



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.A.T.

Elaborato

2

0

.

IL SINDACO
Dott.ssa Graziella Manzato

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Arch. Paolo Turato

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

STUDI SPECIALISTICI

STUDIO GEOLOGICO E V.A.S.
Studio Mastella

STUDIO AGRONOMICO
Dott. agr. Antonio Comunian

STUDIO COMPATIBILITA' IDRAULICA
Ing. Michele Faccioli

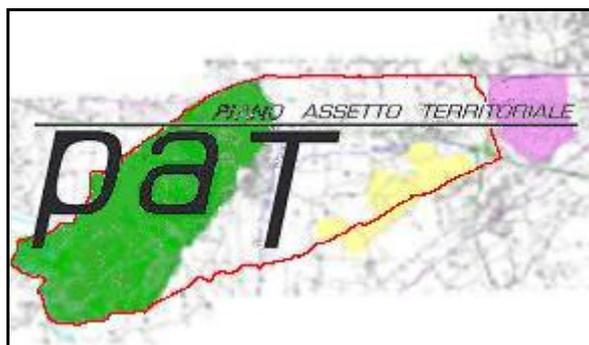
CONSULENTE PER QUADRO CONOSCITIVO
Arch. Daniel Mantovani

PROIEZIONI DEMOGRAFICHE
Soc. Sistema s.n.c.

STUDI SPECIFICI PER CASELLE E
CUSTOZA
Arch. Anna Maria Braioni
Arch. Libero Carlo Palazzolo

Relazione di Progetto

Data 05/04/2013



INDICE

LINEE GENERALI - ARCO TEMPORALE DI VALIDITA'	pag.	3
LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU) TRASFORMABILE	pag.	4
DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	pag.	7
Analisi della Struttura della Popolazione e Proiezioni Demografiche	pag.	7
Le indicazioni del Documento Preliminare	pag.	17
Lo stato di attuazione in rapporto alle direttive del Documento Preliminare	pag.	18
ATO n. 1 - Abitato di Sommacampagna	pag.	18
ATO n. 2 - Abitato di Caselle	pag.	28
ATO n. 3 - Abitato di Custoza	pag.	29
Gli altri A.T.O.	pag.	41
Capacità insediativa al 30.11.2007 - Intero territorio comunale	pag.	46
Verifica Standard urbanistici al 30.11.2007	pag.	47
Determinazione del Volume massimo di progetto	pag.	48
Il Credito Edilizio Residenziale	pag.	49
La Compensazione Urbanistica	pag.	50
Edifici Rurali Non Funzionali Alla Conduzione Del Fondo	pag.	50
DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE	pag.	51
Settori di Attività Economica	pag.	51
L'occupazione	pag.	54
Il Sistema Produttivo	pag.	56
Il Sistema delle Imprese	pag.	58
L'attuale Consistenza Urbanistica	pag.	63
Le Esigenze Del Territorio	pag.	67
Analisi degli Ambiti "Produttivi" del P.R.G. vigente	pag.	71
Le indicazioni del Documento Preliminare	pag.	100
Il Quadro Normativo di riferimento	pag.	102
Aree di Ottimizzazione ed Espansione Produttiva industriale ed artigianale	pag.	105
Il Credito Edilizio Produttivo	pag.	106
La Compensazione Urbanistica con aree a Destinazione Produttiva	pag.	107
Aree per Insediamenti Commerciali - Direzionali - di Servizio e Turistico Ricettive	pag.	107
Aree Commerciali e Direzionali	pag.	108
Aree Turistico Ricettive	pag.	108
Il "Mirabilia"	pag.	109
CARICO INSEDIATIVO COMPLESSIVO DI PROGETTO	pag.	110
CARICO INSEDIATIVO DI PROGETTO PER SINGOLO A.T.O.	pag.	111
PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE	pag.	115
Definizione e Concetti	pag.	115
Metodologia	pag.	116
Analisi dell'attuale Stato Ecologico del Territorio	Pag.	118
Progetto della Rete Ecologica	pag.	122
Analisi degli Indicatori Ambientali	pag.	125
Considerazioni Finali	pag.	128

LINEE GENERALI - ARCO TEMPORALE DI VALIDITA'

Ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 11/2004 il *Piano di Assetto del Territorio (PAT)* è lo strumento di pianificazione che **delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti ... in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.**

Viene elaborato **sulla base di previsioni decennali** (articolo 13 - comma 1) e le aree da destinare a servizi (standard urbanistici) sono definite ... **in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso** (articolo 31 - comma 1).

Per quanto attiene alla residenza, il dimensionamento del piano, è effettuato considerando una volumetria urbanistica pari a ... **150 mc di volume residenziale lordo** ... per ogni **abitante teorico ipotizzato dovuto a nuove espansioni** (e/o a trasformazioni e riconversioni), sommato **al numero degli abitanti insediati** (articolo 31 - comma 7); tale parametro può però essere rideterminato, in sede di progetto, ... **in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.**

Le relative aree per servizi sono determinate in base ad una superficie complessiva di mq 30 per abitante teorico insediabile, come sopra definito.

Al fine di poter ipotizzare il numero degli **abitanti teorici insediabili** nel periodo di validità del piano e, conseguentemente di quantificare la volumetria massima prevedibile per i **nuovi insediamenti residenziali, nonché per le trasformazioni e le riconversioni urbanistiche**, ci si è avvalsi di uno specifico studio (PREVISIONI DEMOGRAFICHE E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE) redatto nell'anno 2007, **utilizzando il metodo analitico o per componenti e procedendo per coorti** (cioè per gruppi di persone accumulate dall'aver sperimentato l'evento di analisi nella medesima unità di tempo, di cui un esempio tipico è la *generazione*), tendo conto dei fattori che influenzano la vita media delle persone (natalità, mortalità, sopravvivenza, fecondità) nonché dei fenomeni migratori in atto e di quelli presumibilmente ipotizzabili a medio e lungo termine.

Evidentemente più l'arco temporale di analisi e valutazione dei fenomeni sociali, che determinano la crescita della popolazione, è ampio, maggiore è l'attendibilità della previsione formulata, considerato che l'evoluzione socio - demografica è oggi determinata, in gran parte, dai fenomeni migratori.

Per tale ragione lo studio demografico posto alla base del progetto, come successivamente illustrato e descritto, **è stato ampliato rispetto all'arco di validità decennale delle previsioni del PAT, portando ad un intervallo ventennale a partire dalla situazione socio demografica del 2006, delineando la crescita e la composizione della popolazione residente al 2016 ed al 2026.**

E' stato così definito, indipendentemente dalle scelte pianificatorie ed unicamente con riferimento a valutazioni e considerazioni di carattere sociale e demografico, un quadro generale di riferimento utile per il dimensionamento progettuale del PAT, su basi oggettive e scientifiche.

La capacità insediativa residua del vigente PRG che diverrà, successivamente all'approvazione del PAT, il primo Piano degli Interventi, è stata considerata parte integrante del dimensionamento generale, **ivi compresa la quota di volumi e superfici eventualmente stralciate od impedito in attuazione degli indirizzi strategici del nuovo piano**, come precisato nel Documento di indirizzo Politico - Programmatico, **prevedendone il trasferimento e/o la conversione funzionale all'interno delle future aree di sviluppo o negli ambiti di riqualificazione e trasformazione residenziale e/o produttiva.**

La determinazione di tale quota insediativa consente quindi di definire i limiti dimensionali del PAT, in relazione all'incremento demografico risultante dalla previsione demografica.

Per queste ragioni è stata effettuata un'approfondita analisi sullo stato di attuazione del PRG vigente, anche rispetto alla dotazione di standard urbanistici, illustrandone i risultati in tabelle e grafici costruiti in funzione della ripartizione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei, come proposti nel PAT medesimo.

Per quanto riguarda il SETTORE PRODUTTIVO (Industria - Artigianato - Commercio - Direzionale e Turistico Ricettivo) **il PAT è stato dimensionato in base alle esigenze del territorio**, desunte dalla struttura economico - produttiva insediata, come previsto dalla Normativa di Attuazione del Piano d'Area del Quadrante Europa (art. 13) e dalla fase di ascolto e concertazione.

La relativa dotazione di AREE PER SERVIZI - STANDARD è stata quantificata utilizzando i parametri previsti all'articolo 31 - comma 3 della L.R. 11/04, come segue:

- b) *relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zone;*
- c) *relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;*
- d) *relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto,*

Si ricorda che il piano ha **validità a tempo indeterminato** - art. 14 - comma 9 - L.R. 11/04 - ad eccezione dei **vincoli urbanistici** eventualmente previsti, che decadono dopo 5 anni dalla loro istituzione e possono essere reiterati per una sola volta e per la stessa durata (art. 34 - comma 1), indennizzando la proprietà *nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37 della medesima Legge Regionale.*

* * *

LIMITE QUANTITATIVO MASSIMO DI SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (SAU) TRASFORMABILE

(La parte che segue, in corsivo, è tratta dal lavoro di indagine agronomica svolto dall'incaricato dott. agr. Antonio Comunian)

La Legge Regionale 11/2004 [art. 13 punto f) L.R. 11/04 ed Atti di Indirizzo Tecnico (DGR 3178 del 08.10.2004 e successive modifiche ed integrazioni, anche non ufficialmente emanate)], detta la disciplina per l'uso dei suoli secondo i criteri di prevenzione e riduzione o eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale, di competitività e di riqualificazione territoriale al fine di migliorare la qualità della vita.

La metodologia indicata (art. 50, comma 1 lett. c) per il **calcolo del limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazioni diverse da quella agricola prevede, con riferimento ai singoli contesti territoriali, la media regionale del rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC).**

Tale determinazione tiene conto anche dei principi enunciati dall'art. 2 della L.R. 11/04:

- la tutela del paesaggio rurale e montano;
- la tutela delle aree di importanza naturalistica;
- l'utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente.

Questi principi evidenziano che **l'obiettivo è quello del contenimento del consumo di territorio**, poiché negli ultimi decenni vi è stata una elevata erosione della SAU per un diffuso incremento delle aree urbanizzate ed industrializzate, con ... ricadute negative ... sullo stesso comparto agricolo, ma anche con profonda mutazione del paesaggio e riduzioni delle funzioni di salvaguardia del sistema idrogeologico, e dell'equilibrio ecologico naturalistico, ruoli che tale area da sempre rivestiva.

Le finalità descritte, sono coerenti agli enunciati degli ultimi due bandi del Piano di Sviluppo Rurale, che si prefigge di sostenere la multifunzionalità dell'agricoltura e l'azione di salvaguardia e tutela dell'ambiente e del paesaggio in sintonia con la L.R. 12 dicembre 2003 n. 40 " Nuove norme per gli interventi in agricoltura", che individua azioni volte a favorire:

- lo sviluppo sostenibile mediante l'integrazione delle azioni dirette alla crescita delle imprese ... ed ... alla tutela dell'ambiente;
- la riduzione degli impatti ambientali derivanti dalla attività agricola zootecnica;
- il miglioramento e la valorizzazione degli elementi tipici del paesaggio;
- la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali;
- la tutela della biodiversità degli ambienti naturali.

Per SAU si intende la superficie agricola utilizzata comprendente le seguenti utilizzazioni dei terreni (come da 5° censimento generale dell'agricoltura - regolamento di esecuzione - D.P.R. 6 giugno 2000 n. 197):

- **seminativi:**
 - cereali per la produzione di granella;
 - legumi secchi;
 - patata;
 - barbabietola da zucchero;
 - piante sarchiate da foraggio;
 - piante industriali;
 - ortive (in piena aria e protette);
 - fiori e piante ornamentali;
 - piantine;
 - foraggiere avvicendate;
 - sementi;
 - terreni a riposo;
- **coltivazioni agrarie:**
 - vite;
 - olivo per produzione di olive;
 - agrumi;
 - fruttiferi;
 - vivai;
 - coltivazioni legnose agrarie in serra;
 - altre coltivazioni agrarie;
 - orti familiari;
 - prati permanenti;
 - pascoli.

Non sono, pertanto, da considerare le superfici destinate ad arboricoltura da legno, a bosco, ai terreni abbandonati e alle tare di coltivazione.

Al fine di definire le modalità di calcolo della SAU trasformabile in destinazioni non agricole deve essere assunto quale dato di riferimento l'indice medio di trasformabilità del suolo negli ultimi 10 anni determinato dal rapporto complessivo medio per la Regione Veneto tra SAU e STC.

Tale rapporto è pari a 0,468 e rappresenta, pertanto, il dato medio ... dei valori relativi alle tre tipologie di Comuni che l'ISTAT identifica in relazione alla posizione altimetrica: pianura, collina e montagna.

Poiché il PAT viene redatto sulla base di previsioni decennali, il calcolo della ... trasformabilità della SAU ... , secondo le varie tipologie di comuni, è basato sull'indice medio annuo di trasformabilità del suolo nei dieci anni intercorsi tra il censimento generale dell'Agricoltura del 1990 e quello 2000 ... secondo la seguente formula:

$$\frac{\text{SAU 1990} - \text{SAU 2000}}{100} / \text{SAU 1990}$$

dalla quale deriva il valore medio regionale così calcolato (Atti di Indirizzo - DGR 3178 del 08.10.2004):

$$\frac{881.267 - 852.744}{100} / 881.267 = 3,24$$

E' necessario distinguere, tra due possibili situazioni:

1. **se il comune è caratterizzato dal rapporto SAU 2000/STC inferiore al valore medio di trasformazione regionale che, per il contesto di pianura di appartenenza è pari a 61,3%;**
2. **se il comune è caratterizzato dal rapporto SAU 2000/STC superiore al valore medio di trasformazione regionale che, per il contesto di pianura di appartenenza, è pari a 61,3%;**

Si ritiene di consentire la trasformabilità della SAU, nell'arco decennale della previsioni del PAT, limitando l'indice medio di trasformabilità secondo la seguente tabella consentendo la trasformabilità di SAU al 40% su indice medio regionale per i comuni che sono sopra la soglia del proprio rapporto di contesto SAU/STC e del 20% per quelli che sono sotto tale soglia.

	SAU 2000/STC	% su indice regionale 3,2	Trasformabilità SAU in PAT
Comune di pianura	> 61,3%	40	< 1,3%
Comune di pianura	< 61,3%	20	< 0,65%

A livello metodologico i passaggi da seguire per la determinazione della SAU trasformabile in ambito comunale sono:

- a) individuazione della S.T.C.;
- b) individuazione della SAU esistente;
- c) applicazione della formula precedentemente descritta contenuta negli atti di indirizzo della legge.

a) Il calcolo della S.T.C. è stato effettuato sulla base della cartografia del quadro conoscitivo a cui sono state sottratte le superfici relative ai corsi d'acqua, canali e bacini d'acqua.

Comune di Sommacampagna (cod. ISTAT 23082)

$$\begin{array}{l} \text{superf. territ. comunale lorda} \\ \text{mq 40.960.000} \end{array} - \begin{array}{l} \text{superficie rete idrografica} \\ \text{mq 191.172} \end{array} = \begin{array}{l} \text{superf. territ. comunale} \\ \text{mq 40.768.828} \end{array}$$

b) La determinazione della SAU è stata eseguita sulla base dei dati derivanti dalla carta "Superficie agricola utilizzata", ... riferita all'effettivo uso del suolo, prescindendo dalle destinazioni e classificazioni di P.R.G.. (Vedi matrici agronomiche del Quadro Conoscitivo - Tema c106 Agricoltura)

Il dato ISTAT ha un valore di mero riferimento analitico a giustificazione delle metodiche messe a punto anche se le modalità adottate sono le medesime.

Dati ISTAT del 5° Censimento generale dell'Agricoltura dell'anno 2000.

Seminativi	Colt. legnose	Prati pascoli	Totale	SAU/mq
1.090,49	1.356,00	316,82	2.763,31	27.633.100,00

Si ricorda che nella SAU totale vanno incluse le aree definibili attualmente come Superficie Agricola Utilizzata di fatto, anche se diverse dalle Z.T.O. E del P.R.G. vigente; le medesime aree non vanno defalcate dalla S.A.U. massima utilizzabile di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004 lettera f).

La costruzione ... del livello informativo è avvenuta secondo la seguente procedura:

Si è tenuta in considerazione l'ultima edizione disponibile dell'ortofoto e della CTRN, aggiornata in modo speditivo dal Comune e si è sottratto dal territorio comunale (a01020011_Confini Comunali) la superficie della viabilità (b0105031_Viabilità), dell'idrografia (b0105041_Iidrografia), degli edifici con loro pertinenze (livello FABBRIC.shp della CTRN aggiornata dal Comune e opportune aree di pertinenza), delle discariche e cave (b0105011 cod. 01,02), delle superfici di cui alla classe c0506031_CopSuoloAgricolo, dal codice 32200 al 61300, nonché della superficie boscata (b0101031_VincDestForestale e c0605021_CategForestaliCi). Si dovrà inoltre sottrarre dalla superficie del territorio comunale anche tutte le Z.T.O. diverse dalla E del P.R.G. vigente e le loro porzioni (da selezionare nello shape c1104061_Zona) non utilizzate di fatto come superficie agricola.

Si ricorda infatti che nella SAU totale vanno incluse le aree definibili attualmente come superficie Agricola Utilizzata di fatto, anche se diverse dalle Z.T.O. E del P.R.G. vigente; le medesime aree non vanno defalcate dal calcolo della SAU massima utilizzabile di cui all'art. 13 della L.R. 11/2004 lett. f).

Valore della SAU relativo al reale uso del suolo ottenuto anche con comparazioni di rilievi aerofotogrammetrici, ortofoto ecc.:

$$SAU = mq \ 26.367.446$$

c) Il calcolo del limite quantitativo massimo di zona agricola trasformabile deriva dall'applicazione della formula (precedentemente) illustrata ... in cui il rapporto SAU 2000 / STC raffrontato con il valore medio regionale relativo al contesto di appartenenza permette di applicare un valore percentuale che esprime la superficie di suolo agricolo che può, nell'ambito del periodo di validità del PAT, mutare destinazione rispetto a quella agricola.

L'applicazione di tale formula per il Comune di Sommacampagna porta ai seguenti valori:

STC	SAU	Valore SAU/STC x 100	coeff. pianura	Formula con applicazione del coefficiente di trasformazione Max	Superficie trasformabile (mq)
40.768.828	26.367.446	64,68	> 61,3	26.367.446 x 1,3% =	342.777

La **Superficie Agraria Utilizzata massima trasformabile**, nel decennio di validità delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio in fase di progettazione, **risultante dell'indagine Agronomica è pari a mq 342.777**

Va inoltre ricordato che gli Atti di Indirizzo di cui alla DGR 3178 del 08.10.2004, ai sensi dell'art. 50 lett. c) - SAU, prevedono altresì che:

“Il Comune in sede di redazione del Piano di assetto del Territorio (PAT), in relazione alle specifiche caratteristiche del proprio territorio comunale, potrà apportare modifiche opportunamente motivate, in diminuzione o in aumento fino al 10% rispetto alle quantità come sopra determinate.”

Dall'analisi dell'assetto territoriale attuale, con riferimento al reale uso dei suoli, emerge con chiarezza la presenza di rilevanti insediamenti infrastrutturali che provocano un consistente consumo di territorio che potrebbe essere più opportunamente utilizzato per coltivazioni agricole.

In particolare ci si riferisce a quanto descritto nella seguente Tabella:

Tipo di Area o Infrastruttura	Superficie occupata (in mq) (*)	% sulla superficie totale
Aeroporto civile / militare	2.813.044	6,9
Incrocio A4 / A22	237.000	0,6
Casello A4	89.000	0,2
Totale	3.139.044	7,7

(*) Dati Sistema Informatico Territoriale Comunale.

Se le predette aree fossero totalmente utilizzabili ai fini agrari, la Superficie Agraria Utilizzata passerebbe dai predetti 26.367.446 mq a

$$SAU = mq \ 29.506.490$$

per cui la superficie massima trasformabile sarebbe quantificata in

$$mq \ 383.584$$

con un incremento rispetto a quella realmente disponibile di mq 40.807, pari a **+11,9%**.

Alla luce di quanto sopra, considerato che la definizione della massima Superficie Agricola Utilizzata trasformabile costituisce un parametro fondamentale anche ai fini della sostenibilità ambientale del PAT e che **il progetto di Piano prevede l'utilizzazione di importanti risorse territoriali ai fini di realizzare politiche urbanistiche che consentano, attraverso gli istituti del Credito Edilizio e della Compensazione Urbanistica** (art. 36 e 37 della L.R. 11/04), con l'acquisizione al patrimonio pubblico e/o il vincolo d'uso pubblico di aree da destinare (soprattutto in relazione all'abitato di Caselle) alla creazione di "Parchi Urbani o Riserve naturali" nonché degli "Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema di Caselle", **si ritiene che ricorrano le condizioni per poter applicare il dispositivo degli atti di indirizzo più sopra richiamato.**

Pertanto la **Superficie Agraria Utilizzata massima trasformabile viene incrementata del 10%** e quantificata come segue:

$$mq \ 342.777 \times 1,1 = mq \ 377.054$$

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

ANALISI DELLA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE E PROIEZIONI DEMOGRAFICHE.

(La parte che segue, in corsivo, è tratta dal lavoro "PREVISIONI DEMOGRAFICHE E DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE PER LA REDAZIONE DEL NUOVO P.A.T. DEL COMUNE DI SOMMACAMPAGNA" redatto dal dott. Francesco Sbetti della società Sistema snc, consegnato nel luglio 2007)

Il fabbisogno di edilizia residenziale insediabile su un determinato territorio dipende da fattori mutevoli nel tempo e differenziati da luogo a luogo, dipendenti da una molteplicità di aspetti sociali, economici e culturali, che non possono essere unicamente ascritti ad uno specifico territorio, ma più generalmente ad un modo di vivere ed ai comportamenti "sociali" delle persone.

Dimensionare uno strumento urbanistico significa quindi da un lato analizzare ed apprezzare la situazione socio - demografica del territorio da pianificare attraverso i comportamenti passati e presenti della popolazione residente e dall'altro prevederne quelli futuri, in un determinato arco temporale, generalmente di medio - lungo termine, sulla base di modelli statistico - matematici, scelti in relazione alla struttura demografica ed ai comportamenti sociali rilevati.

In questa ottica diviene determinata la scelta dell'ambito territoriale su cui condurre le analisi di base, che non può e non deve essere limitato a quello amministrativo di riferimento, ma deve essere opportunamente allargato a tutto il complesso di agglomerati urbani e sociali contermini, alla cui popolazione è possibile attribuire nel tempo simili modalità di comportamento e stili di vita.

Può in questo modo previsto il **numero massimo di abitanti teorici potenzialmente insediabili** nell'arco temporale di validità del piano e/o, comunque, fino alla totale realizzazione degli interventi degli insediamenti in esso previsti ed alla loro effettiva utilizzazione.

La parte più propriamente di analisi di base, costituita dall'indagine socio - demografica ed economica della popolazione residente, predisposta dall'Ufficio Urbanistica, è inserita nel "Quadro Conoscitivo: Demografia - Economia - Patrimonio Edilizio - Mobilità - Infrastrutture", a cui si rinvia.

Per la redazione delle previsioni demografiche, predisposte attraverso l'utilizzo di metodi statistici di elaborazione dei dati raccolti, ***"Si analizzano e si prevedono singolarmente le dinamiche dei fenomeni che condizionando la popolazione futura, che dipende non solo dalla sua situazione attuale, ma anche da natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione"***, anche con riferimento alla popolazione straniera residente, all'evoluzione ed alle caratteristiche dei nuclei familiari, alla distribuzione della popolazione sul territorio ed alla consistenza ed uso del patrimonio abitativo.

L'elaborazione di tali informazioni ha portato a delineare previsioni e scenari tendenziali di medio e lungo termine, tra i quali si è scelto quello più appropriato in relazione alle indicazioni del Documento Politico Programmatico posto alla base del progetto del PAT.

L'art. 31 commi 7 ed 8 della Legge Regionale 11/2004, stabilisce inoltre che:

"Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO individuati dal piano medesimo in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso."

Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo. Il PAT può rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti."

Pertanto alla quantità degli abitanti teorici previsti corrisponde una quantità di volume urbanistico che andrà ripartito e localizzato, con il successivo Piano degli Interventi (PI), sul territorio, all'interno degli ATO individuati, in sintonia con le direttrici dello sviluppo urbano ed edilizio dettate dal PAT.

"Il metodo attuato per le previsioni di popolazione è il cosiddetto metodo analitico o per componenti." attuato procedendo per **coorti**, intese quali gruppi di persone accomunate dall'aver sperimentato eventi d'analisi nella medesima unità di tempo, il cui esempio tipico è la **"generazione"**.

"Il metodo, procedendo per coorti, proietta la popolazione odierna nel futuro applicando i tassi specifici di mortalità. Intuitivamente, un ventenne l'anno prossimo avrà ventun'anni con una probabilità di non morire pari al tasso di sopravvivenza s_x . Si può perciò procedere calcolando: ${}_1P_{x+1=0}P_x^* s_x$. La popolazione al tempo uno in età $x + 1$ è pari alla popolazione al tempo zero in età x per il tasso di sopravvivenza, quest'ultimo si ricava dalle tavole di mortalità pubblicate dall'Istat a livello provinciale. Per il futuro si ritiene che i tassi di sopravvivenza non varieranno consistentemente così come è stato per tutto il secolo scorso, è perciò ipotizzabile che rimangano stabili."

Per quanto concerne la dinamica della **fecondità** il discorso è differente, in quanto da un punto di vista teorico bisognerebbe prevedere longitudinalmente i tassi specifici di fecondità, ma nella pratica è possibile farlo solo per strutture territoriali di una certa grandezza non per i piccoli comuni. Per i comuni, la metodologia più opportuna è quella di calcolarsi il tasso grezzo di fecondità per l'ultimo anno disponibile, nati sulla popolazione femminile in età fertile ($N/P_f[15-49]$), e riaggiornare tale tasso annualmente in base alla popolazione femminile prevista. Il totale dei nati sarà poi scomposto per genere in base al coefficiente di mascolinità alla nascita (pari a 105 maschi su 100 femmine).

L'ultimo fenomeno da prendere in considerazione sono le **migrazioni**, data la loro imprevedibilità è indispensabile formulare diverse ipotesi. Le ipotesi che di seguito si sono elaborate sono le seguenti:

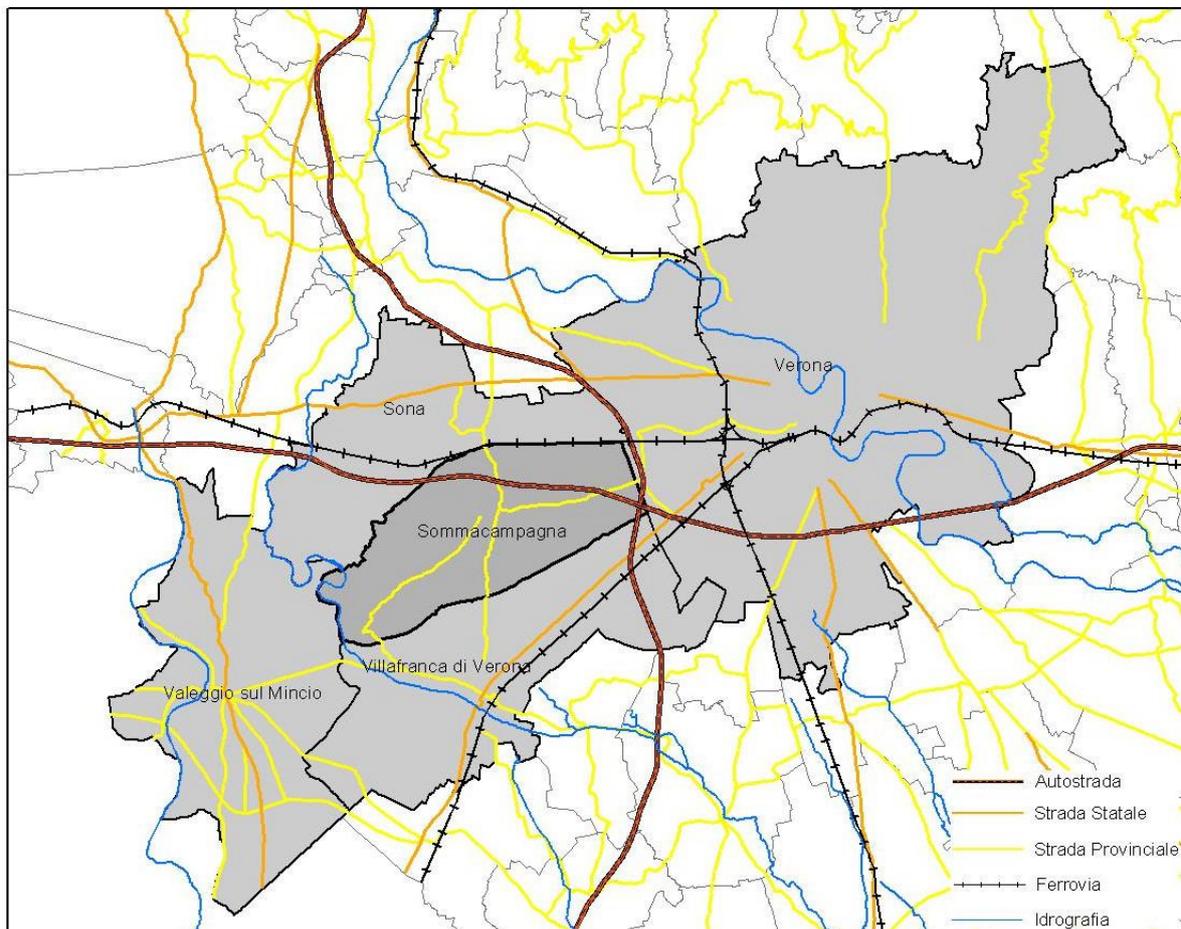
Ipotesi di base la popolazione immigrata e quella emigrata vengono proiettate linearmente tenendo conto del loro trend negli ultimi 15 anni. Si analizzano le dinamiche anche per tipo di immigrazione (dall'estero o da altro comune) e di emigrazione (per l'estero o per altro comune).

