



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 082 del 25.01.2011 prot. n. 860.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. San Pierin – Capoluogo.

Intestatari:

Mazzi Corrado e Ottaviano.

Contenuti e Proposte:

La richiesta concerne le aree catastalmente censite al fg. 13 – mapp. 239 – 241 – 242 – 243 – 244 – 245 – 246 – 247 – 248 – 249 – 250 – 251 – 252 – 253 – 254 – 255 – 256 – 417 – 490 – 1192 – 1194 – 2067 – 2068 – 2101 siti in zona E2 del vigente P.R.G. in loc. San Pierin del Capoluogo, della superficie complessiva di mq 95.000 circa.

Su detto fondo sono ubicati n. 4 capannoni avicoli del volume complessivo di mc 18.000 circa, nel quale sono allevate circa 30.000 galline ovaiole, in posizione sollevata, ideale per la conduzione sanitaria essendo opportunamente arieggiata ed accessibile.

L'attività è stata nel tempo progressivamente adeguata alle norme vigenti in materia igienico sanitaria con specifici investimenti, anche se il Comune ha manifestato perplessità circa la posizione dell'allevamento in relazione alla sua vicinanza con il centro abitato e con l'impatto paesaggistico che lo stesso causa data la particolare collocazione in sommità collinare.

Si osserva che molti degli edifici esistenti nella zona sono sorti dopo la costruzione degli allevamenti e che nonostante la volontà manifestata dalla proprietà in diverse proposte inoltrate all'Amministrazione, non si è riusciti a trovare una soluzione, tecnicamente ed economicamente accettabile, che consentisse l'allontanamento dell'attività esistente che impatta sull'abitato.

Il P.A.T. adottato ha individuato gli allevamenti quali *Elementi di degrado* art. 8.h e 5.3 delle N.T. per stabilire delle modalità tecniche finalizzate alla eventuale concessione di

un Credito Edilizio (con i parametri dell'art. 5.3), con riferimento alla loro incidenza sulle scelte strategiche, prevedendo anche la eventuale possibile trasformazione in loco *qualora la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata*.

Nell'individuare la graduatoria d'incompatibilità ed il relativo credito il P.A.T. non ha tuttavia considerato i reali valori economici in gioco relativamente sia i fabbricati che alle attività aziendali, tenuto conto che non possono essere equiparate situazioni di attività in essere con situazioni di abbandono.

Infine tale criterio, che può apparire razionale, non considera che la collocazione territoriale degli allevamenti determina anche la loro vulnerabilità con riferimento alle prescrizioni igieniche che possono essere imposte a quelli interni ai centri abitati, mentre gli allevamenti esterni godono di una normativa che inibisce l'edificazione nelle loro vicinanze senza che la pubblica amministrazione possa interferire in merito.

Alla luce di tali considerazioni e ritenuto che il P.A.T. non definisca correttamente le entità volumetriche di credito con riferimento a quanto specificato, si ritiene che esso sia contraddittorio e che non determinerà le condizioni per l'effettiva realizzazione dei trasferimenti progettati, a meno che non riconosca volumi sostitutivi almeno pari a quelli esistenti anche agli allevamenti che non rientrano nella graduatoria proposta riferita alla rilevanza delle scelte strategiche in gioco.

Alla luce di quanto sopra sono esposte le seguenti Osservazioni:

Osservazione 1 : la revisione dei criteri di attribuzione del Credito Edilizio relativamente agli *Elementi di degrado* (art. 5.3 delle N.T.) con possibilità di recupero o trasferimento di tutta la volumetria esistente o aumentare le quote previste dall'art. 5.3;

Osservazione 2 : inserire tra i criteri di valutazione per la determinazione del volume trasferibile le seguenti voci:

- a) graduatoria per grado di incompatibilità ambientale / territoriale;
- b) graduatoria per grado di incompatibilità ambientale / paesaggistica;
- c) graduatoria per valori economici (azienda attiva, investimenti fatti ecc.);

con riconoscimento delle possibilità di recupero in loco;

Osservazione 3 : inserimento di una nuova linea di sviluppo insediativo sulle aree oggetto dell'Osservazione;

Osservazione 4 : in alternativa al punto 3 ampliamento dei limiti di urbanizzazione consolidata per comprendere il sedime dei capannoni e consentire quindi il recupero in loco.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Le disposizioni oggetto di Osservazione attengono sostanzialmente a quanto disposto dal 1° comma dell'art. 5.3, più sotto riportato, delle Norme Tecniche, che (si ricorda) va letto in coerenza di quanto disposto dall'art. 8.h, relativamente agli *Elementi di degrado* individuati sulla tav. 4 del P.A.T. adottato, ove viene precisato che ... *il P.I. può anche consentire la trasformazione della destinazione d'uso in loco quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'Urbanizzazione consolidata.*

Infatti ai sensi dell'art. 8.k delle Norme Tecniche, le *Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale* costituiscono le direzioni nelle quali *il P.I. può introdurre nuove aree di espansione residenziale per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto **comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica*** (art. 8.h *Elementi di degrado*).

Analoga possibilità esiste per gli *Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* (art. 8.c) e le *Aree di riqualificazione e conversione* (art. 8.f)

Tali modalità di attuazione determinano, se applicate contestualmente alle disposizioni dell'art. 5.3, l'eliminazione degli elementi di degrado (in questo caso gli allevamenti intensivi che determinano impatti sull'edificato esistente e limitano le nuove potenzialità insediative) con ripristino dell'uso agricolo dei suoli liberati e riduzione della pressione antropica sul territorio.

