



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 075 del 25.01.2011 prot. n. 849.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Tezze e Via Villa – Caselle.

Intestatari: Soc. Imm. Alfa s.r.l. – Ruffo / Turrini.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione riguarda le seguenti proprietà:

- Soc. Immobiliare Alfa srl aree catastalmente censite al fg. 17 – mapp. 1262;
 - sig.ri Ruffo – Turrini aree catastalmente censite al fg. 17 – mapp. 1066 parte;
- della superficie complessiva di mq 47.894.

Viene richiamata l'Osservazione presentata nel 1° Periodo (n. 38 - prot. n. 4393 del 23.03.2009) per mezzo dell'Avv. Scappini, ove tra l'altro si proponeva la sottoscrizione di un Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, richiedendo che in caso di mancato accoglimento di quella attuale si riconsideri quella già depositata.

Si fa presente che il P.A.T. è intervenuto su una situazione già pianificata dal P.R.G. vigente quale Zona D2e/s, Commerciale – Direzionale – Artigianale di Servizio di espansione, con indice di edificabilità pari 1 mc/mq, rapporto di copertura pari al 30% da utilizzare per il 75% come attività direzionale e per il 25% commerciale, applicando un'azione strategica che determina l'incompatibilità della previsione di P.R.G. (art. 8.e delle Norme Tecniche).

Si sostiene che in tal modo si è azzerata l'aspettativa edificatoria con un vincolo a carattere espropriativo, al fine di prevederne l'utilizzo quale *Ambito di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle* (art. 8.x delle Norme Tecniche), con previsione di una compensazione urbanistica per i privati (art. 8.e).

Si osserva, nel merito, che l'individuazione di un'area alternativa necessaria per la compensazione prevista è difficilmente reperibile, dovendola concordare con soggetti terzi che possano cedere le aree necessarie, talché appare agli Osservanti più realistica la possibilità di una restituzione parziale di edificabilità all'area in esame (in specie di natura residenziale di minor impatto rispetto alle destinazioni originarie) che consenta di realizzare anche la fascia verde di protezione dell'abitato dall'autostrada.

Pertanto, in sintesi, si richiede di modificare il progetto del P.A.T. come segue:

Osservazione n. 1 : restituzione, in tutto od in parte dell'edificabilità all'area di proprietà;

Osservazione n. 2 : modifica della destinazione d'uso da zona produttiva (D2e/s) a zona residenziale (C di espansione);

Osservazione n. 3 : cancellazione dell'obbligo di realizzazione del sottopasso previsto dall'attuale normativa della Zona D2e/s in quanto opera non necessario per l'uso residenziale;

Osservazione n. 4 : nell'eventualità di restituzione parziale della volumetria ammessa siano previste altre forme di compensazione urbanistica a favore della proprietà.

comprendere in tutto o in parte le aree di proprietà tra quelle destinate a "riqualificazione – riconversione" già indicata sulla tav. 4 del P.A.T.;

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va innanzi tutto richiamata l'Osservazione n. 38 del 1° Periodo, relativa sostanzialmente alle modalità di attuazione degli interventi prospettati dal P.A.T. con riferimento a:

- 1) la predisposizione di un accordo art. 6 della L.R. 11/2004 – osservazione respinta in quanto non potrebbe più essere oggetto di osservazioni;
- 2) attribuzione di un credito a compensazione sia dell'avvenuto cambio d'uso dell'area che della cessione della stessa al Comune – respinta per le medesime motivazioni del punto 1);
- 3) sottoscrizione di un accordo che impegni l'Amministrazione nei punti 1) e 2) – respinta in quanto demandata al P.I.;
- 4) individuazione nel P.I. di un'area per l'utilizzo del credito // compensazione cessione della stessa ai privati – accolta in quanto già previsto dalla normativa;
- 5) previsione di una ulteriore compensazione nel caso l'area di atterraggio del credito // compensazione sia acquistata dai privati - respinta in quanto demandata al P.I.;
- 6) regolamentazione dei tempi di esecuzione degli interventi per evitare rinvii a tempo indeterminato – respinta in quanto materia del P.I.;

7) adozione provvedimenti per la restituzione all'area dell'attuale destinazione urbanistica in caso di mancato accordo art. 6 L.R. 11/2004 al momento del P.I. – respinta in quanto l'uso a verde dell'area è parte integrante e sostanziale delle mitigazioni necessarie a rendere sostenibile le azioni del P.A.T. nell'A.T.O. n. 2 – Abitato di Caselle, come previsto dal Rapporto ambientale della procedura di VAS.

