

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA  
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA -  
URBANISTICA - S.I.T.

Arch. Paolo Sartori

Ing. Luca Lonardi

CONSULENTE URBANISTICO -  
NORMATIVO

Prof. arch. Alessandro Tutino

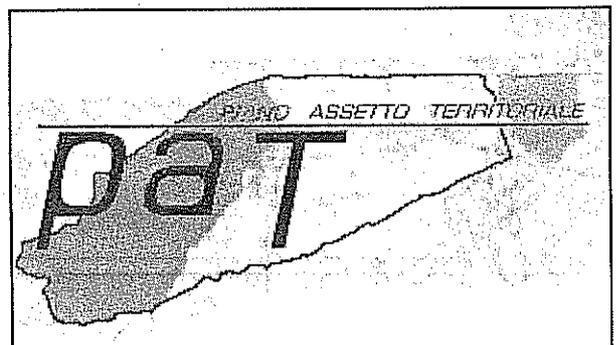
COPIANIFICATORI

REGIONE VENETO  
Direzione Urbanistica

PROVINCIA DI VERONA  
Settore Programmazione e Pianificazione  
Territoriale

# Relazione tecnica

## Analisi delle osservazioni al PAT



ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
1	2383	18/02/09	Rizzotto Antonio	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
La richiesta in esame è in contrasto con l'atto di indirizzo, esplicitato nella Tavola 04, secondo cui il limite fisico all'edificazione è costituito dalla S.P. n°26 "Morenica".				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
2	2396	18/02/09	Turrini Lino	NON PERTINENTE
	2397	18/02/09	Turrini Nello	
	2399	18/02/09	Turrini Fabio	
	2400	18/02/09	Braggio Clara	
	2406	18/02/09	Turrini Stefania	
	2408	18/02/09	Turrini Nereo	
<b>Motivazione</b>				
L'indicazione nel PAT attiene unicamente ad un'esigenza di collegamento e non configura una collocazione planimetrica di dettaglio. In ipotesi la soluzione può anche risolversi nel potenziamento di via Pantina, però la progettualità prevede che la strada sia solo di scorrimento e, pertanto, costituisca il limite fisico ovest all'espansione dell'edificato.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
3	2711	24/02/09	Autostrada del Brennero s.p.a.	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
Si prende atto del parere tecnico positivo espresso in via preliminare dall'Autostrada del Brennero - A22.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
4	3420	10/03/09	Agriform Soc. Coop. Agricola	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
La previsione di nuova strada provinciale è cautelativa in funzione del possibile trasferimento a nord del casello autostradale per consentire un'alternativa viabilistica nel caso che l'attuale percorso della S.P. n°26 divenisse inutilizzabile. A fronte di un progetto ufficiale per l'esecuzione del trasferimento del casello, approvato con accordo di programma, potrebbe essere possibile anche il riutilizzo delle aree di proprietà Agriform per le finalità richieste.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
5	3726	13/03/09	Ceriani Cave s.r.l.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
1) La classificazione dell'area in questione come zona boscata è stata certificata proprio dalla				

Regione Veneto a seguito del sopralluogo di verifica effettuato in data 23/10/2007 (così come da nota del Servizio Forestale Regionale n. prot. 595695 del 24/10/2007, a noi pervenuta in data 26/10/2007 n. prot. 17795).

- 2) La classificazione in Tavola 02 come area umida consegue alla presenza di una falda acquifera affiorante con il crearsi di condizioni favorevoli ad una nuova naturalità dell'area, con la presenza di specie animali di transito e stanziali, nonché di specie vegetali autoctone legate a quel particolare habitat.
- 3) Si conferma che ai sensi dell'art. 14 comma 8 quinquies della L.R. n°52/1978 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in applicazione degli Atti di Indirizzo Regionali alla L.R. n°11/2004 (D.G.R. n°3178 del 08/10/2004), l'individuazione di area boscata comporta l'automatico assoggettamento alla disciplina dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
- 4) Le caratteristiche del sito si sono create spontaneamente dopo la fine dell'attività di escavazione e sussistono malgrado la vicinanza di attività ed infrastrutture non favorevoli
- 5) Ai sensi delle Norme Tecniche del PAT art. 8 lett. w), le zone ad elevata naturalità sono destinate alla formazione di parchi urbani e riserve naturali, alle quali risulta applicabile la relativa normativa: per tale motivo non sono necessarie modifiche alle previsioni progettuali della Tavola 04, al fine di realizzare gli interventi previsti.
- 6) L'indicazione quale opera incongrua deriva dalla circostanza che si tratta di opera residuale di attività precedente che col tempo si è trasformata in area ad elevata naturalità e tale indicazione consente alla proprietà di godere di potenziale credito edilizio in funzione del conseguimento degli obiettivi del PAT.
- 7) L'art. 8 lett. w) stabilisce che tali zone sono eventualmente classificate dal PI quali servizi pubblici pertanto con il PAT non è imposto alcun vincolo preordinato all'esproprio.

Si ricorda infine che ai sensi dell'art. 4.3.1.d. tale area è geologicamente definita come "non idonea" e pertanto rimane esclusa ogni possibilità edificatoria.

Per tali motivi l'osservazione è respinta.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
6	4049	19/03/09	Antras s.r.l.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
Il corridoio infrastrutturale ha lo scopo di salvaguardare la previsione di nuova strada provinciale in funzione del possibile trasferimento a nord del casello autostradale per consentire un'alternativa viabilistica nel caso che l'attuale percorso della S.P. n°26 divenisse inutilizzabile. A fronte di un progetto ufficiale per l'esecuzione del trasferimento del casello, approvato con accordo di programma, potrebbe essere possibile anche il riutilizzo delle aree di proprietà per altre finalità.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
7	4050	19/03/09	Cipollini Fiorella, Sozzi Gian Angelo, Raffo Cristina	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
L'osservazione viene accolta correggendo la perimetrazione dell'area di riconversione e riqualificazione in funzione della tutela del corridoio ecologico secondario e dell'integrità agricolo-fondiarie delle aree di proprietà dei richiedenti.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
8	4051	19/03/09	MABE di Maurizio Beghelli & Co s.a.s.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
L'inserimento dell'ambito come zona boscata deriva dalla mappatura contenuta nella Carta Forestale, che è stata poi verificata attraverso sopralluoghi effettuati dal Servizio Forestale Regionale. Sulla base delle indicazioni contenute nella Rete Ecologica Regionale, la fascia boscata è stata classificata come corridoio ecologico principale al fine di costituire valido rifugio e ristoro per quelle specie che utilizzano la sottostante area di transizione. Per tale motivazione, non è possibile togliere il grado di tutela imposto dall'art. 8 lett. z). La presenza della linea ferroviaria, poi, non pregiudica la funzione naturalistica suddetta. Il citato D.P.R. riporta poi all'art. 61 "... Per tutte le situazioni esistenti non conformi, alla data di entrata in vigore delle presenti norme, alle disposizioni dei precedenti articoli 49, 51, 52, 53, 54, 55 e 56, gli uffici lavori compartimentali delle F.S., per le Ferrovie dello Stato, ed i competenti uffici della M.C.T.C., su proposta delle aziende esercenti, per le ferrovie in concessione, potranno richiedere l'adeguamento alle disposizioni stesse quando ciò sia ritenuto necessario per la sicurezza dell'esercizio. ...".				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
9	4057	19/03/09	Recchia Giovanni, Armigliato Gastone	
9.1				PARZIALMENTE ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
La fascia di rispetto della Corte Rurale è derogabile in fase di PI ai sensi dell'art. 4.3.1.d. L'allevamento generatore di vincolo in questione è individuato quale elemento di degrado e pertanto con previsione di utilizzo del credito edilizio per la sua eliminazione o conversione. La rappresentazione degli "ambiti di produzione agricola tipica o specializzata" in Tavola 02 discende dalle norme di tutela già imposte con le zone E1 del PRG vigente, anche indipendentemente dal tipo di coltivazione in atto, ma riferite alle pratiche agronomiche tradizionali. Per migliore aderenza della norma alle pratiche attuali, si propone di sopprimere comunque il primo capoverso della norma 4.2.1.s. L'indicazione della tipologia geologica "condizione n°2" è corretta in quanto non siamo in presenza di corsi d'acqua che possono esondare o causare allagamento: i fenomeni verificatisi sono da mettere in relazione con				