Ipotesi 1: il saldo sociale tende dal 2010 a stabilizzarsi nell'arco di una quindicina d'anni; tende, cioè, ad essere pari a 0 nel 2025.

Ipotesi 2: la popolazione emigrata per altro comune dal 2010 tende a dimezzarsi nell'arco di quindici anni; tende, cioè, ad essere pari alla metà nel 2025. La popolazione immigrata e la popolazione emigrata per l'estero hanno lo stesso comportamento dell'ipotesi di base.

La popolazione migrante viene aggiunta successivamente, sommandola a quella derivata dal metodo delle componenti.”

Il territorio di Sommacampagna inevitabilmente dovrà fare i conti con la realtà metropolitana in cui è inserito, in particolare **dovrà continuamente misurarsi con le strategie di sviluppo del capoluogo Verona. Il fatto di appartenere a questo particolare sistema territoriale, comporta delle opportunità e dei rischi. Le opportunità possono essere rintracciate con la vicinanza e la facilità di accesso alle reti e ai flussi di interesse nazionali e internazionali che riguardano tanto le infrastrutture, quanto i servizi. I rischi sono quelli a cui generalmente sono esposti i territori soggetti a processi di suburbanizzazione, che sono generalmente di tipo sociale e abitativo. Nello specifico, si fa riferimento allo sviluppo, a volte molto rapido, dei cosiddetti “quartieri-dormitorio”, al rapido incremento di popolazione straniera o con redditi bassi per la quale è difficile accedere al sistema abitativo nelle aree più centrali della città. Inoltre, solitamente, i territori che si sviluppano intorno ad importanti aree urbane, come quella di Verona, si possono trovare nella situazione di dover subire anche una serie di esternalità negative di tipo ambientale, legate in particolare agli interventi di potenziamento o di nuova realizzazione di infrastrutture e servizi di supporto alle principali funzioni metropolitane. Questa situazione, legata alle opportunità e ai rischi individuabili per le aree urbane incluse in un sistema metropolitano, se è valida a livello generale, lo è altrettanto per la realtà veronese che, nell'ambito della regione Veneto, è tra i sistemi urbani con le dinamiche di sviluppo industriale, commerciale e infrastrutturale più significative.**



Fonte: elaborazione Sistema

Tenendo conto del contesto metropolitano, come quello veronese, in cui è inserito anche il Comune di Sommacampagna e delle dinamiche di sviluppo economico, **in particolare legate al settore industriale e commerciale**, è importante dedicare un approfondimento al **tema dell'immigrazione**, dal punto di vista dei potenziali impatti sociali ed economici sulle comunità locali.

Nella provincia di Verona dal 2003 al 2006 gli stranieri residenti sono passati da 41.516 a 65.579, con una variazione del 36,69%.

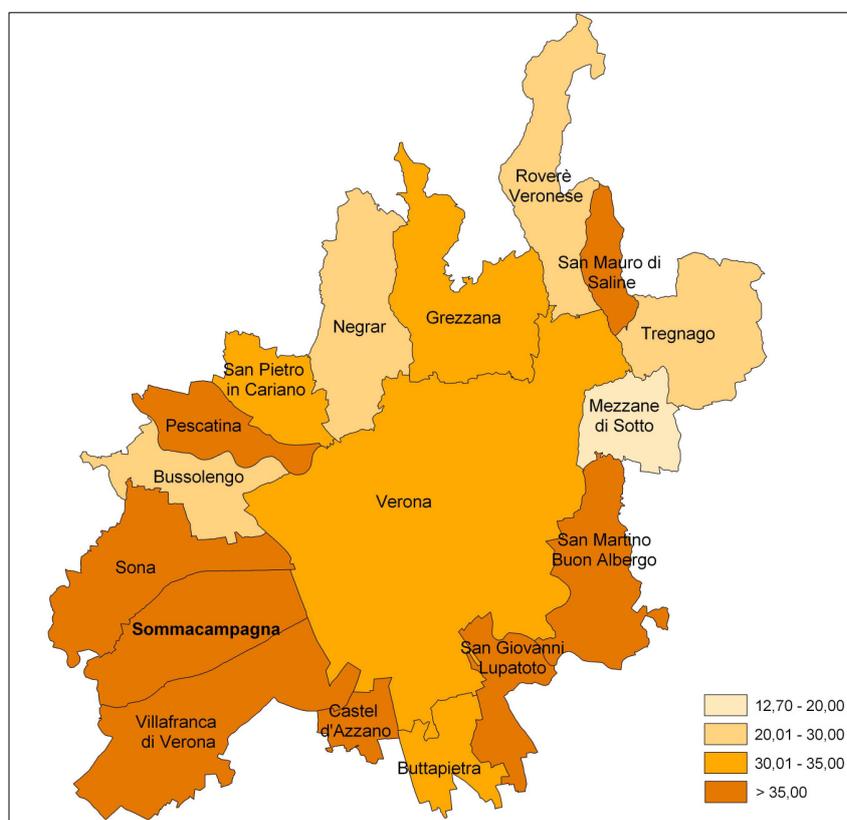
Tra i comuni della prima cintura metropolitana Sommacampagna è tra quelli con una variazione percentuale maggiore (39,33%), secondo solo a Castel d'Azzano (42,10%), Villafranca di Verona (40,10%) e Pescantina (39,35%).

Tabella 1.2 - Popolazione straniera residente nei comuni di prima cintura per anno (al 1° gennaio)

Comune	2003		2006		Variazione percentuale 2006-2003
	V.a.	%	V.a.	%	
Sommacampagna	506	6,4	834	6,9	39,3
Villafranca di Verona	1.110	14,1	1.853	15,3	40,1
Castel d'Azzano	370	4,7	639	5,3	42,1
Buttapietra	260	3,3	390	3,2	33,3
S. Giovanni Lupatoto	853	10,8	1.344	11,1	36,5
San Martino Buon Albergo	499	6,3	772	6,4	35,4
Mezzane di Sotto	55	0,7	63	0,5	12,7
Tregnago	200	2,5	252	2,1	20,6
San Mauro di Saline	15	0,2	24	0,2	37,5
Roverè Veronese	126	1,6	168	1,4	25,0
Grezzana	597	7,6	915	7,5	34,8
Negrar	694	8,8	969	8,0	28,4
San Pietro in Cariano	334	4,2	482	4,0	30,7
Pescantina	544	6,9	897	7,4	39,4
Bussolengo	1.073	13,6	1.527	12,6	29,7
Sona	642	8,1	994	8,2	35,4
Totale comuni	7.878	100,0	12.123	100,0	35,0
Verona	15.431		23.166		33,4
Provincia di Verona	41.516		65.579		36,7

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

Variazione percentuale della popolazione straniera nei comuni di prima cintura (2003-2006)

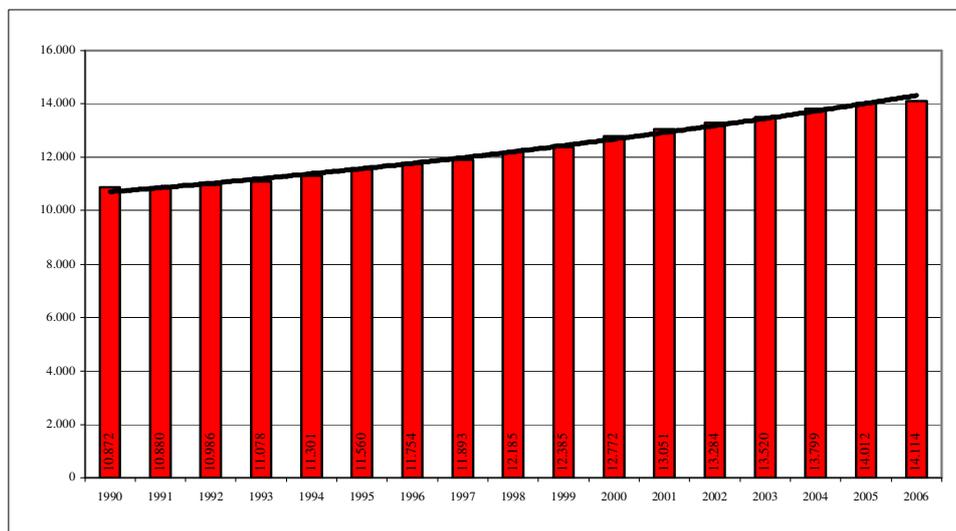


Fonte: elaborazione Sistema

Nella realtà veronese, infatti, così come in molti altri luoghi del Veneto, in cui il settore industriale occupa una fetta importante dell'economia, uno dei problemi principali che le imprese si trovano ad affrontare, oltre a quelli dell'innovazione e della competitività è il reperimento di manodopera, rispetto alla quale l'offerta interna risulta ormai da tempo insufficiente.

Di fronte a questa situazione le imprese si rivolgono sempre di più alla manodopera straniera e questo fenomeno emerge in modo molto evidente dai dati statistici degli ultimi anni precedentemente descritti.

L'analisi demografica è stata condotta sul periodo 1990 - 2006 (17 anni), durante il quale la popolazione di Sommacampagna ha conosciuto un consistente aumento, passando dai 10.872 abitanti del 1990, ai 14.114 abitanti del 2006. Solo negli ultimi sei anni, la popolazione è passata da 12.772 abitanti del 2000 ai 14.114 del 2006, con un incremento del 10.5%.



Evoluzione della popolazione nel periodo 1990-2006 - Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Parallelamente è stata elaborata ad intervalli temporali significativi la suddivisione dei residenti per classi di età, costruendo la cosiddetta "piramide" al 2006, importante elemento di riferimento per l'analisi successiva e di comparazione con la previsione finale.

Questa informazione è particolarmente significativa laddove, come si vedrà, la sovrapposizione della piramide attuale con quella prevista nel lungo periodo consentirà di valutare alcuni importanti fattori nella composizione futura della popolazione residente e quindi di poter eventualmente indirizzare sin d'ora alcune **politiche urbanistiche** aventi particolare interesse sociale.

Sia la dinamica della componente naturale (nati - morti) che sociale (emigrati - immigrati) nel periodo 1990-2006 fa registrare un saldo sempre positivo anche se, in linea di massima, il costante incremento della popolazione di Sommacampagna è da attribuirsi principalmente alla componente sociale.

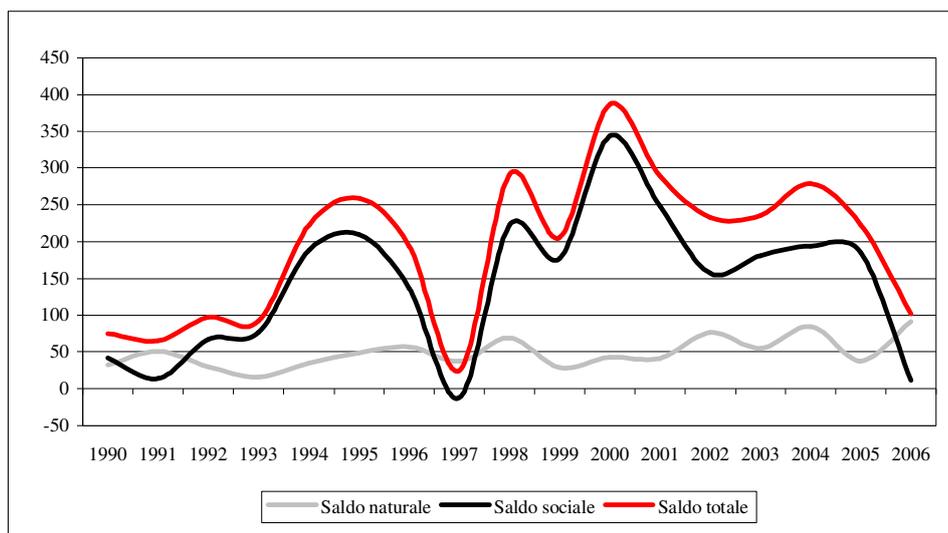
Dinamiche della popolazione 1990-2006

Anno	Popolazione	Saldo naturale	Saldo sociale	Saldo totale
1990	10.872	33	42	75
1991*	10.880	51	14	65
1992	10.986	30	67	97
1993	11.078	16	76	92
1994	11.301	35	188	223
1995	11.560	49	210	259
1996	11.754	57	137	194
1997	11.893	37	255	292
1998	12.185	69	222	291
1999	12.385	29	177	206
2000	12.772	43	344	387
2001*	13.051	41	248	289
2002	13.284	76	157	233
2003	13.520	55	181	236
2004	13.799	85	194	279
2005	14.012	38	185	223
2006	14.114	91	11	102

Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna.

(*) La somma algebrica dei movimenti non coincide con i dati delle rilevazioni del censimento effettuato nell'anno di riferimento

Grafico - Dinamiche della popolazione 1990-2006



Analizzando la struttura della popolazione per classi di età per gli anni 1994, 1998, 2002 e 2006, si possono osservare delle variazioni significative per la classe 25-34 che, mentre nel periodo 1994-1998 registra un incremento del 15,29%, nell'intervallo 2002-2006 presenta un calo importante nell'ordine di circa 63 unità (-12,57%). Un altro dato negativo si riscontra nella classe 15-24, anche se la variazione percentuale negativa tende a diminuire nel corso degli anni, passando da -14,223% nel periodo 1994-1998 a -4,96% nell'intervallo 2002-2006.

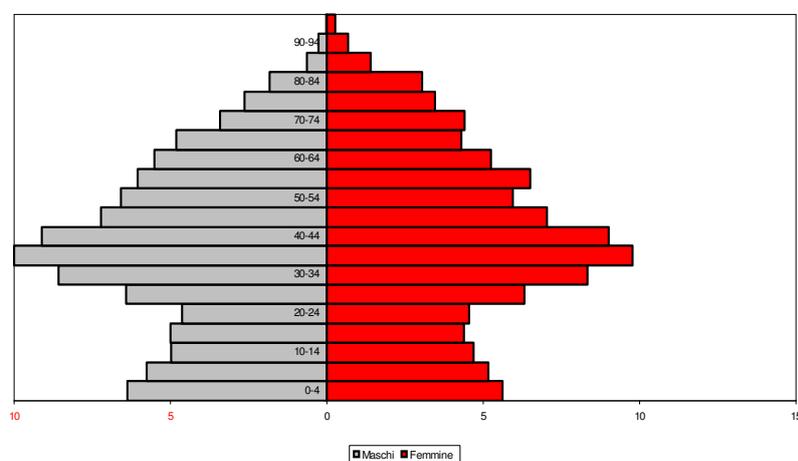
I dati relativi alla classe di età compresa tra i 15 e i 34 anni indicano una bassa presenza di popolazione in età scolare (prevalentemente universitaria) e di giovani in età lavorativa.

Tabella 2.1 - Popolazione residente per classi di età 1994-2006

Età	1994	1998	2002	2006	Variazione %	Variazione %	Variazione %
					1998-1994	2002-1998	2006-2002
0-4	512	691	761	847	25,9	9,2	10,1
5-9	559	577	692	771	3,1	16,6	10,2
10-14	580	621	633	682	6,6	1,9	7,1
15-24	1.758	1.539	1.375	1.310	-14,2	-11,9	-4,9
25-34	1.862	2.198	2.355	2.092	15,2	6,6	-12,5
35-44	1.624	1.744	2.190	2.674	6,8	20,3	18,1
45-54	1.479	1.643	1.774	1.891	9,9	7,3	6,1
55-64	1.192	1.294	1.436	1.646	7,8	9,8	12,7
65-74	916	1.012	1.058	1.196	9,4	4,3	11,5
> 75 anni	582	696	835	1.005	16,3	16,6	16,9
Totale	11.064	12.015	13.109	14.114	7,9	8,3	7,1

Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Grafico 2.2 - Classi di età della popolazione residente 2006



Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Per quanto riguarda invece la composizione delle famiglie **“Nel 2006 sono state registrate all’anagrafe comunale circa il 46% in più di famiglie rispetto al 1990, le quali passano da 3.597 a 5.278. A fronte di questo importante aumento del numero di famiglie, si nota una progressiva riduzione del numero dei componenti, che passa da 3 nel 1990 a 2,7 nel 2006. Questo fenomeno si può attribuire principalmente all’incremento di famiglie unipersonali, formate sia da giovani che decidono di andare a vivere da soli che da anziani rimasti vedovi.**

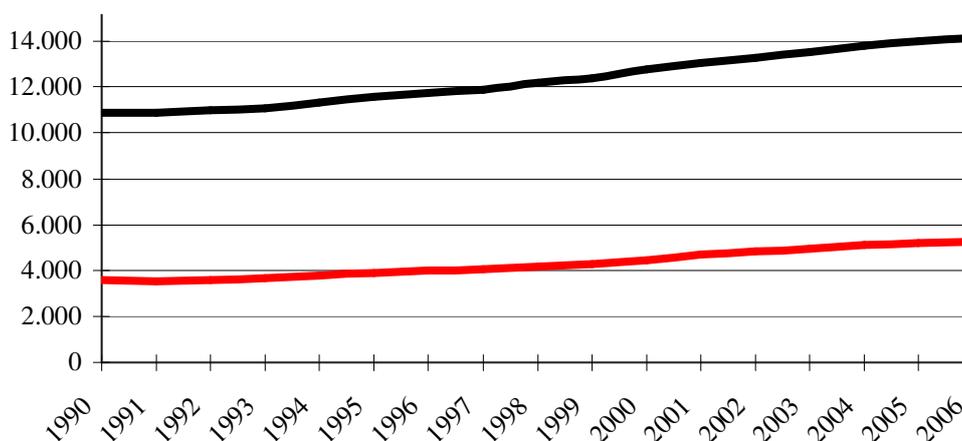
Analizzando l’evoluzione delle famiglie per tipologia nel periodo intercensuario 1991-2001, si notano dei significativi cambiamenti rispetto al modello di famiglia più tradizionale (coppia con figli). Sono tre in particolare i dati più significativi sia in valore assoluto che percentuale. In primo luogo, nel periodo di riferimento le famiglie unipersonali sono passate da 437 a 801 unità, con una variazione dell’83,3%. Gli altri due dati rilevanti sono l’incremento notevole di coppie senza figli, che aumenta del 76,6% e di nuclei formati da madri con figli (43,8%), che indicano un incremento del numero di separazioni e divorzi.

Tabella 2.4 – Evoluzione delle famiglie per tipologia 1991-2001

Tipologia di famiglia		1991		2001		Variazione % 2001-1991
		v.a.	%	v.a.	%	
Senza nuclei	Famiglie senza nucleo unipersonali	98	2,8	25	0,5	-74,5
		437	12,4	801	17,1	83,3
Con un nucleo	Coppia con figli	1.961	55,6	2.294	49,0	17,0
	Coppia senza figli	662	18,8	1.169	25,0	76,6
	Padre con figli	78	2,2	71	1,5	-8,9
	Madre con figli	226	6,4	325	6,9	43,8
Con più nuclei		66	1,9	-		
Totale		3.528	100,0	4.685	100,0	32,8

Fonte: elaborazione Sistema su dati ISTAT

Grafico - Andamento popolazione e famiglie 1990-2006



Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

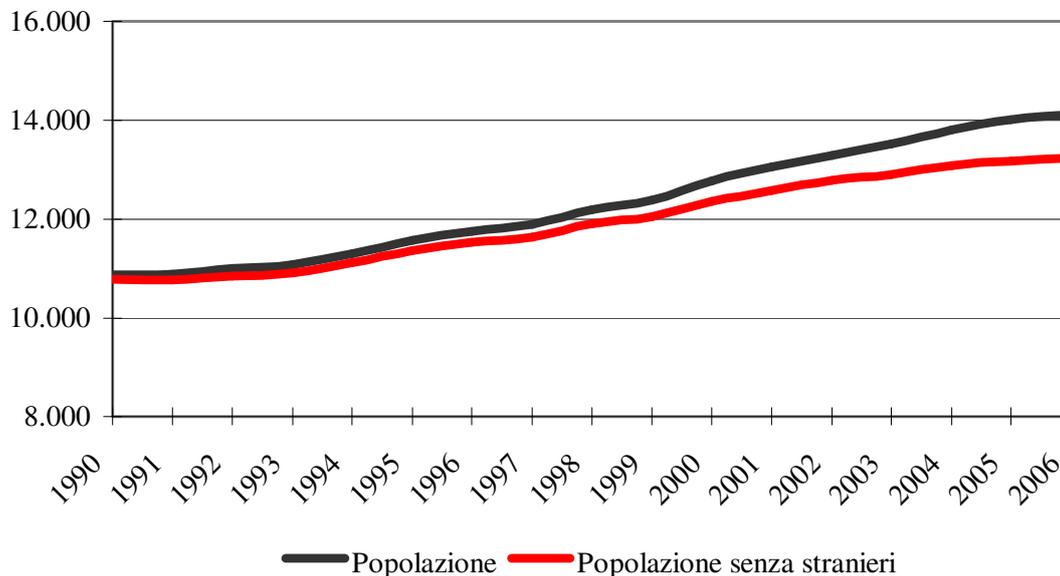
In questo quadro di riferimento assume un certo rilievo anche l’andamento della popolazione straniera residente che ... nel comune di Sommacampagna nel periodo 1990-2006 ... è cresciuta ... sia in termini assoluti che percentuali rispetto alla popolazione totale. Nel 1990 erano presenti 93 stranieri, che costituivano lo 0,8% della popolazione, mentre nel 2006 gli stranieri residenti erano 875, vale a dire il 6,2% della popolazione.

Dal grafico relativo all’andamento della popolazione con e senza stranieri, si nota che in entrambe le situazioni il trend si mantiene pressoché positivo nel periodo 1990-2006, grazie anche al saldo naturale sempre positivo; ma è la popolazione straniera, soprattutto a partire dal 2001, che contribuisce in modo significativo alla crescita complessiva della popolazione. Infatti nel decennio 1990-2000 gli stranieri aumentano di 323 unità, mentre nel quinquennio 2001-2006, quindi in soli cinque anni, la popolazione straniera cresce di 390 unità.

Degli 815 cittadini stranieri residenti al 2006, più della metà si concentrano in una fascia d’età che va dai 25 ai 44 anni, e questo conferma il fatto che l’incremento della presenza straniera è dovuta principalmente alla crescente domanda di manodopera da parte delle imprese locali. Oltre i 55 anni l’incidenza degli stranieri, sul totale della popolazione straniera è molto bassa, mentre un dato significativo è quello della popolazione straniera con meno di 5 anni che rappresenta il 15% del totale.

Questo dato, incrociato con quello precedente relativo alla popolazione compresa tra i 25 e i 44 anni, ci informa che una quota significativa degli immigrati è costituita da giovani coppie con figli, il che comporta un incremento della domanda di sostegno alla famiglia, che può andare dalla richiesta di alloggi pubblici ai servizi per l'infanzia. Degli 875 stranieri residenti a Sommacampagna nel 2006, il 37% proviene dall'Europa Balcanica, soprattutto Romania, mentre al secondo posto troviamo cittadini provenienti dall'Africa Settentrionale (17,7%).

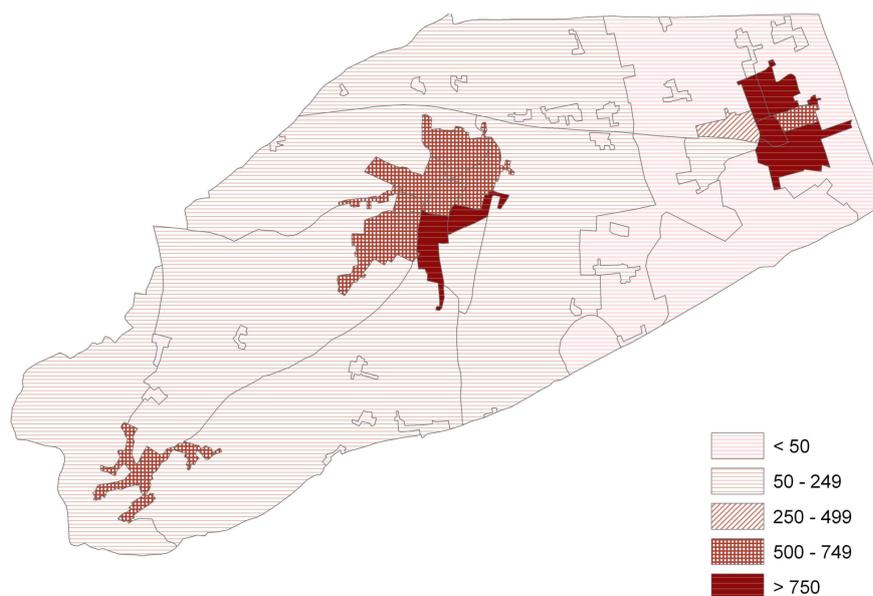
Grafico - Andamento della popolazione residente con e senza gli stranieri nel comune di Sommacampagna per anno.



Fonte: elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

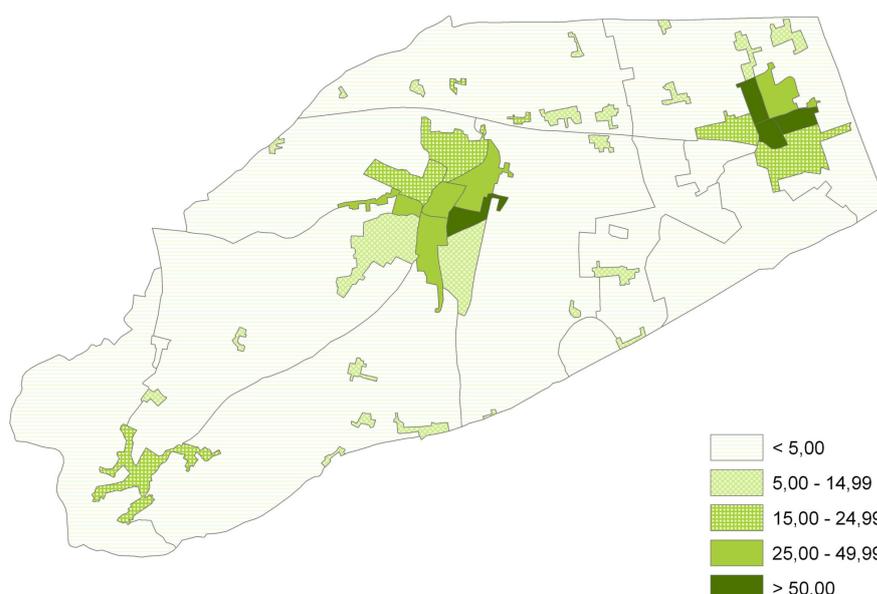
I successivi grafici illustrano la distribuzione della popolazione residente sul territorio comunale e la relativa densità in abitanti per Km², così come risultante dall'indagine svolta in sede di proiezioni demografiche, in sintonia con i valori numerici già riportati nel documento di analisi socio - demografica elaborati da questo ufficio in funzione del PAT.

Distribuzione della popolazione per zona censuaria



Fonte: Elaborazione Sistema su dati ISTAT

Densità della popolazione per zona censuaria (abitanti/kmq)



Fonte: Elaborazione Sistema su dati ISTAT

L'analisi condotta ha quindi portato alla elaborazione della proiezione demografica della popolazione per il dimensionamento del PAT e del successivo PI, nonché per il dimensionamento abitativo conseguente e la relativa quota di "domanda sociale" intesa come la potenziale richiesta di alloggi per le fasce di popolazione economicamente più deboli, integralmente riportata nel presente documento.

