

Comune di Sommacampagna-VR		
	7/4/2015	
	Nr. 0005448	
	Titolario	
	6	3

PEAR

Spett.le

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Servizio Urbanistica,

Sede comunale

37066, SOMMACAMPAGNA (VR)

CONFERMA DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE/PROPOSTA DI
ACCORDO EX ARTICOLO 5 DELLA LEGGE REGIONALE 11/04
PRESENTATA IN DATA 28 AGOSTO 2013

La società **Borgo Corradina srl** proprietaria dell'area e degli immobili siti in Sommacampagna (VR), Frazione Custoza, Via Sommacampagna, n. 1/3.

IN RELAZIONE

- 1) al Primo Piano degli interventi del Comune di Sommacampagna e del Documento Programmatico del Sindaco (Consultazione – Partecipazione – Concertazione / Osservazioni //Proposte // Manifestazioni di Interesse) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°3 del 02.03.2015;
- 2) alla Manifestazione d'interesse presentata in data 28.08.2013;
- 3) alla necessità di confermare, entro il 07.04.2015, la Manifestazione di interesse già presentata in data 28.08.2013;



PREMESSO CHE

La società Borgo Corradina srl è proprietaria di un compendio immobiliare, sito in Sommacampagna (VR), Frazione Custoza, Via Sommacampagna, n. 1/3, individuata catastalmente al Foglio 33, Particella 155;

Il compendio immobiliare riguarda un'area produttiva sita in territorio agricolo con accesso diretto dalla strada che collega il capoluogo con la frazione di Custoza;

Il compendio immobiliare, come meglio descritto nella Relazione illustrativa già allegata, era un tempo occupato da una attività di conceria il cui *lascito* architettonico appare, per la presenza di alcuni elementi di valore, non privo di interesse architettonico;

L'area si trova in uno scenario di grande valore paesaggistico-ambientale, inserita all'interno di una zona agricola dedicata alla produzione vinicola ed è lambita a nord da un grande zona compresa dal PAT all'interno degli "Ambiti di produzione agricola tipica o specializzata" Art. 4.2.1.s;

L'area in oggetto è posta all'incrocio tra la strada provinciale ed una strada di collegamento con le soprastanti colline e che nel suddetto incrocio si trova il monumento al Principe Amedeo il quale costituisce



una importante testimonianza dei fatti storici che hanno caratterizzato questi luoghi durante le guerre del 1848 e del 1866;

Tale monumento è collegato ad una serie di percorsi turistici che connettono diversi siti della memoria come la corte Cavalchina o il Tamburino Sardo e che l'area risulta sempre di più caratterizzata da flussi turistici di piccola o media permanenza;

La destinazione produttiva dell'area non risulta più compatibile né con lo scenario economico legato al mondo della produzione, né con le mutate aspettative di un contesto paesaggistico sempre più vocato alla produzione vinicola, al turismo eno-gastronomico ad essa collegato e presenta una richiesta di abitazioni che siano intimamente legate al paesaggio ed alla sua storia;



Le previsioni urbanistiche esistenti del PRG indicano l'area come D1c/PP ovvero come *Zona Produttiva industriale e artigianale di completamento* per la quale è prescritta la realizzazione di un Piano Particolareggiato o un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica con la possibilità di insediare attività produttive per una superficie notevolmente superiore alle volumetrie esistenti e pari al 50% della superficie del lotto;

Il PAT ha inserito il compendio all'interno delle "Aree di riqualificazione conversione" (Art. 8f) le quali "debbono essere oggetto d'interventi di

riordino e miglioramento ambientale, e/o di trasformazione della destinazione d'uso, con possibilità di incremento di volume;

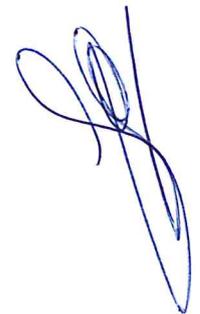
L'Art. 8f precisa inoltre che "il PI potrà prevedere per l'ambito ubicato nell'A.T.O. n.3 la possibilità di inserimento di nuovi volumi ad uso residenza o attività turistico-ricettiva purché compatibili con le altre funzioni da insediare";