regolamentazioni idrauliche da effettuare a monte dell'area e quindi da valutare in sede di PI, qualora si decidesse di attuare l'azione strategica.			
9.2			RESPINTA
<b>Motivazione</b>			
Il corridoio di difesa dall'inquinamento acustico riportato in Tavola 03 rispecchia quanto già prescritto nella Variante n°21 (Tavola 13.1.b.VA), che a sua volta discende dalle determinazioni del PAQE.			
9.3			RESPINTA
<b>Motivazione</b>			
La normativa dettata dall'art. 8 lett. v) - Coni visuali non vieta l'edificazione ma la creazione di ostacoli visuali rispetto ad ambiti significativi. Nel caso specifico la zona per servizi indicata è collocata in posizione che non preclude visuali significative. Ogni altra specificazione normativa deve essere valutata rispetto al progetto di interventi in sede di PI. L'ambito di riequilibrio dell'ecosistema, così come perimetrato, deriva dalla cartografia del PAQE. Il PAT, nel recepirne le indicazioni generali, attraverso la Tavola 04 detta la disciplina di dettaglio differenziando gli ambiti da tutelare e le possibilità di edificazione. Allo stato attuale la previsione del PAT è riferita ad un'area per servizi pubblici, non necessariamente in contrasto con il vincolo cimiteriale. Nell'ipotesi che il PI decida di collocare la scuola (come da studi in corso), si dovrà avviare la procedura di riduzione del vincolo, possibile fino a 50 metri in caso di interesse pubblico.			
9.4			PARZIALMENTE ACCOLTA
<b>Motivazione</b>			
Vale quanto già controdedotto al punto 9.1			
9.5			RESPINTA
<b>Motivazione</b>			
Riguardo alle aree per il rispetto della flora e della fauna, occorre precisare che la specificazione delle singole tipologie e dei contorni è contenuta nella Tavola 04, alla quale fanno riferimento anche gli approfondimenti relativi all'ambito di riequilibrio dell'ecosistema, del quale nella Tavola 03 è riportato unicamente l'indicazione generale del PAQE o del vigente PRG (Tavole 13.1.a.VA e 13.1.b.VA), non modificabili in sede di PAT. Maggiore dettaglio è rinviato al PI.			
9.6			RESPINTA
<b>Motivazione</b>			
Il disegno del perimetro degli ambiti naturalistici di livello regionale rispecchia gli shapefile del Quadro Conoscitivo forniti dalla Regione Veneto e non è pertanto modificabile dal PAT. La Tavola 04 specifica comunque gli ambiti e le relative possibilità di intervento in sintonia con il PTRC in via di formazione.			
9.7			PARZIALMENTE ACCOLTA

<b>Motivazione</b>				
<p>Si modifica l'art. 4.2.f dall'originale "... Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera "d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n°380, con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime. ..." alla seguente formulazione "... Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla lettera "d" del comma 1 dell'art. 3 del DPR 06/06/2001 n°380: la demolizione e ricostruzione è consentita solo senza variazione di sagoma e di volume, con adeguamento prospettico, e senza variazione di sedime. ...". Si accoglie la nota sui movimenti di terra precisando che il limite dei 50 cm per gli sbancamenti è riferito alle sistemazioni fondiari necessarie all'attività agricola. L'articolo viene così modificato: "... Sono consentite le sistemazioni fondiari necessarie all'attività agricola funzionali al ripristino dell'originario assetto morfologico, nel limite massimo di cm 50 (a compenso), ... ". Si prende atto di una contraddizione normativa inerente l'abbattimento di parti vegetali, peraltro già tutelate da altri articoli, che viene sanata proponendo la soppressione all'art. 4.2.1.f della frase "... Non è consentito l'abbattimento di alberature o siepi di essenze autoctone o ambientalmente significative. ...". Per maggior chiarimento del significato di "impianti puntuali fuori terra", dopo le parole "... ed impianti puntuali fuori terra ..." si aggiunge "... quali pali di sostegno non funzionali all'attività agricola, totem pubblicitari, segnaletica verticale, pozzi piezometrici, pali di illuminazione, il tutto ove non di interesse pubblico. ...". Non si specificano volumi o altezze massime come richiesto in quanto già previsto dalle norme di cui all'art. 4.3.1.d - "Unità di paesaggio". Non è possibile concedere nuova edificazione per nuove aziende agricole in quanto in contrasto con le norme di tutela dei crinali.</p>				
9.8				NON PERTINENTE
<b>Motivazione</b>				
<p>La SAU è stata calcolata dall'agronomo incaricato in base agli Atti d'Indirizzo Regionali in materia. La Relazione di Progetto e la Relazione Agronomica del tecnico illustrano chiaramente anche i motivi del richiesto incremento del 10% previsto, tra l'altro, dalla Legge Urbanistica.</p>				
9.9				RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Per la SAU vale quanto detto al punto 9.8. Per quanto riguarda gli allevamenti, l'indagine agronomica già completata e facente parte integrante del Quadro Conoscitivo del PAT ne ha individuato gli insediamenti e le fasce di rispetto. Il Quadro Conoscitivo è stato validato dalla Regione Veneto, previo esame del Settore Primario Regionale.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
10	4058	19/03/09	Ranzato Diego, Brentegani Angelina	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
Si conferma quanto già espresso in risposta all'osservazione n°9.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
11	4114	20/03/09	Coldiretti Verona	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Per quanto riguarda le aree a carattere sorgentizio, si conferma la volontà che in tali ambiti non sia consentito alcun spandimento e, per maggior chiarezza della norma, dopo le parole "... <i>trattamento delle acque reflue ...</i>" si aggiunge "... e non è consentito lo spargimento di letame e liquami. ...". Per quanto riguarda la zona di ricarica degli acquiferi, si precisa che la norma discende direttamente da prescrizione del PAQE (vedasi parere del Responsabile Servizio Ecologia allegato). Per quanto riguarda le previsioni dettate dall'art. 8 lett. w) e x), l'osservazione non è accoglibile in quanto in contrasto con gli indirizzi strategici del Piano, rilevando, peraltro, che fino all'acquisizione al patrimonio pubblico l'uso agricolo di tali zone è consentito.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
12	4115	20/03/09	Soc. Immobiliare "Cà Del Pepe S.n.c."	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Si accoglie l'osservazione precisando che l'individuazione come elemento di degrado non comporta automaticamente l'attribuzione di un credito edilizio, il cui utilizzo è sostanzialmente demandato al PI: trattandosi di edificio già attualmente di carattere non rurale, la destinazione d'uso futura è rimandata al PI.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
13	4116	20/03/09	Bellino Caterina	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>L'area in questione è stata individuata come di edificazione diffusa in considerazione dell'attuale assetto urbanistico e dotazione di sottoservizi. Non è pertanto possibile ricomprenderla all'interno dell'urbanizzazione consolidata, né tanto meno è possibile inserirvi un'area libera da edificazione, che non assume il significato di lotto non ancora costruito, in quanto si configurerebbe come una linea di sviluppo insediativo. Peraltro la normativa dettata dall'art. 8 lett. b) consente interventi di restauro, ristrutturazione ed adeguamento tecnologico attraverso i quali poter provvedere alla "sistemazione urbanistica del capannone" richiesta.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
14	4117	20/03/09	Arcese Immobiliare s.r.l. - Arcese Trasporti s.p.a.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>L'ampliamento dell'area di edificazione diffusa produttiva non è consentito ai sensi degli Atti di Indirizzo (DGR n°3178/2004) per la presenza dell'allevamento intensivo. L'individuazione</p>				