"4 PREVISIONI E SCENARI TENDENZIALI

Tabella – Previsioni

Anno	Ipotesi	Popolazione	Famiglie
2006		14.114	5.278
2011	Base	15.490	5.794
	Uno	15.260	5.707
	Due	15.538	5.811
2016	Base	17.164	6.419
	Uno	16.348	6.114
	Due	17.728	6.631
2021	Base	18.897	7.068
	Uno	17.206	6.435
	Due	20.764	7.766
2026	Base	20.707	7.745
	Uno	17.845	6.674
	Due	24.683	9.232

Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

[Le diverse ipotesi sono state formulate, agli anni di riferimento in relazione a quanto precedentemente illustrato relativamente alle modalità tecniche di previsione.]

Secondo le ipotesi considerate in prima approssimazione si può stimare che la popolazione e le famiglie riferite sia al 2016 che al 2026 siano comprese nella forbice di riferimento tra ipotesi uno e ipotesi due. **Quindi nel 2016 si prevede una popolazione compresa tra 16.348 e 17.728 abitanti con un numero di famiglie comprese tra 6.114 e 6.631.** Nel 2026 gli abitanti previsti sono compresi tra 17.845 e 24.683, mentre le famiglie previste sono comprese tra 6.674 e 9.232 unità.

In sintesi e in base alle previsioni, si stima che la popolazione residente nel comune al 2026 sarà di circa 20.700 abitanti, con un aumento di 6.600 abitanti rispetto al 2006. Le famiglie previste al 2026 saranno 7.750, 2.450 in più rispetto al 2006.

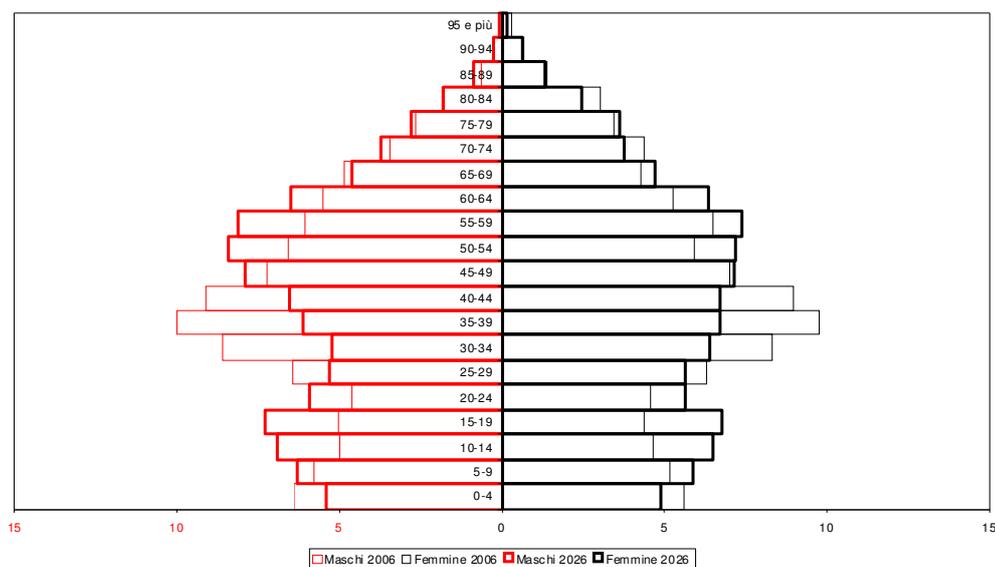
Nella previsione della popolazione per classi d'età al 2026, le classi più numerose sono quelle comprese tra 50-54 e 55-59 anni. Questo scenario è differente rispetto a quello del 2006 in cui le classi d'età più numerose si concentrano in fasce più giovani comprese tra i 35 e i 44 anni.

Tabella 4.1–Popolazione residente reale e prevista per classi d'età e per anno

Età	2006	2016	2026	Variazioni	
				percentuali 2006-2016	percentuali 2016-2026
0-4	847	1.116	1.065	31,8	-4,6
5-9	771	1.264	1.261	64,0	-0,3
10-14	682	1.034	1.389	51,7	34,2
15-24	1.310	1.704	2.655	30,1	55,8
25-34	2.092	1.781	2.334	-14,9	31,1
35-44	2.674	2.748	2.706	2,8	-1,5
45-54	1.891	2.950	3.171	56,0	7,5
55-64	1.646	1.886	2.935	14,6	55,6
65-74	1.196	1.514	1.745	26,6	15,3
> 75 anni	1.005	1.166	1.447	16,0	24,1
Totale	14.114	17.164	20.707	21,6	20,6

Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Grafico di confronto fra classi d'età della popolazione residente al 2006 e della popolazione prevista al 2026



Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Per la popolazione in età scolare si prevede al 2026 un incremento di 3.428 individui, il 12% della popolazione totale, in cui la crescita più consistente si registra nelle classi 6-10 e 11-13 anni.

Tabella 4.3– Popolazione in età scolare e per classe d'età prevista al 2016 e al 2026

Età	Popolazione 2006			Popolazione 2016			Popolazione 2026		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
da 0 a 2 anni	261	223	484	331	306	637	316	291	607
da 3 a 5 anni	267	248	515	373	343	716	362	331	693
da 6 a 10 anni	403	368	771	659	629	1.288	662	632	1.294
da 11 a 13 anni	217	188	405	324	290	615	428	405	833
Totale	1.148	1.027	2.175	1.687	1.569	3.257	1.768	1.660	3.428

Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Tabella 4.4– Variazione popolazione in età scolare e per classe d'età prevista al 2016 e al 2026

Età	Variazione 2016/2006		Variazione 2026/2016		Variazione 2026/2006	
	V.a.	%	V.a.	%	V.a.	%
da 0 a 2 anni	153	31,7	-30	-4,7	123	25,5
da 3 a 5 anni	201	39,1	-23	-3,2	178	34,7
da 6 a 10 anni	517	67,1	5	0,4	523	67,8
da 11 a 13 anni	210	51,8	219	35,6	428	105,8
Totale	1.082	49,7	172	5,3	1.253	57,6

Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

Si sono inoltre considerati i comportamenti dei cittadini extracomunitari rispetto ai modelli di mobilità, residenziale e lavorativo definiti da:

- processi di ricongiungimento familiare
- rafforzamento delle comunità già presenti che tendono ad attirare "amici e parenti".

In questo quadro risulta ragionevole ritenere che gli aumenti di popolazione straniera, a meno di fattori oggi non prevedibili, saranno ripartiti secondo la distribuzione attuale tra i diversi paesi.

Considerando che al 2026, rispetto la popolazione prevista di circa 20.700 abitanti, l'incidenza della popolazione straniera extracomunitaria (secondo le previsioni esaminate) salirà a circa al 12%, si può stimare che la presenza di cittadini stranieri sarà pari a 2.484.

Tabella 4.5 – Popolazione straniera presente al 2006 e prevista al 2026

Cittadinanza	2006	2026
Europa Balcanica (Romania, Paesi dell'ex Jugoslavia, Albania)	324	920
Paesi dell'ex Unione Sovietica	69	196
Africa centro-meridionale	87	247
Africa settentrionale	155	440
Asia (India, Cina e Sri Lanka)	128	363
Altro	112	318
Totale	875	2484

Fonte: Elaborazione Sistema su dati Ufficio Anagrafe del Comune di Sommacampagna

4.2 Dimensionamento abitativo

La domanda abitativa esplicita è stata analizzata esaminando i dati relativi alle domande di alloggi pubblici pervenuti all'ATER, nel periodo 2001-2006 e alle richieste di contributo all'affitto pervenute all'amministrazione comunale. Durante tale periodo le richieste maggiori di alloggi si registrano nell'anno 2006, con 57 domande, mentre nel 2002 si è avuto il numero minore di richieste (29). A partire dal 2003, sono disponibili anche i dati relativi alla nazionalità di provenienza e allo stato civile dei richiedenti. In base a questi dati, il numero di stranieri che hanno richiesto l'alloggio, nel periodo 2003-2006, varia dal 22% del 2006 al 34,1% del 2003. Rispetto allo stato civile è interessante notare che nel periodo 2003-2006 aumentano in modo significativo le richieste da parte di individui separati, divorziati e vedovi. Infatti mentre nel 2003 le richieste fatte da parte di individui non coniugati erano il 43,9% dei richiedenti totali, nel 2006 rappresentano il 57,9%. Oltre alle domande di alloggi pubblici, all'interno della domanda abitativa sono stati considerati anche i contributi che il Comune ha erogato a sostegno delle spese di locazione delle famiglie con livelli di reddito bassi. Il numero di contributi di sostegno erogati erano 87 nel 2001, ma sono cresciuti negli anni successivi fino ai 129 contributi del 2003.

In definitiva, dai dati forniti dagli uffici del Comune di Sommacampagna, la **domanda sociale esplicita**, nel 2006, così come si presenta attraverso le richieste ai canali del sostegno pubblico, risulta pari a:

- **57 famiglie che hanno fatto domanda di alloggio pubblico ATER con l'ultimo bando,**
- **122 richieste di contributo all'affitto (di cui alcune sovrapponibili per motivi di reddito con la domanda di alloggio pubblico).** Le richieste suddette si riferiscono al 2004 in quanto i precedenti bandi, ad oggi, non sono stati ancora ufficializzati,

Considerando le possibili sovrapposizioni, per motivi di reddito tra le domande ATER e i contributi all'affitto si perviene ad una "domanda esplicita" di circa **180 abitazioni**.

Oltre alla domanda fin qui considerata, che possiamo considerare "**arretrata**", deve essere aggiunta quella che andrà a formarsi nei prossimi anni. Una sua **rialimentazione** basata sulle modalità con cui si è formata negli anni passati porta a ritenere che nei prossimi vent'anni si avranno circa **680 domande pari a circa il 26% degli alloggi previsti totali** (34 ogni anno come somma di 30 domande aggiuntive ERP e 4 da altre richieste di assistenza).

Le previsioni per i prossimi 20 anni saranno di circa 6.600 nuovi abitanti e 2.450 nuove famiglie che corrispondono a una "domanda aggiuntiva" di circa **2.450 nuove abitazioni**.

Il lungo periodo, venti anni, richiede però di discutere il risultato della previsione demografica rispetto tre punti:

1. la dimensione media della famiglia, fattore diretto per la quantificazione degli alloggi, che si presenta molto diversificato per le famiglie di immigrati e quelle native;
2. la capacità effettiva dei privati di attivare i processi di edificazione previsti dal piano;
3. i processi di trasformazione da residenza ad altri usi, almeno nelle parti più centrali e nei piani terra (commercio, artigianato);

fenomeni questi che potrebbero indurre ad un incremento prudenziale di almeno il 10% dell'aumento degli alloggi previsti (300 alloggi).

Quindi considerando le abitazioni previste rispetto alla quota di "domanda arretrata", di "domanda aggiuntiva", si ottiene una domanda complessiva al 2026 pari a circa **2.630 nuovi alloggi di cui circa 680 da destinare a domanda abitativa sociale**.

La domanda sociale di nuovi alloggi è quindi quantificata al 2026 nel 25-26% del totale.

Tabella 4.6 – Dimensionamento residenziale al 2026

	Numero alloggi
Domanda arretrata	180
Domanda aggiuntiva prodotta dalle dinamiche demografiche	2.450
<i>- di cui domanda sociale: 680 alloggi</i>	
Totale	2.630

Volendo articolare il dimensionamento abitativo dei nuovi alloggi, nell'ambito del territorio comunale è necessario tener conto delle variazioni intercorse nel periodo (1991-2006) sia nella distribuzione della popolazione sia della produzione edilizia.

	Distribuzione popolazione (1991-2001)	Produzione edilizia (1996-2006)
Sommacampagna	47,4%	47,3%
Caselle	33,7%	43,2%
Custoza	5,3%	6,0%
Altri nuclei	8,0%	3,5%
Totale	100,0	100,0

Considerando che, come già illustrato, le previsioni dei PAT sono elaborate in relazione ad un arco temporale decennale (art. 13 comma 1 della Legge Regionale 11/2004), il dimensionamento dello strumento urbanistico in progettazione, deve essere riferito alla **popolazione ipotizzata all'anno 2016**.

Nella Tabella 4 è indicata una "**forchetta**" di valori riferita ai tre scenari tendenziali delineati (Ipotesi Base, Ipotesi Uno e Due) in funzione dell'evoluzione del fenomeno migratorio, quale fattore principale nella determinazione delle variazioni del saldo sociale e conseguentemente nella crescita della popolazione residente, proiettandolo come segue:

- linearmente, tenendo conto dell'evoluzione degli ultimi 15 anni (Ipotesi base);
- considerando che essa tenda a zero nell'arco di 15 anni, entro cioè il 2025 (Ipotesi Uno);
- considerando che nei prossimi 15 anni la popolazione emigrata si dimezzi e che l'immigrazione abbia lo stesso comportamento previsto nell'Ipotesi Base (Ipotesi Due).

In considerazione dello scenario socio economico e culturale che pare prospettarsi nel medio termine ed in considerazione del probabile intensificarsi dei fenomeni migratori internazionali, anche a seguito dell'allargamento dell'area comunitaria e dell'estensione dell'Accordo di Schengen, relativo alla libera circolazione dei cittadini comunitari all'interno del territorio dell'Unione, a molti paesi dell'est europeo, **appare congruo ipotizzare che lo scenario più probabile, tra quelli delineati, sia quello definito con l'Ipotesi Due** (*La popolazione emigrata per altro comune dal 2010 tende a dimezzarsi nell'arco di quindici anni; tende, cioè, ad essere pari alla metà nel 2025. La popolazione immigrata e la popolazione emigrata per l'estero hanno lo stesso comportamento dell'ipotesi di base*), **con una popolazione a fine periodo (anno 2016) pari a 17.728 abitanti**.

Conseguentemente il numero delle **nuove famiglie residenti sarà di 1.353, così come il numero delle nuove abitazioni, della quali 340 riferibili alla "domanda sociale"**.

Relativamente al numero dei residenti, l'incremento rispetto al 2006 sarebbe pari a 3.465 nuovi abitanti teorici insediabili, rispetto ai 14.263 residenti al 30.11.2007, data assunta a riferimento per l'analisi insediativa del PAT.

LE INDICAZIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE.

Al punto 2.5 del Documento Preliminare adottato dalla Giunta Comunale con delibera n. 151 del 03.08.2006, sono dettate le indicazioni politico amministrative relative al Sistema Insediativo Residenziale, alle quali il dimensionamento del PAT deve dare attuazione e che devono quindi trovare riscontro all'interno del quadro di riferimento sopra illustrato.

Gli indirizzi generali previsti sono i seguenti:

- a. **la conferma di tutte le previsioni di nuova edificazione ammesse dal P.R.G. vigente, con riferimento alle parti non ancora realizzate o abitate;**
- b. **l'individuazione di nuova volumetria da distribuirsi nelle tre frazioni geografiche, da ottenersi secondo obiettivi preferibilmente connessi al miglioramento morfologico degli attuali margini edificati e/o alla riqualificazione di ambiti degradati da realizzarsi comunque attraverso strumenti attuativi; indicativamente si prevede un incremento demografico generale pari a 100 abitanti / anno in relazione alle nuove edificazioni;**
- c. **il recupero degli edifici obsoleti ed abbandonati costituisce obiettivo autonomo rispetto al fabbisogno residenziale, posto che con lo stesso si configura il miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano, per incentivare il quale le Amministrazioni possono adottare manovre finalizzate a contenere l'offerta di aree per la nuova edificazione;**

- d. **il possibile riconoscimento di incentivi e facilitazioni normative al fine di favorire l'investimento in tema di recuperi, restauri, ristrutturazioni, trasformazioni d'uso e ricostruzioni del patrimonio immobiliare;**
- e. **l'eventuale incremento volumetrico su aree a basso indice di edificabilità, fatta salva la presenza di controindicazioni ambientali e/o normative;**
- f. **per la frazione di Custozza, che soffre di limiti funzionali, connessi alla piccola dimensione e ad una singolare distribuzione sul territorio della residenza (case sparse), sarà possibile prevedere iniziative e risorse volumetriche aggiuntive al fine di consentire interventi che prospettino un'adeguata vivibilità della stessa.**

LO STATO DI ATTUAZIONE IN RAPPORTO ALLE DIRETTIVE DEL DOCUMENTO PRELIMINARE.

Il punto a) degli indirizzi generali pone la necessità di procedere ad un accertamento puntuale della capacità edificatoria residua del vigente P.R.G. al fine di poter determinare quanti **abitanti teorici sono ancora insediabili sul territorio comunale, al netto dei quali potrà essere numericamente determinata la "manovra urbanistica" del nuovo PAT.**

L'analisi è stata condotta in funzione della ripartizione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), anche al fine di determinare la dotazione di standard urbanistici esistenti, individuando le eventuali carenze e/o sottodimensionamento da correggere e/o implementare con il Piano di Assetto del Territorio.

Per ogni ATO è stata quindi effettuata una specifica indagine ricognitiva generale, con particolare riferimento ai centri abitati, analizzando gli interventi principali ancora da attuare o in fase di attuazione, nonché le principali capacità edificatorie residue, anche al fine di evidenziare i motivi che impediscono o rendono di difficile attuazione alcuni degli interventi previsti, a supporto delle scelte strategiche del redigendo Piano di Assetto del Territorio.

Ad illustrazione dei risultati di tale indagine sono state elaborate delle tabelle analitiche riassuntive, che descrivono le principali informazioni urbanistiche afferenti ai singoli ambiti di analisi interni agli ATO, in relazione alla loro attuale destinazione urbanistica, alla eventuale capacità edificatoria residua ed alla potenzialità insediativa complessiva in ragione dello standard dimensionale previsto all'art. 31 della L.R. 11/04 (150 mc./ab.) ed alle eventuali determinazioni del PAT in merito.

In particolare si è ritenuto che il dimensionamento della capacità insediativa residua, afferente ai volumi residenziali esistenti ed in ragione delle *connotazioni del tessuto urbano* esistente, dovesse avvenire utilizzando i seguenti valori di standard:

- per i volumi esistenti all'interno delle Zone di Completamento urbanistico (ZTO B), i Centri Storici, gli Ambiti Beni Culturali ed Ambientali, le Zone BAO, RU (Recupero Urbanistico), VM (Vincoli Monumentali) nonché per tutte le aree rurali (Zone E) e di verde privato vincolato (Zone F6), lo standard per **abitante teorico è quantificato in mc 200 di volume residenziale lordo**, in ragione delle caratteristiche del tessuto insediativo esistente, come anche emergenti dalle analisi sotto riportate;
- per i nuovi volumi da realizzare all'interno delle predette zone o per il recupero di interi edifici esistenti, trattandosi di fatto di nuovo insediamento, lo standard per **abitante teorico è stato quantificato in mc 150 di volume residenziale lordo**;
- per le Zone di Espansione residenziale (ZTO C) e per gli ambiti oggetto di piani attuativi in atto o in fase di completamento (PdL R), lo standard per **abitante teorico è stato quantificato in mc 150 di volume residenziale lordo**.

Nelle tabelle viene rappresentata la consistenza edilizia al momento dell'analisi insediativa e cioè 30.11.2007, i base alle percentuali di sfruttamento rispetto agli indici di edificabilità vigenti, alla popolazione residente, al numero degli alloggi inutilizzati, all'entità dei nuovi abitanti insediabili nei lotti liberi, nei relativi nuovi alloggi nonché degli abitanti potenzialmente insediabili all'interno dei volumi esistenti, in ragione della loro trasformabilità e/o completa utilizzazione.

A completamento dell'indagine condotta, viene proposto il **calcolo del potenziale insediativo massimo teorico**, inteso come **capacità insediativa teorica residua di ogni singolo ambito di analisi e dell'intero ATO rispetto allo standard dimensionale assunto**, ottenuto sommando il numero degli abitanti teorici insediabili negli edifici esistenti (vedi "Potenziale insediativo da standard") con in numero degli abitanti insediabili in lotti liberi e/o edifici recuperabili all'uso residenziale, detratto il numero dei residenti alla data di analisi.

In tal modo viene verificato e/o accertato lo "**stato affollamento insediativo**" delle singole aree analizzate e conseguentemente, attraverso la somma algebrica dei valori afferenti ad ogni singolo ATO, il numero di **abitanti teorici** ivi ancora potenzialmente insediabili che, **detratti del totale complessivo di nuovi abitanti ipotizzati con la proiezione demografica (17.728), definiranno il numero massimo di nuovi abitanti teorici insediabili con il PAT.**

La presenza di ambiti con "**valori positivi e negativi**" evidenzia le situazioni di **sovra affollamento** e/o **sotto utilizzo** del patrimonio edilizio esistente per singolo ATO, in relazione allo standard dimensionale adottato, **il cui riequilibrio diviene obiettivo dimensionale e progettuale del nuovo piano.**

ATO n. 1 - ABITATO DI SOMMACAMPAGNA:

Ricognizione dei principali insediamenti urbanistici in atto o da attuare:

- il **Centro Storico**, è regolamentato dal relativo Piano Particolareggiato, come approvato modificato ed integrato con la variante generale del 1994.

Sono stati analizzati gli interventi ammessi e l'uso effettivo degli edifici esistenti, al fine di individuare, il più realisticamente possibile, i possibili potenziali interventi di trasformazione e conseguentemente la relativa capacità insediativa residua.

Dalla successiva tabella, che illustra i risultati della ricognizione effettuata, emerge che il numero complessivo dei residenti, tra il 1994 ed il 2007, si è ridotto di ben 89 unità (-11,7%), pur in presenza di un consistente aumento del numero degli alloggi, che passano da 350 agli attuali 413 (+63); i volumi utilizzabili per nuovi insediamenti (volumi trasformabili) sono pari a 17.770 mc; gli alloggi inutilizzati risultano in numero di 99.

Il numero degli abitanti (teorici) ancora insediabili nei volumi trasformabili è di 118 unità.

La capacità insediativa nei volumi esistenti, recuperabili all'uso residenziale, sulla base dello standard urbanistico di 200 mc/ab, ed in relazione all'articolazione, alla complessità ed all'effettiva utilizzazione degli immobili esistenti, è pari a 1.010 abitanti, corrispondenti ad una volumetria di 202.016 mc.

I volumi utilizzati per attività commerciali e direzionali, nonché per l'artigianato di servizio, sono quantificati in mc 35.338, mentre quelli utilizzati per usi pubblici, accertati, assommano a mc 46.249.

I valori sono stati riportati nella Tabella generale descrittiva dell'ATO n. 1.

Verifica della capacità insediativa residua del Centro Storico di Sommacampagna																		
30 Novembre 2007																		
Isolato di Analisi	Dati del Piano Particolareggiato del 1994							Dati Verifica 30 Novembre 2007										
	Volume Esistente mc	Superficie territoriale mq	Indice fondiario medio mc/mq	Alloggi			Residenti al 1994 n°	Volume abitativo esistente (3)	Potenziale insediativo dell'esistente 200 mc/ab (1) n°	Volumi nuovi o recuperabili mc	Volumi già ad uso residenziale (4) mc	Volumi per dimensionamento PAT mc	Abitanti Teorici insediabili 150mc/ab (2) n°	Alloggi liberi utilizzabili n°	Residenti al 30.11.2007 n°	Alloggi totali n°	Volumi non residenziali Commercio e Uffici mc	Volumi Pubblici mc
				Occ.	Non Occ.	Tot.												
A	23.278	15.750	1,48	17	11	28	51	12.976	65	5.322	4.448	874	6	3	56	26	355	7.525
B	57.020	18.300	3,12	43	8	51	132	25.027	125	3.704	1.098	2.606	17	23	87	65	5.324	23.908
C	19.625	95.700	0,21	16	0	16	53	17.064	85	3.799	1.079	2.720	18	2	43	19	0	0
D	14.038	28.200	0,50	15	6	21	37	10.786	54	3.042	1.672	1.370	9	5	22	19	0	0
E	13.759	4.800	2,87	15	2	17	43	10.458	52	1.809	1.042	767	5	7	33	25	3.798	0
F	58.514	49.500	1,18	67	12	79	201	42.669	213	6.052	2.443	3.609	24	22	181	93	4.090	8.660
G	8.241	21.300	0,39	1	4	5	4	5.536	28	2.008	1.696	312	2	7	3	8	0	0
H	30.714	10.400	2,95	33	10	43	81	26.700	134	7.720	5.240	2.480	17	8	83	47	4.138	0
I	42.602	13.100	3,25	24	12	36	51	28.469	142	9.277	7.289	1.988	13	10	64	49	15.898	644
L	24.836	11.700	2,12	40	7	47	92	16.502	83	1.936	1.636	300	2	11	83	53	1.735	5.512
M	6.585	9.200	0,72	6	1	7	17	5.829	29	744	0	744	5	1	18	9	0	0
Totale	299.212	277.950	1,08	277	73	350	762	202.016	1.010	45.413	27.643	17.770	118	99	673	413	35.338	46.249

Note:

(1) Lo standard di 200 mc/ab è stato assunto in relazione alle caratteristiche dell'edificio esistente

(2) Per le trasformazioni e le nuove costruzioni si è considerato lo standard di legge

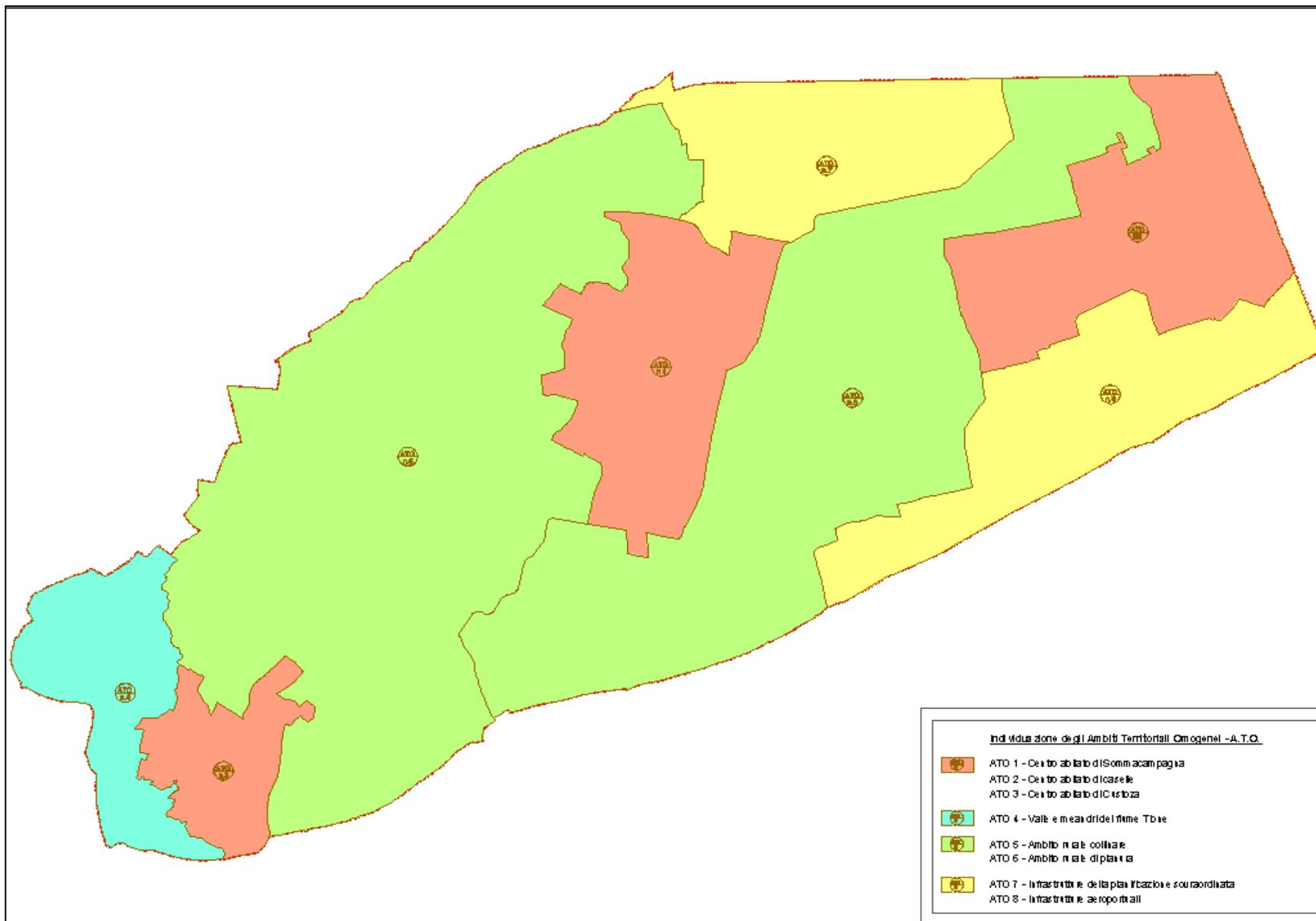
(3) Dato del Sistema Informativo Comunale

(4) Valore risultante dall'analisi dello stato di attuazione del Piano Particolareggiato

Il recupero dei volumi esistenti è limitato dai seguenti fattori di rigidità:

- elevata frammentazione della proprietà immobiliare, che di impedisce lo sviluppo di consistenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione;
- complessità della normativa del Piano Particolareggiato vigente, per alcuni aspetti ormai obsoleto, gerarchicamente organizzato per "unità minime e gradi di intervento", senza flessibilità operative;
- difficoltà nel recupero degli spazi a standard edilizio (parcheggi), in relazione alla conformazione del tessuto edilizio, caratterizzato da aggregati edilizi molto *densi*, ed alla morfologia del territorio;
- sono in corso i seguenti due importanti interventi di riqualificazione urbanistica (L.R. 23/99 - **PIRUEA**):
 - area ex Uffici Pollo Arena (via Caselle), che prevede l'insediamento di mc. 15.000 di residenza, **corrispondenti a 100 abitanti teorici insediabili**, per complessivi n. 64 alloggi;
 - area ex Macello SIPA, in via Osteria Grande, che prevede la costruzione di un complesso residenziale di 18.000 mc, **pari a 120 abitanti teorici insediabili**, per complessivi n. 61 alloggi;
- all'interno delle **aree di espansione residenziale** in corso di realizzazione sono ancora disponibili alcuni lotti edificabili, più precisamente:
 - n. 1 lotto edificabile all'interno della Zona C2/3, di via Campagnol in prossimità delle Scuole Medie, con una capacità edificatoria di mc 3.642, corrispondenti a 24 abitanti teorici insediabili;
 - n. 3 lotti, in corso di edificazione, nella Zona C2₆₁ di via Pindemonte, corrispondenti a 18 abitanti teorici insediabili;
 - n. 10 lotti, dei quali 5 in corso di edificazione, nella Zona C3/1 denominata Lottizzazione Montemolin, pari a 11.183 mc edificabili, corrispondenti a 75 abitanti teorici insediabili;
 - n. 4 lotti nella Zona C3/4 denominata Lottizzazione Canova, per 5.619 mc complessivi, corrispondenti a 37 abitanti teorici insediabili
- l'edificato esistente, classificato nell'attuale P.R.G. come **Zona B di completamento residenziale**, è stato infine analizzato al fine di verificare l'eventuale esistenza di lotti liberi, volumi inutilizzati e/o degradati, sui quali è possibile ipotizzare un intervento di riqualificazione - ristrutturazione, nonché la presenza di alloggi inutilizzati.