L'attuale Osservazione integra quanto già rilevato nella prima, con particolare riferimento alla possibilità di riutilizzo in loco della volumetria derivante dal credito // compensazione previsto nel P.A.T. adottato, proponendo azioni urbanistiche che non appaiono strategicamente rilevanti se non nella potenziale quantificazione volumetrica a favore della proprietà.

Prima di entrare nel merito dei singoli punti si ritiene doveroso richiamare all'attenzione le motivazioni che hanno condotto alla scelta strategica effettuata nel P.A.T..

L'area interessata è limitrofa al sedime dell'autostrada A4 e costituisce, all'interno del centro abitato di Caselle, l'unica area libera da ogni edificazione, ancora non compromessa dall'azione antropica degli ultimi decenni.

Nel Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura di VAS (pag. 190 – 191) è illustrata la *pressione ambientale* cui è soggetta l'area in relazione agli inquinanti (CO – PM10 – NOx) provenienti dal traffico autostradale, in conseguenza della quale con il P.A.T. adottato, si è ritenuto di inibire l'edificazione dell'area stessa per destinarla alla mitigazione ambientale // compensazione urbanistica, al fine di realizzare parte della cintura verde di cui all'art. 8.x della Norme Tecniche – Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle.

Tale azione viene ad essere compensata, in applicazione dell'art. 8.e delle Norme Tecniche, dal trasferimento della capacità edificatoria ivi allocata dal P.R.G. all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata, di sviluppo insediativo, di riqualificazione – riconversione, dirette al miglioramento della qualità urbana e territoriale o destinata alla realizzazione di programmi complessi.

L'obiettivo finale e pertanto quello di procedere alla realizzazione nel sito di un'ampia zona di verde a mitigazione degli impatti autostradali sull'abitato di Caselle, in ragione delle difficili condizioni ambientali della frazione, trasferendo in altro sito la capacità edificatoria prevista, anche trasformata rispetto alle attuali indicazioni del P.R.G..

Sarà compito del P.I. quantificare la compensazione // credito, i tempi e le modalità di trasferimento, nonché individuare il sito di atterraggio.

Non va inoltre dimenticato che l'attuale previsione di P.R.G. segue all'approvazione della Variante n. 18 allo stesso, adottata nel 1998 e definitivamente approvata nel 2001.

Ad oggi non risultano essere mai state presentate concrete proposte progettuali per la realizzazione degli interventi previsti, sia per le prescrizioni imposte per l'edificazione, con particolare riferimento alla realizzazione di un collegamento viario diretto con via Verona, tramite un sottopasso dell'attuale ponte di scavalco autostradale, ritenuto dalle proprietà troppo oneroso, sia per le ripetute istanze pervenute per la trasformazione dell'area in un sito di tipo residenziale.

La proposta del P.A.T. consente di trasformare la capacità edificatoria vigente in mc residenziali da ubicare in ambiti appropriati, il più lontano possibile dalla fonte di inquinamento autostradale, nello spirito di mitigare / abbattere il più possibile le ricadute ambientali negative sulla popolazione e parallelamente di avviare un processo virtuoso di realizzazione di polmoni verdi atti a mitigare la pressione antropica e inquinante sull'intero abitato di Caselle.

Tale obiettivo può essere colto sia in applicazione dell'art. 8.e che dell'art. 8.x, che prevede la possibilità di stipulare un accordo pubblico / privato finalizzato all'acquisizione dell'area al patrimonio pubblico, per gli obiettivi del P.A.T..

Non può, infine, essere ignorato che la concretizzazione dei suddetti obiettivi appare complessa ed articolata, fermo restando che non è possibile ad oggi garantire tempi e modalità certe di attuazione, sia in relazione alla necessità di stabilire prima dell'approvazione del P.I. le modalità di quantificazione del credito // compensazione urbanistica necessaria, sia in relazione all'individuazione del sito di atterraggio, ai sensi dell'art. 8.e, da utilizzare come area di scambio, per ottenere la disponibilità del terreno al fine di realizzare le mitigazioni previste.

In tale quadro strategico di riferimento l'Osservazione presentata diversamente da quella del 1° Periodo, improntata alla definizione immediata delle modalità operative, all'interno di un accordo art. 6 L.R. 11/2004, pone le basi per una diversa valutazione, alla luce anche del tempo ormai trascorso dall'adozione del P.A.T..

