non è di competenza del P.A.T., ma bensì eventualmente, del successivo Piano degli Interventi, nei limiti del dimensionamento generale, pertanto in tal senso l'Osservazione presentata non può essere accolta.

Appare invece possibile proporre una modifica all'art. 5.3 delle N.T. al fine di rendere possibile la riconversione in loco degli allevamenti intensivi individuati come elementi di degrado sulla Tavola n. 4 del P.A.T., quali elementi di possibile conflitto con le limitrofe zone residenziali.

Per tale modifica si rimanda alle successive Osservazioni n. 064 – 082 – 084.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto di competenza del Piano degli Interventi, nei limiti di quanto previsto dall'art. 5.3 delle Norme Tecniche e del dimensionamento.

Sommacampagna 20.05.2011.

 **responsabile del Servizio**
Arch. Paolo Sartori