Dalla verifica è emerso che risultano potenzialmente realizzabili e/o recuperabili, con interventi di ristrutturazione mc 27.357 di edificato, corrispondenti a 183 abitanti teorici insediabili.



Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007

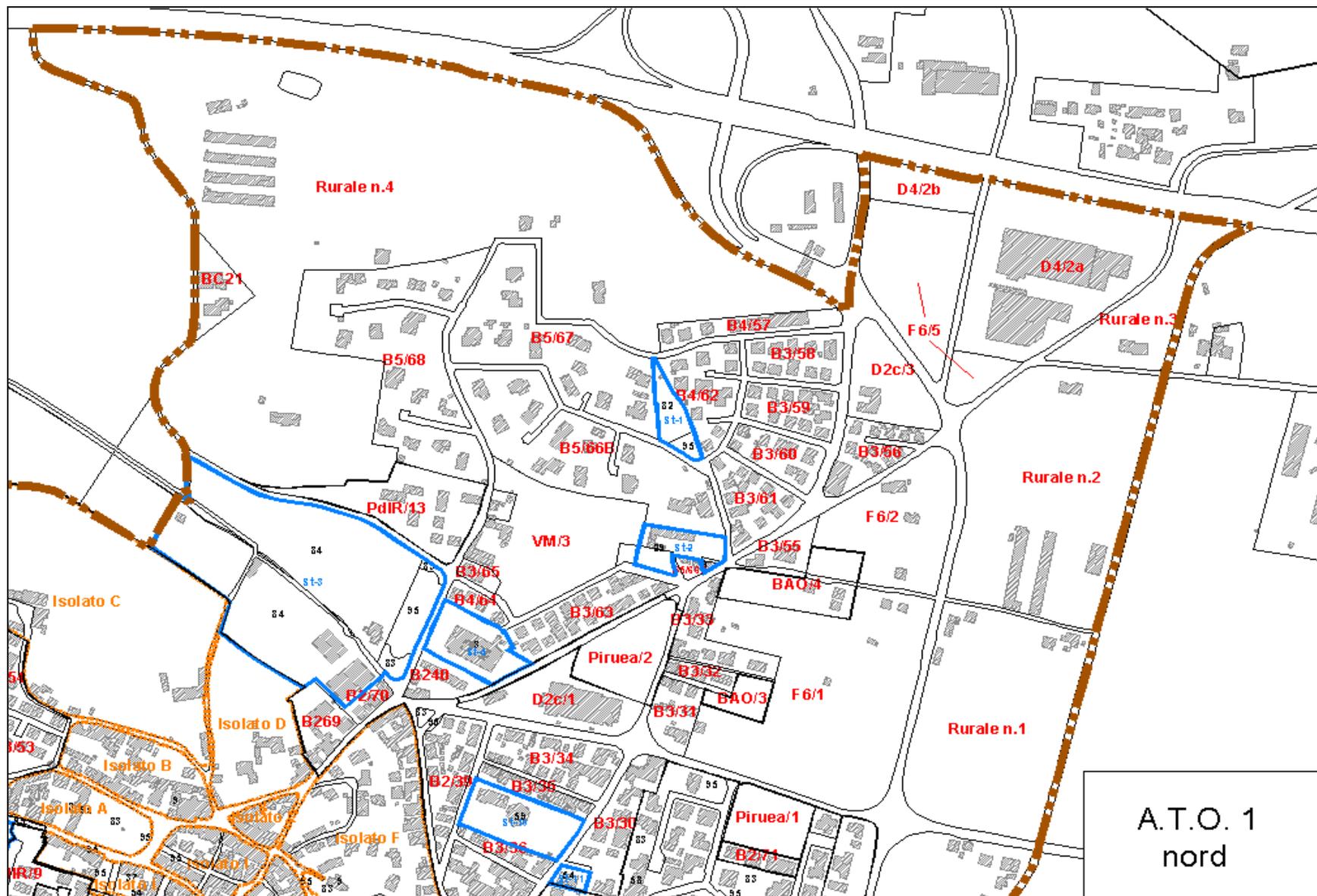
Ambito Territoriale Omogeneo n. 1 - Abitato di Sommacampagna

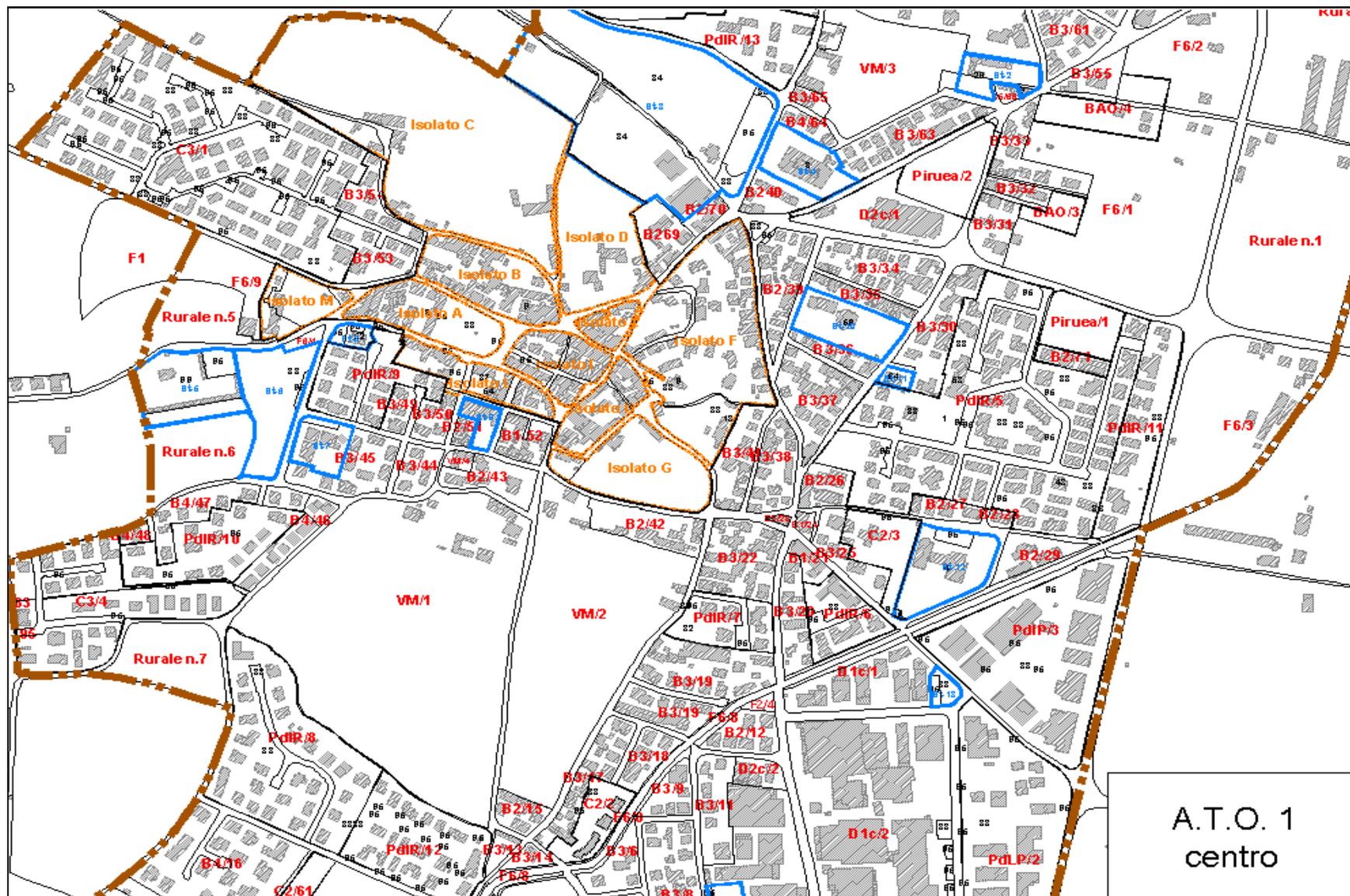
Ambito	Tipo di Zona	Superficie territoriale al netto delle aree a standard (Verde - Strade - Parcheggio)	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volume uso non abitativo (Accessori.)	Altri Volumi (Accessori.)	Volume ad uso abitativo esistente (Va)	Potenziabile insediativo da standard (150 mc/ab) (Va/150)	Sup. lotti liberi o trasf.	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edificabili (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07	Alloggi Edificabili (A/350) (C)	Potenziabile insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab. (1)	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab. (3)	n.	n.	n.	n.	n.
Isol. A	A	5.247,0	22.331,0	4,26	7.961	1.394	12.976,0	72	0	0	n.p.	n.c.	874	6	26	56	3	2	22
Isol. B	A	12.218,0	54.588,0	4,47	26.494	3.068	25.027,0	139	0	0	n.p.	n.c.	2.606	17	65	87	23	7	69
Isol. C	A	89.697,0	18.890,0	0,21	0	1.826	17.064,0	95	0	0	n.p.	n.c.	2.720	18	19	43	2	8	70
Isol. D	A	21.745,0	14.407,0	0,66	369	3.252	10.786,0	60	0	0	n.p.	n.c.	1.370	9	19	22	5	4	47
Isol. E	A	3.619,0	14.650,0	4,05	3.326	867	10.458,0	58	0	0	n.p.	n.c.	767	5	25	33	7	2	30
Isol. F	A	35.747,0	59.283,0	1,66	9.565	7.050	42.669,0	237	0	0	n.p.	n.c.	3.609	24	93	181	22	10	80
Isol. G	A	18.060,0	7.934,0	0,44	0	2.398	5.536,0	31	0	0	n.p.	n.c.	312	2	8	3	7	1	30
Isol. H	A	8.339,0	33.879,0	4,06	4.419	2.760	26.700,0	148	0	0	n.p.	n.c.	2.480	17	47	83	8	7	82
Isol. I	A	8.554,0	40.960,0	4,79	10.978	1.513	28.469,0	158	0	0	n.p.	n.c.	1.988	13	49	64	10	6	107
Isol. L	A	2.689,0	22.060,0	8,20	5.078	481	16.502,0	92	0	0	n.p.	n.c.	300	2	53	83	11	1	11
Isol. M	A	8.068,0	6.300,0	0,78	0	471	5.829,0	32	0	0	n.p.	n.c.	744	5	9	18	1	2	19
1	B/3	4.211,0	9.522,0	2,26	0	182	9.340,0	52	0	0	1,50	151%	0	0	18	52	1	0	0
10	B/3	5.549,0	10.108,0	1,82	0	0	10.108,0	56	0	0	1,50	121%	0	0	23	71	1	0	-15
11	B/3	7.157,0	12.435,0	1,74	0	0	12.435,0	69	0	0	1,50	116%	0	0	29	84	0	0	-15
12	B/2	5.127,0	14.910,0	2,91	4.965	0	9.946,0	55	0	0	2,00	145%	0	0	30	73	6	0	-18
13	B/3 [#]	1.484,0	1.219,0	0,82	0	133	1.086,0	6	1.484	0	1,50	55%	1.007	7	0	0	0	3	13
14	B/3	1.481,0	1.767,0	1,19	672	0	1.095,0	6	0	0	1,50	80%	0	0	4	6	1	0	0
15	B/2	3.344,0	6.695,0	2,00	0	96	6.600,0	37	0	0	2,00	100%	0	0	14	30	3	0	7
16	B/4	22.815,0	16.287,0	0,71	0	246	16.041,0	89	0	0	1,00	71%	0	0	31	82	0	0	7
17	B/3	7.642,0	13.301,0	1,74	0	1.230	12.072,0	67	478	0	1,50	116%	717	5	29	65	5	2	7
18	B/3	4.112,0	7.223,0	1,76	0	0	7.223,0	40	0	0	1,50	117%	0	0	14	35	2	0	5
19	B/3	19.096,0	30.940,0	1,62	2.628	1.095	27.217,0	151	1.720	2	1,50	108%	2.670	18	61	122	4	8	47
2	B/3	4.715,0	9.481,0	2,01	0	154	9.327,0	52	0	0	1,50	134%	0	0	26	91	0	0	-39
20	B/3	6.080,0	9.364,0	1,54	305	2.097	6.963,0	39	973	1	1,50	103%	2.374	16	11	32	0	7	23
21	B/1	1.904,0	5.831,0	3,06	2.915	0	2.916,0	16	0	0	2,50	123%	0	0	6	15	3	0	1
22	B/3	11.363,0	25.428,0	2,24	4.040	6.851	14.538,0	81	458	0	1,50	149%	1.860	12	21	56	7	5	37
23	B/2	345,0	1.734,0	5,03	318	0	1.417,0	8	0	0	2,00	251%	0	0	5	6	2	0	2
24	B/1	861,0	3.054,0	3,55	1.527	0	1.527,0	8	0	0	2,50	142%	0	0	6	20	0	0	-12
25	B/3	5.380,0	7.951,0	1,48	0	0	7.951,0	44	0	0	1,50	99%	0	0	23	41	7	0	3
26	B/2	3.982,0	14.539,0	3,65	9.700	518	4.321,0	24	0	0	2,00	183%	0	0	7	3	5	0	21
27	B/2	2.936,0	6.619,0	2,25	795	0	5.824,0	32	0	0	2,00	113%	0	0	13	26	2	0	6
28	B/2	874,0	1.875,0	2,15	0	0	1.875,0	10	0	0	2,00	107%	0	0	3	7	0	0	3
29	B/2	4.890,0	8.861,0	1,81	0	0	8.861,0	49	0	0	2,00	91%	0	0	38	74	9	0	-25
3	B/3	2.008,0	6.097,0	3,04	0	0	6.097,0	34	0	0	1,50	202%	0	0	10	19	3	0	15
30	B/3	9.842,0	13.898,0	1,41	2.079	1.008	10.812,0	60	787	1	1,50	94%	1.180	8	38	80	4	3	-12
31	B/3	5.327,0	6.462,0	1,21	778	1.663	4.021,0	22	0	0	1,50	81%	1.320	9	8	16	3	4	15
32	B/3	2.083,0	4.431,0	2,13	319	116	3.997,0	22	0	0	1,50	142%	0	0	10	11	3	0	11
33	B/3	7.359,0	11.340,0	1,54	0	1.127	10.213,0	57	0	0	1,50	103%	0	0	21	51	2	0	6
34	B/3	10.553,0	17.383,0	1,65	4.876	2.598	9.909,0	55	1.426	0	1,50	110%	2.137	14	25	61	1	6	8
35	B/3	3.702,0	9.292,0	2,51	1.681	657	6.955,0	39	0	0	1,50	167%	0	0	22	49	6	0	-10
36	B/3	2.961,0	5.259,0	1,78	984	796	3.479,0	19	0	0	1,50	118%	581	4	9	17	2	2	6

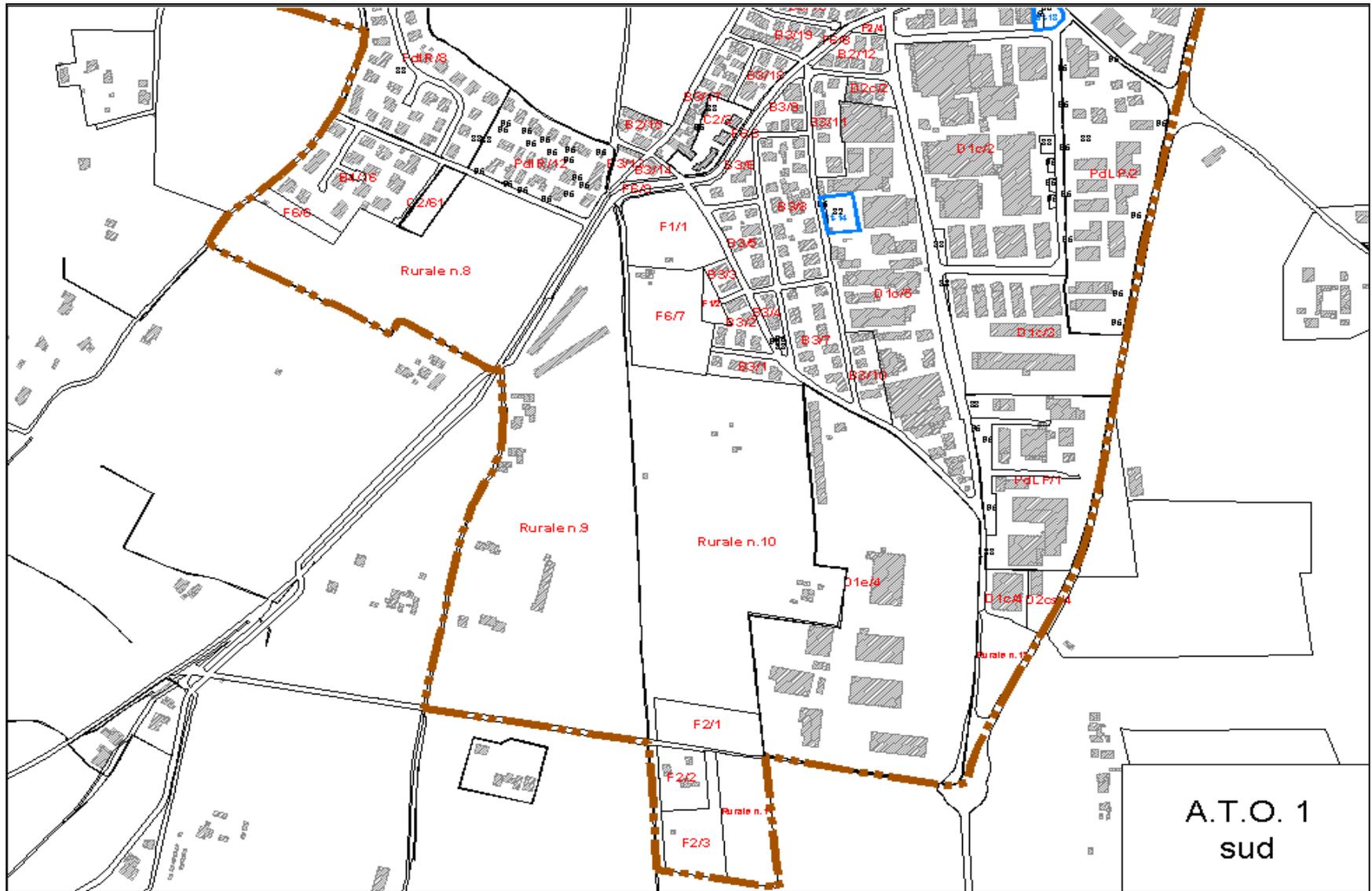
37	B/3	10.458,0	21.915,0	2,10	2.013	1.141	18.762,0	104	0	0	1,50	140%	0	0	52	100	12	0	4
38	B/3	7.121,0	12.207,0	1,71	481	948	10.779,0	60	0	0	1,50	114%	0	0	25	63	1	0	-3
39	B/2 [#]	8.720,0	45.847,0	5,26	645	31.536	13.667,0	76	574	0	2,00	263%	574	4	42	93	3	2	-13
4	B/3	1.894,0	3.636,0	1,92	0	0	3.636,0	20	0	0	1,50	128%	0	0	6	16	0	0	4
40	B/2	4.424,0	8.431,0	1,91	513	0	7.918,0	44	0	0	2,00	95%	0	0	25	41	5	0	3
41	B/3	7.005,0	8.561,0	1,22	475	368	7.719,0	43	0	0	1,50	81%	0	0	15	28	2	0	15
42	B/2	7.857,0	15.427,0	1,96	1.788	2.565	11.074,0	62	0	0	2,00	98%	0	0	29	53	10	0	9
43	B/2	6.877,0	7.647,0	1,11	0	0	7.647,0	42	0	0	2,00	56%	0	0	24	56	3	0	-14
44	B/3	3.744,0	5.044,0	1,35	0	0	5.044,0	28	594	1	1,50	90%	891	6	7	20	1	3	14
45	B/3	8.533,0	22.161,0	2,60	414	0	21.747,0	121	0	0	1,50	173%	0	0	49	106	2	0	15
46	B/4	7.155,0	11.763,0	1,64	0	90	11.673,0	65	0	0	1,00	164%	0	0	24	57	1	0	8
47	B/4	6.582,0	5.341,0	0,81	0	24	5.317,0	30	0	0	1,00	81%	0	0	9	23	1	0	7
48	B/4	996,0	2.143,0	2,15	0	148	1.995,0	11	0	0	1,00	215%	0	0	4	5	1	0	6
49	B/3	2.377,0	3.410,0	1,43	0	0	3.410,0	19	0	0	1,50	96%	0	0	6	14	0	0	5
5	B/3	6.848,0	12.636,0	1,85	0	1.113	11.523,0	64	0	0	1,50	123%	0	0	16	46	13	0	18
50	B/3	3.246,0	6.418,0	1,98	490	492	5.436,0	30	0	0	1,50	132%	0	0	14	19	6	0	11
51	B/2	1.144,0	2.153,0	1,88	0	0	2.153,0	12	0	0	2,00	94%	0	0	4	7	1	0	5
52	B/1	4.136,0	9.743,0	2,36	201	1.064	8.478,0	47	0	0	2,00	118%	0	0	19	27	6	0	20
53	B/3	6.606,0	9.551,0	1,45	0	2.317	7.234,0	40	0	0	1,50	96%	0	0	16	30	1	0	10
54	B/3	5.241,0	9.557,0	1,82	0	130	9.427,0	52	0	0	1,50	122%	0	0	20	49	2	0	3
55	B/3	3.728,0	5.856,0	1,57	2.365	30	3.461,0	19	0	0	1,50	105%	0	0	7	18	1	0	1
56	B/3	7.417,0	13.940,0	1,88	964	7.192	5.784,0	32	0	0	1,50	125%	0	0	16	48	0	0	-16
57	B/4	6.163,0	6.520,0	1,06	3.411	127	2.982,0	17	0	0	1,00	106%	0	0	7	20	1	0	-3
58	B/3	7.498,0	12.506,0	1,67	2.132	0	10.374,0	58	0	0	1,50	111%	0	0	20	45	1	0	13
59	B/3	7.125,0	12.073,0	1,69	0	320	11.753,0	65	0	0	1,50	113%	0	0	26	55	3	0	10
6	B/3	4.683,0	6.926,0	1,48	0	0	6.926,0	38	0	0	1,50	99%	0	0	13	32	0	0	6
60	B/3	6.421,0	9.648,0	1,50	1.928	45	7.675,0	43	679	1	1,50	100%	1.018	7	21	48	1	3	1
61	B/3	8.467,0	11.216,0	1,32	436	171	10.609,0	59	0	0	1,50	88%	0	0	22	51	0	0	8
62	B/4	9.718,0	11.021,0	1,13	0	1.062	9.959,0	55	0	0	1,00	113%	0	0	22	50	0	0	5
63	B/3	10.826,0	18.311,0	1,69	383	184	17.744,0	99	0	0	1,50	113%	0	0	43	105	1	0	-6
64	B/4	2.399,0	3.723,0	1,55	0	0	3.723,0	21	0	0	1,00	155%	0	0	7	20	0	0	1
65	B/3	1.389,0	2.230,0	1,61	0	0	2.230,0	12	0	0	1,50	107%	0	0	3	12	0	0	0
66/A	B/5	788,0	1.478,0	1,88	0	0	1.478,0	8	0	0	0,60	313%	0	0	2	4	1	0	4
66/B	B/5	33.146,0	11.548,0	0,35	0	0	11.548,0	64	5.171	1	0,60	58%	3.102	21	15	49	0	9	36
67	B/5	29.832,0	11.571,0	0,39	630	150	10.791,0	60	4.904	3	0,60	65%	2.942	20	17	52	1	8	28
68	B/5	40.173,0	13.709,0	0,34	0	0	13.709,0	76	1.404	1	0,60	57%	842	6	23	54	3	2	28
69	B/2	5.829,0	9.249,0	1,59	1.216	718	7.315,0	41	0	0	2,00	79%	0	0	23	31	10	0	10
7	B/3	11.849,0	22.276,0	1,88	0	0	22.276,0	124	0	0	1,50	125%	0	0	56	167	0	0	-43
70	B/2	1.650,0	3.282,0	1,99	0	102	3.180,0	18	0	0	2,00	99%	0	0	11	19	3	0	-1
71	B/2	2.601,0	5.156,0	1,98	0	0	5.156,0	29	0	0	2,00	99%	0	0	24	49	3	0	-20
8	B/3	16.381,0	31.009,0	1,89	1.782	2.209	27.018,0	150	895	1	1,50	126%	1.341	9	64	203	5	4	-44
9	B/3	4.015,0	8.149,0	2,03	1.879	41	6.229,0	35	672	1	1,50	135%	1.008	7	14	31	0	3	10
3	Bao	3.377,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	1,00	0%	3.377	23	0	0	0	10	23
4	Bao	10.704,0	1.981,0	0,19	0	315	1.666,0	9	0	0	1,00	19%	8.723	58	2	7	0	25	60
21	Bc	5.685,0	5.634,0	0,99	153	3.637	1.844,0	10	0	0	n.p.	n.c.	0	0	6	0	6	0	10
2	C2	5.075,0	7.213,0	1,42	0	0	7.213,0	40	0	0	1,20	118%	0	0	32	61	4	0	-21
3	C2	7.778,0	3.713,0	0,48	0	207	3.506,0	19	4.046	1	0,90	53%	3.642	24	17	36	3	10	8
	C261	4.000,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	3.681	3	0,73	0%	2.700	18	0	0	0	8	18
1	C3	73.296,0	75.618,0	1,03	0	0	75.618,0	420	9.972	10	1,10	94%	11.183	75	258	625	28	32	-130
4	C3	27.540,0	23.754,0	0,86	0	0	23.754,0	132	4.846	4	1,13	76%	5.619	37	89	182	17	16	-13

