



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 078 del 25.01.2011 prot. n. 853.**

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

**Ubicazione Territoriale:**

Via Aeroporto – Caselle.

**Intestatario: Soc. Coop. Agricola Tre Valli.**

**Contenuti e Proposte:**

L'Osservazione presentata riguarda le aree catastalmente censite al fg. 19 mappali n. 77 – 689 – 690 – 692 – 720 – 721 – 724 – 1537 – 1538 per una superficie complessiva di mq 80.042.

Facendo riferimento a precedenti istanze di variante parziale al P.R.G. depositate nel 2004 e nel 2006, nonché ad una ulteriore segnalazione inviata nel luglio 2009, successivamente all'adozione del P.A.T., l'Osservante rileva che le esigenze della produzione svolta negli stabilimenti di proprietà si sono nel tempo trasformate con allontanamento della parte produttiva dell'attività, con inutilizzo di gran parte delle superfici edificate esistenti.

A fronte dell'intervenuto Accordo di concertazione con la Soc. Aeroporto Valerio Catullo, come allegato al P.A.T., si sono create le condizioni generali per una possibile trasformazione d'uso degli edifici esistenti verso attività di tipo commerciale e di servizio, come avviene da tempo nell'intero ambito territoriale di Caselle.

Alla luce di quanto sopra si chiede che l'intera area di proprietà oggi classificata come "produttiva agroindustriale" venga inserita nel P.A.T. come "Area di riqualificazione e riconversione" (art. 8.f delle N.T.), analogamente a quanto previsto per altri insediamenti esistenti.

Si ipotizza poi la possibilità di un Accordo di Programma (art. 31 L.R. 35/2001) per la realizzazione contestuale di interventi di rilievo pubblico.

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

Il compendio immobiliare oggetto dell'istanza è stato oggetto di specifica analisi all'interno della Relazione di progetto del P.A.T. (vedi scheda di pag. 85), ove risulta che a fronte di una superficie territoriale di mq 79.724, cui corrisponde una capacità edificatoria massima di mq 39.897, risultano edificati "solamente" mq 17.613 (44%) con un residuo edificabile di mq 22.284.

L'ambito è posto nelle immediate adiacenze delle aree aeroportuali, ma non è interessato dai vincoli altimetrici di all'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea, mentre risulta ad oggi soggetto (almeno in parte) ai vincoli altimetrici di cui alla L. 58/63, come indicati sul P.R.G. e sulla tav. 1 del P.A.T. adottato.

La collocazione territoriale del complesso (in fregio alla Strada Provinciale n. 26a ) e la sua appartenenza al più ampio comparto delle aziende del Gruppo Veronesi, non ha costituito, nonostante le ripetute istanze di variante al P.R.G. presentate, elemento di interesse per valutarne la trasformabilità in attività diverse da quella agroindustriale attualmente svolta, anche in relazione all'elevata consistenza immobiliare esistente.

In sede di progettazione sono state infatti considerate prioritarie le attività già esistenti sul territorio per le quali necessitavano interventi di riordino e riclassificazione urbanistico in ragione del consolidarsi nel tempo di insediamenti preesistenti non propriamente coerenti con le destinazione d'uso urbanistica delle aree e interventi di allentamento di attività potenzialmente moleste per le zone residenziali circostanti.

Attualmente il P.A.T. esercita sull'area di Osservazione l'azione prevista dalle **Aree di urbanizzazione consolidata di natura produttiva** quindi, analogamente ad altre situazioni esistenti, non si ritiene sussistano ragioni di natura urbanistica per non considerare potenzialmente possibile la futura trasformazione del sito in esame come da osservazione depositata, fermi restando i parametri dimensionali del P.A.T. adottato, in quanto coerente con i principi generali del progetto e con gli obiettivi specifici dell'A.T.O. n. 2 (pag. 44 della N.T.) con particolare riferimento alla *Riquilificazione delle zone produttive esistenti* ed alla *Realizzazione di interventi di valorizzazione locale derivanti dalle funzioni aeroportuali*.

Infatti, nell'Accordo di Concertazione siglato con la Soc. Aeroporto Valerio Catullo, allegato al P.A.T., l'ambito oggetto dell'Osservazione è ubicato nella Zona B nella quale si è concordata la possibilità di insediamento (secondo le direttive del P.A.T e del P.I.) di servizi aeroportuali, fermo restando che alberghi, parcheggi centri direzionali e commerciali, dovevano essere oggetto di specifica convenzione tra Comune privato ed soc. di gestione aeroportuale.

Per tali ragioni l'Osservazione presentata appare sostanzialmente coerente con gli obiettivi del P.A.T. adottato e può essere accolta, ferme restando le verifiche di sostenibilità ambientale di competenza del procedimento di VAS.

**Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE ACCOLTA in quanto sostanzialmente coerente con gli obiettivi del P.A.T. adottato, ferme restando le verifiche di sostenibilità ambientale di competenza del procedimento di VAS ed i parametri dimensionali.**

**Modifiche proposte:**

**Apposizione del retino “Area di riqualificazione e riconversione” sull’ambito oggetto di Osservazione in sovrapposizione di quello relativo alle Aree di urbanizzazione consolidata di natura produttiva.**

Sommacampagna 05.07.2011.

Responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori

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 central emblem. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Paolo Sartori".