



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 083 del 25.01.2011 prot. n. 861.**

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

**Ubicazione Territoriale:**

Via Staffalo – Custoza.

**Intestatario: Cantina Sociale di Custoza.**

**Contenuti e Proposte:**

La richiesta concerne le aree attualmente edificate ed utilizzate per l'attività di produzione vinicola in connessione con gli imprenditori agricoli che sul territorio producono le uve utilizzate.

Trattasi di attività agroindustriale, come definita nel P.R.G. vigente (Zona D4) che nel P.A.T. è stata individuata come *Edificazione diffusa di natura produttiva* cui si applicano le disposizioni dell'art. 8.b e 5.2 delle Norme Tecniche adottate.

Tale ultima indicazione assimila di fatto l'attività in essere a quelle insediate nelle Zone D5 "Aree produttive non organicamente inserite" del P.R.G., costituenti vere e proprie attività produttive esterne alle aree urbanizzate, mentre la cantina è invece correttamente ubicata nel baricentro del territorio di produzione vinicola tipica, come risultante dalla tav. 2 - Carta delle Invarianti rispetto agli *Ambiti di produzione agricola tipica o specializzata* (art. 4.2.1.s delle N.T.).

Con tali nuove indicazioni risultano di fatto bloccate le future espansioni dell'attività (art. 5.2 penultimo comma) limitando gli scenari di sviluppo dell'azienda, che non è paragonabile per attività ed obiettivi a gli insediamenti fuori zona ed è strettamente connessa alla valorizzazione del territorio, con riferimento all'attività viti vinicola.

Ciò contrasta anche con la possibilità che le altre cantine vinicole privata hanno di ampliarsi essendo in zona agricola.

Alla luce di quanto sopra vengono proposte le seguenti Osservazioni:

Osservazione 1 : che sia stralciata la previsione di “*Attività produttiva non organicamente inserita*” di cui all’art. 5.2 e anche quella di “*Edificazione diffusa di natura produttiva*” di cui all’art. 8.b;

Osservazione 2 : che venga formulato un nuovo articolo delle Norme Tecniche che riproponga per l’area in oggetto le indicazioni e le possibilità edificatorie delle Zone Agro - industriali di trasformazione come descritte nell’attuale P.R.G.;

Osservazione 3 : che sia stralciata l’indicazione di barriere infrastrutturale (art. 8.ee) prevista sulla tav. 4.

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

La tav. 4 – Carta della Trasformabilità, nel riconoscere di fatto la pianificazione in atto, ha identificato come *Edificazione diffusa di natura produttiva* tutti gli ambiti già individuati nel P.R.G. vigente come Zona D, esterni ai centri abitati e/o non accorpati con le grandi aree produttive esistenti nel Capoluogo ed in Caselle, coincidenti infatti con le *Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva*.

Con tale modalità operativa non si è tuttavia inteso eliminare le sostanziali differenze esistenti tra ambiti, tanto è vero che l’ultimo comma dell’art. 5.2 stabilisce che *Fino all’approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interventi ammessi dalla pianificazione vigente*.

La definizione di *Attività produttiva non organicamente inserita* data all’art. 5.2 non discende quindi da quella dettata dal P.R.G. vigente (Aree produttive esistenti non organicamente inserite), bensì dalla constatazione dell’esistenza, in zone prevalentemente rurali, di inserimenti produttivi sparsi, ancorché funzionali (come nel caso in esame) all’agricoltura quali gli insediamenti agroindustriali.

Va precisato che, diversamente dalle cantine vinicole dei singoli produttori, tali insediamenti sono tuttoggi espressamente catalogati e riconosciuti dal P.R.G., come anche nell’Osservazione citato, come vere e proprie attività produttive (Zone D4).

Il P.A.T. (art. 5.2) nell’affrontare la questione, ha salvaguardato la capacità edificatoria attuale (*Fino all’approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interventi ammessi dalla pianificazione vigente*) demandando al P.I. l’effettuazione delle opportune distinzioni con riferimento alla stabilita graduatoria di incompatibilità, in applicazione dell’art. 13 comma 1 lett. n) della L.R. 11/2004 (*detta i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive in zona impropria ...*).

In tal senso l’Osservazione proposta non appare accoglibile, in quanto non coerente con il quadro strategico complessivo, mentre è ragionevole la richiesta di una diversa

regolamentazione relativa agli insediamenti agroindustriali di trasformazione, connessi con l'attività agricola del territorio.