1	D1c	14.674,0	31.574,0	2,15	26.939	3.050	1.585,0	9	0	0	n.p.	n.c.	0	0	3	6	0	0	3
2	D1c	69.268,0	196.927,0	2,84	191.099	2.985	2.843,0	16	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	12	0	0	4
3	D1c	37.698,0	58.817,0	1,56	57.700	72	1.046,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	3	10	0	0	-4
4	D1c	4.858,0	18.676,0	3,84	18.676	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	D1c	61.759,0	162.777,0	2,64	149.512	3.698	9.568,0	53	0	0	n.p.	n.c.	0	0	16	36	3	0	17
4	D1E	136.835,0	3.242,0	0,02	2.748	140	354,0	2	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	2	0	0	0
1	D2c	12.279,0	31.357,0	2,55	29.766	373	1.218,0	7	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	5	0	0	2
2	D2c	2.701,0	7.174,0	2,66	7.174	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	1	0	0	-1
3	D2c	11.303,0	8.500,0	0,75	8.500	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
4	D2cs	3.767,0	3.175,0	0,84	3.175	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
2a	D4	44.972,0	148.600,0	3,30	148.600	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	0	1	0	0
2b	D4	7.336,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	F1	14.395,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	9	0	0	-9
2	F1	1.818,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
1	F2	10.353,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
2	F2	6.606,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
3	F2	10.593,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
4	F2	825,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
1	St - Verde via Vigo	3.913,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
10	St - Materna pubblica	9.408,0	7.206,0	0,77	7.171	35	0,0	0	0	0	2,00	38%	0	0	0	0	0	0	0
11	St - Telecom	1.168,0	1.396,0	1,20	1.396	0	0,0	0	0	0	2,00	60%	0	0	0	0	0	0	0
12	St - Scuole Medie	12.481,0	16.614,0	1,33	16.614	0	0,0	0	0	0	2,00	67%	0	0	0	0	0	0	0
13	St - Ve. via Doss.	1.777,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
14	St - Ve. via del Lavoro	2.714,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
2	St - Piosi	5.271,0	3.829,0	0,73	3.572	257	0,0	0	0	0	2,00	36%	0	0	0	0	0	0	0
3	St - Imp. Sportivi	68.430,0	11.827,0	0,17	11.759	68	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
4	St -Elementari	8.130,0	7.165,0	0,88	6.814	351	0,0	0	0	0	2,00	44%	0	0	0	0	0	0	0
5	St - Cimitero	14.013,0	5.131,0	0,37	5.131	0	0,0	0	0	0	2,00	18%	0	0	0	0	0	0	0
6	St - Ve. via Zomer	13.473,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
7	St -Casa di Riposo	5.287,0	9.891,0	1,87	9.891	0	0,0	0	0	0	2,00	94%	0	0	0	42	0	0	-42
8	St - Poste	1.755,0	1.096,0	0,62	1.096	0	0,0	0	0	0	2,00	31%	0	0	0	0	0	0	0
9	St - Materna privata	2.427,0	6.624,0	2,73	6.624	0	0,0	0	0	0	2,00	136%	0	0	0	0	0	0	0
1	F6	61.462,0	1.370,0	0,02	0	375	995,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	3	8	0	0	-2
2	F6	23.119,0	6.240,0	0,27	0	28	6.212,0	35	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	12	1	0	23
3	F6	36.322,0	11.210,0	0,31	4.198	1.134	5.878,0	33	0	0	n.p.	n.c.	0	0	11	30	1	0	3
4	F6	981,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	F6	27.486,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
6	F6	3.072,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
7	F6	17.821,0	1.302,0	0,07	0	683	619,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	3
8	F6	3.963,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
9	F6	9.209,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	PdLP	38.818,0	72.109,0	1,86	65.855	0	3.424,0	19	0	0	0,00	n.c.	0	0	8	19	1	0	0
2	PdLP	43.180,0	92.203,0	2,14	87.398	1.443	3.362,0	19	0	0	n.p.	n.c.	0	0	9	23	2	0	-4
3	PdLP	37.595,0	112.706,0	3,00	112.459	26	222,0	1	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	0	1	0	1
10	PdLR	15.047,0	11.462,0	0,76	0	1.500	9.962,0	55	0	0	0,80	95%	0	0	23	75	0	0	-20
11	PdLR	12.795,0	21.776,0	1,70	2.904	1.403	17.470,0	97	0	0	2,00	85%	0	0	62	169	1	0	-72
12	PdLR	17.371,0	20.114,0	1,16	0	0	20.114,0	112	0	0	1,20	96%	0	0	56	152	5	0	-40
13	PdLR	16.050,0	9.979,0	0,62	0	0	9.979,0	55	0	0	0,80	78%	0	0	27	68	2	0	-13
5	PdLR	66.163,0	110.443,0	1,67	3.896	128	106.410,0	591	3.156	2	vari	n.c.	3.788	25	325	860	12	11	-244
6	PdLR	7.391,0	14.093,0	1,91	1.877	0	12.216,0	68	0	0	2,00	95%	0	0	62	127	7	0	-59

7	PdLR	5.457,0	7.490,0	1,37	0	0	7.490,0	42	0	0	1,60	86%	0	0	11	36	0	0	6
8	PdLR	36.215,0	28.484,0	0,79	0	0	28.484,0	158	0	0	0,80	98%	0	0	55	166	2	0	-8
9	PdLR	13.135,0	16.742,0	1,27	2.129	766	13.847,0	77	2.469	2	1,60	80%	2.544	17	37	96	4	7	-2
Uffici	Piruea1	8.340,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	0%	15.000	100	0	0	0	64	100
Macello	Piruea2	11.233,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	0%	18.000	120	0	0	0	61	120
	Rurale 1	55.869,0	3.493,0	0,06	1.781	669	1.043,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	1	4	0	5
	Rurale 10	124.909,0	1.281,0	0,01	0	117	1.164,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	8	21	3	0	-15
	Rurale 11	16.609,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 12	8.181,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 2	70.164,0	12.391,0	0,18	6.605	4.809	977,0	5	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	4	1	0	1
	Rurale 3	16.202,0	1.000,0	0,06	0	0	1.000,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	5	0	0	1
	Rurale 4	268.199,0	18.011,0	0,07	10.287	1.664	6.060,0	34	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	12	0	0	22
	Rurale 5	11.351,0	395,0	0,03	0	395	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 6	13.896,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 7	14.306,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 8	79.669,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 9	160.272,0	20.670,0	0,13	11.026	5.696	3.948,0	22	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	0	1	0	22
1	VM	125.531,0	13.250,0	0,11	728	4.758	7.764,0	43	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	8	0	0	35
2	VM	67.887,0	7.883,0	0,12	0	2.491	5.392,0	30	0	0	n.p.	n.c.	0	0	8	29	0	0	1
3	VM	28.328,0	6.953,0	0,25	220	2.156	4.577,0	25	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	4	0	0	21
4	VM	1.034,0	2.627,0	2,54	0	0	2.627,0	15	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	11	0	0	4
Totali		3.030.602,0	2.528.764,0	0,83	1.156.391	145.363	1.224.192	6.801	50.389	35			117.910	786	2.998	6.954	396	368	633
Note		(1) = Per le zone B di completamento, i Centri Storici , gli Ambiti Beni Culturali (Bc) e Bao, le zone Ru e VM, le Zone Rurali ed a Verde Privato Vincolato lo standard dimensionale è fissato in 200 mc/ab.																	
		n.p. = Indice di edificabilità non previsto dal P.R.G..																	
		n.c. = Indice di utilizzo non calcolabile (per le zone prive di indice di edificabilità da P.R.G. o con indici fondiari diversificati).																	
		(*) = Potenzialità insediativa massima teorica (150 mc/ab) tenendo conto dei volumi residenziali esistenti e dei nuovi volumi edificabili.																	
		# = Il volume utilizzabile è relativo agli edifici trasformabili ed è scorporato dal totale del volume residenziale esistente. Quest'ultimo è quindi dato dalla somma dei due valori.																	
		Il Volume utilizzabile degli ambiti Bc è ottenuto dalla differenza tra il volume massimo a standard determinato con la revisione normativa del novembre 2003 ed il volume residenziale esistente.																	
Aree a Standard esistenti																			
		Istruzione	mq	36.888															
		Attrezzature di interesse comune	mq	40.212															
		Attrezzature per il Parco, gioco e sport	mq	158.097															
		Parcheggi	mq	44.099															
		Totale	mq	279.296															
Disponibilità aree a standard procapite (per abitante residente al 31.11.2007) - Art. 31 L.R. 11/2004 - 30 mq/ab = 40,16 mq/ab.																			
Superficie territoriale ATO n. 1 = mq 3.450.486																			
Aree destinate a verde privato vincolato = mq 174.550																			
Aree destinate a verde sportivo privato = mq 0																			







ATO n. 2 - ABITATO DI CASELLE:

Ricognizione dei principali insediamenti urbanistici in atto o da attuare:

- **area di espansione residenziale a nord del cimitero**, in prossimità degli impianti sportivi esistenti, individuata con la sigla C2 e già oggetto di proposte di intervento della proprietà (istanza n. 7935 del 23 maggio 1994) e verifiche d'ufficio (nota interna in data 30 agosto 2000).
L'area, di 8.880 mq complessivi, è quasi totalmente compresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (come risultante dal Decreto Sindacale del 9 marzo 1983) ed ha **una potenzialità insediativa di 10.569 mc (1,2 mc/mq)**, corrispondente a circa 70 abitanti teorici insediabili.
All'interno dell'ambito sono presenti alcuni edifici, uno dei quali ad uso abitativo che risulta, al 30.11.2007, utilizzato da 2 famiglie (6 residenti), aventi la seguente consistenza (dati SIT):
 - a. edificio residenziale in buono stato di manutenzione (civici 4/1 e 4/2) - unità edilizia 28_064 - di volume circa pari a mc 1.185, che risulta costruito tra il 1968 ed il 1977;
 - b. manufatto "baracca" in lamiera uso garage - unità edilizia 28_065 - non cubabile;
 - c. edificio "accessorio rustico" in blocchi di cls - unità edilizia 28_066 - del volume di circa mc 384;
 - d. manufatto "baracca" di lamiera e mattoni - unità edilizia 28_067 - non cubabile;
 per un volume urbanistico complessivo di circa mc 1.569, che detratti dalla cubatura complessiva ammessa, **determinano un residuo edificabile pari a mc 9.000 (60 abitanti teorici insediabili)**.
- **area di completamento residenziale in località Tezze (BAO)**, normata da Piano Particolareggiato di esecuzione, approvato con delibera consiliare n. 7 del 05.02.1998, del quale sono stati analizzati gli interventi ammessi e l'uso effettivo degli edifici esistenti, al fine di individuare, il più realisticamente possibile, i possibili interventi di trasformazione e conseguentemente la capacità insediativa residua. La tabella che segue riporta le risultanze dell'indagine, dalla quale emerge che il numero complessivo dei residenti al 30.11.07 è pari a 192, mentre la **capacità insediativa globale (nuovo + trasformato + esistente) è di 331 abitanti teorici, dei quali 104 ancora da insediare**.
I volumi ancora realizzabili e/o trasformabili sono stati quantificati in 15.601 mc, mentre gli alloggi liberi utilizzabili risultano in numero di 17.

Verifica della capacità insediativa residua del Piano Attuativo della Zona BAO in Caselle Loc. Tezze															
30 Novembre 2007 - Gennaio 2008															
Isolato di Analisi	Dati Generali					Dati Verifica 30 Novembre 2007 - Gennaio 2008									
	Volume Esistente (*)	Superficie territoriale (*)	Indice fondiario medio	Volumi Residenziali esistenti	Potenziale insediativo (200 mc/ab) (A)	Volumi nuovi	Volumi non ad uso abitativi Trasformabili	Totale Volumi Urbanistici computabili	Abitanti Teorici (B)	Alloggi liberi utilizzabili	Residenti al 30.11.2007	Alloggi totali	Abitanti Teorici totali (A+B)	Volumi non residenziali (§)	Volumi Pubblici (§)
	mc	mq	mc/mq	mc	n. ab.	mc	mc	mc	n°	n°	n°	n°	n°	mc	mc
A	n.d.	n.d.	n.d.	2.463	12	2.520	0	2.520	17	0	14	5	29	815	0
B (*)	n.d.	n.d.	n.d.	10.665	53	0	0	0	0	9	72	36	53	0	0
C	n.d.	n.d.	n.d.	7.300	37	0	2.250	2.250	15	4	38	14	52	0	0
D	n.d.	n.d.	n.d.	4.753	24	4.110	2.589	6.699	45	1	16	8	68	0	0
Totale parziale da P.P.	n.d.	n.d.	n.d.	25.181	126	6.630	4.839	11.469	76	14	140	63	202	815	0
Dati S.I.T. Bao 1A	49.936	35.919	1,4	32.145	161	6.630	4.839	11.469	76	14	140	63	237	815	0
E	n.d.	n.d.	n.d.	10.697	53	2.740	1.392	4.132	28	3	52	29	81	0	0
Totale parziale da P.P.	n.d.	n.d.	n.d.	10.697	53	2.740	1.392	4.132	28	3	52	29	81	0	0
Dati S.I.T. Bao 1B	14.111	21.737	0,6	13.286	66	2.740	1.392	4.132	28	3	52	29	94	0	0
Totale capacità insediativa	64.047	57.656	2	45.431	227	9.370	6.231	15.601	104	17	192	92	331	815	0

Note:

(A) = Lo standard di 200 mc/ab è stato assunto in relazione alle caratteristiche dell'edificio esistente. (Art. 31 L.R. 11/2004)

(B) = Abitanti Teorici insediabili in volumi nuovi e recuperabili. Standard = 150 mc/ab. insediabile

(§) = Sono calcolati sia i volumi esistenti che quelli di progetto (volumi potenziali)

(§) Commerciali - Direzionali secondo i dati della schedatura del Piano Particolareggiato

(*) Escluso ambito del PIRUEA ex calzaturificio, computato a parte

Il recupero ed utilizzo dei volumi esistenti ed in progetto è qui limitato dalla normativa di attuazione del Piano Particolareggiato che lega la fattibilità di molti interventi, alla realizzare di consistenti opere di urbanizzazione a completamento di quelle esistenti e dall'elevata frammentazione della proprietà immobiliare, che impedisce lo sviluppo di consistenti interventi di ristrutturazione e riqualificazione.

- nelle aree classificate dall'attuale P.R.G. come **Zona Residenziale di Completamento** è stata verificata l'eventuale esistenza lotti liberi, di volumi inutilizzati e/o degradati, accertando una capacità insediativa residua, utilizzabile con interventi di ristrutturazione dell'esistente, pari a 5.109 mc di edificato, corrispondenti a 34 abitanti teorici insediabili;
- all'interno delle **aree di espansione residenziale** in corso di realizzazione sono ancora disponibili alcuni lotti edificabili, più precisamente:
 - n. 3 lotti all'interno della Lottizzazione denominata Caselle Sud 1, con una capacità edificatoria di mc 3.000, corrispondenti a 20 abitanti teorici insediabili;

- n. 4 lotti all'interno della Lottizzazione denominata Tortella, per una capacità edificatoria di mc 4.719, corrispondenti a 32 abitanti teorici insediabili;
- o è in corso di realizzazione un intervento di riqualificazione urbanistica, riferito alla L.R. n. 23/99 - **PIRUEA**, inerente all'area dell'ex calzaturificio in loc. Tezze, che prevede l'insediamento di mc. 7.800 di residenza, **corrispondenti a 52 abitanti teorici insediabili**, per complessivi n. 44 alloggi.

ATO n. 3 - ABITATO DI CUSTOZA:

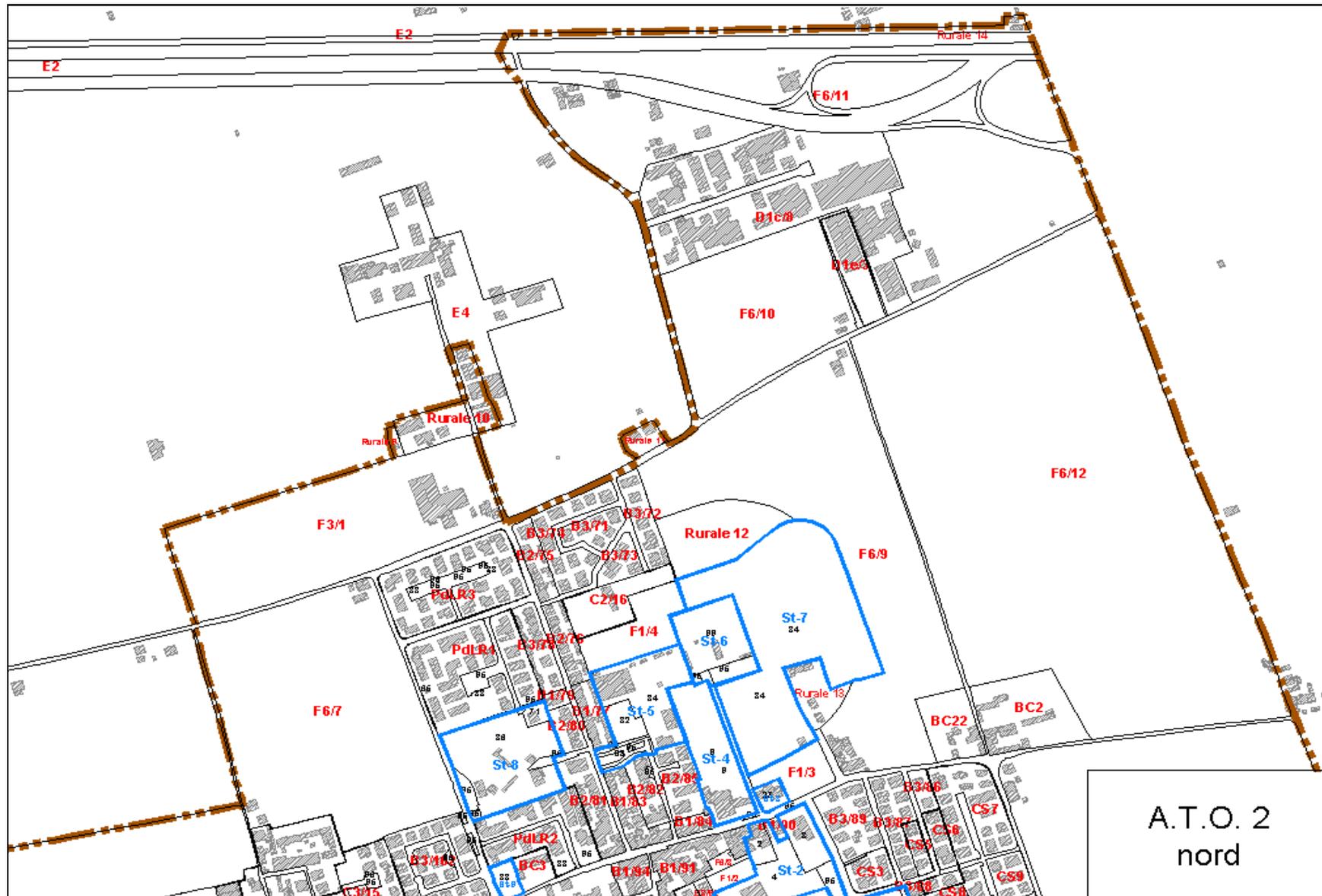
Ricognizione dei principali insediamenti urbanistici in atto o da attuare:

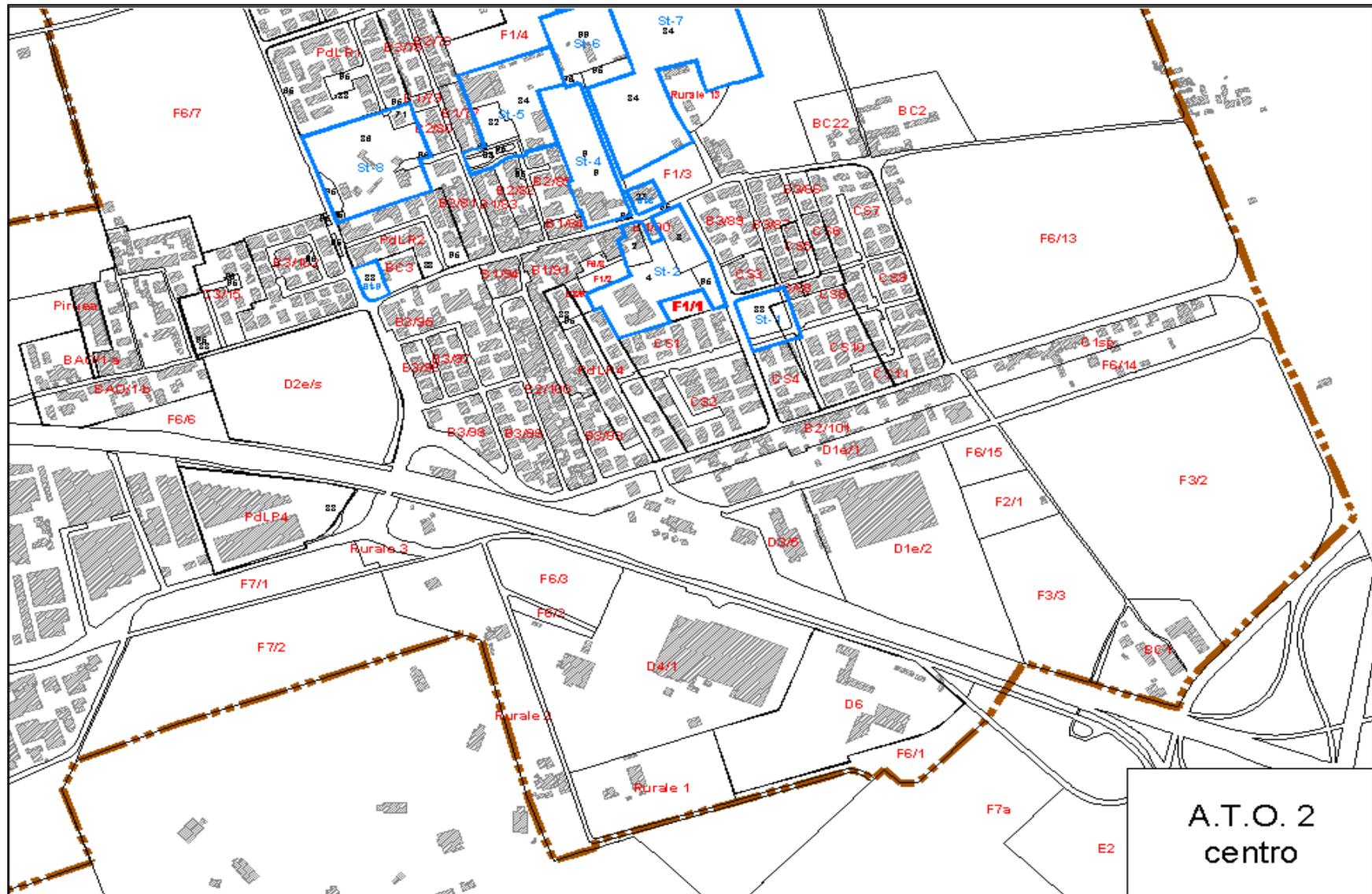
- rimane da utilizzare parte della capacità edificatoria dell'**ambito di intervento C3/17** della Variante Generale al P.R.G., posto in adiacenza e continuità con l'attuale lottizzazione "Casella". L'intervento è attualmente reso impossibile dalla presenza di un elettrodotto della potenzialità di 132 Kv che genera attorno al proprio asse una fascia di rispetto pari a mt. 70, ai sensi della legge regionale 27/1993. All'interno dell'ambito è presente un edificio che, sulla base della schedatura comunale (SIT), risulta composto da 3 distinti corpi edilizi:
 - ✓ una "residenza rurale", datata 1854, ma con epoca di impianto del 1700, in cattivo stato di conservazione, composta da 3 piani fuori terra di altezza complessiva (in gronda) pari a mt. 6,20 ed un volume di circa mc 1.590;
 - ✓ un "rustico" adiacente alla residenza (lato dell'elettrodotto), avente la medesima datazione del fabbricato principale, di altezza media pari a mt. 4 ed un volume stimato in circa mc 190, anch'esso in cattivo stato di manutenzione;
 - ✓ un portico, limitrofo al complesso edilizio (sempre lato dell'elettrodotto);
 per un **volume urbanistico complessivo, esistente, pari a mc 1.780**.
 La Regione, in sede di approvazione della variante generale del 1990, ha prescritto che:
"Date le pregevoli caratteristiche architettonico - ambientali dell'edificio si prescrive che in sede di attuazione della zona di espansione residenza C3 su cui insiste, sia previsto un suo recupero ammettendo interventi fino al grado di ristrutturazione edilizia senza modifica di facciata".
Il volume "urbanistico" lordo non utilizzato è quantificabile in mc 6.382, cui vanno **detratti i 1.780 mc** esistenti, che devono essere recuperati in loco: **la nuova cubatura effettivamente utilizzabile è quindi pari a circa mc 4.602**.
- dalla verifica dello stato di attuazione ed edificazione delle **Zone Residenziali di Completamento** è emerso che alcune aree, già destinate in passato all'edificazione, quindi da confermare, risultano a tutt'oggi inutilizzate, e cioè:
 - ✓ n. 1 lotto attualmente in zona di completamento B4, posto in via Piona, dell'attuale capacità edificatoria di **mc 1.061**, per complessivi **7 abitanti teorici insediabili**;
 - ✓ n. 1 lotto attualmente in zona PdL R 14 (ex lott. Caprara - Custoza), dell'attuale capacità edificatoria di **mc 1.615**, per complessivi **11 abitanti teorici**;
- rimangono da utilizzare ancora una parte degli alloggi edificati nel **Comparto Edilizio C3/18** (ex area CIES - FILCA CASA) ove sono stati realizzati, in base ai progetti approvati, n. 10 edifici ad uso residenziale per una volumetria massima di mc 21.965, per complessivi n. 147 abitanti teorici insediabili.
 Allo stato attuale tutti gli edifici risultano essere stati completati e parzialmente abitati. Complessivamente le unità immobiliari realizzate risultano 81 delle quali una destinata a studio medico ed **80 ad alloggio, dei quali 50 risultano (al 27.11.2007) abitati e 30 vuoti**.
 Considerando, sulla base della composizione media del nucleo familiare, che ogni famiglia è formata da 2,7 persone, è possibile prevedere un numero teorico di nuovi residenti pari ad 81 unità;
- nell'ambito del Piano Particolareggiato della **loc. Valbusa**, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 12.12.2000, a seguito della delibera della Giunta Regionale n. 3910 del 09.11.1999, la volumetria esistente è complessivamente quantificata in **mc 17.738, dei quali 12.302 ad uso residenziale e 5.436 accessori della residenza**; i dati del SIT divergono da quelli urbanistici del progetto, ove la volumetria massima è indicata in mc 14.809.
Il volume di progetto è quantificato in mc 17.021 corrispondenti a n. 113 abitanti teorici insediabili, mentre il numero dei residenti effettivi è di 62 persone in complessivi 24 alloggi (dati ufficio anagrafe incrociati con il rilievo di campagna del gennaio-marzo 2003), dei quali n. 2 vuoti
 Il potenziale insediativo residuo è quindi determinato dalla differenza tra gli abitanti teorici e quelli presenti, pari a **51 persone**, corrispondenti (in base allo standard di legge) a **7.650 mc di nuova costruzione o di edifici in trasformazione, ristrutturazione o cambio d'uso**, pari a circa 22 nuovi alloggi.