dell'incompatibilità geologica è atto dovuto in relazione alla ricognizione delle penalità edificatorie esistenti sul territorio. Tale situazione, peraltro, è tuttora esistente e antecedente all'adozione del PAT, all'interno del quale è stata di fatto confermata la potenzialità urbanistica attuale.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
15	4118	20/03/09	Miglioranzi Corrado	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>L'indicazione del nuovo tracciato viario nel PAT attiene unicamente ad un'esigenza di collegamento e non configura una collocazione planimetrica di dettaglio: in sede di PI, sulla base del progetto definitivo dell'opera, si provvederà all'analisi delle aree coinvolte. Per quanto riguarda l'entità della quota trasformabile, si precisa che essa appartiene al complesso delle scelte di indirizzo che hanno guidato la progettazione. Sulla base poi delle risultanze dell'analisi agronomica, la quantificazione del credito edilizio è strettamente connessa all'incidenza che gli elementi di degrado hanno sulla realizzazione delle azioni strategiche di Piano: la definizione di un'equazione che parametri il volume o la superficie in trasformazione sarà poi compito del successivo PI.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
16	4119	20/03/09	Righetti Celestina, Bighelli Franco, Bighelli Flavia	NON PERTINENTE
<b>Motivazione</b>				
<p>Il PAT stabilisce i limiti massimi di volumetria o di superficie coperta realizzabile nelle aree di urbanizzazione consolidata, i quali non possono essere variati dal PI. Eventuali deroghe possono essere concesse in sede di PI per ampliamenti dovuti ad adeguamenti igienici o tecnologici, nella misura massima del 10%, oppure in diretta applicazione di normativa di livello sovracomunale.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
17	4120	20/03/09	Beltrame Teresa	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>L'individuazione di tali aree nella Tavola 04 nasce dalla ricognizione sul territorio di servizi di interesse comunale attualmente esistenti: l'eventuale realizzazione di nuove aree sarebbe indicata con la dicitura "di progetto" e altra grafia. Peraltro nelle previsioni progettuali del PAT, di valenza decennale, non è compreso il potenziamento dell'attuale struttura dell'isola ecologica (vedasi parere del Responsabile del Servizio Ecologia allegato) né tanto meno la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici (trattandosi di aree per servizi) in quella zona, o di parcheggi per l'aeroporto, esigenza peraltro non emersa in fase di Concertazione.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
18	4121	20/03/09	Sandrini Beniamino	RESPINTA

**Motivazione**

Va preliminarmente osservato che il testo pervenuto contiene riferimenti a piani, programmi e progetti, l'approvazione dei quali non è di competenza del Comune di Sommacampagna e che, pertanto, non possono essere riferiti al PAT adottato; così come la mancata sottoposizione a VIA o VAS delle opere di potenziamento dell'Aeroporto (dal 1999 ad oggi), in quanto la competenza in merito, ai sensi del D.Lgs. n°152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni, appartiene all'ente promotore del progetto o, in caso di difetto da parte di quest'ultimo, all'ente competente alla sua approvazione. Infatti, la normativa predetta, rimanda al "proponente" (= soggetto pubblico o privato che elabora il piano, programma o progetto) l'obbligo di attivazione della procedura di VIA o VAS, trasmettendo il piano o progetto stesso all'Autorità competente alla sua approvazione.

Tale condizione preesisteva alle suddette norme e, più in particolare, nella Legge n°349/1986 e nel relativo decreto attuativo D.P.C.M. n°377/1988. Quest'ultimo imponeva che i progetti da assoggettare alla procedura di VIA dovessero essere comunicati a cura del committente, nel caso specifico" quindi ENAC o Società Aeroporto Valerio Catullo, al Ministero dell'Ambiente, al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali e alla Regione Veneto, ed inoltre resi pubblici al fine di consentire la partecipazione al procedimento di tutti gli enti territorialmente interessati e/o dei singoli cittadini. In tal senso si fa presente che nel corso di una recente Conferenza di Servizi inerente alla trasformazione del terminal in area partenze e interventi di sistemazione delle aree esterne, il Comune, chiamato a dare il proprio parere in merito, ha espressamente richiamato la Conferenza medesima sull'eventuale necessità che le opere fossero soggette a VIA. Il legale rappresentante della Società Valerio Catullo, come risulta dal verbale della conferenza in atti, ha in tale sede confermato e dichiarato che l'intervento proposto non doveva intendersi soggetto alle procedure di VIA, ma che alla medesima procedura sarebbe stato sottoposto il Piano di Sviluppo Aeroportuale proposto dalla società aeroportuale, che risulta a questo Comune essere stato depositato presso ENAC nel Marzo del 2007.

Il Piano di Sviluppo Aeroportuale non risulta peraltro essere mai stato ufficialmente depositato presso il Comune, se non per uno stralcio generale ed indicativo pervenuto nel Novembre del 2008, peraltro privo di ogni elemento atto a quantificare dimensionalmente (volumi e superfici coperte) le future realizzazioni. Esso quindi è stato considerato solamente in via generale per quanto attiene ai potenziali impatti sull'ambiente ed è per questo motivo che viene riportato unicamente nel Rapporto Ambientale. Per tale ragione si fa presente che il dimensionamento dell'ATO n°8 "Infrastrutture aeroportuali" non riporta alcun carico urbanistico aggiuntivo, in attesa che il progetto di sviluppo aeroportuale completi il suo iter di approvazione e sia opportunamente confrontato e verificato con il comune territorialmente competente.

Il Rapporto Ambientale, come dimostrato, ha comunque tenuto in considerazione l'impatto dell'aeroporto nella sua attuale configurazione: va rilevato infatti che l'Allegato F propone misure di mitigazione e compensazione volte a ridurre gli effetti ambientali negativi.

Per quanto riguarda il Masterplan e le opere di potenziamento eseguite all'Interporto Quadrante Europa, nel richiamare le medesime considerazioni generali sopra riportate, si ribadisce la non competenza del Comune di Sommacampagna nella procedura di approvazione del progetto e di verifica di compatibilità ambientale. In ogni caso il Comune potrà esprimere le proprie osservazioni in merito all'interno delle relative procedure ambientali, opponendo, a tutela dei propri cittadini, i contenuti e gli esiti del Rapporto Ambientale e della VAS.

Alla data di adozione del PAT, inoltre, non era ancora stato depositato il progetto preliminare del "Sistema delle Tangenziali Venete". Analoghe considerazioni vanno formulate sul nuovo incrocio autostradale (A4 - A22) ed il relativo nuovo casello.

Si ricorda che la VAS è una procedura di valutazione degli effetti ambientali relativi alle azioni di Piano basata sulla documentazione in possesso presso gli enti territoriali interessati e/o gestori: ai fini dell'adozione del Rapporto Ambientale è necessario ottenere preventivamente Parere Ambientale positivo da parte della Commissione Regionale VAS (unica autorità competente per il PAT, ai sensi del D.Lgs n°152/2006 e successive modificazioni) sulla Relazione Ambientale, che attesti e convalidi, tra l'altro, le modalità di analisi e valutazione, gli indicatori ambientali selezionati e la completezza delle banche dati utilizzate. A tal proposito si fa presente che la Relazione Ambientale, inerente la VAS, ha ottenuto Parere Ambientale positivo n°81 in data 22/08/2008 da parte della competente Commissione Regionale VAS.

Per quanto riguarda le procedure di VIA o VAS inerenti progettualità delle quali questo ente non è proponente, l'assenza di tali procedimenti valutativi non preclude l'iter di formazione dello strumento pianificatorio relativo al territorio interessato dai suddetti programmi, piani o opere.

Si ricorda infine che durante il periodo di deposito del Piano o di raccolta delle osservazioni, non sono pervenute a questo ufficio ulteriori documenti o materiale da parte dello stesso mittente integrativi della presente osservazione.

Per quanto riguarda le osservazioni presentate, nello specifico si fa presente che:

- a) il Piano di Sviluppo Aeroportuale è stato considerato unicamente in relazione agli impatti prevedibili allo stato attuale, in quanto il PAT non prevede alcun potenziamento dello stesso, fermo restando che, trattandosi di opera pubblica di interesse sovracomunale, il PAT medesimo potrà essere aggiornato ed integrato contestualmente all'approvazione del relativo progetto;
- b) alla data di adozione del PAT non risulta ancora depositato il SIA relativo al Sistema delle Tangenziali Venete, pertanto, in accordo col pianificatore regionale, è stato inserito nel Piano un corridoio infrastrutturale nel quale posizionare eventualmente l'opera, fermo

restando che lo stesso progetto dovrà superare la relativa VIA, confrontandosi anche con il Rapporto Ambientale predisposto in allegato al PAT;

- c) il Masterplan del Quadrante Europa ha fatto parte del materiale sulla base del quale è stato redatto il Rapporto Ambientale, come risulta dalla consultazione dello stesso;
- d) la realizzazione delle opere di mitigazione e compensazione previste, farà parte dei progetti di attuazione messi a punto col PI e per i quali è prescritto l'utilizzo degli istituti normativi del credito edilizio, della compensazione e della perequazione urbanistica, ai sensi degli artt. 35, 36 e 37 della L.R. n°11/2004.
- e) alla luce di quanto sopra non è dato di comprendere quali dati fondamentali manchino, anche in relazione al già citato *Parere di Compatibilità Ambientale della Commissione Regionale VAS*.

