

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015 Nr. 0005432	
	Titolario	
	6	3

P.SAR

al SINDACO

del Comune di Sommacampagna

Piazza Carlo Alberto n.1

37066 Sommacampagna (VR)

PEC: sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

al RESPONSABILE

del Servizio Edilizia Privata/Urbanistica

Arch. Paolo Sartori

Piazza Repubblica n.1

37066 Sommacampagna (VR)

Sommacampagna, 02 aprile 2015

PROPOSTE // MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

Artt. 17 – 18 della Legge Regionale 11 del 23/04/2004

1. DATI DEL PROPONENTE E RECAPITI

Il Sottoscritto

GIAMPAOLO VENTURELLI

Nella veste di AMMINISTRATORE UNICO della Ditta

C.L.V. Srl

dopo aver preso visione delle previsioni del Piano degli Interventi contenute nel Documento Programmatico del Sindaco, agli atti nella seduta del Consiglio Comunale del 2 marzo 2015, inoltra la seguente proposta in applicazione all'Art. 17 comma 4 LR 11/04

2. PROPOSTA

La Ditta CLV srl desidera sottoporre all'Amministrazione ed al competente Servizio Tecnico una proposta di modifica della ZTO di appartenenza di un'area su cui insiste un immobile di proprietà. Si tratta di un complesso immobiliare prefabbricato sito in Via dell'Industria in prossimità del civico 31, compreso nella zona produttiva PdLP/1 secondo la classificazione in vigore con il vecchio PRG, derivante da Piano Attuativo.

Tale complesso immobiliare nel corso degli anni è stato oggetto di modifiche in merito alla destinazione d'uso, senza mai pervenire però ad una variazione della ZTO di appartenenza; ciò ha prodotto una situazione di disomogeneità tra i locali destinati ad attività commerciali e quelli destinati ad attività produttive pur appartenenti allo stesso immobile.

In particolare la Ditta CLV srl intende in questa sede proporre all'Amministrazione la creazione di una nuova zona D2 Commerciale, Direzionale, Artigianale che possa comprendere il suddetto immobile nel suo complesso, comprese le pertinenze esterne (parcheggi).