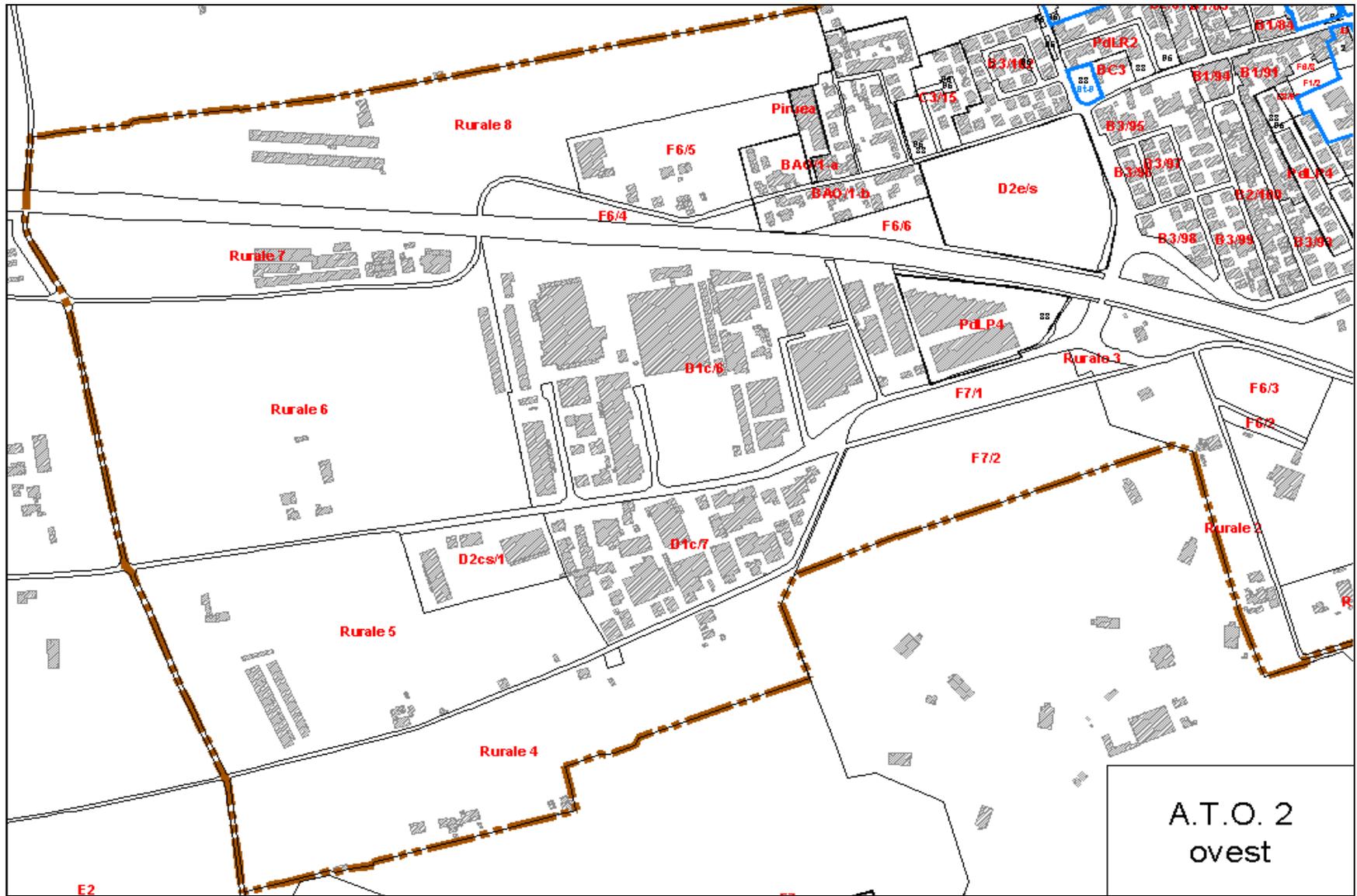
Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007																			
Ambito Territoriale Omogeneo n. 2 - Abitato di Caselle																			
Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale al netto delle aree a standard (Verde - Strade - Parcheggi)	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo (Negozii Uffici Capannoni Vol. Agricolo	Altri Volumi (Accessori.) Garage Rustici	Volume ad uso abitativo esistente (Va)	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab) (Va/150) (1) (n. di ab.	Sup. lotti liberi o trasf.	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3) (n. di ab.	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07	Alloggi Edificabili al 30.11.07 (A/350) (C) (n. abitanti al 30.11.07) (1-2)+3	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
F.C.	Aree Stradali	0,0	10.095,0	n.c.	7.228	438	2.419,0	12	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	8	1	0	4
77	B/1	3.652,0	11.728,0	3,21	1.507	1.756	8.466,0	42	0	0	2,50	128%	0	0	23	55	4	0	-13
79	B/1	961,0	2.358,0	2,45	786	0	1.572,0	8	0	0	2,50	98%	0	0	7	13	2	0	-5
83	B/1	5.333,0	19.447,0	3,65	3.746	2.350	13.351,0	67	0	0	2,50	146%	0	0	40	79	4	0	-12
84	B/1	1.553,0	4.687,0	3,02	1.593	405	2.689,0	13	0	0	2,50	121%	0	0	9	7	5	0	6
90	B/1	614,0	973,0	1,58	0	0	973,0	5	0	0	2,50	63%	0	0	4	9	0	0	-4
91	B/1	12.743,0	45.802,0	3,59	9.727	7.072	29.004,0	145	0	0	2,50	144%	0	0	75	242	7	0	-97
94	B/1	2.945,0	13.812,0	4,69	3.961	997	8.854,0	44	0	0	2,50	188%	0	0	24	47	8	0	-3
100	B/2	12.274,0	42.240,0	3,44	6.607	6.919	28.716,0	144	0	0	2,00	172%	0	0	65	126	12	0	18
101	B/2	16.979,0	30.442,0	1,79	862	2.922	26.658,0	133	0	0	2,00	90%	0	0	61	101	15	0	32
75	B/2	4.035,0	9.654,0	2,39	351	701	8.602,0	43	0	0	2,00	120%	0	0	19	46	3	0	-3
76	B/2	4.236,0	9.238,0	2,18	587	978	7.674,0	38	0	0	2,00	109%	0	0	17	51	0	0	-13
80	B/2	2.707,0	4.691,0	1,73	622	46	4.023,0	20	0	0	2,00	87%	0	0	15	31	1	0	-11
81	B/2	7.034,0	24.016,0	3,41	9.462	1.023	13.531,0	68	0	0	2,00	171%	0	0	28	51	6	0	17
82	B/2	3.851,0	9.896,0	2,57	2.024	466	7.406,0	37	0	0	2,00	128%	0	0	19	58	1	0	-21
85	B/2	5.923,0	16.084,0	2,72	0	98	16.182,0	81	0	0	2,00	136%	0	0	44	125	0	0	-44
102	B/3	14.831,0	37.232,0	2,51	0	65	37.167,0	186	0	0	1,50	167%	0	0	85	232	4	0	-46
71	B/3	4.049,0	6.860,0	1,69	0	0	6.860,0	34	0	0	1,50	113%	0	0	16	43	0	0	-9
72	B/3	5.374,0	11.258,0	2,09	0	0	11.258,0	56	0	0	1,50	140%	0	0	27	75	1	0	-19
73	B/3	3.262,0	5.580,0	1,71	0	34	5.546,0	28	0	0	1,50	114%	0	0	17	45	1	0	-17
74	B/3	8.673,0	17.404,0	2,01	526	92	16.786,0	84	0	0	1,50	134%	0	0	47	107	2	0	-23
78	B/3	5.256,0	6.747,0	1,28	0	878	5.869,0	29	0	0	1,50	86%	0	0	17	41	0	0	-12
86	B/3	1.864,0	3.353,0	1,80	741	0	2.612,0	13	0	0	1,50	120%	0	0	6	8	1	0	5
87	B/3	6.197,0	13.330,0	2,15	832	0	12.498,0	62	0	0	1,50	143%	0	0	26	57	1	0	5
88	B/3	523,0	977,0	1,87	0	0	977,0	5	0	0	1,50	125%	0	0	1	2	0	0	3
89	B/3	8.298,0	11.806,0	1,42	0	256	11.550,0	58	0	0	1,50	95%	0	0	25	59	4	0	-1
92	B/3	1.113,0	626,0	0,56	0	0	626,0	3	0	0	1,50	37%	0	0	1	0	1	0	3
93	B/3	6.540,0	11.494,0	1,76	0	186	11.308,0	57	0	0	1,50	117%	0	0	24	65	0	0	-8
95	B/3	17.205,0	32.497,0	1,89	6.050	894	25.554,0	128	2.838	1	1,50	126%	4.257	28	70	169	4	12	-13
96	B/3	2.876,0	6.420,0	2,23	0	0	6.420,0	32	0	0	1,50	149%	0	0	11	33	0	0	-1
97	B/3	4.396,0	8.659,0	1,97	0	51	8.608,0	43	0	0	1,50	131%	0	0	14	49	0	0	-6
98	B/3	6.740,0	10.184,0	1,51	340	117	9.727,0	49	568	1	1,50	101%	852	6	18	46	1	2	8
99	B/3	9.506,0	16.022,0	1,69	0	1.759	14.263,0	71	0	0	1,50	112%	0	0	24	56	0	0	15
1A	Bao	35.919,0	49.936,0	1,39	1.055	16.736	32.145,0	161	0	0	1,00	139%	11.469	76	63	140	14	33	97
1B	Bao	14.111,0	21.737,0	1,54	1.438	7.013	13.286,0	66	0	0	1,00	154%	4.132	28	29	52	3	12	42
1	Bc (*)	21.061,0	17.094,0	0,81	0	6.563	10.531,0	53	0	0	n.p.	n.c.	4.340	29	0	0	0	12	82
2	Bc	16.028,0	12.735,0	0,79	0	7.977	4.759,0	24	0	0	n.p.	n.c.	6.671	44	7	7	5	19	61
22	Bc	8.003,0	3.777,0	0,47	0	2.280	1.497,0	7	0	0	n.p.	n.c.	2.343	16	8	6	6	7	17
3	Bc	2.897,0	3.870,0	1,34	0	1.680	2.190,0	11	0	0	n.p.	n.c.	1.827	12	4	10	0	5	13
	C1sp	13.357,0	12.371,0	0,93	0	2.224	10.147,0	51	0	0	n.p.	n.c.	0	0	23	52	0	0	-1

16	C2	8.361,0	1.569,0	0,19	0	384	1.185,0	8	0	0	1,20	16%	9.000	60	2	6	0	26	62
15	C3	11.173,0	7.498,0	0,67	0	0	7.498,0	50	4.065	4	1,10	61%	4.719	31	36	75	4	13	6
6	D1c	189.145,0	563.732,0	2,98	542.772	15.248	5.712,0	38	0	0	n.p.	n.c.	0	0	16	30	3	0	8
7	D1c	64.278,0	138.304,0	2,15	110.174	11.189	16.941,0	113	0	0	n.p.	n.c.	0	0	40	72	12	0	41
8	D1c	61.821,0	170.109,0	2,75	147.494	10.664	11.951,0	80	0	0	n.p.	n.c.	0	0	29	69	6	0	11
1	D1E	18.662,0	38.505,0	2,06	37.065	285	1.155,0	8	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	8
2	D1E	59.446,0	174.044,0	2,93	172.787	1.257	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
3	D1E	6.671,0	25.110,0	3,76	25.110	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	D2cs	24.321,0	21.464,0	0,88	8.826	12.638	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	1	0	0	-1
	D2Es	45.220,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	D3	12.626,0	24.348,0	1,93	24.348	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	D4	79.794,0	62.446,0	0,78	61.064	882	500,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	0	1	0	3
	D6	46.804,0	31.470,0	0,67	30.970	0	500,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	3
1	F1	2.334,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
2	F1	1.996,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
3	F1	6.152,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
4	F1	11.435,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	F2	9.416,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
1	F3	75.476,0	18.854,0	0,25	17.336	234	1.284,0	9	0	0	n.p.	n.c.	0	0	3	6	0	0	3
2	F3	136.228,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
3	F3	34.615,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
1	F6	11.301,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
10	F6	53.346,0	2.004,0	0,04	0	1.044	960,0	5	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	5	0	0	0
11	F6	171.237,0	10.579,0	0,06	1.305	777	8.497,0	42	0	0	n.p.	n.c.	0	0	16	37	3	0	5
12	F6	306.818,0	521,0	0,00	0	64	457,0	2	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	2	0	0	0
13	F6	134.283,0	5.069,0	0,04	0	157	4.912,0	25	0	0	n.p.	n.c.	0	0	14	35	0	0	-10
14	F6	20.734,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
15	F6	7.096,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
2	F6	2.101,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
3	F6	16.216,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
4	F6	11.934,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	F6	38.807,0	19.256,0	0,50	13.109	1.751	4.696,0	23	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	16	1	0	7
6	F6	12.130,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
7	F6	108.493,0	3.874,0	0,04	0	1.233	2.641,0	13	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	5	1	0	8
8	F6	1.123,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
9	F6	116.580,0	6.170,0	0,05	0	3.184	2.986,0	15	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	13	1	0	2
1	F7	16.491,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
2	F7	65.643,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
4	PdLP	26.253,0	91.880,0	3,50	83.539	7.961	380,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	5	4	0	-2
1	PdLR	19.285,0	37.378,0	1,94	0	321	37.057,0	247	0	0	2,00	97%	0	0	103	304	5	0	-57
2	PdLR	12.473,0	22.338,0	1,79	1.973	0	20.365,0	136	0	0	2,00	90%	0	0	55	143	3	0	-7
3	PdLR	18.977,0	27.855,0	1,47	0	0	27.855,0	186	0	0	1,60	92%	0	0	63	161	2	0	25
4	PdLR	9.107,0	9.017,0	0,99	0	0	9.017,0	60	0	0	1,60	62%	0	0	22	60	0	0	0
Tezze	Piruea	4.195,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	1	1	n.p.	0%	7.800	52	0	0	0	44	52
	Rurale 1	24.487,0	3.970,0	0,16	3.345	0	625,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	4	0	0	-1
	Rurale 10	10.461,0	14.505,0	1,39	0	6.150	8.355,0	42	0	0	n.p.	n.c.	0	0	17	42	1	0	0
	Rurale 11	2.313,0	1.209,0	0,52	0	0	1.209,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	7	0	0	-1
	Rurale 12	14.956,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 13	5.948,0	1.994,0	0,34	0	63	1.932,0	10	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	10	0	0	0
	Rurale 14	8.010,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0

	Rurale 2	38.840,0	9.115,0	0,23	2.581	2.320	4.214,0	21	0	0	n.p.	n.c.	0	0	9	23	0	0	-2
	Rurale 3	2.188,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 4	146.946,0	9.121,0	0,06	0	5.384	3.737,0	19	0	0	n.p.	n.c.	0	0	6	8	3	0	11
	Rurale 5	149.938,0	48.409,0	0,32	18.214	26.000	4.195,0	21	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	9	1	0	12
	Rurale 6	229.062,0	9.882,0	0,04	3.762	4.482	1.638,0	8	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	4	0	0	4
	Rurale 7	64.091,0	77.223,0	1,20	17.608	55.808	3.807,0	19	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	8	3	0	11
	Rurale 8	168.560,0	7.681,0	0,05	6.745	936	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
	Rurale 9	718,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
3	St - Casa Anziani	1.715,0	4.941,0	2,88	4.451	0	490,0	3	0	0	2,00	144%	0	0	16	25	0	0	-22
8	St - Centro Sociale	22.347,0	6.474,0	0,29	6.421	53	0,0	0	0	0	2,00	14%	0	0	0	0	0	0	0
4	St - Chiesa	14.234,0	16.116,0	1,13	15.493	0	623,0	4	0	0	2,00	57%	0	0	2	4	0	0	0
6	St - Cimitero	12.220,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
7	St - Imp. Sportivi	57.394,0	324,0	0,01	0	0	0,0	0	0	0	2,00	0%	0	0	0	0	0	0	0
9	St - Park, Via Villa	1.964,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	St - Polisportiva	18.632,0	12.570,0	0,67	12.499	71	0,0	0	0	0	2,00	34%	0	0	0	0	0	0	0
2	St - Scuole	20.320,0	22.801,0	1,12	21.801	0	1.000,0	7	0	0	2,00	56%	0	0	1	1	0	0	6
1	St - Verde Cas. Sud	6.044,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
n°	C Caselle Sud	83.696,0	137.393,0	1,64	3.320	192	133.341	889	2.497	3	Vari	n.c.	3.000	20	484	1.189	36	9	-280
Caselle Sud - Dati degli isolati di analisi	1	11.614,0	21.907,0	1,89	1.393	0	20.514,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	72	189	2	0	0
	2	18.830,0	27.684,0	1,47	467	0	27.217,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	101	252	10	0	0
	3	3.386,0	7.259,0	2,14	0	0	7.259,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	30	62	4	0	0
	4	6.545,0	10.821,0	1,65	0	192	10.089,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	21	60	5	0	0
	5	1.983,0	2.018,0	1,02	0	0	2.018,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	5	10	0	0	0
	6	6.440,0	8.092,0	1,26	520	0	7.572,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	18	49	1	0	0
	7	7.343,0	7.117,0	0,97	0	0	7.117,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	20	52	2	0	0
	8	6.338,0	14.018,0	2,21	940	0	13.078,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	50	111	4	0	0
	9	3.427,0	5.154,0	1,50	0	0	5.154,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	16	43	1	0	0
	10	6.736,0	15.280,0	2,27	0	0	15.280,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	67	155	3	0	0
	11	11.054,0	18.043,0	1,63	0	0	18.043,0	0	0	0	Vari	n.c.	0	0	84	206	4	0	0
Totali		3.498.600,0	2.474.254,0		1.454.157	245.708	774.019	4.332	9.969	10			60.410	403	1.991	4.782	207	194	-48
Note	(!) = Per le zone B di completamento, i Centri Storici, gli Ambiti Beni Culturali (Bc) e Bao, le Zone Rurali ed a Verde Privato Vincolato lo standard dimensionale è fissato in 200 mc/ab.																		
	n.p. = Indice di edificabilità non previsto dal P.R.G..																		
	n.c. = Indice di utilizzo non calcolabile (per le zone prive di indice di edificabilità da P.R.G. o con indici fondiari diversificati).																		
	(*) = Potenzialità insediativa massima teorica (150 mc/ab) tenendo conto dei volumi residenziali esistenti e dei nuovi volumi edificabili.																		
	(*) = E' stato approvato progetto per la riconversione di gran parte del volume in attività alberghiera con i seguenti dati volumetrici: mc 18.415 ad uso non residenziale e mc 4.340 ad uso residenziale.																		
[#] = Il volume utilizzabile è relativo agli edifici trasformabili ed è scorporato dal totale del volume residenziale esistente. Quest'ultimo è quindi dato dalla somma dei due valori.																			
Il Volume utilizzabile degli ambiti Bc è ottenuto dalla differenza tra il volume massimo a standard determinato con la revisione normativa del novembre 2003 ed il volume residenziale esistente.																			
Aree a Standard esistenti																			
	Istruzione	mq	18.443																
	Attrezzature di interesse comune	mq	28.342																
	Attrezzature per il Parco, gioco e sport	mq	112.611																
	Parcheggi	mq	17.664																
	Totale	mq	177.060																
Disponibilità aree a standard procapite (per abitante residente al 31.11.2007) - Art. 31 L.R. 11/2004 - 30 mq/ab = 37.03 mq/ab.																			
Superficie territoriale ATO n. 2 = mq 3.870.465																			
Aree destinate a verde privato vincolato = mq 980.247																			
Aree destinate a verde sportivo privato = mq 246.318																			



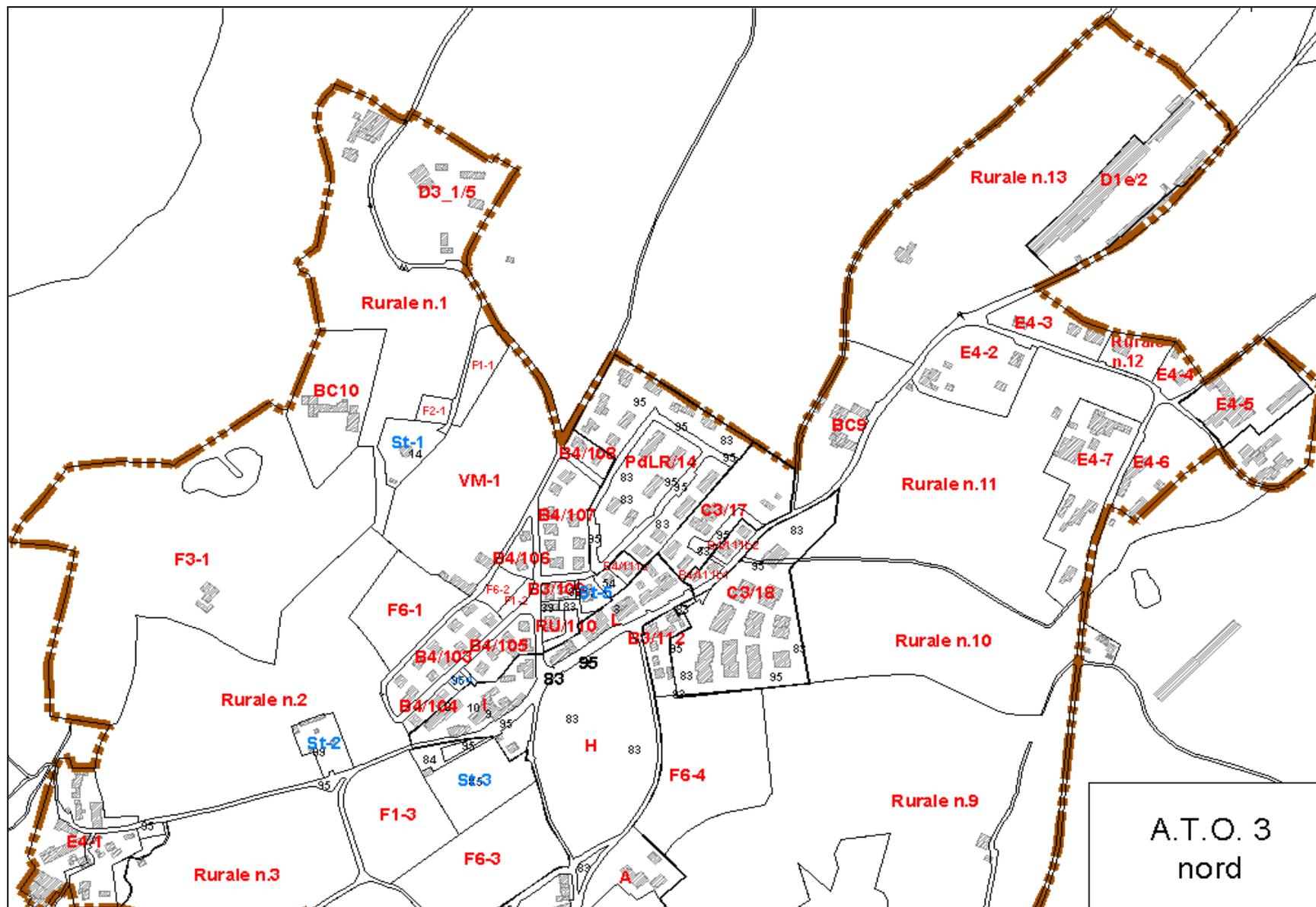


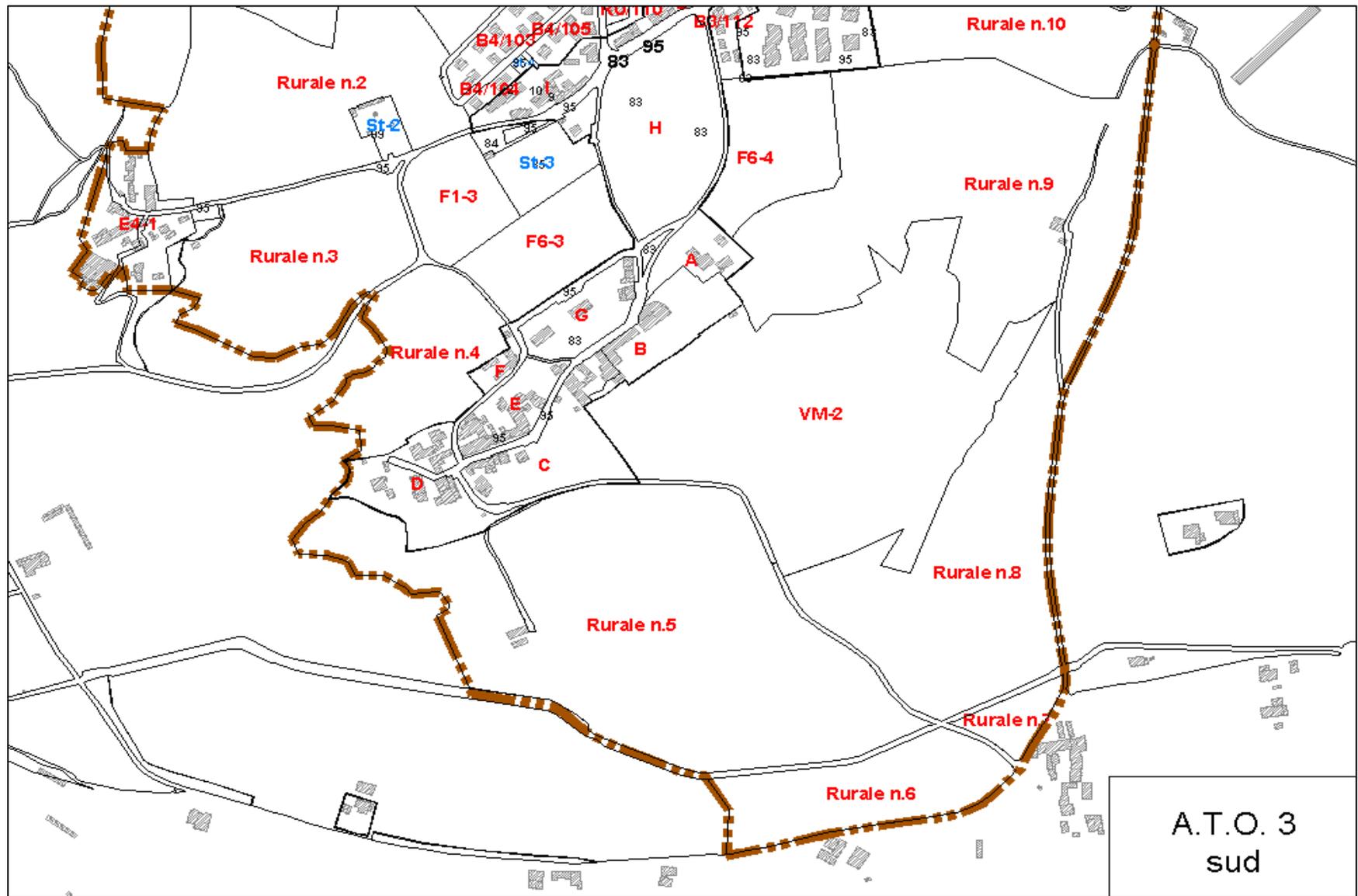


Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007

Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 - Abitato di Custoza																			
Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale al netto delle aree a standard (Verde - Strade - Parcheggi)	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo (Accessori.)	Altri Volumi (Garage Rustici)	Volume ad uso abitativo esistente (Va)	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab) (Va/150) (1)	Sup. lotti liberi o trasf.	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07	Alloggi Edificabili al 30.11.07 (A/350) (C)	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 (n.)
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
Isol. A	A	7.149,0	3.531,0	0,49	0	1.846	1.685,0	8	0	0	n.p.	n.c.	622	4	2	3	1	2	10
Isol. B	A	12.696,0	15.103,0	1,19	708	4.810	9.585,0	48	0	1,19	n.p.	n.c.	297	2	12	13	4	1	37
Isol. C	A	11.405,0	5.355,0	0,47	840	768	3.747,0	19	0	0	n.p.	n.c.	550	4	6	12	1	2	10
Isol. D	A	13.888,0	12.482,0	0,90	5.085	1.587	5.810,0	29	0	0	n.p.	n.c.	535	4	19	24	11	2	9
Isol. E	A	7.167,0	13.206,0	1,84	0	3.785	9.421,0	47	0	0	n.p.	n.c.	0	0	25	40	5	0	7
Isol. F	A	2.011,0	3.800,0	1,89	0	743	3.057,0	15	0	0	n.p.	n.c.	331	2	3	5	1	1	12
Isol. G	A	7.242,0	6.365,0	0,88	0	956	5.409,0	27	0	0	n.p.	n.c.	0	0	14	28	3	0	-1
Isol. H	A	34.429,0	895,0	0,03	0	0	895,0	4	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	1	0	0	3
Isol. I	A	6.477,0	18.296,0	2,82	12.425	775	5.096,0	25	0	0	n.p.	n.c.	654	4	5	12	1	2	18
Isol. L	A	6.341,0	10.865,0	1,71	0	2.276	8.589,0	43	0	0	n.p.	n.c.	283	2	13	34	0	1	11
109	B/3	905,0	1.311,0	1,45	0	141	1.170,0	6	0	0	1,50	97%	0	0	4	6	1	0	0
112	B/3	3.268,0	5.055,0	1,55	0	702	4.353,0	22	0	0	1,50	103%	0	0	10	21	1	0	1
103	B/4	6.786,0	8.007,0	1,18	0	131	7.876,0	39	0	0	1,00	118%	0	0	13	34	0	0	5
104	B/4	1.374,0	988,0	0,72	0	0	988,0	5	0	0	1,00	72%	0	0	83	8	0	0	-3
105	B/4	3.498,0	3.614,0	1,03	0	20	3.594,0	18	0	0	1,00	103%	0	0	8	26	0	0	-8
106	B/4	1.751,0	1.243,0	0,71	0	0	1.243,0	6	0	0	1,00	71%	0	0	2	3	0	0	3
108	B/4	1.634,0	1.744,0	1,07	0	0	1.744,0	9	0	0	1,00	107%	0	0	3	7	0	0	2
111a	B/4	903,0	908,0	1,01	0	0	908,0	5	0	0	1,00	101%	0	0	1	4	0	0	1
111b1	B/4	836,0	898,0	1,07	0	67	832,0	4	0	0	1,00	107%	0	0	2	8	0	0	-4
111b2	B/4	1.238,0	2.491,0	2,01	0	0	2.491,0	12	0	0	1,00	201%	0	0	5	11	0	0	1
107	B/4	7.504,0	8.358,0	1,11	0	0	8.358,0	42	1.061	1	1,00	111%	1.061	7	13	32	1	3	17
10	Bc	13.537,0	3.765,0	0,28	855	336	2.574,0	13	0	0	n.p.	n.c.	595	4	3	6	1	2	11
9	Bc	11.878,0	4.621,0	0,39	0	728	3.893,0	19	0	0	n.p.	n.c.	425	3	2	6	0	1	16
17	C/3	9.565,0	4.205,0	0,44	0	192	4.013,0	27	5.905	1	0,90	49%	6.382	43	14	40	1	18	29
18	C/3	14.896,0	21.951,0	1,47	0	0	21.951,0	146	0	0	0,90	164%	0	0	84	50	34	0	96
2	D1/E	18.415,0	15.754,0	0,86	2.928	11.790	1.037,0	7	0	0	n.p.	n.c.	1.037	7	0	0	0	3	14
1/5	D3	19.438,0	5.968,0	0,31	1.742	2.876	1.350,0	9	0	0	n.p.	n.c.	0	0	5	9	2	0	0
1	E4 - Valbusa	15.305,0	17.738,0	1,16	0	5.436	12.302,0	62	0	0	n.p.	n.c.	7.650	51	24	62	2	22	51
2	E4	10.344,0	3.744,0	0,36	1.241	1.460	1.043,0	5	0	0	n.p.	n.c.	0	0	4	10	0	0	-5
3	E4	5.848,0	2.903,0	0,50	372	1.418	1.113,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	3	9	0	0	-3
4	E4	2.246,0	1.404,0	0,63	0	105	1.299,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	4	0	0	2
5	E4	17.539,0	13.859,0	0,79	0	11.145	2.714,0	14	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	3	0	0	11
6	E4	8.279,0	4.523,0	0,55	0	472	4.051,0	20	0	0	n.p.	n.c.	0	0	12	18	5	0	2
7	E4	13.603,0	9.116,0	0,67	0	5.075	4.041,0	20	0	0	n.p.	n.c.	0	0	10	27	0	0	-7
1	St - Ossario	4.010,0	2.015,0	0,50	1.500	120	395,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	4	0	0	-1
2	St - Cimitero	3.187,0	945,0	0,30	945	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
3	St - Imp. Sportivi	9.838,0	263,0	0,03	263	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
4	St - Parcheggio	453,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0
5	St - Centro Civico	2.554,0	2.822,0	1,10	2.519	303	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0