Non si entra nel merito di ogni altra considerazione contenuta nell'osservazione circa gli interventi presso la Commissione Europea, pur prendendo atto che, con nota n°99 del 21/01/2009, qui pervenuta il 26/01/2009 n°prot. 1197, la Società Aeroporto Valerio Catullo ha comunicato formalmente di aver dato incarico per la preparazione della documentazione necessaria ad avviare la procedura di VIA.

Si prende atto infine che l'interessato ha presentato un'Osservazione Preventiva, n°prot. 6504 in data 16/04/2008, che non è stata tenuta in considerazione in quanto effettuata al di fuori delle procedure di legge, che non prevedono tale formula e, pertanto, inidonea a costituire contributo ai sensi dell'art. 15 della L.R. n°11/2004. Peraltro essa ripercorre ed evidenzia questioni inerenti a progetti edilizi ed urbanistici non rientranti nelle scelte del PAT; programmi di lavoro politico amministrativo, non rientrante nelle competenze tecniche attribuite dalla legge ai piani territoriali; segnalazioni circa la mancanza di VIA aeroportuale e di altri interventi, in parte riconducibili all'osservazione presentata, ivi comprese proposte e segnalazioni sull'inquinamento ambientale di Caselle; critiche all'Accordo di Concertazione sottoscritto con l'Aeroporto Valerio Catullo che non hanno trovato, poi, nel PAT i riscontri ipotizzati; orientamenti giurisprudenziali in materia di VIA; ma nulla per quanto attinente alle indicazioni progettuali ed alle analisi che hanno condotto alla stesura del progetto. Per quanto di competenza, quindi, tale osservazione preventiva deve intendersi non pertinente alle scelte urbanistiche ed ambientali contenute nel Piano adottato.

Si rinvia a determinazioni dell'Amministrazione Comunale ogni provvedimento in merito all'assenza di VIA o VAS di altre progettualità indicate e all'eventuale procedura di annullamento della Deliberazione Consiliare di adozione del PAT, in quanto tale richiesta di revoca non attiene a questo ufficio.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
19			Società Pezzarara s.r.l.	
	4122	20/03/09		RESPINTA

<b>Motivazione</b>			
<p>La delimitazione dell'area di riqualificazione e riconversione consegue direttamente dalla Variante al PRG n°24: un ampliamento non sarebbe congruente con gli indirizzi contenuti nel Documento Preliminare in ordine alla conservazione e tutela del territorio agricolo. Il PAT delinea le azioni strategiche attraverso l'individuazione di linee di sviluppo insediativo, aree di riqualificazione e riconversione, aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, previsioni di PRG incompatibili: il PAT definisce modalità e criteri per l'utilizzo di determinati strumenti urbanistici, quali ad esempio il credito edilizio, al fine di rendere attuabili le scelte di Piano. E' invece compito dei successivi PI o PUA determinare le specifiche localizzazioni e quantificazioni (volumetriche o di superficie) per la realizzazione delle singole azioni di Piano, nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni dettati dal PAT. Si fa presente comunque che le azioni strategiche ivi previste consentono sia la realizzazione in sito degli interventi previsti dalla Variante n°24, sia il trasferimento in altra sede della capacità edificatoria: si rinvia per competenza al PI la regolamentazione di tale trasferimento che può anche essere definito attraverso un accordo pubblico-privato.</p>			
6219	20/04/09		NON PERTINENTE

<b>Motivazione</b>			
<p>Si fa presente che gli eventuali accordi pubblico/privato devono essere allegati al PAT al momento dell'adozione in quanto da assoggettare alla procedura delle osservazioni. Pertanto allo stato attuale risulta tecnicamente impossibile esprimersi in merito, in quanto la materia va interamente rinviata al PI, al fine di mettere tutte le proprietà interessate dai meccanismi compensativi/perequativi o di credito edilizio del PAT in condizioni paritarie. Si precisa infine che gli accordi allegati al PAT devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non devono essere conformativi dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, l'eventuale definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo.</p>			

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
20	4123	20/03/09	Service Center Catullo s.r.l.	RESPINTA

<b>Motivazione</b>				
<p>La scelta di Piano prevede l'ampliamento dell'attuale zona ad urbanizzazione consolidata di tipo produttivo solo sul lato nord-ovest, verso via Aeroporto. Peraltro l'intervento di mitigazione definito dall'Allegato C del Rapporto Ambientale prevede, in questa area, la realizzazione di un rilevato con vegetazione arbustiva ed arborea per un'altezza di circa 5 metri, il quale risulterebbe in contrasto con la progettualità suggerita all'interno della richiesta pervenuta.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
21	4126	20/03/09	Grigolini Simone, Cipriani Elda	NON PERTINENTE

<b>Motivazione</b>				
Il PAT consente la variazione della destinazione d'uso per gli edifici non più funzionali all'attività agricola, demandando al PI la loro individuazione e schedatura e la definizione delle quantità. Si fa tuttavia presente che tali edifici sono sottoposti all'art. 8 lett. q) "Ambito progettazione infrastrutture sovracomunali".				

<b>ID</b>	<b>N° prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente/i</b>	<b>Osservazione</b>
22	4129	20/03/09	Giacopuzzi Mario, Giacopuzzi Graziano	PARZIALMENTE ACCOLTA

<b>Motivazione</b>				
<p>Per quanto riguarda l'allevamento in questione, la richiesta è accoglibile, in quanto la fascia di vincolo generata non incide su situazioni di urbanizzazione consolidata o scelte strategiche di Piano e la localizzazione della struttura non interferisce con altre attività o infrastrutture o provoca particolare impatto ambientale negativo. Per quanto riguarda la ridelimitazione dell'area ad edificazione diffusa, l'osservazione viene respinta. Si precisa che l'individuazione nella Tavola 04 discende direttamente dalla perimetrazione della sottozona E4 definita dal PRG, all'interno della quale erano ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento e alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato, oltreché all'incentivazione dell'accorpamento della residenza agricola. La L.R. n°11/2004, così come modificata dalla L.R. n°18/2006, prevede che per le sottozone classificate come E4 "...sono realizzabili gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale vigente. ...". Viene invece accolta parzialmente l'osservazione sulle NT, prevedendo la modificazione delle norme di edificazione diffusa di tipo agricolo-residenziale: si ammette la nuova edificazione unicamente per le aziende agricole in attività e per gli imprenditori agricoli a titolo professionale, l'edificazione di abitazioni e annessi rustici nel rispetto dell'art. 44 della L.R. n°11/2004 e si escludono allevamenti e stalle in quanto zone miste residenziali e agricole.</p>				

<b>ID</b>	<b>N° prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente/i</b>	<b>Osservazione</b>
23	4130	20/03/09	SVAI Holding Immobiliare s.p.a.	ACCOLTA

<b>Motivazione</b>				
La normativa che consente l'utilizzazione richiesta viene consentita e demandata al PI con la precisazione, in sede di PAT, che comunque non si dovranno configurare più livelli di superficie calpestabile all'interno del volume.				

