



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 051 del 24.01.2011 prot. n. 764.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via dell'Artigianato – Caselle.

Intestatario: SVAI Holding Immobiliare spa.

Contenuti e Proposte:

Va preliminarmente ricordato che SVAI Holding Immobiliare spa ha presentato una Osservazione anche nel 1° periodo (n. 23 del 20.03.2009 prot. n. 4130) relativa alle modalità di calcolo delle superfici di calpestio al fine del dimensionamento degli standard, già oggetto di analisi tecnica e di valutazione.

La presente Osservazione concerne le aree di proprietà della ditta proponente poste in via dell'Artigianato della Frazione di Caselle, in prossimità del cavalcavia autostradale di accesso all'abitato della frazione.

Nel rilevare che:

- le aree sono interessate dalle seguenti azioni strategiche del P.A.T.:
 1. area di Urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva – art. 8.a delle Norme Tecniche;
 2. area di riqualificazione e riconversione – art. 8.f delle Norme Tecniche;
 3. contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi – art. 8.d delle Norme Tecniche, attraverso il quale risulta collegato con le disposizioni dell'art. 8.x – Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di caselle e 8.y – Interenti di mitigazione degli impatti aeroportuali.
- la ditta Osservante non evidenzia motivi per opporsi al suddetto ambizioso programma di intervento, riferendo tuttavia di aver già elaborato una strategia di sviluppo dell'attività, con ampliamento dei settori merceologici operativi;
- tale strategia comporta la necessità di un consistente ampliamento degli immobili attualmente utilizzati, fino ad un complessivo di mq 35.000 coperti;

- le aree, in relazione alla loro collocazione territoriale, vicinanza con le infrastrutture a rete (fognature, acquedotto, ecc.) sono “naturalmente vocate” alla trasformazione;
- tale nuovo programma di interventi è divenuto ormai urgente al fine di mantenere la competitività dell’azienda sul mercato.

E’ richiamato un elaborato che non risulta allegato alla documentazione pervenuta.

Alla luce di tali considerazioni, dopo aver auspicato la conferma delle indicazioni strategiche del P.A.T. adottato, si Osserva quanto segue:

Osservazione n. 1: all’interno delle Norme Tecniche sia previsto che, le superfici meramente utilizzate a magazzino e supporto logistico dell’azienda, ancorché posizionate su più livelli, non siano considerate quali superfici di calpestio (standard urbanistici) e non vengano computate ai fini dell’onerosità, come già richiesto nell’Osservazione presentata nel 1° periodo;

Osservazione n. 2: venga consentita la realizzazione all’interno della zona destinata ad Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali, quale ambito di riequilibrio dell’ecosistema di Caselle, di nuovi volumi edilizi e che sia possibile conteggiare tali aree come standard urbanistico, al fine di mantenere la visibilità dell’azienda, che viene penalizzata dalla soluzione viabilistica prevista;

Osservazione finale: in reazione alle improcrastinabili esigenze operative dell’azienda, con possibile delocalizzazione della stessa, sia possibile stipulare Accordo ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/2004 al fine di concordare fin da subito le future soluzioni urbanistiche per l’ambito territoriale interessato.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Buona parte delle azioni strategiche previste dal P.A.T. per la frazione di Caselle, risultano finalizzate alla realizzazione di un vero e proprio “ring” di aree verdi che, come un baluardo opposto alle rilevanti fonti di inquinamento presenti sul territorio, avvolge l’abitato attuale e futuro.

Trattasi in sostanza di una cintura boscata definita “*Ambiti di riequilibrio dell’ecosistema di Caselle*”, che circonda il paese a nord-est, est e sud-est, e degli “*Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali*” che lo difendono a sud.

Tra le azioni mirate, finalizzate alla realizzazione di tale importante nuovo assetto ambientale della frazione, quella connessa alle aree in parte occupate dalla SVAI, costituisce uno dei tasselli principali del “bastione sud”, che è anche connesso con l’Accordo di Concertazione a suo tempo sottoscritto con Società Aeroporto Valerio Catullo, allegato al P.A.T. adottato.