1	F1	3.155,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
2	F1	775,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
3	F1	13.421,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
1	F2	1.136,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
1	F3	84.192,0	1.119,0	0,01	1.119	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
1	F6	9.733,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
2	F6	1.575,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
3	F6	18.183,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
4	F6	20.812,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
14	PdLR	20.584,0	20.890,0	1,01	0	65	20.825,0	139	1.234	1	1,20	85%	1.615	11	47	129	1	5	21			
110	RU	1.410,0	1.774,0	1,26	0	178	1.596,0	8	0	0	1,50	84%	0	0	1	1	0	0	7			
	Rurale 1	40.595,0	3.497,0	0,09	0	2.734	1.213,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	2	9	0	0	-3			
	Rurale 10	41.611,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 11	60.396,0	247,0	0,00	0	247	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 12	3.231,0	590,0	0,18	0	0	590,0	3	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	3	0	0	0			
	Rurale 13	65.870,0	1.057,0	0,02	0	324	733,0	4	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	4	0	0	0			
	Rurale 2	66.322,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 3	43.194,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 4	28.068,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 5	134.441,0	1.460,0	0,01	0	270	1.190,0	6	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	2	0	0	4			
	Rurale 6	27.699,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 7	5.637,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 8	67.670,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
	Rurale 9	109.018,0	1.445,0	0,01	0	140	1.305,0	7	0	0	n.p.	n.c.	0	0	1	5	0	0	2			
1	VM	31.747,0	4.448,0	0,14	0	2.593	1.855,0	9	0	0	n.p.	n.c.	1.855	12	0	0	0	5	22			
2	VM (*)	107.845,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	0	0	0			
Totali		1.327.757,0	276.638,0		32.542	66.614	177.934	972	8.200	3			23.892	159	463	733	76	68	399			
Note		(t) = Per le zone B di completamento, i Centri Storici, gli Ambiti Beni Culturali (Bc) e Bao, le zone Ru e VM, le Zone Rurali ed a Verde Privato Vincolato lo standard dimensionale è fissato in 200 mc/ab.																				
		n.p. = Indice di edificabilità non previsto dal P.R.G..																				
		n.c. = Indice di utilizzo non calcolabile (per le zone prive di indice di edificabilità da P.R.G. o con indici fondiari diversificati).																				
		(*) = Potenzialità insediativa massima teorica (150 mc/ab) tenendo conto dei volumi residenziali esistenti e dei nuovi volumi edificabili.																				
		(*) = L'ambito non comprende quella parte di territorio, soggetta al Vincolo Monumentale di Villa Pignatti - Morano, che rientra nell'isolato B del Centro Storico																				
		[#] = Il volume utilizzabile è relativo agli edifici trasformabili ed è scorporato dal totale del volume residenziale esistente. Quest'ultimo è quindi dato dalla somma dei due valori.																				
		Il Volume utilizzabile degli ambiti Bc è ottenuto dalla differenza tra il volume massimo a standard determinato con la revisione normativa del novembre 2003 ed il volume residenziale esistente.																				
Aree a Standard esistenti																						
		Istruzione	mq				4.858															
		Attrezzature di interesse comune	mq				7.850															
		Attrezzature per il Parco, gioco e sport	mq				31.786															
		Parcheggi	mq				5.707															
		Totale	mq				50.201															
Disponibilità aree a standard procapite (per abitante residente al 31.11.2007) - Art. 31 L.R. 11/2004 - 30 mq/ab = 68,45 mq/ab.																						
Superficie territoriale ATO n. 3 = mq 1.401.628																						
Aree destinate a verde privato vincolato = mq 50.303																						
Aree destinate a verde sportivo privato = mq 84.192																						





- all'interno del Centro Storico, regolato dal **Piano Particolareggiato - Variante n. 23 al vigente P.R.G. (Consiglio Comunale n. 2 del 28.02.2005)**, approvato con delibera della Giunta Regionale n. 931 del 03.04.2007, sono previsti interventi di recupero, ristrutturazione e nuova costruzione. Sulla base dei dati generali del progetto, attendibili e realistici in ragione della salvaguardia urbanistica e delle limitate trasformazioni intervenute, opportunamente incrociati e verificati con quelli del S.I.T. comunale, la volumetria complessiva dell'ambito di progetto (ripartito in 10 isolati) è pari a 94.893 mc, di cui **mc 44.156 ad uso residenziale, utilizzati da 174 residenti, in complessivi 128 alloggi, dei quali 27 inutilizzati.** La successiva tabella illustra l'indagine ricognitiva effettuata al novembre 2007.

Verifica della capacità insediativa residua del Centro Storico di Custoza															
30 Novembre 2007															
Isolato di Analisi	Dati del Piano Particolareggiato del 2005 e Sistema Informativo Territoriale Comunale (S.I.T.)											Verifica 30 Novembre 2007 (*)			
	Volume Esistente Dati P.P.C.S.	Superficie territoriale	Indice fondiario medio	Alloggi	Volumi aggiunti (1)	Abitanti Teorici (2)	Volume residenziale Dato S.I.T. (3)	Abitanti Teorici (4)	Volume Totale Dati P.P.C.S.	Volume Totale Dati S.I.T.	Abitanti Teorici totali (5)	Residenti	Alloggi liberi utilizzabili	Residenti al 30.11.2007	Alloggi totali
	mc	mq	mc/mq	n°	mc	n°	mc	n°	mc	mc	n°	n°	n°	n°	n°
A	3.803	7.403	0,51	2	622	4	1.685	8	4.425	3.551	12	6	1	3	3
B	15.512	14.097	1,10	12	297	2	4.810	24	15.809	15.103	26	17	4	13	12
C	5.339	12.913	0,41	7	550	4	3.747	19	5.889	5.355	23	15	1	12	5
D	13.683	15.410	0,89	13	535	4	5.810	29	14.218	12.482	33	42	11	26	20
E	15.564	8.616	1,81	21	0	0	9.421	47	15.564	13.206	47	62	5	40	25
F	2.569	2.286	1,12	6	331	2	3.057	15	2.900	3.800	17	8	1	5	3
G	6.546	11.811	0,55	14	0	0	956	5	6.546	6.365	5	32	3	28	14
H (*)	895	34.429	0,03	2	0	0	985	5	895	895	5	4	1	13	6
I (*)	18.770	8.073	2,33	9	654	4	5.096	25	19.424	18.296	29	25	0	0	0
L	15.840	8.273	1,91	21	283	2	8.589	43	16.123	15.840	45	48	0	34	13
Totali	98.521	123.311	0,80	107	3.272	22	44.156	221	101.793	94.893	243	259	27	174	101

Note:

(1) Volumi di progetto.

(2) valore calcolato dal rapporto tra i volumi aggiunti (1) e lo standard di legge = 150 mc./ab. insediabile

(3) Volumi residenziali esistenti - Dato S.I.T. Sono stati tolti i volumi accessori (Garage e Rustici) non utilizzabili a fini abitativi ed i volumi di attività diverse (commercio - uffici altro).

(4) valore calcolato dal rapporto tra i volumi residenziali esistenti (3) e lo standard = 200 mc./ab. insediabile

(5) Sommatoria valori (1) e (3)

(*) Gli Isolati H ed I sono accorpate in un unico valore.

Il volume totale è pari a mc 101.310, con un incremento netto di mc 3.272, **corrispondente a 22 nuovi abitanti teorici insediabili, cui vanno aggiunti quelli derivanti dalle trasformazioni e ristrutturazioni consentite**, che porterà, al completamento di tutti gli interventi previsti, ad una popolazione di **243 abitanti teorici, con un incremento rispetto agli attuali residenti pari a 69 nuovi residenti teorici.**

GLI ALTRI A.T.O..

La ricognizione della capacità insediativa residenziale residuale per la restante parte del territorio comunale è solamente in parte riconducibile ad un esame delle previsioni del P.R.G. vigente, in quanto trattasi di ambiti prevalentemente destinati all'insediamento di attività rurali e produttive non organicamente inserite, oppure destinati allo sviluppo di infrastrutture di rilievo sovra comunale e nazionale.

In particolare di tratta di:

ATO n. 4 VALLE E MEANDRI DEL FIUME TIONE;

ATO n. 5 AMBITO RURALE COLLINARE;

ATO n. 6 AMBITO RURALE DI PIANURA;

ATO n. 7 INFRASTRUTTURE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA;

ATO n. 8 INFRASTRUTTURE AEROPORTUALI.

All'interno di questi ambiti, gli unici insediamenti esistenti regolamentati e dimensionati con riferimento alla residenza, sono i nuclei rurali di antica origine o "Corti Rurali" - articolo 10 dell'abrogata L.R. 24/85 - all'interno dei quali sono previsti **interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti**, con possibilità di cambio d'uso in residenza **unicamente a seguito dell'accertata "non funzionalità" degli stessi "a fondi agricoli"**.

Il quadro normativo di riferimento è però mutato a seguito dell'entrata in vigore della legge urbanistica regionale n. 11/04 che, agli articoli 43 - 44 e 45, disciplina gli interventi ammissibili nel territorio agricolo, nel quale sono inseriti gli ambiti e gli edifici costituenti le Corti Rurali.

In particolare l'articolo 43 - 1° comma - lett. b) dispone che:

"Il Piano di assetto del territorio (PAT) individua:

b) le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità di intervento per il recupero degli edifici esistenti"

Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007																			
Ambito Territoriale Omogeneo n. 4 - Valle e meandri del fiume Tione																			
Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo	Altri Volumi (Accessori.)	Volume ad uso abitativo esistente	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. liberi	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07 (*)	Alloggi Edificabili (A/350) (C)	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
	Rurale	2.177.883,0	84.156,0	0,04	27.081	37.060	20.016,0	100	0	0	n.p.	n.c.	0	0	26	69	n.d.	0	31
11	Bc (^)	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	n.d.	0	0
24	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	797	5	0	0	n.d.	2	5
Totale		2.177.883,0	84.156,0		27.081	37.060	20.016,0	100	0	0			797	5	26	69	0	2	36
Ambito Territoriale Omogeneo n. 5 - Ambito rurale collinare																			
Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo	Altri Volumi (Accessori.)	Volume ad uso abitativo esistente	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. liberi	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07 (*)	Alloggi Edificabili (A/350) (C)	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Rurale	2.426.744,0	74.201,0	0,03	14.858	26.832	32.512,0	163	0	0	n.p.	n.c.	0	0	41	112	n.d.	0	51
2	Rurale	2.000.856,0	230.385,0	0,12	156.049	42.954	31.382,0	157	0	0	n.p.	n.c.	0	0	47	89	n.d.	0	68
3	Rurale	513.471,0	24.918,0	0,05	2.080	15.254	7.585,0	38	0	0	n.p.	n.c.	0	0	20	41	n.d.	0	-3
4	Rurale	4.272.163,0	226.661,0	0,05	28.777	136.665	61.219,0	306	0	0	n.p.	n.c.	0	0	118	199	n.d.	0	107
5	Rurale	1.973.587,0	85.325,0	0,04	16.362	29.569	39.394,0	197	0	0	n.p.	n.c.	0	0	94	121	4	0	76
6	Rurale	2.103.906,0	102.748,0	0,05	48.973	23.537	30.239,0	151	0	0	n.p.	n.c.	0	0	40	100	n.d.	0	51
12	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	7.633	51	0	0	n.d.	22	51
13	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	11	0	0	0	n.d.	0	0
13a	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	32	0	0	0	n.d.	0	0
14	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	863	6	0	0	n.d.	2	6
15	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	194	1	0	0	n.d.	1	1
16	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	1.090	7	0	0	n.d.	3	7
17	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	n.d.	0	0
18	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	n.d.	0	0
19	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	n.d.	0	0
20	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.c.	0	0	0	0	n.d.	0	0
Totale		13.290.727,0	744.238,0		267.099	274.811	202.331,0	1.012	0	0			9.823	65	360	662	4	28	415
Ambito Territoriale Omogeneo n. 6 - Ambito rurale di pianura																			
Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo	Altri Volumi (Accessori.)	Volume ad uso abitativo esistente	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. liberi	Lotti liberi da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07 (*)	Alloggi Edificabili (A/350) (C)	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Rurale	621.786,0	65.884,0	0,11	17.166	24.429	24.290,0	121	0	0	n.p.	n.p.	0	0	61	86	n.d.	0	35
2	Rurale	1.631.291,0	152.915,0	0,09	59.517	59.241	34.156,0	171	0	0	n.p.	n.p.	0	0	92	150	n.d.	0	21
3	Rurale	2.070.739,0	114.929,0	0,06	24.775	51.631	38.523,0	193	0	0	n.p.	n.p.	0	0	95	93	n.d.	0	100
4	Rurale	1.769.221,0	175.703,0	0,10	55.158	76.715	43.829,0	219	0	0	n.p.	n.p.	0	0	52	153	n.d.	0	66
5	Rurale	931.992,0	95.835,0	0,10	35.436	44.762	15.638,0	78	0	0	n.p.	n.p.	0	0	40	89	n.d.	0	-11
6	Rurale	776.665,0	129.565,0	0,17	104.527	15.197	9.841,0	49	0	0	n.p.	n.p.	0	0	41	13	n.d.	0	36
7	Rurale	890.562,0	147.880,0	0,17	88.780	29.757	29.344,0	147	0	0	n.p.	n.p.	0	0	107	134	n.d.	0	13
8	Rurale	1.234.561,0	107.873,0	0,09	24.889	42.580	40.405,0	202	0	0	n.p.	n.p.	0	0	91	158	n.d.	0	44

4	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	1.141	8	0	0	n.d.	3	8
5	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	0	0	0	0	n.d.	0	0
6	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	0	0	0	0	n.d.	0	0
7	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	0	0	0	0	n.d.	0	0
8	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	1.226	8	0	0	n.d.	4	8
23	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	130	1	0	0	n.d.	0	1
25	Bc	0,0	0,0	0,00	0	0	0,0	0	0	0	n.p.	n.p.	1.577	11	0	0	n.d.	5	11
Totale		9.926.817,0	990.584,0		410.248	344.312	236.026,0	1.180	0	0			4.074	27	579	876	0	12	331

Ambito Territoriale Omogeneo n. 7 - Infrastrutture della pianificazione sovraordinata

Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo (Accessori.)	Altri Volumi (Garage Rustici (Va) Capannoni Vol. Agricolo	Volume ad uso abitativo esistente (Va/150 Va/200 (I) (1) n. di ab.	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. lotti liberi da P.R.G. o trasf. P.R.G.	Lotti da P.R.G. vigente	Indice di edificabilità	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A) (3) n. di ab.	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3) n. di ab.	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07 (*)	Alloggi Edificabili (A/350) (C) n.	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
	Rurale	3.097.426,0	194.446,0	0,06	88.187	68.407	37.853,0	189	0	0	n.p.	n.p.	0	0	87	158	n.d.	0	31
Totale		3.097.426,0	194.446,0		88.187	68.407	37.853,0	189	0	0			0	0	87	158	0	0	31

Ambito Territoriale Omogeneo n. 8 - Infrastrutture aeroportuali

Ambito	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi uso non abitativo (Accessori.)	Altri Volumi (Garage Rustici (Va) Capannoni Vol. Agricolo	Volume ad uso abitativo esistente (Va/150 Va/200 (I) (1) n. di ab.	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. lotti liberi da P.R.G. o trasf. P.R.G.	Lotti da P.R.G. vigente	Indice di edificabilità	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A) (3) n. di ab.	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3) n. di ab.	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07 (*)	Alloggi Edificabili (A/350) (C) n.	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
	Rurale	3.741.164,0	172.241,0	0,05	150.920	11.943	9.378,0	47	0	0	n.p.	n.p.	0	0	10	29	n.d.	0	18
Totale		3.741.164,0	172.241,0		150.920	11.943	9.378,0	47	0	0			0	0	10	29	n.d.	0	18

Note generali e verifica standard

Note	(I) = Per le zone B di completamento, i Centri Storici, gli Ambiti Beni Culturali (Bc) e Bao, le Zone Rurali ed a Verde Privato Vincolato lo standard dimensionale è fissato in 200 mc/ab. n.p. = Indice di edificabilità non previsto dal P.R.G. - n.c. = Indice di utilizzo non calcolabile (per le zone prive di indice da P.R.G. o con indici diversificati) - n.d. = Dato non disponibile Bc = Il volume attuale non è inserito poiché rientra nel computo generale dell'intero ambito considerato. - (*) Corte con destinazione d'uso alberghiero e progetto approvato. Bc = Il volume utilizzabile è la differenza tra il residenziale esistente e quello utilizzabile e/o trasformabile secondo i valori calcolati nella Revisione Normativa effettuata nel 2003.
------	--

Aree a standard esistenti - Totale dei residenti al 30.11.2007 = 1.794

Istruzione	mq	0	
Attrezzature di interesse comune	mq	40.823	(Isola ecologica di Custoza = mq 1.416 - A.T.O. n. 5) (Magazzino Comunale = 12.077 mq - Mercato Ortofrutticolo = mq 27.330 - A.T.O. n. 6)
Impianti Tecnologici	mq	82.572	(Discarica Ve.Part = mq 74.888 - Isola Ecologica = mq 7.684 - A.T.O. n. 6) (Discarica Comunale = mq 59.786 - A.T.O. n. 7)
Attrezzature per il Parco, gioco e sport	mq	0	
Parcheggi	mq	0	
Totale	mq	123.395	

Disponibilità aree a standard procapite (per abitante residente al 31.11.2007) - Art. 31 L.R. 11/2004 - 30 mq/ab = 68,78 mq/ab.

Superficie territoriale ATO n. 4 = mq 2.177.883

Superficie territoriale ATO n. 5 = mq 13.290.727

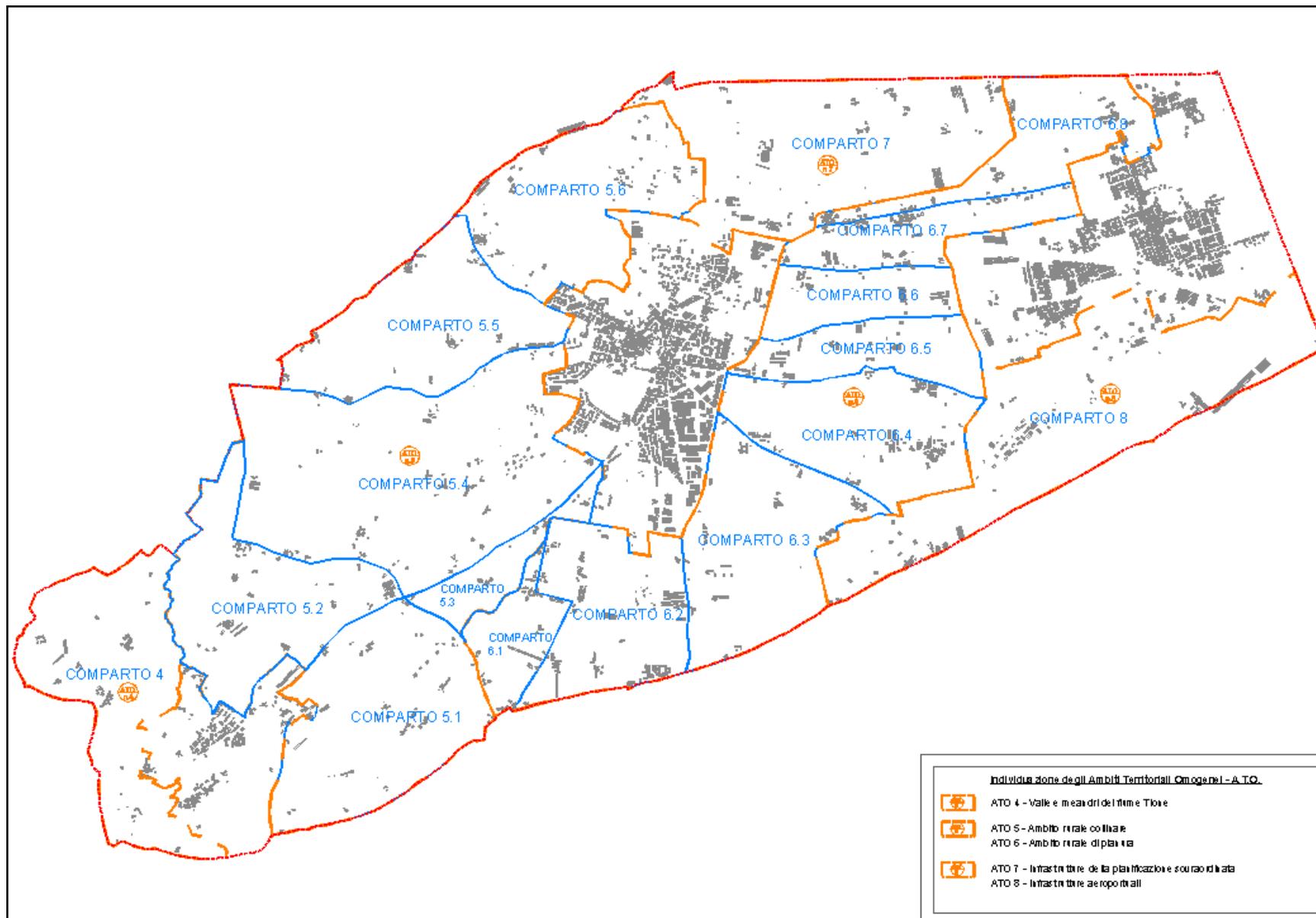
Superficie territoriale ATO n. 6 = mq 9.926.817

Superficie territoriale ATO n. 7 = mq 3.097.426

Superficie territoriale ATO n. 8 = mq 3.741.164

Aree destinate a verde privato vincolato = mq 0

Aree destinate a verde sportivo privato = mq 547.376 (esistenti = Golf Club) - mq 67.411 di progetto - A.T.O. n. 5.



Al 2° comma - lett. d) del medesimo articolo si prevede inoltre che:

“Il Piano degli Interventi (PI) individua:

d) le destinazioni d’uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell’azienda agricola ...”.

Compito del PAT è dunque quello di delineare le modalità ed i criteri per la successiva individuazione degli edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, quindi potenzialmente trasformabili, sulla base delle analisi di supporto contenute del Quadro Conoscitivo, con particolare riferimento all’indagine agronomica, con la quale sono state rilevate e schedate le aziende agricole esistenti (Censimento Generale dell’Agricoltura anno 2000).

Completano l’indagine svolta la “Carta del Paesaggio Rurale”, la “Carta degli Elementi Produttivi Strutturali”, nonché la “Carta della Attività e Strutture Primarie”, riferita al 2003 ed alla normativa vigente all’epoca (L.R. 24/85), redatte dopo una ricognizione sul territorio che, implementando le informazioni disponibili, ha consentito di individuare e cartografare gli edifici appartenenti alle Aziende Agricole esistenti e la relativa destinazione d’uso.

La disponibilità di questi materiali ha consentito di verificare quali edifici, tra quelli appartenenti agli ambiti di “Corte Rurale”, siano connessi con l’attività agricola e conseguentemente debbano essere esclusi dall’applicabilità delle disposizioni normative inerenti alla riqualificazione e riutilizzazione degli edifici non funzionali all’attività medesima.

La seguente tabella riepiloga ed illustra il risultato di tale verifica.

Quadro Riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali									
n.	Corte Rurale	Volume	Volume	A - Volume	B - Volumi per	Abitanti (1)	Nuovi (2)	Abitanti (3)	Totale(4)
		esistente (da Progetto)	Residenziale da progetto Variante n. 19	Residenziale esistente (da SIT)	dimensionamento PAT	insediabili attuali (A/200)	Abitanti previsti (B/150)	Rilevati (max)	Abitanti insediabili
1	Palazzina	16.440,25	11.266,35	10.531,00	4.340,00	56	29	0	85
2	Macaccara	11.676,53	5.952,93	4.759,00	6.671,00	30	44	9	74
3	Bissara	4.096,25	4.017,00	2.190,00	1.827,00	20	12	10	32
4	Ceolara	10.038,52	4.007,73	V.ATO.6	1.141,00	20	8	18	28
5	Palazzina del Prete	12.204,01	7.983,90	V.ATO.6	0,00	40	0	31	40
6	Campagnol	6.324,09	2.339,84	V.ATO.6	0,00	12	0	4	12
7	Gasparina	31.210,21	9.387,56	V.ATO.6	0,00	47	0	26	47
8	Fredda	9.856,52	7.434,80	V.ATO.6	1.226,00	37	8	16	45
9	Palazzo Bresola	6.487,64	4.488,41	3.893,00	425,00	22	3	10	25
10	Belvedere	4.144,27	3.169,20	2.574,00	595,00	16	4	15	20
11	Molini	17.806,32	5.494,38	V.ATO.4	797,00	27	5	13	33
12	Bagolina	27.142,75	12.212,91	V.ATO.5	7.633,00	61	51	30	112
13	Montegodi	5.503,60	4.473,80	V.ATO.5	43,00	22	0	3	23
14	Cavalchina	7.251,80	5.671,00	V.ATO.5	863,00	28	6	11	34
15	Monterrico	2.270,15	1.368,80	V.ATO.5	194,00	7	1	0	8
16	Nadalina	9.033,90	4.378,90	V.ATO.5	1.090,00	22	7	12	29
17	Zerbare	13.261,35	7.478,95	V.ATO.5	0,00	37	0	17	37
18	Berettara	13.553,84	9.335,44	V.ATO.5	0,00	47	0	22	47
19	Zemine	7.099,07	6.817,97	V.ATO.5	0,00	34	0	30	34
20	Madonna di Monte	4.793,78	2.952,78	V.ATO.5	0,00	15	0	3	15
21	San Piero	5.667,60	1.958,60	1.844,00	0,00	10	0	9	10
22	Macaccaretta	4.343,20	1.517,70	1.497,00	2.343,00	8	16	0	23
23	Ganfardine	4.696,90	1.890,20	V.ATO.6	130,00	9	1	0	10
24	Marognalunga	8.954,90	2.973,50	V.ATO.4	797,00	15	5	13	20
25	Cappello	11.448,52	3.557,34	V.ATO.6	1.577,00	18	11	11	28
Totali		255.305,97	132.129,99		30.115	643	211	302	844
Sono stati tenuti in considerazioni i dati del SIT per omogeneità con le Tabelle di verifica della capacità insediativa delle singole A.T.O.									
Corti ubicate in abiti territoriali non rurali.									
V.ATO.n. = Il valore del volume esistente è compreso nel dato complessivo dell’A.T.O. di riferimento.									
Note (1) Valore risultante dal rapporto fra il volume residenziale esistente e lo standard di 200 mc/ab (Art. 31 L.R. 11/04).									
(2) Valore risultante dal rapporto fra il volume nuovo o trasformabile e la quota procapite prevista di 150 mc/ab.									
(3) Abitanti rilevati con la Variante n. 19 al P.R.G..									
(4) Totale (1)+(2).									