Nel merito delle singole Osservazioni presentate, si rileva quindi quanto segue:

Osservazione n. 1 : ACCOLTA stralciando l'individuazione come *Previsione di P.R.G. incompatibile con vincoli ed indirizzi strategici* al fine di confermare la realizzabilità dell'intervento attualmente consentito dal P.R.G., fatto salvo quanto verrà successivamente stabilito dal P.I.;

Osservazione n. 2 : RESPINTA in quanto le modalità d'uso e di trasformazione urbanistica dell'area sono, per il futuro fissate dal P.A.T. adottato, mentre i parametri per l'acquisizione della stessa, ai sensi dell'art. 8.x, saranno fissati con il P.I.;

Osservazione n. 3 : RESPINTA in quanto il ripristino della pianificazione vigente comporta il ripristino delle previsioni pianificatorie esistenti, fatte salve le future previsioni del P.I.;

Osservazione n. 4 : RESPINTA in quanto le modalità ed i parametri per l'acquisizione dell'area, ai sensi dell'art. 8.x, saranno fissati con il P.I.. Si ritiene in questa sede di poter proporre, al fine di consentire un eventuale possibile utilizzo in loco delle eventuali volumetrie assegnate con il futuro P.I., una integrazione dell'art. 8.x delle Norme Tecniche, come segue:

“In sede di P.I. ed all'interno dei predetti accordi, potrà essere valutata ed autorizzata dal Consiglio Comunale, la possibilità di utilizzo in loco delle compensazioni urbanistiche previste per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, riducendo la superficie destinata a verde/parco, ferma restando la necessità di valutarne opportunamente la sostenibilità ambientale tramite specifica Valutazione Ambientale Strategica in quanto modificativa dell'assetto approvato. Tale possibilità potrà concretizzarsi unicamente se la realizzazione delle compensazioni avverrà in area limitrofa agli ambiti di urbanizzazione consolidata e purché il sedime utilizzato non superi il 10% - 15% della superficie complessiva destinata alla mitigazione ambientale.”

Parere Tecnico:

Osservazione n. 1 : ACCOLTA stralciando l'individuazione della *Previsione di P.R.G. incompatibile con vincoli ed indirizzi strategici* al fine di confermare la realizzabilità dell'intervento attualmente consentito dal P.R.G., fatto salvo quanto verrà successivamente stabilito dal P.I.;

Osservazione n. 2 : RESPINTA in quanto le modalità d'uso e di trasformazione urbanistica dell'area sono, per il futuro fissate dal P.A.T. adottato, mentre i parametri per l'acquisizione della stessa, ai sensi dell'art. 8.x, saranno fissati con il P.I.;

Osservazione n. 3 : RESPINTA in quanto il ripristino della pianificazione vigente comporta il ripristino delle previsioni pianificatorie esistenti;

Osservazione n. 4 : RESPINTA in quanto le modalità ed i parametri per l'acquisizione dell'area, ai sensi dell'art. 8.x, saranno fissati con il P.I.. Al fine di consentire l'eventuale allocazione in loco della volumetria compensativa si **PROPONE l'integrazione del testo normativo.**

Modifiche proposte:

Osservazione n. 1 : stralcio dalla tav. 4 del simbolo che individua l'area come *Previsione di P.R.G. incompatibile con vincoli ed indirizzi strategici* al fine di confermare la realizzabilità dell'intervento attualmente consentito dal P.R.G..

Osservazione n. 4 : PROPOSTA integrazione art. 8.x: in coda si aggiunge:

“In sede di P.I. ed all'interno dei predetti accordi, potrà essere valutata ed autorizzata dal Consiglio Comunale, la possibilità di utilizzo in loco delle compensazioni urbanistiche previste per l'acquisizione delle aree al patrimonio comunale, riducendo la superficie destinata a verde/parco, ferma restando la necessità di valutarne opportunamente la sostenibilità ambientale tramite specifica Valutazione Ambientale Strategica in quanto modificativa dell'assetto approvato. Tale possibilità potrà concretizzarsi unicamente se la realizzazione delle compensazioni avverrà in area limitrofa agli ambiti di urbanizzazione consolidata e purché il sedime utilizzato non superi il 10% - 15% della superficie complessiva destinata alla mitigazione ambientale.”

Sommacampagna 04.07.2011.

The image shows a blue circular official stamp of the Comune di Sommacampagna. The stamp contains the text 'COMUNE DI SOMMACAMPAGNA' around the perimeter and a star at the bottom. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink. To the right of the stamp, the text 'Il responsabile del Servizio' and 'Arch. Paolo Sartori' is printed.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori