



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 050 del 24.01.2011 prot. n. 763.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Caselle – Capoluogo.

Intestatario: Autoparking Caselle srl.

Contenuti e Proposte:

Nell'Osservazione, relativamente alle aree di proprietà, si segnala quanto di seguito:

- le aree sono interessate da una *Linea di sviluppo insediativo produttivo – commerciale – direzionale – alberghiero* che le rende potenzialmente utilizzabili, all'interno del futuro P.I., per l'insediamento di dette attività;
- le aree, in relazione alla loro collocazione territoriale, vicinanza con le infrastrutture a rete (fognature, acquedotto, ecc.) sono "naturalmente vocate" alla trasformazione;
- a seguito dell'ottenimento delle necessarie autorizzazione di natura edilizia, nelle aree e parte dei fabbricati ivi insistenti si esercita l'attività di parcheggio autovetture a pagamento, in funzione del vicino Aeroporto Valerio Catullo, rilevando la necessità, in quanto gli spazi disponibili risultano ormai insufficienti, di una nuova regolamentazione che consentendo futuri ampliamenti, comporti notevoli ricadute economiche sul territorio.

Al fine di chiarire alcuni dubbi sul progetto di piano, viene chiesto ed Osservato che:

- 1) si riconosca che non esiste alcun vincolo urbanistico sulle aree in questione derivante dalle disposizioni della L.R. 11/2004, con riferimento alla presenza di allevamenti intensivi, atto ad impedire la futura trasformabilità potenzialmente prevista nel P.A.T.;
- 2) con l'approvazione del P.A.T. e/o del futuro P.I. non vengano inserite norme che inibiscano alla famiglia Tortella (titolare della Soc. Autoparking Caselle) di esercitare

- l'attività consentita attraverso il condono edilizio, subordinando l'eventuale dismissione alla edificazione di nuovi edifici idonei allo svolgimento dell'attività;
- 3) venga valutata l'opportunità di una modifica al Regolamento Edilizio al fine di consentire che nelle zone produttive del territorio possa essere svolta attività commerciale anche in assenza, nel medesimo edificio, dell'attività di produzione dei beni da commercializzare;
 - 4) la possibile futura nuova zona di espansione comprenda unicamente proprietà della famiglia dei proponenti, quale comparto autonomo con unici soggetti firmatari della eventuale convenzione;
 - 5) venga valutata l'opportunità di addivenire ad un accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004, comprensivo delle compensazioni per l'Amministrazione Comunale, al fine di poter dare rapida attuazione agli interventi consentiti sulle aree di proprietà, posto che i tempi per la redazione ed approvazione del P.I. risultano lunghi, con obbligo per l'Osservante del rispetto delle autorizzazioni rilasciate, che sono limitanti per le potenzialità dell'attività gestita.

Si chiede inoltre, la conferma delle indicazioni strategiche del P.A.T. adottato che interessano le aree di proprietà degli Osservanti.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

L'attività oggetto dell'Osservazione è attualmente quella già autorizzata con condono edilizio n. 6699 – 6701 – 6702 del 2004, nonché quella consentita sulla base delle norme di zona del vigente P.R.G. quale zona produttiva industriale ed artigianale di completamento.

Relativamente a quanto proposto nell'**Osservazione n. 1** va innanzi tutto segnalato che, con D.G.R. 3178 del 08.10.2004 sono stati approvati di Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 11/2004, che contengono altresì (alla lettera d) le indicazioni tecniche relative all'edificabilità nelle zone agricole.

In particolare il Punto 5 (a pag. 138) disciplina le modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi, modificando ed integrando le disposizioni della precedente D.G.R. 7949 del 1989, con specifico riferimento al comma 2 della medesima, ove venivano precisate *le distanze minime fra i nuovi insediamenti zootecnici e le zone A – B – C – F*, con riferimento alla zonizzazione dei P.R.G. ai sensi del D.M. 1444/68.

Il successivo comma 5, della D.G.R. 7949/89 disponeva inoltre, *in occasione di nuovi insediamenti civili, il rispetto delle distanze suddette qualora si sia già in presenza di un allevamento zootecnico*, dettando quindi una precisa reciprocità delle distanze fissate.

Tali disposizioni che escludevano chiaramente, dal novero delle aree urbanizzate soggette a tali limitazione, le aree produttive, classificabili come Zone Omogenee D,

non sono invece presenti nel testo regolamentare del 2004, ove l'analoga Tabella 3, appare genericamente riferita alle *distanze minime reciproche dei limiti della zona agricola*, comprendendo evidentemente in tale definizione anche le Z.T.O. "D".