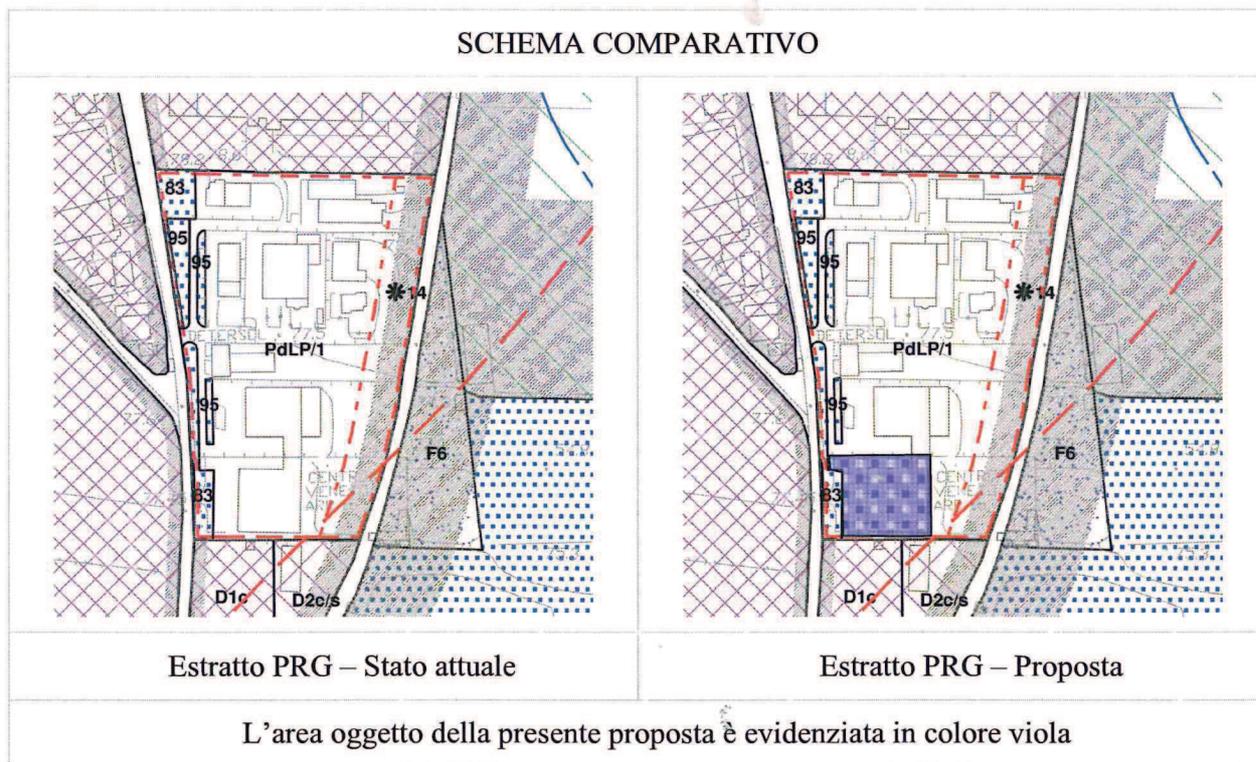




Foto 1 – Esterno del complesso immobiliare presente sull'area in oggetto

L'area interessata dalla proposta di variazione della ZTO ha un'estensione di circa 3.940 mq mentre il complesso immobiliare esistente che grava su tale ambito ha una superficie di circa 2.080 mq.

3. CARATTERE DELLA PROPOSTA

La proposta che si intende presentare ha carattere puntuale e riguarda una ben definita area già contenuta all'interno di una zona definita PdLP/1 esistente di tipo produttivo. Tale area è collocata in prossimità del limite Sud della citata zona ove confina con una altre ZTO D1 e D2.

Allo stato attuale la Ditta CLV srl non è a conoscenza di altre proposte analoghe formulate da soggetti privati o ditte all'interno dello stesso ambito, ne consegue che tale iniziativa è da ritenersi individuale e come detto riguarda un contesto puntuale.

4. CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

La definizione del Contributo di Sostenibilità Ambientale verrà di seguito proposta sulla base delle indicazioni contenute nel Documento Programmatico del Sindaco. Poiché la presente proposta non prevede costruzione di nuovi immobili avendo l'area esaurito la propria capacità edificatoria, si procederà al calcolo del Contributo dovuto alla presenza sull'area dell'immobile esistente già citato in precedenza. La superficie di tale immobile è pari a 2.080 mq di cui 960 metri quadrati risultano già a destinazione commerciale e i rimanenti 1.120 sono a destinazione produttiva; dalle tabelle presenti nel Documento, sono estrapolati i seguenti valori: Produttivo Sommacampagna pianura = 980 €/mq; Commerciale Sommacampagna pianura prefabbricato = 1.200 €/m. Segue:

Stato attuale

commerciale	960 mq x 1.200 €/mq	= 1.152.000 €
produttivo	1.120 mq x 980 €/mq	= <u>1.097.600 €</u>
TOTALE		2.249.600 €

Proposta

commerciale	2.080 mq x 1.200 €/mq	= <u>2.496.000 €</u>
TOTALE		2.496.000 €

Contributo di sostenibilità ambientale

$$(2.496.000 € - 2.249.600 €) \times 40\% = 98.560 €$$

Le somme così calcolate sono da ritenersi indicative, si rimanda a valutazioni più precise e dettagliate da definire in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale e i Servizi competenti.

5. SINTESI CATASTALE

L'area oggetto di intervento è censita al catasto Terreni al Foglio n.22 particella n.668

Le unità immobiliari sono censite al catasto Fabbricati al Foglio n.22 particella n.668 sub n.3-6-9-11-12-13