Pertanto si ritiene che:

l'Osservazione 1 per le ragioni già illustrate l'osservazione non può essere accolta;

l'Osservazione 2 suggerisca quanto segue relativamente all'art. 5.2:

integrazione / modifica del 1° comma:

*“Si tratta di attività esistenti, ricadenti nelle zone classificate agricole. Il PAT demanda al P.I. il compito di individuare e classificare queste attività, **distinguendo opportunamente quelle di tipo agroindustriale dagli altri insediamenti**, in una graduatoria di incompatibilità che prenda in considerazione la presenza di diverso fattori di impatto, e cioè: ... ..”;*

inserimento dopo il 2° comma, del seguente:

*“**Gli insediamenti agroindustriali, in quanto funzionali all'attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, saranno oggetto di specifiche indicazioni all'interno del P.I., tenuto conto delle eventuali incompatibilità accertata secondo le predette indicazioni, definendo le possibilità di ampliamento, modifica e riorganizzazione degli stessi fermi restando i limiti dimensionali stabiliti dal P.A.T. per le singole A.T.O..”;***

modifica del 3° comma:

*“**Per gli altri insediamenti di carattere produttivo, in quanto non connessi all'attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, rimane vietato ogni intervento ... .. o ogni ampliamento in altezza o in superficie coperta non espressamente previsto in sede di P.I. in ragione del miglioramento dell'impatto sul territorio accertabile in relazione al passaggio ad una inferiore categoria di incompatibilità; ... ..***

l'Osservazione 3 va valutata in relazione allo stralcio dell'indicazione “barriera infrastrutturale” (art. 8.ee) prevista sulla tav. 4, attiene alla strada Sommacampagna – Custoza, che nel punto indicato interrompe la continuità fisica del *Corridoio ecologico principale* ivi individuato: non essendo quindi attinente alle aree interessate tale Osservazione va respinta.

**Parere Tecnico:**

**Osservazione 1 : RESPINTA in quanto è demandata al P.I. l'effettuazione delle opportune distinzioni sulla compatibilità dell'attività (art. 5.2 delle Norme Tecniche);**

## **Osservazione 2 : PARZIALMENTE ACCOLTA modificando il testo adottato come di seguito illustrato:**

a) integrazione del 1° comma:

*“Si tratta di attività esistenti, ricadenti nelle zone classificate agricole. Il PAT demanda al P.I. il compito di individuare e classificare queste attività, **distinguendo opportunamente quelle di tipo agroindustriale dagli altri insediamenti**, in una graduatoria di incompatibilità che prenda in considerazione la presenza di diverso fattori di impatto, e cioè: ... ..”;*

b) inserimento dopo il 2° comma, del seguente:

*“**Gli insediamenti agroindustriali, in quanto funzionali all’attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, saranno oggetto di specifiche indicazioni all’interno del P.I., tenuto conto delle eventuali incompatibilità accertate secondo le predette indicazioni, definendo le possibilità di ampliamento, modifica e riorganizzazione degli stessi fermi restando i limiti dimensionali stabiliti dal P.A.T. per le singole A.T.O..**”;*

c) modifica del 3° comma:

*“**Per gli altri insediamenti di carattere produttivo, in quanto non connessi all’attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, rimane vietato ogni intervento ... .. o ogni ampliamento in altezza o in superficie coperta non espressamente previsto in sede di P.I. in ragione del miglioramento dell’impatto sul territorio accertabile in relazione al passaggio ad una inferiore categoria di incompatibilità; ... ..**”*

## **Osservazione 3 : RESPINTA in quanto non attinente alle aree interessate.**

### **Modifiche proposte:**

Stralcio delle Norme Tecniche art. 5.2 e 8.b [in viola le modifiche previste in relazione al parziale accoglimento dell’Osservazione n. 4378 del 23.03.2009 – 1° Periodo; in marrone le modifiche previste in relazione al parziale accoglimento dell’Osservazione n. 4381 del 23.03.2009 – 1° Periodo; in verde le modifiche previste in relazione al parziale accoglimento dell’Osservazione n. 4129 del 20.03.2009 e n. 4381 del 23.03.2009 – 1° Periodo; in blu l’integrazione introdotta in coerenza con l’accoglimento dell’Osservazione n. 4057 del 19.03.2009, punto 7 – 1° periodo; In arancio grassetto le integrazioni connesse all’accoglimento di Osservazioni del 2° Periodo.].

... ..