Tale conclusione è altresì confermata dalla 4° capoverso del predetto Punto 5 ove si legge: "*In ottemperanza a quanto previsto dalla legge, si indicano di seguito i criteri per la realizzazione degli allevamenti zootecnici – intensivi "in relazione alle tipologie costruttive e alla quantità e qualità di inquinamento potenziale", definendo le distanze reciproche dai limiti delle zona non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali.*"

Il legislatore regionale è successivamente intervenuto sulla materia, con la D.G.R. 3650 del 25.11.2008, punto 2 del deliberato, nella quale, recependo il parere della Seconda Commissione Consiliare del 14.10.2008, ha aggiunto al suddetto capoverso la seguente frase: "***ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali e industriali)***".

Tale definizione è stata adottata in considerazione *dell'ampia gamma di destinazioni possibili nelle zona D*, al fine di specificare puntualmente la tipologia degli insediamenti da escludere dai predetti limiti.

Ne discende quindi che, con riferimento alle potenziali destinazioni che il P.I. potrà inserire nell'eventuale espansione produttiva insediabile sulle aree oggetto di Osservazione, potranno esservi consentite unicamente attività di natura industriale ed artigianale, escludendosi pertanto quelle commerciali, direzionali ed alberghiere.

Pertanto l'Osservazione n. 1 può essere solo parzialmente accolta con riferimento agli ***insediamenti produttivi (artigianali e industriali)***

Relativamente all'**Osservazione 2** si rileva che il P.A.T. non prevede alcuna disposizione specifica in merito che non è possibile ad oggi ipotizzare le disposizioni regolamentari del futuro P.I., l'Osservazione va quindi respinta.

Relativamente all'**Osservazione 3** si rileva che trattasi di materia di competenza del P.I. a cui si rimanda, ricordando che nel caso indicato si configura un'attività non più produttiva, ma commerciale, con tutti i relativi limiti normativi e regolamentari vigenti, ivi compreso quanto sopra relativamente alla presenza di allevamenti zootecnici intensivi;

Relativamente all'**Osservazione 4** si rileva che trattasi di materia demandata al P.I. ed alle scelte localizzative che verranno con esso formulate.

Relativamente all'**Osservazione 5** si rileva che non sono stati previsti all'interno del P.A.T. gli accordi art. 6 della L.R. 11/2004 e che dall'Osservazione non emergono elementi che individuino un immediato interesse pubblico per la sottoscrizione di un accordo in sede di Osservazioni. Inoltre l'art. 17 – Contenuti del piano degli interventi - comma 4 della L.R. 11/2004 prevede che *Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure*

ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati in applicazione dell'art. 6 sopra citato. Trattasi quindi di materia demandata al P.I..

Relativamente all'**Osservazione generale** si rileva che trattasi di valutazione di natura non tecnica rispetto alla quale si prende atto delle attuali previsioni del P.A.T..

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE n. 1 : PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto ai sensi della D.G.R. 3650 del 25.11.2008, punto 2 del deliberato, in recepimento del parere della Seconda Commissione Consiliare del 14.10.2008, è stato precisato che *le distanze reciproche dai limiti delle zona non agricole, dai confini di proprietà e dalle abitazioni non aziendali* è stato aggiunta la frase: *“ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali e industriali);*

OSSERVAZIONE n. 2 : RESPINTA in quanto il P.A.T. non prevede alcuna disposizione specifica in merito e non è possibile ad oggi ipotizzare le disposizioni regolamentari del futuro P.I.;

OSSERVAZIONE n. 3 : RESPINTA in quanto trattasi di materia di competenza del P.I. a cui si rimanda;

OSSERVAZIONE n. 4 : RESPINTA in quanto trattasi di materia demandata al P.I. ed alle scelte localizzative che verranno con esso formulate in relazione anche alle facoltà previste dall'art. 6 della L.R. 11/2004;

OSSERVAZIONE n. 5 : RESPINTA in quanto dall'osservazione non emergono elementi che individuino un immediato interesse pubblico per la sottoscrizione di un accordo in sede di Osservazioni. Inoltre l'art. 17 – Contenuti del Piano degli Interventi - comma 4 della L.R. 11/2004, prevede che *Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati* in applicazione dell'art. 6 sopra citato. Trattasi quindi di materia demandata al P.I..

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 10.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