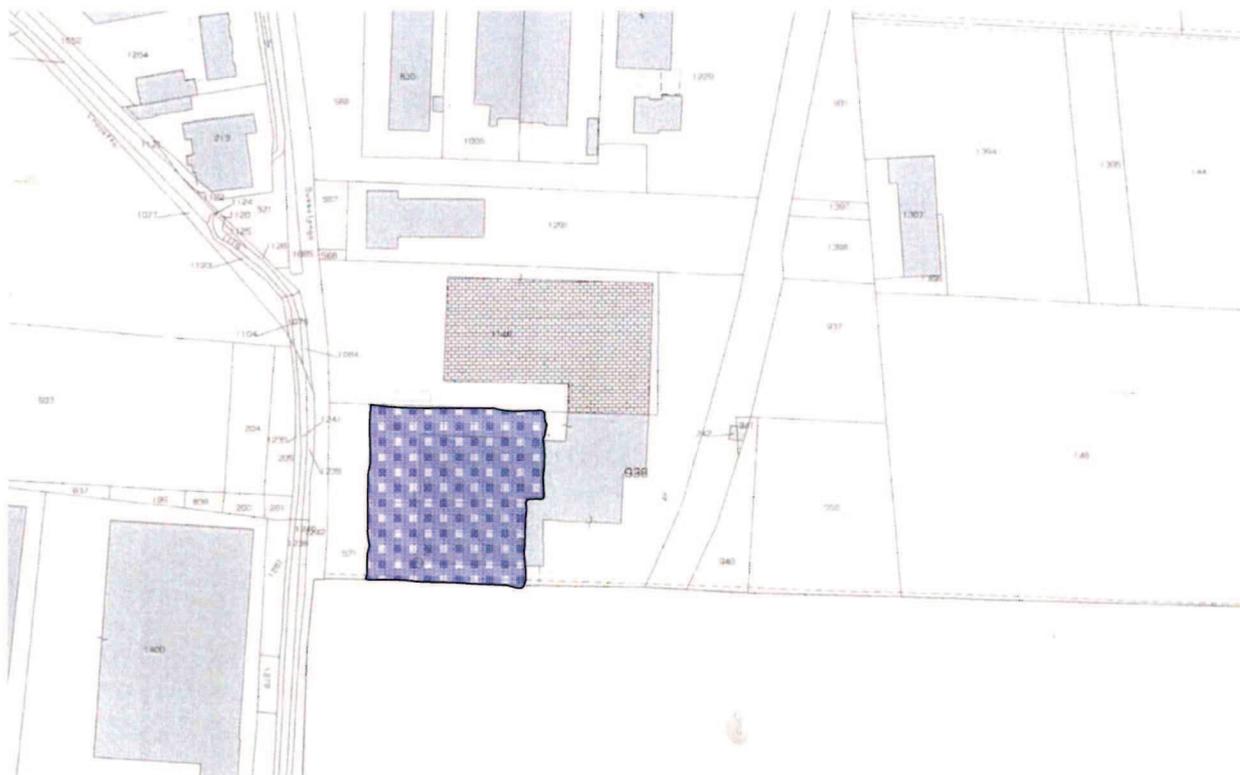


Figura 1 – Estratto di mappa catastale

6. MOTIVAZIONI DELLA PROPOSTA

La proposta presentata nasce dalla volontà da parte della Proprietà di pervenire ad una concreta ed omogenea riqualificazione dell'area su cui insiste il complesso immobiliare con le sue pertinenze, si ritiene altresì che per la realizzazione di tale progetto sia necessario seguire alcuni passaggi e trasformazioni urbanistiche.

La creazione di una nuova zona D2, peraltro contigua ad una già insediata, rappresenta un fattore di sviluppo del comparto, anche alla luce della buona appetibilità che conservano le aree commerciali rispetto a quelle produttive in questo momento di congiuntura.

La ditta Proponente ritiene che vi siano i requisiti per definire l'intervento di interesse pubblico, vista la presenza di parcheggi di pertinenza del supermercato di fatto utilizzati anche per le esigenze

di quartiere, e la concreta possibilità di intervenire sul mappale n.571 fonte strada e limitrofi per ampliarne la disponibilità e pensare ad una riqualificazione del contesto urbano contiguo.

La proposta così come formulata segue le indicazioni del PAT relative alla zona in oggetto, inserita in un tessuto definito “Area di urbanizzazione consolidata...” ovvero ampiamente edificato ed urbanizzato, senza che ciò comporti aggravii o aggiunte a quanto già in essere. Non è volontà della ditta CLV avviare processi speculativi né favorire ulteriore consumo o sfruttamento del suolo.

Alla luce di quanto sopra esposto risulta evidente che la proposta in essere mira ad un intervento limitato e di elevata qualità urbana, favorendo le esigenze del quartiere senza ricorrere ad opere invasive o di elevato impatto.

Venturelli Giampaolo
Amministratore Unico CLV srl



C.L.V. s.r.l.