Alla luce delle suddette indicazioni appare possibile modificare la destinazione d'uso anche in residenza ed attività turistico-ricettiva e pervenire quindi ad un progetto di riqualificazione del sito in grado di coniugare la vocazione naturale del territorio con la salvaguardia delle memorie legate al vecchio manufatto e la tutela del paesaggio e del territorio;

Le previsioni relative all'area D1c/PP consentono l'edificazione di una superficie commerciale pari al 20% della superficie coperta ammessa;

Il lotto, salvo più attente verifiche, è di 18 573,70 mq, la superficie coperta ammessa è di 9 286,85 mq e la superficie commerciale già realizzabile è di 1 857,37 mq (vedasi Relazione Illustrativa);

La proprietà intende realizzare un intervento a destinazione mista con abitazioni di diverso taglio in forte armonia con le preesistenze e destinazioni di tipo non residenziale assimilabili al commerciale o



turistico ricettivo (ristoranti, sale polivalenti per incontri, mostre, esposizioni legate alla promozione del vino e del territorio etcc);

Si intende utilizzare le superfici commerciali già esistenti per le parti commerciali e turistico-ricettive mentre si intende chiedere un cambio di destinazione d'uso per la parte rimanente con destinazione residenziale come meglio specificato nella Relazione Illustrativa già allegata;

Gli interventi previsti, come descritto nella Relazione illustrativa già allegata, sono conformi agli obiettivi della pianificazione descritti ed elencati a p.25 della Relazione Tecnica del Piano di Assetto del Territorio e riportati a pag. 14 del Documento programmatico del Sindaco – Gennaio 2015;



Gli interventi previsti, come già descritto nella “Relazione illustrativa”, sono, inoltre, conformi ai criteri indicati a pag. 19 del Documento Programmatico del Sindaco: a) Rilevante interesse pubblico, b) coerenza con la pianificazione strategica, c) localizzazione degli interventi;

Gli interventi previsti risultano totalmente in linea con le 12 AZIONI indicate nel Piano degli Interventi a p. 14-18 con particolare riferimento alla promozione del territorio del Custoza all'idea di “Custoza Museo diffuso”, etc..;

RITENUTO ALTRESI' CHE

Il Contributo di Sostenibilità Ambientale già quantificato e protocollato in data 28.08.2013 possa essere ritenuto congruo in quanto supera il risultato che si otterrebbe utilizzando i nuovi valori indicati nel *Documento Programmatico – Gennaio 2015*.

CONSIDERATO CHE

La proprietà, in alternativa al versamento del contributo si dichiara disponibile a realizzare, per un importo pari al contributo di sostenibilità, un'opera pubblica prevista dal Comune o a cedere allo stesso una parte delle vecchie Gallerie della Ex-Conceria da adibirsi a sala conferenze, sala incontri, sala polivalente, sala per l'esposizione permanente come luogo finalizzato alla promozione delle specificità del luogo come un museo o esposizione permanente del vino, od una struttura eventualmente da gestirsi o utilizzarsi da associazioni di promozione del territorio o altre destinazioni consone alla particolare collocazione che il Comune vorrà indicare. La proprietà si dichiara altresì disponibile alla cessione del terreno di proprietà esterno al muro perimetrale lungo la Strada Sommacampagna per consentirne l'eventuale allargamento della strada, il tutto salvo una modifica eventuale del Contributo di Sostenibilità Ambientale già indicato.



CONFERMA

la manifestazione di interesse/proposta di accordo presentata il
28.08.2013.

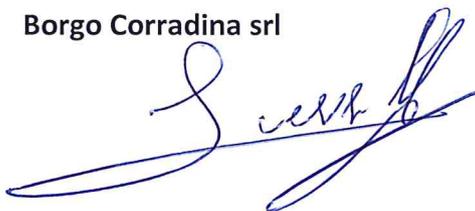
Si rimanda agli allegati già protocollati in data 28 Agosto 2013.

La Società Borgo Corradina srl dichiara inoltre la sua disponibilità a
valutare fin da subito, congiuntamente con l'Amministrazione
Comunale, la proposta presentata.

Custoza li 07.04.2015

Con osservanza.

Borgo Corradina srl

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'S. Corradina', written over a horizontal line.