<b>ID</b>	<b>N° prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Richiedente/i</b>	<b>Osservazione</b>
24	4183	23/03/09	Caliari Vittorio	NON PERTINENTE

<b>Motivazione</b>				
Il PRG vigente è già stato adeguato alle prescrizioni del PAQE con la Variante n°21 approvata				

con proposte di modifica con D.G.R. n°2797 del 11/09/2007, all'interno della quale sono state recepite tra le altre le prescrizioni degli artt. 49, 61 e 62. Il territorio comunale non è invece interessato dalle disposizioni dell'art. 51. Il PAT, sia per la parte grafica che per la parte normativa, riconferma quanto già indicato e prescritto dal PRG adeguato al PAQE. In particolare gli articoli delle N.T. del Piano d'Area citati non evidenziano alcuna incongruenza con la progettualità posta in essere dal PAT.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
25	4219	23/03/09	Comune di Sona	NON PERTINENTE
<b>Motivazione</b>				
<p>Il PRG vigente è già stato adeguato alle prescrizioni del PAQE con la Variante n°21 approvata con proposte di modifica con D.G.R. n°2797 del 11/09/2007, all'interno della quale sono state recepite tra le altre le prescrizioni degli artt. 49 e 61. Il territorio comunale non è invece interessato dalle disposizioni dell'art. 51. In particolare gli articoli delle N.T. del Piano d'Area citati non evidenziano alcuna incongruenza con la progettualità posta in essere dal PAT. In merito alla giusta preoccupazione manifestata inerente l'utilizzo delle proprie arterie stradali, si precisa che è già stata approvata una convenzione che obbliga il futuro gestore della discarica ad usufruire unicamente della viabilità interna al Comune di Sommacampagna sia in entrata che in uscita dal sito di conferimento dei rifiuti, con espresso divieto di utilizzo di strade alternative.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
26	4220	23/03/09	Gaiardoni Luciano, Gaiardoni Silvano	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
<p>La fascia di vincolo generata dall'allevamento intensivo incide effettivamente sull'area di degrado, oggetto di riordino secondo il PAT: pertanto esiste una situazione di conflitto e la fonte di vincolo dovrebbe essere generatore di credito. Si modificano conseguentemente le indicazioni contenute in Tavola 04.</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
27	4221	23/03/09	Rubner Investimenti Verona s.r.l. - Le Corti s.r.l.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Le osservazioni presentabili in questa sede si possono riferire solo al PAT adottato, essendo irrilevante ogni altra proposta o idea eventualmente resa pubblica precedentemente all'adozione con esclusivo fine di confronto interlocutorio con la popolazione. Ogni confronto relativo a potenziale lesione di diritti può sussistere solo tra strumenti ufficialmente adottati o vigenti.</p>				

Nel caso in esame l'area interessata è fino ad oggi destinata a "verde sportivo privato" (zona F3) con la sola possibilità edificatoria di un volume pari a 1.500 mc per gli usi connessi. Allo stato attuale i vincoli derivanti dall'esercizio aeroportuale sono regolati dal Codice della Navigazione e, in particolare, dall'art. 707 e seguenti. Sulle aree di testata pista sono previsti vincoli aggiuntivi rispetto a quelli rappresentati nel P.R.G. vigente, istituiti con l'Emendamento IV al Regolamento CONTROLLARE che introducono limitazioni all'edificabilità del territorio interessato non solo in termini geometrici ma anche funzionali.

L'Accordo di Concertazione intercorso con la Società "Aeroporto Valerio Catullo" e l'Amministrazione Comunale è finalizzato a stabilire utilizzazioni possibili delle aree interessate, la cui destinazione effettiva resta comunque riservata al PAT o al PI. Le scelte di utilizzazione sono state formalizzate nel PAT adottato, nella forma e nel contenuto, corrispondente alle scelte strategiche dell'Amministrazione Comunale.

Le forme di valorizzazione delle aree sottoposte a vincolo per la presenza di aeroporti, come previsto dall'art. 40 del P.T.R.C. recentemente adottato, sono esattamente quelle indicate nella Tavola 04 del PAT con relative Norme Tecniche. Ogni altra specificazione è demandata al PI. Il dimensionamento del PAT e dell'ATO n°2 è coerente con le scelte strategiche dichiarate.

Per le motivazioni di cui sopra, si respingono le osservazioni n°1, n°2 e n°3, mentre viene demandata al P.I. la definizione di dettaglio delle possibili forme di valorizzazione delle suddette aree.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
28	4243	23/03/09	Mondin Alex	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
L'individuazione in Carta Tecnica Regionale, aggiornata dal comune con la procedura speditiva (Atti d'Indirizzo della L.R. n°11/2004 lett. a)), del tematismo "viabilità" non implica alcuna classificazione della stessa in termini di stato giuridico. In ogni caso il tratto in questione è stato classificato nel Quadro Conoscitivo del PAT come "strada privata" (Classe "b0105031 Viabilità" - Attributo Tipostrada - codice "07 - strada privata")				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
29	4302	23/03/09	Aeroporto Valerio Catullo di Verona Villafranca s.p.a.	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
Va preliminarmente ricordato che la Società "Aeroporto Valerio Catullo" ha attivamente partecipato alla fase di Concertazione, effettuata da questo Comune ai sensi dell'art. 5 della L.R. n°11/2004. In particolare ha presenziato al primo incontro pubblico di Concertazione, ad oggetto "Viabilità, mobilità e infrastrutture", svoltosi in data 13/10/2006, come risultante dai relativi verbali allegati alla Deliberazione di Giunta Comunale n°105 in data 12/06/2008. In tale occasione il sig. Monese Enrico ha espressamente dichiarato "... <i>Buongiorno sono Enrico</i>				

*Monese, un collaboratore dell'ing. Zerman, direttore Infrastrutture dell'Aeroporto Valerio Catullo, che si scusa di non poter essere presente oggi. Ecco volevo dire che noi, come Aeroporto, abbiamo, siamo in fase di realizzazione di un Piano di Sviluppo Aeroportuale, del quale una prima bozza dovrebbe essere pronta nel giro di qualche settimana. Quindi in questa sede noi chiediamo di continuare il necessario dialogo con l'Amministrazione Comunale, che è già iniziato in primavera con alcuni incontri specifici, chiedendo appunto degli incontri di approfondimento, dove discutere questa prima bozza del nostro piano di sviluppo e, quindi, concertare le modifiche e lo sviluppo di questo piano. Al momento non ho altri elementi concreti su cui discutere. Grazie. ...".*

In un successivo incontro specifico avvenuto in data 23/11/2006, del quale si allega il verbale, l'ing. Zerman, dopo aver descritto sommariamente le ipotesi d'ampliamento dell'aeroporto, precisa che il Piano di Sviluppo Aeroportuale verrà sottoposto alla procedura di VIA e sarà approvato a seguito di una Conferenza di Servizi con gli enti territoriali. In tale sede non è stato depositato alcun documento progettuale, ancorché informale, sul futuro assetto aeroportuale. Sempre in tale sede, il Comune ha fatto notare la necessità di mitigazione degli impatti derivanti dall'attività aeroportuale, anche prevedendo zone di filtro al fine di allontanare la fonte di inquinamento dall'abitato di Caselle. Quest'ultima ipotesi viene ritenuta dall'ing. Zerman una soluzione possibile.

Relativamente alla viabilità si concorda sul futuro assetto dell'incrocio autostradale e sulla possibile collocazione del nuovo casello. I tecnici della Società Aeroporto dichiarano di non aver affrontato il tema della viabilità in prossimità dell'abitato di Caselle.

Per quanto riguarda l'Accordo di Concertazione si fa presente, come opportunamente precisato a pag. 11, che esso riguarda unicamente ed esclusivamente le aree riportate nella planimetria allegata, come per altro specificamente dettagliato nel testo. In esso infatti non è mai citato il recepimento del Piano di Sviluppo Aeroportuale, che alla data della firma dell'accordo risultava ancora totalmente sconosciuto a questo Comune. Infatti, l'unico documento ufficialmente pervenuto dalla Società Aeroporto è stato l'allegato alla nota del Direttore Generale n°2570 datata 21/11/2008, ovvero quando ormai il progetto del PAT era da tempo concluso ed in fase di validazione da parte della Regione Veneto e quindi imm modificabile.