In relazione a quanto suddetto, va quindi rilevato che alcune delle Osservazioni proposte non appaiono in sintonia con gli indirizzi sopra esplicitati, mentre altre

attengono ad aspetti sui quali il P.A.T. non ha specifica competenza pianificatoria, appartenenti quindi alle azioni proprie del Piano degli Interventi.

In particolare quindi, rispetto a:

Osservazione n. 1 : si richiama il parere espresso sulla Osservazione n. 23 – 1° periodo del 20.03.2009, presentata dalla medesima Società, ritenendo che quanto proposto possa essere accolto, ma che vada opportunamente precisato all'interno del P.I., al quale compete la definizione dei parametri edificatori, fermo restando che non dovrà configurarsi la creazione di piani intermedi strutturalmente formati;

Osservazione n. 2 : poiché le aree destinate agli “*Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali*” (art. 8.y delle Norme Tecniche) sono comprese, nell'Allegato C del Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura di VAS sul progetto adottato, con particolare riferimento alla fig. 8.2 di pag. 39, tra quelle utilizzate per la formazione di rilevati con vegetazione arborea ed arbustiva: la richiesta di insediamento nelle stesse di volumi funzionali ad attività produttive risulta in contrasto con tali indirizzi strategici del piano e pertanto deve essere respinta, mentre risulta compatibile la richiesta di inserire all'interno delle stesse di zone di parcheggio anche con finalità di standard urbanistico, che va tuttavia demandata alla competenza del P.I.;

Osservazione finale : nel rilevare che non sono stati previsti all'interno del P.A.T. gli accordi art. 6 della L.R. 11/2004 e che, pur emergendo dall'Osservazione elementi che individuano un immediato interesse pubblico per la sottoscrizione di un accordo, allo stato attuale il Comune non ha la disponibilità delle aree interessate dalle realizzazione degli “*Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali*”, non appare possibile l'immediata attivazione delle procedure di attuazione del *Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi*.

Poiché tale problematica pone la questione dell'attuabilità in tempi congrui degli interventi strategici previsti nel P.A.T. adottato, si ritiene di dover proporre in merito una modifica normativa all'art. 8.d come più avanti riportata.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE n. 1 : RESPINTA in quanto competenza del P.I., rilevando che quanto proposto può costituire materia di riflessione ed accoglimento nella definizione dei parametri da utilizzare per la futura edificazione, fermo restando che la realizzazione di tali superfici non dovrà configurare la creazione di piani intermedi strutturalmente formati;

OSSERVAZIONE n. 2 : PARZIALMENTE ACCOLTA per quanto attiene all'utilizzo delle aree destinate agli "*Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali*", quale aree a standard con possibilità di inserimento di parcheggi pubblici;

RESPINTA per quanto attiene all'insediamento nelle aree stesse di volumi funzionali ad attività produttive poiché in contrasto con gli indirizzi strategici del piano adottato;

OSSERVAZIONE FINALE : PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto nel rilevare che non sono stati previsti all'interno del P.A.T. gli accordi art. 6 della L.R. 11/2004 e che, pur emergendo dall'Osservazione elementi che individuano un immediato interesse pubblico per la sottoscrizione di un accordo, allo stato attuale il Comune non ha la disponibilità delle aree interessate dalle realizzazione degli "*Interventi di mitigazione degli impatti aeroportuali*", per cui non è possibile l'immediata attivazione delle procedure di attuazione del *Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi*.

Poiché tale problematica pone la questione dell'attuabilità in tempi congrui degli interventi strategici previsti nel P.A.T. adottato, si propone la modifica normativa all'art. 8.d di seguito riportata.

Modifiche proposte:

In coda all'art. 8.d delle Norme Tecniche si aggiunge:

"Il Piano degli Interventi potrà prevedere, in caso di particolari complessità, espressamente rilevate dal Consiglio Comunale, la possibilità di frazionare in stralci la realizzazione del progetto, prevedendo che gli interventi privati siano successivi e/o contestuali a quelli di interesse pubblico. Laddove ciò non fosse oggettivamente possibile l'intervento dovrà essere progettato unitariamente e il privato dovrà garantire la realizzazione della parte di interesse pubblico, versando al Comune l'onere per la successiva realizzazione delle relative opere.

Sommacampagna 14.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