L'Osservazione proposta esamina inoltre le modalità di attribuzione del Credito Edilizio delineate, nella graduatoria dell'art. 5.3, in relazione alla posizione dell'allevamento rispetto alle azioni strategiche proposte dal P.A.T. adottato.

L'ultimo comma dell'art. 5.3 stabilisce che "*Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione di zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.*".

Trattasi di norme di rinvio che demanda al P.I. le azioni concrete per la quantificazione del Credito Edilizio e la definizione delle aree di atterraggio dello stesso, fermo restando che in accoglimento parziale dell'Osservazione n. 064, sono già state introdotte disposizioni atte a consentire la trasformazione d'uso in residenza in loco.

Per quanto riguarda poi l'entità volumetrica del Credito sancita nell'art. 5.3, si evidenzia che quello indicato è il valore massimo e non che andrà applicato con riferimento alle singole situazioni individuate. E' infatti demandata al P.I. la creazione di una graduatoria tarata anche sulle condizioni oggettive di ciascun allevamento e sul valore economico effettivamente esistente, laddove tali parametri fossero ritenuti rilevanti e/o pertinenti in relazione agli obiettivi ed alle strategie di piano.

Per quanto riguarda infine gli adeguamenti igienico sanitari si rileva che gli stessi, in relazione al mutare della normativa, sono obbligatori e non possono essere applicati in modo diversificato sul territorio, cosicché tali adeguamenti non creano situazioni di sperequazione o di dispari trattamento. Diversamente gli interventi di miglioramento delle condizioni di allevamento, volontariamente messe in atto dai singoli imprenditori, costituiscono generalmente un investimento per il miglioramento del prodotto e quindi della redditività aziendale, a fine di individuare nicchie di mercato alle quali accedere, indipendentemente dalle azioni dell'Amministrazione Pubblica.

Per quanto attiene alla possibilità di inserimento di una nuova linea di espansione residenziale sulle aree dell'Osservante, si richiamano innanzi tutto gli esiti dell'indagine svolta con il Rapporto Ambientale finalizzato alla procedura di VAS (pag. 187 – 188), che illustra la *pressione ambientale* cui è soggetta l'area in relazione agli inquinanti (CO e PM10) provenienti dal traffico autostradale e si rileva che l'ambito in questione, con riferimento agli obiettivi strategici del P.A.T. adottato, non è stato ritenuto idoneo per i fini delle azioni strategiche del P.A.T..

Alla luce di quanto detto e nel merito dei singoli punti, si ritiene che:

Osservazione 1 : considerato che la graduatoria di incompatibilità stabilita del P.A.T. adottato stabilisce un valore massimo di trasformabilità in relazione alla posizione dell'allevamento sul territorio ed alla sua incidenza sulle azioni strategiche delineate dal P.A.T., rimandando ogni altra valutazione o scelta al P.I. (ultimo comma dell'art. 5.3), si ritiene che l'Osservazione debba essere respinta in quanto la norma determina trattamenti diversi in ragione di precisi obiettivi strategici di piano, quantificando contestualmente anche il tetto massimo volumetrico utilizzabile;

Osservazione 2 : RESPINTA in quanto trattasi di attività demandata al P.I. (ultimo comma dell'art. 5.3) pur ritenendo oggettivamente sensati i criteri proposti, mentre per quanto riguarda il recupero in loco si rinvia alle determinazioni assunte sull'Osservazione 064;

Osservazione 3 : si rileva che l'ambito in questione, con riferimento agli obiettivi strategici dettati, non è stato ritenuto rilevante ai delle azioni strategiche del P.A.T.;

Osservazione 4 : si richiamano le valutazioni sull'Osservazione 2.

Parere Tecnico:

Osservazione 1 : RESPINTA in quanto la norma determina trattamenti diversi in ragione di precisi obiettivi strategici di piano, quantificando contestualmente anche il tetto

massimo volumetrico utilizzabile, rimandando ogni altra valutazione o scelta al P.I. (ultimo comma dell'art. 5.3);

Osservazione 2 : RESPINTA nel senso che non si integrano i criteri stabiliti dall'art. 5.3 in quanto trattasi di attività demandata al P.I. (ultimo comma);

Osservazione 3 : RESPINTA in quanto l'ambito in questione, con riferimento agli obiettivi strategici dettati, non è stato ritenuto rilevante ai delle azioni strategiche del P.A.T.;

Osservazione 4 : RESPINTA richiamando le valutazioni sull'Osservazione 2.

Modifiche proposte:

Stralcio delle Norme Tecniche art. 5.3 [in viola le modifiche previste in relazione al parziale accoglimento dell'Osservazione n. 064 del 25.01.2011 del 2° Periodo].

Art. 5.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, **nei seguenti casi**, la trasformazione della destinazione d'uso **in residenza** in loco: ~~quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata.~~

- **qualora la posizione venga a trovarsi all'interno della A.T.O. n. 1 – 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T.;**
- **qualora l'allevamento sia ubicato o nel caso di trasferimento all'interno delle aree di *edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale* discendenti dalle ex Zone E4, già costituenti centro rurale quali: il Gorgo ed i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, Rezzola, Terrua del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle. In tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente.**

Nelle more del trasferimento sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi che si rendono necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo, fatto salvo l'eventuale utilizzo in loco.

Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione delle zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.

Sommacampagna 09.07.2011.

Responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