Peraltro il medesimo è pervenuto in relazione alla necessità di stesura del Piano di Rischio Aeroportuale e non certamente per una discussione in fase di Concertazione dei suoi contenuti programmatici sui quali il Comune non ha mai avuto l'opportunità per esprimere il proprio parere, rimanendo quindi escluso da ogni valutazione rispetto alla progettazione del PAT. L'Accordo di Concertazione è stato sottoscritto al fine di consentire il completamento della procedura di cui al D.P.R. n°383/94, perché l'Aeroporto aveva utilizzato in difformità al P.R.G. un'area di 49.000 mq da destinare a parcheggio ed al suo interno sono confluite altre iniziative aeroportuali per le quali la Società, in Conferenza Servizi, aveva dichiarato la non

assoggettabilità a VIA.

Tutto ciò premesso, è destituita da ogni fondamento l'asserita mancata consultazione della Società Aeroporto nella procedura di formazione del P.A.T..

L'individuazione di un A.T.O. specifico per l'aeroporto corrisponde correttamente alla delimitazione di un ambito operativo per il nuovo assetto aeroportuale che comunque, anche nell'ultima documentazione pervenutaci, la Società Aeroporto non ha mai quantificato in termini di superficie e volumetria, nonché di funzioni, rendendo pertanto impossibile per il P.A.T. inserire un dimensionamento del Piano di Sviluppo Aeroportuale.

I vincoli riportati nella Tavola 01 sono quelli derivanti dalla Legge n°58/63: ogni altro regime vincolistico deve conseguire alla previa approvazione da parte di E.N.A.C.. Si precisa poi che l'Accordo di Programma può introdurre automaticamente variazioni al P.A.T. o al P.I.. Non esiste nessuna disposizione di legge che preveda che l'aeroporto possa disporre dell'uso del territorio entro la fascia di cinque chilometri dal suo perimetro, unico elemento che potrebbe far considerare percorribile l'ipotesi suggerita.

L'osservazione, per le motivazioni di cui sopra, è respinta, ricordando che l'allegazione dell'Accordo di Concertazione ne implica il successivo rispetto in fase di predisposizione del P.I..

Si osserva infine che, nella documentazione presentata il 28/11/2009, non è rilevabile in nessuna parte l'intervento di mitigazione che durante la Concertazione il Comune aveva segnalato come necessario, anche in relazione alla sostenibilità dell'attività aeroportuale, come certificato poi attraverso la VAS. E' per la mancanza di queste indicazioni che il Comune ha provveduto di propria iniziativa alla definizione degli interventi di mitigazione, da ritenersi minimali e riferiti alla sola attività in essere, che poi ha inserito nel progetto, in quanto derivanti dall'Allegato C del Rapporto Ambientale. Tali interventi non sono stati concordati ma, comunque, all'interno della Valutazione d'Impatto Ambientale da effettuarsi per il Piano di Sviluppo Aeroportuale, costituiscono il punto di riferimento ineludibile per ogni futuro ampliamento e/o modificazione dell'attività aeroportuale stessa. La VIA potrà integrare e modificare alcuni aspetti esecutivi della progettualità elaborata, la quale è pertanto prescrittiva unicamente in questa fase.

Si precisa infine che gli accordi allegati al PAT devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non devono essere conformativi dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, l'eventuale definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
30	4371	23/03/09	Venturelli f.lli	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
Non esistono le condizioni per applicare la normativa delle aree di riqualificazione e				

riconversione. Per maggiore chiarezza della norma, all'art. 8 lett. a) dopo le parole "... i relativi indici essendo confermati dal P.A.T. ..." si aggiunge "... fatte salve le norme per le aree di riqualificazione e riconversione. ..." e all'art. 8 lett. f) dopo le parole "... con possibilità di incremento di volume. ..." si aggiunge "... e di s.l.p., nei limiti previsti dal dimensionamento dei relativi A.T.O.. ..."

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
31	4373	23/03/09	Dott. Faggiuoli Giovanni	PARZIALMENTE ACCOLTA

**Motivazione**

In sede di approvazione della Variante n°19, la Regione Veneto, con D.G.R. n°3759 del 21/12/2001, ha prescritto che "... il cambio d'uso da annesso rustico a residenza deve essere subordinato ad una dichiarazione di non funzionalità al fondo ...", in adempimento della disciplina dettata dall'art. 4 della L.R. n°24/85. Il presupposto della trasformabilità, quindi, era già strettamente connesso alla non funzionalità al fondo degli edifici. In sede di elaborazione del PAT, è stata eseguita un'apposita indagine agronomica che fa parte integrante del Quadro Conoscitivo, la quale ha rilevato la consistenza delle aziende agricole esistenti nel Comune e gli edifici funzionali alle stesse, operazione che la Variante n°19 non aveva potuto affrontare.

Il PAT, dovendo dimensionare la capacità insediativa residenziale anche in zona agricola, deve escludere dalla trasformabilità della destinazione d'uso gli edifici che l'indagine agronomica ha classificato come funzionali al fondo, integrando pertanto le previsioni della Variante n°19.

Le limitazioni dell'art. 4.3.1.d valgono solo per le residenze e devono essere confermate, demandando al PI l'individuazione specifica edificio per edificio, come prescritto dalla L.R. n°11/04 all'art. 43 comma 2 lett. b).

E' impossibile mantenere in vita le previsioni della Variante n°19 incompatibili col PAT fino ad approvazione del PI, in quanto contrastanti con le norme di salvaguardia. E' demandata invece al PI l'applicazione dell'istituto del credito edilizio per gli edifici esterni alla corte rurale.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
32	4378	23/03/09	Famiglia Rigo	PARZIALMENTE ACCOLTA

**Motivazione**

L'osservazione viene accolta correggendo le Norme Tecniche all'art. 5.2 inserendo nel titolo dopo le parole "Attività produttive non organicamente inserite" le parole "... - Edificazione diffusa di natura produttiva" e all'art. 8 lett. b) dove al titolo "Edificazione diffusa" si aggiunge "... di natura residenziale" e viene tolto l'inciso "..., mentre l'edificazione diffusa produttiva è regolata all'art. 5.2; ...". Viene altresì integrata la legenda della "Carta della Trasformabilità"

aggiungendovi l'indicazione dell'art. 5.2 per il richiamo alla normativa delle aree produttive.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
33	4379	23/03/09	Marchi Matteo	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
Le percentuali di trasferibilità corrispondono ad un indirizzo strategico che non può essere modificato. Nulla vieta eventuali accordi integrativi tra privati.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
34	4380	23/03/09	Marchi Matteo	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
L'obiettivo della norma è quello di favorire il recupero di edifici anteriori al 1978 che non hanno mai subito interventi di adeguamento.				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
35	4381	23/03/09	Bricolo Filippo	ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Per maggiore chiarezza vengono modificati l'art. 8 lett. b), dove il paragrafo "...; è consentito il cambio di destinazione d'uso solo da residenza a "bed &amp; breakfast" o ad usi agricoli compreso l'agriturismo; ..." diventa ora "...; è consentito il cambio di destinazione d'uso a "bed &amp; breakfast", ad usi agricoli compreso l'agriturismo e, solo per gli edifici non più funzionali al fondo individuati dal PI, a residenza; ..." e l'art. 8 lett. j) dove dopo le parole "...: per i nuclei rurali così come individuati nella Tav. 4 sono ammessi gli interventi ..." si aggiunge "... previsti all'art. 8 lett. b), nonché gli interventi ...". In coda all'art. 8 lett. b) si aggiunge "... . 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."</p>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
36			Società Nuova Corte Palazzina s.r.l.	
	4385	23/03/09		PARZIALMENTE ACCOLTA
<b>Motivazione</b>				
Viene modificato l'art. 4.3.1.d. "Aree di interesse storico-culturale" nell'ultimo capoverso, precisando che le previsioni di incompatibilità si riferiscono all'art 8 lett. e). La seconda richiesta viene invece respinta in quanto si conferma che il carico residenziale eventualmente ammesso è quello risultante dalla tabella "Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali" della Relazione di Progetto e il carico turistico previsto per l'ATO 2 all'art. 10 è aggiuntivo				

rispetto allo stato attuale.			
5863	14/04/09		ACCOLTA
<b>Motivazione</b>			
<p>Per quanto riguarda l'integrazione pervenuta in data 14/04/2009 n. prot. 5863, in relazione al contenzioso legale in atto, connesso con la mancata approvazione dell'intervento di "ristrutturazione, recupero, variazione d'uso e nuova costruzione riguardante il complesso immobiliare da adibire ad alloggi di civile abitazione ed attività alberghiera" da parte di ENAC, si ritiene che l'integrazione dell'osservazione possa essere accolta consentendo l'utilizzo delle volumetrie residenziali derivanti dal "Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali" anche nell'ATO n°1 e per l'eventuale recupero di edifici siti all'interno delle Corti Rurali ancorché funzionali alla conduzione del fondo. Tale possibilità dovrà essere regolamentata attraverso un accordo pubblico-privato da sottoscrivere in sede di PI che potrà prevedere anche l'insediamento dei volumi trasferiti in zone (degli ATO n°1 e n°2) non specificamente interessate dalle nuove linee di sviluppo insediativo purché nel rispetto delle tutele ambientali evidenziate nel Rapporto Ambientale della VAS.</p>			