#### **Art. 5.2 - Attività produttive non organicamente inserite - Edificazione diffusa di natura produttiva**

Si tratta di attività esistenti, ricadenti in zona classificata come agricola. Il P.A.T. demanda al PI il compito di individuare e classificare queste attività, **distinguendo opportunamente quelle di tipo agroindustriale dagli altri insediamenti**, in una graduatoria di incompatibilità che prenda in considerazione la presenza di diversi fattori di impatto, e cioè:

- emissione di sostanze liquide o gassose nocive per la qualità ambientale e per l’esercizio dell’attività agricola
- impatto morfologico negativo rispetto alla qualità del paesaggio
- sovraccarico di mobilità su viabilità inadeguata
- produzione di rumori molesti in prossimità di abitazioni

La graduatoria deve classificare le attività in funzione della presenza di nessuno, uno, due, tre o quattro fattori di incompatibilità.

**Gli insediamenti agroindustriali, in quanto funzionali all’attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, saranno oggetto di specifiche indicazioni all’interno del P.I., tenuto conto delle eventuali incompatibilità accertata secondo le predette indicazioni, definendo le possibilità di ampliamento, modifica e riorganizzazione degli stessi fermi restando i limiti dimensionali stabiliti dal P.A.T. per le singole A.T.O..**

**Per gli altri insediamenti di carattere produttivo, in quanto non connessi all’attività agricola svolta sul territorio o di carattere cooperativo, rimane vietato ogni intervento di trasformazione del tipo di attività che non comporti il passaggio a un grado inferiore di incompatibilità, e ogni ampliamento in altezza o in superficie coperta non espressamente previsto in sede di P.I. in ragione del miglioramento dell’impatto sul territorio accertabile**

**in relazione al passaggio ad una inferiore categoria di incompatibilità;** la demolizione dell'edificio esistente con restituzione del sedime all'uso agricolo può determinare un credito edilizio per il trasferimento, con compensi volumetrici proporzionati alla classe di incompatibilità, che vengono stabiliti dal P.I., nei limiti della disponibilità massima prevista dal P.A.T..

**Per gli edifici produttivi posti fuori delle aree di urbanizzazione consolidata e all'esterno degli Ambiti di Edificazione diffusa di natura produttiva, che risultano individuati nella tav. 4 del P.A.T. come elementi di degrado, è possibile l'applicazione delle disposizioni del paragrafo precedente ed eventualmente anche il recupero volumetrico in loco. In tal caso i compensi volumetrici stabiliti con il P.I. saranno ulteriormente ridotti del 25%. (Osservazione 042 del 20.01.2011 n. 661 – 2° Periodo).**

Fino all'approvazione del primo P.I. sono comunque consentiti gli interventi ammessi dalla pianificazione vigente.

... ..

b. Edificazione diffusa di natura residenziale: si tratta degli aggregati e delle corti rurali, ~~mentre l'edificazione diffusa produttiva è regolata all'art. 5.2;~~ sono confermati gli strumenti attuativi vigenti, sono sempre consentiti interventi di manutenzione, restauro, adeguamento igienico e tecnologico senza incremento di volume, ristrutturazione ~~senza demolizione e ricostruzione~~; è consentito il cambio di destinazione d'uso ~~solo da residenza~~ a "bed & breakfast" ~~, e~~ ad usi agricoli compreso l'agriturismo ~~e, solo per gli edifici non più funzionali al fondo individuati dal PI, a residenza~~; il P.I. può individuare edifici passibili di incremento del volume nel limite massimo del 10% per adeguamento igienico o tecnologico (incremento non computabile nel dimensionamento del P.A.T.), ~~o di demolizione e fedele ricostruzione~~; la superficie massima di area impermeabilizzata non può mai superare una superficie corrispondente al 50% dell'area coperta e al 20% dell'area cortiva di pertinenza. All'interno degli aggregati sono altresì ammessi nuovi interventi di edificazione in applicazione dell'art. 44 della L.R. n°11/2004, all'interno di un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della legge medesima, così come definito dall'art. 28 della legge n°457/1978.

**“All'interno degli ambiti delle Corti Rurali di Antica origine, di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85, è comunque sempre possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamene non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in deroga ai limiti dimensionali stabiliti per ogni singola A.T.O. purché nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., prevedendo la possibilità di trasferimento della cubatura eventualmente necessaria dagli A.T.O. limitrofi, la cui dotazione volumetrica andrà ridotta dell'equivalente entità volumetrica trasferita. (Osservazione 003 del 15.12.2010 n. 15589 – 2° Periodo).**

**Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d'uso verso al residenza in applicazione dell'art. 5.1 delle presente Norme Tecniche e quindi in sede di piano degli Interventi, relativamente agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo (Osservazione 052 del 24.01.2011 n. 765 – 2° Periodo)**

... ..

Sommacampagna 11.07.2011.

Responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori