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
37	4387	23/03/09	Pinacci Laura, Vicenzoni Elena	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>In sede di approvazione della Variante n°19, la Regione Veneto con D.G.R. n°3759 del 21/12/2001 ha prescritto, per gli edifici interessati dalla variante, che <i>"il cambio d'uso da annesso rustico a residenza deve essere subordinato ad una dichiarazione di non funzionalità al fondo"</i>, in quanto ubicati in area soggetta alle limitazioni normative previste dalla L.R. n°24/1985. Infatti, tali fabbricati insistenti in zona agricola del PRG, avrebbero dovuto essere ricondotti alle disposizioni di cui all'art. 4 della medesima legge, laddove è precisato tra l'altro che <i>"... La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionale alle esigenze del fondo è disciplinata dallo strumento urbanistico. ..."</i>.</p> <p>Va precisato che l'edificio n°15, oggetto dell'osservazione, risulta già nelle schede tecniche di rilievo della Corte Rurale allegate alla D.G.R. di approvazione della Variante n°19 ed, in particolare, al punto 14.01 "Funzionalità alla zona agricola" quale "elemento di azienda attiva". Pertanto a quella data il fabbricato in oggetto non poteva fruire della potenzialità di trasformazione prevista dall'art. 4 della L.R. n°24/1985 e dalla Variante n°19, in quanto dichiarato funzionale al relativo fondo, né vale precisare che l'avvenuto cambio di proprietà nel 2001 possa aver cambiato lo stato giuridico del fabbricato, in quanto l'acquirente avrebbe dovuto conoscere le originarie condizioni di connessione al fondo agricolo. Le medesime considerazioni vanno svolte per gli edifici n°4, n°5 e n°7 citati nell'osservazione.</p> <p>Per quanto attiene poi all'analisi tecnica che ha condotto alla redazione del Quadro Riepilogativo di cui alla pagina 45 della Relazione di Progetto, va precisato che:</p>				

- i dati in essi riportati non attengono ad alcuna integrazione o analisi autonoma rispetto ai documenti ufficiali allegati al Quadro Conoscitivo, poiché sono stati ricavati in parte dalla Variante n°19 ed in parte dall'analisi agronomica allegata;
- i volumi di progetto indicati dalla Variante n°19 attengono ai volumi residenziali esistenti rilevati dalla stessa, di cui costituiscono semplice sommatoria;
- i volumi per il dimensionamento del PAT attengono solamente a quei volumi per i quali, dall'incrocio dei dati della Variante n°19 e dell'analisi agronomica, ricorrono le condizioni tecniche per poter con ragionevolezza ritenere dimostrata la non funzionalità al fondo.

Per quanto attiene all'articolazione della normativa tecnica, va precisato che la distribuzione delle norme in diversi articoli, oggetto di critica, è in realtà elemento essenziale al fine di rendere comprensibili e leggibili (anche al più inesperto dei cittadini) le norme derivanti dai singoli tematismi delle quattro tavole di progetto del PAT. E' pur vero che la lettura d'insieme può risultare complessa, ma appare tecnicamente efficace.

Si precisa infine che il PAT, proprio in quanto ha preso atto e recepito le disposizioni del PRG vigente per le parti incompatibili con gli indirizzi strategici posti alla base del progetto, ha altresì dovuto evidenziare i punti e gli elementi di incompatibilità sia a livello grafico che a livello normativo. In questo secondo caso, partendo dall'indagine agronomica posta alla base del progetto e contenuta nel Quadro Conoscitivo ed in sintonia con i principi previsti dall'art. 44 comma 1 della L.R. n°11/2004, ha dovuto precisare, essendo noti, i limiti di trasformabilità residenziali degli edifici posti all'interno delle corti rurali. Né pare che tale modalità operativa si ponga in contrasto con gli indirizzi generali contenuti nel Documento Preliminare al PAT, in quanto diretta applicazione di disposizione di legge o di precise indagini tecniche.

Nel merito delle osservazioni proposte:

- 1) non si ravvisano motivi per la modifica del "Quadro Riepilogativo - Analisi insediativa Corti Rurali" di pagina 45 della Relazione di Progetto e, pertanto, l'osservazione è respinta; per quanto riguarda la possibilità di trasformazione dell'edificio n°15, poiché l'istanza è stata presentata prima dell'adozione del PAT e l'indagine agronomica ha potuto rilevare che l'edificio non appartiene ad azienda agricola in attività, l'istanza stessa può essere accolta e completata nel procedimento, come in ogni altro caso analogo;
- 2) l'osservazione è respinta precisando che alcuni chiarimenti sono stati riportati nelle norme citate in risposta ad altre osservazioni pervenute;
- 3) l'osservazione è respinta per l'intervenuto rilievo nel PAT degli edifici funzionali all'attività agricola e il rinvio al PI di ulteriori specificazioni per i non funzionali;
- 4) l'osservazione è respinta in quanto l'art. 8 lett. r) non attiene all'argomento, mentre, in relazione all'art. 8 lett. b), si precisa che la conferma degli strumenti attuativi vigenti implica il mantenimento degli interventi previsti e riferiti agli specifici gradi di protezione, rinviando al PI ogni eventuale modifica;
- 5) l'osservazione è respinta in quanto l'indagine volumetrica citata non è rilevante ai fini del

PAT, dal momento che riporta i dati delle schede di rilievo della Variante n°19 e dell'indagine agronomica allegata al PAT e pertanto pubbliche. D'altro canto, l'osservazione presentata dimostra che il progetto è comunque leggibile, tecnicamente interpretabile e, quindi, correttamente osservabile.

- 6) l'osservazione è respinta in quanto l'indicazione di "Interventi di riordino in zona agricola - Nuclei Rurali" è di carattere puntuale e non deve essere confusa con la perimetrazione dell'edificazione diffusa.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
38	4393	23/03/09	Immobiliare Alfa s.r.l.	PARZIALMENTE ACCOLTA

**Motivazione**

Si fa presente che il PAT non contiene né prevede alcuna specifica indicazione sull'ubicazione degli eventuali volumi derivanti dalle incompatibilità in esso individuate, che potranno genericamente essere distribuite negli ambiti individuati dall'art. 8 lett. c). Pertanto all'interno del PAT sono presenti diverse possibilità di ricollocazione della volumetria, anche potenzialmente al di fuori dell'ATO d'interesse, nel rispetto dei limiti dimensionali dello stesso.

Si rileva che il principio dell'affidamento è da ritenersi sempre superabile in presenza di prevalente interesse pubblico sopravvenuto, purché il sacrificio chiesto sia opportunamente risarcito qualora in presenza di investimenti o spese riferite all'affidamento stesso. Si rileva peraltro che l'area di cui trattasi è stata inserita nel PRG nel 1998 e che, ad oggi, non risulta essere stato presentato alcun progetto finalizzato all'utilizzo della volumetria e della capacità edificatoria previste, mentre invece è stata più volte prospettata la possibilità di una trasformazione d'uso dell'area, peraltro mai recepita dall'Amministrazione Comunale.

Si fa presente che gli eventuali accordi pubblico/privato devono essere allegati al PAT al momento dell'adozione, in quanto da assoggettare alle osservazioni. Pertanto, allo stato attuale, risulta tecnicamente impossibile esprimersi in merito in quanto la materia va interamente rinviata al PI, al fine di mettere tutte le proprietà interessate dai meccanismi compensativi/perequativi o di credito edilizio del PAT in condizioni paritarie.

Alle osservazioni presentate pertanto si risponde rispettivamente:

- a) respinta in quanto le indicazioni presenti negli art. 8 forniscono ampia garanzia ed, inoltre, perché non si ritiene possibile la sottoscrizione di un accordo in questa sede in quanto non sarebbe più assoggettabile alla procedura di osservazione;
- b) respinta per le medesime motivazioni di cui sopra;
- c) respinta in quanto l'eventuale accordo andrà inserito nel PI;
- d) accolta in quanto già prevista dalle procedure di pianificazione locale;
- e) respinta in quanto materia di PI;

- f) respinta osservando che tale regolamentazione è materia di PI;
- g) respinta in quanto l'attuazione dell'intervento previsto dal PAT è parte integrante e sostanziale delle mitigazioni e compensazioni necessarie al fine di rendere sostenibili, per l'abitato di Caselle, gli impatti derivanti dall'esercizio aeroportuale ed autostradale, come espressamente previsto nel Rapporto Ambientale della VAS.

Si precisa infine che gli accordi allegati al PAT devono avere contenuti ed effetti propri dei medesimi e pertanto non devono essere conformativi dello jus aedificandi. Pertanto, sia a livello disciplinare e sia cartografico, l'eventuale definizione di tali apparati nello strumento strutturale deve avere un significato di carattere ricognitivo.

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
39	4710	26/03/09	Pignatti Morano Alessandro, Pignatti Morano Lorenzo	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>Si rileva che l'osservazione è pervenuta fuori termine ma che si procede comunque all'istruttoria.</p> <p>Si osserva che per l'area interessata il PAT non prevede alcuna specifica destinazione ed inoltre, in merito alle singole osservazioni presentate:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) non trattasi propriamente di osservazione ma più che altro di opinione che entra nel merito della qualità di sistemazioni architettoniche non oggetto di PAT, essendo rinviati ai progetti sulle aree ogni eventuale valutazione in merito</li> <li>2) non pertinente in quanto attiene ad un'ipotesi progettuale non facente parte del PAT</li> <li>3) l'area per servizi è stata collocata in aderenza a preesistente area per attrezzature sportive, proprio per creare sinergia</li> <li>4) vedi in merito le note precedenti</li> <li>5) la Concertazione non prevede la consultazione dei privati ma unicamente "... il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico..."</li> <li>6) l'eventuale sacrificio richiesto al privato sarà compensato secondo norma di legge e nel rispetto delle NT del PAT</li> </ol>				

ID	N° prot.	Data	Richiedente/i	Osservazione
40	4835	27/03/09	Bretegani Agostino	RESPINTA
<b>Motivazione</b>				
<p>L'osservazione non è accolta in quanto comporterebbe l'istituzione di una nuova linea di sviluppo insediativo, in una direzione esclusa dalle previsioni strategiche del PAT, mentre invece la previsione di un potenziale credito edilizio va collegata alla riqualificazione e</p>				

miglioramento della qualità urbana e territoriale dell'ambito individuato.

#### **MODIFICHE INTRODOTTE D'UFFICIO**

Sulla base delle indicazioni forniteci dal copianificatore, si integra il testo dell'art. 8, dopo le parole "... - carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti previsti. ..." come segue:  
"... L'individuazione delle previsioni degli strumenti strutturali (PAT e PATI) non ha valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, che sono demandate al PI: l'indicazione cartografica non può costituire o comportare in alcun modo conseguimento di diritti edificatori. È compito dello strumento operativo (PI) provvedere alla corretta definizione delle previsioni urbanistiche e conseguente edificabilità dei suoli, in relazione alle destinazioni d'uso e alle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PAT, e avuto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. ..."

Si corregge la legenda della Tavola 01 togliendo la grafia della fascia di rispetto per gli impianti di telecomunicazione.

Si modifica l'art. 4.1.1.n inerente l'oleodotto militare per sopravvenuto aggiornamento della relativa normativa, in questi termini: "*Fascia di rispetto dell'oleodotto militare (D.Pref. 41339 del 22/12/1964). Al fine di garantire la sicurezza n. Fascia di rispetto dell'oleodotto militare (D.Pref. 41339 del 22/12/1964). La fascia di rispetto ha la larghezza di m. 2,00 lungo tutto il percorso dell'oleodotto e comporta il divieto assoluto di praticare arature, scavi, sterri, a profondità superiore a cm. 50 dal piano di campagna; di costruire manufatti, impianti ed opere di qualsiasi genere; di piantare alberi o arbusti, di attraversare la fascia con canalizzazioni, condotte, tubazioni o altro ad una profondità superiore a cm. 50, di distruggere o fare alcunché che possa comunque danneggiare l'oleodotto. Al fine di garantire la sicurezza e l'integrità dell'oleodotto militare, nonché l'incolumità di cose e persone, oltre ai vincoli imposti con il già citato decreto, si dovranno rispettare alcune prescrizioni particolari di seguito riportate:*

- *Cave. La distanza minima da eventuali cave dovrà essere di almeno 50,00 m dall'asse dell'oleodotto*

- *Parallelismi. I Parallelismi dovranno avere una distanza minima di almeno 3,00 m dall'asse dell'oleodotto*

- *Fabbricati. La distanza minima per quanto riguarda i fabbricati dovrà essere di almeno 10,00 m dall'asse dell'oleodotto; sono tollerati 6,00 m qualora la condotta sia protetta con tubo guaina o cunicolo per il tratto prospiciente il fabbricato*

- *Pali e/o tralicci sostenenti linee elettriche. La distanza minima di pali e/o tralicci sostenenti linee elettriche dovrà così essere rispettata:*

• *con linea elettrica minore di 30 kV sarà di 2,00 m se la condotta militare ha una pressione*

*inferiore a 25 ate e di 6,00 m se superiore a 25 ate;*

- con linea elettrica da 30 kV a 120 kV sarà sempre di 20,00 m;*
- con linea elettrica da 120 kV a 380 kV sarà sempre di 40,00 m.*

*- Pozzetti e messe a terra. I pozzetti e le messe a terra dovranno rispettare una distanza minima di almeno 6,00 m dall'asse dell'oleodotto. "*

*Viene corretto in CTR l'edificato riguardante la Cantina di Custoza e la Corte Berettara*

*Si corregge il testo dell'art. 8 al comma 5 come segue "... Le varianti in applicazione della procedura prevista dal D.P.R. n°447 del 20/10/1998 – "Sportello Unico" sono ammesse unicamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata. ..."*

*Si modifica l'art. 8 lett. c) come segue "... sono casi particolari della categoria precedente, dove, oltre a quanto stabilito, il P.I. può prevedere, con P.U.A. e dettagliata scheda-progetto, il trasferimento di crediti edilizi e/o l'incremento di volume residenziale, quest'ultimo fino al 20% del volume residenziale esistente, al fine di affrontare e finanziare un complessivo miglioramento dell'assetto urbanistico, della viabilità, dei percorsi pedonali e ciclabili, del verde soprattutto in funzione di schermatura, dei parcheggi. ..."*

*Si modifica l'art. 8 lett. j) che, dalla metà in poi diventa pertanto "... un Piano di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 19 della L.R. n°11/2004, così come definito dall'art. 28 della legge n°457/1978, e/o di un progetto di riordino complessivo dell'ambito, come eventualmente previsto dal PI. Il predetto strumento urbanistico attuativo e/o l'eventuale progetto di riordino, realizzabili anche per successivi stralci, devono comprendere come unità minima di intervento l'intera proprietà del richiedente, per la quale deve essere presentata idonea documentazione catastale. Il progetto deve prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e il riordino tipologico, strutturale, ed urbanistico degli edifici. ..."*

*L'art. 8 lett. a) viene modificato aggiungendo al terzo capoverso, nella lista tra parentesi dei vani accessori, le parole "... e bagni ..."*

*Secondo parere del Servizio Ecologia (allegato) si aggiunge all'art. 4.3.1.d - "Aree a carattere sorgentizio" la precisazione "... e non è consentito lo spargimento di letame e liquami. ..."*

*Si toglie l'inciso "... senza demolizione e ricostruzione ..." dall'art. 8 lett. b)*

Arch. Alessandro Tutino