In tal modo si è determinato in **643 unità** il numero di **abitanti attualmente insediabili** in base al volume esistente (Potenziale insediativo attuale) contro i **302 effettivamente residenti** al momento del rilievo di supporto della variante al P.R.G. (n. 19 – anno 2000) che ha regolamentato questi ambiti, ed in **182 unità i nuovi abitanti insediabili** in base ai volumi ancora realizzabili o trasformabili, in quanto non funzionali all’attività agricola, quantificati in **30.115 mc**.

Le precedenti tabelle di verifica della capacità insediativa al 30.11.2007, redatte tenendo conto della specificità normativa ed urbanistica della “Corti Rurali”, coerentemente con l’approfondita analisi qui sopra illustrata, contengono i relativi valori nelle ATO di riferimento.

Tali volumi possono pertanto già essere utilizzati per la trasformazione degli edifici potenzialmente non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli individuati, in applicazione della normativa del P.R.G. vigente, ferma restando la necessità di dimostrarne l’effettiva condizione al momento della presentazione del progetto di trasformazione.

Il dimensionamento residenziale del PAT considera pertanto le Corti Rurali, nei limiti volumetrici di TABELLA come edificabilità residua che viene confermata.

Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007																			
Intero territorio Comunale																			
ATO	Tipo di Zona da P.R.G.	Superficie territoriale NB	Volume esistente	Indice reale fondiario o territoriale	Volumi ad uso abitativo (Accessori.)	Altri Volumi (Garage Rustici)	Volume ad uso abitativo esistente (Va)	Potenziale insediativo da standard (150 mc/ab)	Sup. lotti liberi o trasf.	Lotti da P.R.G.	Indice di edificabilità da P.R.G. vigente	Indice di utilizzo	Volume utilizzabile in lotti - aree edifici (A)	Nuovi abitanti insediabili da P.R.G. (A/150) (3)	n. alloggi esistenti	Residenti al 30.11.07	Alloggi vuoti al 30.11.07	Alloggi Edificabili al 30.11.07	Potenziale insediativo massimo (*) teorico n. abitanti al 30.11.07 (1-2)+3 n.
n.		mq	mc	mc/mq	mc	mc	mc	n. di ab.	mq	n.	mc/mq	%	mc	n. di ab.	n.	n.	n.	n.	n.
1	Tutte	3.030.602,0	2.528.764,0	0,83	1.156.391	145.363	1.224.192,0	6.801	50.389	35	Vari	Vari	117.910	786	2.998	6.954	396	368	633
2	Tutte	3.498.600,0	2.474.254,0	0,71	1.454.157	245.708	775.019,0	4.332	9.969	10	Vari	Vari	60.410	403	1.991	4.782	207	194	-47
3	Tutte	1.327.757,0	276.638,0	0,21	32.542	66.614	177.934,0	972	8.200	3	Vari	Vari	23.892	159	463	733	76	68	398
4	Tutte	2.177.883,0	84.156,0	0,04	27.081	37.060	20.016,0	100	0	0	Vari	Vari	797	5	26	69	n.d.	2	36
5	Tutte	13.290.727,0	744.238,0	0,06	267.099	274.811	202.331,0	1.012	0	0	Vari	Vari	9.823	65	360	662	4	28	415
6	Tutte	9.926.817,0	990.584,0	0,10	410.248	344.312	236.026,0	1.180	0	0	Vari	Vari	4.074	27	579	876	n.d.	12	331
7	Tutte	3.132.077,0	194.446,0	0,06	88.187	68.407	37.853,0	189	0	0	Vari	Vari	0	0	87	158	n.d.	0	31
8	Tutte	3.619.469,0	172.241,0	0,05	150.920	11.943	9.378,0	47	0	0	Vari	Vari	0	0	10	29	n.d.	0	18
Totale	Tutte	40.003.932,0	7.465.321,0	0,19	3.586.625	1.194.218	2.682.749	14.633	68.558	48	Vari	Vari	216.906	1.446	6.514	14.263	683	672	1.863
Note		(!) = Per le zone B di completamento, i Centri Storici, gli Ambiti Beni Culturali (Bc) e Bao, le zone Ru e VM, le Zone Rurali ed a Verde Privato Vincolato lo standard dimensionale è fissato in 200 mc/ab. n.d. = Dato non disponibile (*) = Potenzialità insediativa massima teorica (150 mc/ab o 200 mc/ab) tenendo conto dei volumi residenziali esistenti e dei nuovi volumi edificabili. Il Volume utilizzabile degli ambiti Bc è ottenuto dalla differenza tra il volume massimo a standard determinato con la revisione normativa del novembre 2003 ed il volume residenziale esistente. NB : per gli A.T.O. 1 - 2 - 3 è indicata la superficie fondiaria, la superficie territoriale lorda e riportata in coda alla tabella; per gli A.T.O. n. 4 - 5 - 6 - 7 - 8 è indicata la superficie territoriale lorda																	
Aree a Standard esistenti					Dato complessivo					Parziali singoli A.T.O.									
Tipo di area	Istruzione	mq			60.189					1 = 36.888 - 2 = 18.443 - 3 = 4.858 - 4 = 0 - 5 = 0 - 6 = 0 - 7 = 0 - 8 = 0									
	Attrezzature di interesse comune	mq			124.911					1 = 40.212 - 2 = 28.342 - 3 = 7.850 - 4 = 0 - 5 = 1.416 - 6 = 47.091 - 7 = 0 - 8 = 0									
	Attrezzature per il Parco, gioco e sport	mq			302.494					1 = 158.097 - 2 = 112.611 - 3 = 31.786 - 4 = 0 - 5 = 0 - 6 = 0 - 7 = 0 - 8 = 0									
	Parcheggi	mq			67.470					1 = 44.099 - 2 = 17.664 - 3 = 5.707 - 4 = 0 - 5 = 0 - 6 = 0 - 7 = 0 - 8 = 0									
	Totale	mq			555.064														
Aree per impianti tecnologici		mq			134.674					(Ambiti Discarica Ve-Part mq 74.888 A.T.O. 6 e Discarica Comunale mq 59.786 A.T.O. 7)									
Residenti accertati al 30.11.2007 : 14.263.																			
Residuo insediativo in volumi esistenti : 1.663 - 1.263 = 420 abitanti - Residuo inseditivo = 1.446 abitanti - Totale del residuo insediativo = 1.866 abitanti (*)																			
Potenziale insediativo massimo = 1.863 abitanti [(*) La differenza è dovuta agli arrotondamenti.]																			
Capacità insedita massima teorica : 16.129.																			
Disponibilità aree a standard procapite per abitante residente al 31.11.2007 - Art. 31 L.R. 11/2004 (minimo 30 mq/ab) = 38,91 mq/ab.																			
Disponibilità aree a standard procapite al massimo insediamento teorico - Art. 31 L.R. 11/2004 (minimo 30 mq/ab) = 34,41 mq/ab																			
Superficie territoriale ATO n. 1 = mq 3.450.486																			
Superficie territoriale ATO n. 2 = mq 3.870.465																			
Superficie territoriale ATO n. 3 = mq 1.401.628																			
Superficie territoriale ATO n. 4 = mq 2.177.883																			
Superficie territoriale ATO n. 5 = mq 13.290.727																			
Superficie territoriale ATO n. 6 = mq 9.926.817																			
Superficie territoriale ATO n. 7 = mq 3.097.426																			
Superficie territoriale ATO n. 8 = mq 3.741.164																			
Aree destinate a verde privato vincolato per ATO = mq 174.550 + 980.247 + 50.303 + 0 + 0 + 0 + 0 = mq 1.205.300																			
Aree destinate a verde sportivo privato per ATO = mq 0 + 246.318 + 84.192 + 0 + 547.411 + 0 + 0 + 0 = mq 877.921																			

Nelle successive tabella è verificata la dotazione complessiva di aree esistenti destinate a standard urbanistici ed il relativo rapporto procapite per singoli A.T.O..

Verifica dotazione standard al 30.11.2007								
n. d'ordine	Ambito di analisi A.T.O.	Standard esistenti						
		Tipo di Standard				Verifica dimensionale		
		Istruzione	Interesse Comune	Parco Gioco Sport	Parcheggi	Totale	Residenti	Rapporto pro-capite
		mq	mq	mq	mq	mq	n.	mq/ab
1	Abitato di Sommacampagna	36.888	40.212	158.097	44.099	279.296	6.954	40,16
2	Abitato di Caselle	18.443	28.342	112.611	17.664	177.060	4.782	37,03
3	Abitato di Custoza	4.858	7.850	31.786	5.707	50.201	733	68,49
4	Valle del Tione	0	0	0	0	0	69	0,00
5	Aree rurali collinari	0	1.416	0	0	1.416	662	2,14
6	Aree rurali di pianura	0	47.091	0	0	47.091	876	53,76
7	Aree Infrastrutturali	0	0	0	0	0	158	0,00
8	Aree Aeroportuali	0	0	0	0	0	29	0,00
Totale		60.189	124.911	302.494	67.470	555.064	14.263	38,92

[Va osservato che rispetto alla popolazione residente lo standard complessivo previsto dalla normativa regionale (art. 31 L.R. 11/04) risulta essere ampiamente rispetto, **consentendo di dimensionare il PAT senza dover sopperire a carenze nella dotazione di aree standard rispetto alla situazione attuale ed a quella derivante dal completamento degli insediamenti previsti dal vigente P.R.G.** (Vedi tabella pagina precedente)]

Verifica dotazione standard per tipologia, per A.T.O. e per abitante											
n. d'ordine	Ambito di analisi A.T.O.	Standard esistenti									
		Istruzione	Dotazione pro-capite	Interesse Comune	Dotazione pro-capite	Parco Gioco Sport	Dotazione pro-capite	Parcheggi	Dotazione pro-capite	Totale	Residenti
		mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	n.
1	Sommacampagna	36.888	5,3	40.212	5,8	158.097	22,7	44.099	6,3	279.296	6.954
2	Caselle	18.443	3,9	28.342	5,9	112.611	23,5	17.664	3,7	177.060	4.782
3	Custoza	4.858	6,6	7.850	10,7	31.786	43,4	5.707	7,8	50.201	733
4	Valle del Tione	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	69
5	Aree rurali collinari	0	0,0	1.416	2,1	0	0,0	0	0,0	1.416	662
6	Aree rurali di pianura	0	0,0	47.091	53,8	0	0,0	0	0,0	47.091	876
7	Aree Infrastrutturali	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	158
8	Aree Aeroportuali	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	29
Totale		60.189		124.911		302.494		67.470		555.064	14.263

TABELLA DI SINTESI: Potenziale Insediativo Massimo Teorico al 30.11.2007.

n.	A.T.O.	Abitanti insediabili in volumi esistenti	Abitanti insediabili in aree e lotti liberi	Residenti al 30.11.2007	Potenziale Insediativo Massimo Teorico Attuale
		n. ab.	n. ab.	n. ab.	n. ab.
1	Abitato di Sommacampagna	6.801	786	6.954	633
2	Abitato di Caselle	4.332	403	4.782	0
3	Abitato di Custoza	972	159	733	398
4	Valle del Tione	100	5	69	36
5	Aree Rurali collinari	1.012	65	662	415
6	Aree Rurali di pianura	1.180	27	876	331
7	Aree Infrastrutturali	189	0	158	31
8	Aree Aeroportuali	47	0	29	18
Totale		14.663	1.446	14.263	1.863

La tabella di sintesi risponde quindi ad uno degli indirizzi del Documento Programmatico, con riferimento alla **conferma di tutte le previsioni di nuova edificazione ammesse dal P.R.G. vigente, con riferimento alle parti non ancora realizzate o abitate.**

DETERMINAZIONE DEL VOLUME MASSIMO DI PROGETTO.

L'analisi dimensionale condotta definisce la capacità massima insediativa residua in base alle previsioni del P.R.G. vigente ed alla quantificazione del volume ancora utilizzabile attraverso interventi di recupero, riqualificazione e ristrutturazione degli edifici esistenti, espressa in numero di abitanti potenziali.

Tale valore va **detrato da quello derivante dallo scenario socio demografico futuro delineato, che fissava in un massimo di 17.728 il numero di abitanti prevedibili** (Ipotesi Due) **al 2016.**

Pertanto, alla luce delle indicazioni dettate dal Documento Programmatico Preliminare all'adozione del P.A.T., nel quale è prevista la conferma di tutte le previsioni di nuova edificazione del vigente P.R.G., con riferimento alle parti non ancora realizzate o abitate, **la popolazione residente sul territorio comunale ad esaurimento e pieno sfruttamento delle potenzialità edificatorie ammonterà a 16.126 abitanti.**

La capacità insediativa massima teorica che il PAT può gestire è pertanto la seguente:

$$\begin{array}{rcccccc}
 17.728 & - & 1.863 & - & 14.263 & = & 1.602 \\
 \text{(Popolazione al 2016)} & & \text{(potenziale insediativo residuo al 30.11.07)} & & \text{(Residenti al 30.11.07)} & & \text{(Abitanti di progetto)}
 \end{array}$$

A tale valore corrisponde, sulla base dello standard di legge (150 mc/ab), un volume massimo di progetto pari 240.300 mc edificabili ad uso residenziale, ripartiti come di seguito illustrato:

- in applicazione del Documento di Indirizzo programmatico approvato dall'Amministrazione Comunale, pag. 14 e 15, ove si prevede che la **nuova volumetria da distribuirsi nelle tre frazioni geografiche, da ottenersi secondo obiettivi preferibilmente connessi al miglioramento morfologico degli attuali margini edificati e/o alla riqualificazione di ambiti degradati da realizzarsi comunque attraverso strumenti attuativi ... , indicativamente ...** quantificata in **... un incremento demografico generale pari a 100 abitanti / anno in relazione alle nuove edificazioni**, per un arco temporale definito dalla legge in 10 anni, risulta che:

$$100 \text{ abitanti/anno} \times 10 \text{ anni} = 1.000 \text{ abitanti teorici insediabili}$$

corrispondenti a 150.000 mc edificabili;

inoltre, **per la frazione di Custoza, che soffre di limiti funzionali, connessi alla piccola dimensione e ad una singolare distribuzione sul territorio della residenza (case sparse), sarà possibile prevedere iniziative e risorse volumetriche aggiuntive al fine di consentire interventi che prospettino un'adeguata vivibilità della stessa;**

in questa quota di volume rientrano anche le disponibilità necessarie per **l'eventuale incremento volumetrico su aree a basso indice di edificabilità, fatta salva la presenza di controindicazioni ambientali e/o normative** che, qualora di entità minima e finalizzate a rendere utilizzabili a fini abitativi od all'adeguamento di edifici esistenti, **possono trovare risposta in facilitazioni normative** (vedi N.T.A.) **che non modificano il dimensionamento del PAT**, in quanto sostanzialmente ininfluenti sul carico urbanistico generale;

si ritiene pertanto di quantificare e ripartire tale volumetria proporzionalmente al "peso demografico percentuale" dei tre centri abitati principali, calcolato al 31.12.2006 sulla base dei seguenti valori:

FRAZIONE	N° ABITANTI	FAMIGLIE
SOMMACAMPAGNA	8130	3059
CASELLE	4885	1851
CUSTOZA	1099	385
TOTALE	14.114	5.295

Dati Ufficio Anagrafe.

Il numero degli abitanti insediabili nei tre A.T.O. ed il relativo volume risulta, considerato il piccolo incremento percentuale da attribuire alla frazione di Custoza, sarà quindi il seguente:

Località	Abitanti al 31.12.06	% sul Tot.	Abitanti insediabili	Incrementi speciali	Volume edificabile
Sommacampagna	8.130	57,6	576	0	86.400
Caselle	4.885	34,6	346	0	51.900
Custoza	1.099	7,8	78	22	15.000
Totale	14.114	100	1.000	22	153.300

Pertanto negli A.T.O. n. 1 - 2 e 3 indicati nella Tavola 4 del PAT saranno previsti 153.300 mc di nuova edificazione residenziale corrispondente a 1.022 nuovi abitanti teorici insediabili.

In coerenza con le previsioni demografiche poste alla base delle scelte progettuali del PAT ed al fine di soddisfare la cosiddetta "domanda sociale" **il Piano degli Interventi dovrà disciplinare l'utilizzo delle nuova volumetria insediabile prevedendo che quota parte della stessa sia destinata alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica o convenzionata, fino ad un massimo del 20% del totale.**

2. in base alle sopra richiamate indicazioni del Documento Programmatico, **il recupero degli edifici obsoleti ed abbandonati costituisce obiettivo autonomo rispetto al fabbisogno residenziale, posto che con lo stesso si configura il miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano, per incentivare il quale le Amministrazioni possono adottare manovre finalizzate a contenere l'offerta di aree per la nuova edificazione;**

per il recupero del patrimonio edilizio è previsto anche **il possibile riconoscimento di incentivi e facilitazioni normative al fine di favorire l'investimento in tema di recuperi, restauri, ristrutturazioni, trasformazioni d'uso e ricostruzioni del patrimonio immobiliare** esistente, in sintonia e coerenza con quanto già precedentemente illustrato (vedi N.T.A.).

Trattandosi, come detto, di **OBIETTIVO AUTONOMO**, si è destinata al suo raggiungimento la quota di volume insediabile rimanente, così calcolata:

$$\begin{array}{rclcl} 240.300 & - & 153.300 & = & 87.000 \\ \text{(Volume massimo di progetto)} & & \text{(Volume per nuovi interventi)} & & \text{(Volume per recuperi funzionali)} \end{array}$$

Essa dovrà essere destinata, in sede di redazione del Piano degli Interventi, alla realizzazione degli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, per la riqualificazione - conversione di aree, riordino, riqualificazione urbanistica ed ambientale, alla realizzazione di programmi complessi di particolari contesti territoriali afferente, utilizzando gli istituti del **CREDITO EDILIZIO** e della **COMPENSAZIONE URBANISTICA**, nonché alla trasformabilità degli edifici non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

Al fine di non rendere troppo rigida la ripartizione volumetrica risultante, pare opportuno individuare un **"margine"** operativo che consenta, eventualmente, di adeguare la previsione alle potenziali difficoltà applicative che potranno incontrarsi in sede di redazione del Piano degli Interventi.

Tale margine, quantificabile in un **massimo del 10%** della volumetria complessivamente assegnata ad ogni A.T.O. **sia in aumento che in riduzione**, opera prevalentemente sulla quantità volumetrica destinata ai recuperi funzionali, come precisato nelle N.T.A. ed è applicabile solo ed esclusivamente in sede di redazione del Piano degli Interventi, che ne stabilirà l'entità e le modalità di attuazione.

IL CREDITO EDILIZIO RESIDENZIALE.

L'art. 36 della L.R. 11/2004, prevede che:

"1. Il Comune nell'ambito del Piano di Assetto del Territorio (PAT) individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e le direttive relative agli interventi da attuare.

2. Il Comune con il Piano degli Interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi del comma 1.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio."

Il tema della trasformabilità del volume, intesa come definizione di **un'equazione che consenta di parametrare il volume in trasformazione con il volume residenziale equivalente**, è proprio della successiva fase tecnico progettuale **del Piano degli Interventi**, così come l'individuazione degli elementi da **"riqualificare"** e/o **"eliminare"** e la redazione del registro dei **CREDITI** (art. 19 - comma 5 - L.R. 11/04).

Il PAT, invece, disciplina la materia rispetto agli indirizzi generali, individuando gli **"elementi territoriali"** che **potenzialmente possono generare un CREDITO** e detta, all'interno del Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda, gli indirizzi generali cui il PI dovrà attenersi.

In estrema sintesi **l'indirizzo generale scelto per l'applicazione e quantificazione del CREDITO EDILIZIO è strettamente connesso** all'incidenza che gli elementi di *degrado* da *eliminare* o *riqualificare*, hanno sulla realizzazione degli indirizzi strategici previsti dal PAT, che **individua le situazioni di conflitto e stabilisce la graduatoria di incompatibilità ambientale, sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento per un massimo di due terzi del volume nel primo caso e del 50% del volume nel secondo caso. Negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume.**

Nelle more del trasferimento sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. **L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo.**

Va ricordato che il PI dovrà individuare anche i cosiddetti "punti di atterraggio" dei **CREDITI** stabilendo le modalità e le compensazioni necessarie tra le proprietà interessate, in quanto commercializzabili e quindi potenzialmente vendibili sull'intero territorio comunale a chiunque ne abbia interesse (art. 27 comma 4 della L.R. 11/2004).

LA COMPENSAZIONE URBANISTICA

La "Compensazione Urbanistica" è regolamentata dall'articolo 37 della Legge Regionale 11/2004.

"Con le procedure di cui agli articoli 7 (ACCORDI DI PROGRAMMA), 20 (PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI) e 21 (COMPARTO URBANISTICO) sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione delle aree oggetto di vincolo".

Il Piano degli Interventi dovrà pertanto individuare le aree e le opere eventualmente assoggettate alle predette procedure al fine di consentire la realizzazione degli obiettivi strategici previsti nel PAT con particolare riferimento a quelli volti alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale ed alla realizzazione di programmi complessi connessi a particolari contesti territoriali.

La COMPENSAZIONE URBANISTICA potrà inoltre essere utilizzata per la realizzazione di opere di interesse pubblico finalizzate al potenziamento dei servizi comunali, sulla base delle esigenze e degli obiettivi posti dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano degli Interventi dovrà stabilire le modalità tecniche per l'applicazione dell'istituto, ivi compresa l'equazione che consenta di parametrare le aree da acquisire e le opere da realizzare al volume residenziale equivalente da assegnare, individuando anche l'area nella quale potrà essere utilizzato.

Il PAT disciplina la materia rispetto agli indirizzi generali, individuando anche gli "elementi territoriali" che potenzialmente possono generare una COMPENSAZIONE URBANISTICA e detta, all'interno del Norme Tecniche di Attuazione, a cui si rimanda, gli indirizzi generali cui il PI dovrà attenersi.

EDIFICI RURALI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Il Piano degli Interventi, sulla scorta delle indicazioni dettate con la Normativa di Attuazione del PAT, procederà alla individuazione degli edifici siti all'esterno degli ambiti di "urbanizzazione consolidata", così come individuati nella Tav. n. 4 - Carta della Trasformabilità del PAT - e ritenuti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli e la quota di volume da utilizzare per le singole trasformazioni.

Relativamente alle modalità di individuazione si ricorda che:

- ai sensi dell'art. 44 - L.R. 11/2004 - commi 1 e 2 - "nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricole - produttive ... realizzati sulla base di un piano aziendale, esclusivamente dall'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola ...";
- la connessione tra edificio e fondo agricolo non può essere meramente rinviata ad una valutazione di tipo funzionalistico agronomico, ma deve essere verificata anche alla luce di elementi oggettivi direttamente dipendenti dalla condizione del fabbricato al momento dell'istanza e/o della valutazione;
- per la qualificazione di un immobile come "rurale" è necessario rifarsi alla definizione dell'articolo 9 del D.L. n. 557/93 ed ai requisiti in esso previsti, riportati nella N.T.A.;
- tra questi elementi vanno ricordati quelli connessi alle caratteristiche catastali degli edifici rurali che, secondo quanto previsto dal D.P.R. 139/1998.

[Caratteristiche catastali degli edifici rurali:

- il fabbricato residenziale deve essere posseduto dal titolare del diritto di proprietà o di ogni altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;
- l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui al precedente punto, sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;
- il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3 della legge 21 gennaio 1994, n. 97 il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;
- il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della legge 94/1994 il volume d'affari derivante ad attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del precedente periodo. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1971, n. 633;
- deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R. 917/1986). Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

Per quanto riguarda nello specifico le attività strumentali, il più recente orientamento giurisprudenziale della Corte di cassazione, con la sentenza n. 6884 del 1° aprile 2005, ha avuto modo di precisare come il DPR n. 139/1998 ha inequivocabilmente chiarito che per le costruzioni strumentali all'attività agricola rileva soltanto il nesso funzionale con l'attività svolta, mentre resta la necessità dell'asservimento del fabbricato a un fondo e la riconducibilità di entrambi a un unico soggetto per gli immobili impiegati come abitazioni (il tutto con decorrenza 1998). (Tratto dall'indagine agronomica di supporto al PAT redatta dal dott. agronomo Antonio Comunian)

DIMENSIONAMENTO AREE PRODUTTIVE

Dimensionare il fabbisogno di spazi per l'insediamento di attività produttive significa aver preliminarmente esaminato e compreso la struttura economico - produttiva insediata sul territorio e le "necessità del territorio" emerse durante le fasi di ascolto e concertazione che hanno preceduto la progettazione del piano.

Prima del loro "recepimento" le istanze provenienti dalla società civile devono essere confrontate e verificate con gli indirizzi programmatori sanciti da un lato nel Documento Programmato del Comune e dall'altro con le direttive dettate dalla pianificazione urbanistica di livello superiore.

Sommacampagna è territorialmente collocata nel **Sistema Metropolitano Veronese**, così come definito nelle "Questioni e Lineamenti di Progetto" del nuovo Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - Anno 2005 - pag. 90 e 91 (*Morfologia Insediativa*), vero e proprio punto di incontro tra due direttrici di grande importanza fra quante formano il telaio delle relazioni continentali.

Il tessuto insediativo è andato ridisegnandosi / reinserendosi sul territorio limitrofo utilizzando nuove forme: espandendosi a macchia d'olio verso i comuni contermini (alla città) e formando un continuum urbano-rurale lungo la statale 11 sia verso Garda che in direzione Vicenza.

Nel medesimo documento sono delineati i futuri scenari di evoluzione del sistema produttivo, che dovrà trasformarsi attraverso un processo di progressiva "qualificazione produttiva" delle aziende, abbandonando progressivamente i settori tradizionalmente connessi al manifatturiero (calzaturiero, abbigliamento, prodotti per la casa ecc.), che in questi anni hanno dati segnali di crisi, con perdita di occupazione, per puntare su settori produttivi ove, grazie all'innovazione tecnologica ed alle qualità ambientali e dei servizi offerti (nano-tecnologie, meccanica, turismo ecc.), si può realisticamente ipotizzare, a breve e medio termine, una maggiore competitività complessiva delle nostre aziende.

SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA.

Il Quadro Conoscitivo, ed in particolare l'Indagine Socio - Demografica - Economica ad esso allegata, descrive i Settori di Attività Economica, secondo le modalità di rilevamento Istat, utili per illustrare la "struttura produttiva territoriale", suddivisi per **Macro Sistemi** e **Rami di Attività**, come segue:

- 1°. il **PRIMARIO**, più semplicemente qui definito **Agricoltura**, che riguarda e contiene tutte le attività economiche e produttive inerenti al *territorio agricolo*, raggruppa i seguenti Rami di Attività:
 - 01 Agricoltura, caccia e silvicoltura;
 - 02 Pesca, piscicoltura e servizi connessi;
- 2°. il **SECONDARIO**, più semplicemente qui definito **Industria**, che riguarda e contiene tutte le attività economiche inerenti al sistema delle *attività produttive* in genere, cioè quelle direttamente volte alla "produzione" di beni, raggruppa i seguenti Rami di Attività economica:
 - 03 Estrazione di minerali;
 - 04 Attività manifatturiere;
 - 05 Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua;
 - 06 Costruzioni;
- 3°. il **TERZIARIO**, più semplicemente qui definito **Altre Attività**, che riguarda e contiene tutti gli altri Rami di attività Economica (compreso il Turismo che sarà successivamente analizzato separatamente), riferiti allo scambio di beni ed alla produzione e scambio di servizi, come segue:
 - 07 Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione autoveicoli e beni personali e per la casa;
 - 08 Alberghi e Ristoranti;
 - 09 Trasporti magazzinaggio e comunicazioni;
 - 10 Intermediazione monetaria e finanziaria;
 - 11 Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali ed imprenditoriali;
 - 12 Pubblica Amministrazione e difesa, assicurazione sociale obbligatoria;
 - 13 Istruzione;
 - 14 Sanità e altri servizi sociali e personali;
 - 15 Altri servizi pubblici, sociali e personali;
 - 16 Servizi domestici presso famiglie e convivenze;
 - 17 Organizzazioni ed organismi extraterritoriali.

Sono ormai da tempo ben percepibili gli effetti della progressiva delocalizzazione produttiva (soprattutto per quanto attiene al manifatturiero) in paesi emergenti e con basso costo della mano d'opera e, conseguentemente, di *terziarizzazione* delle attività produttive, intendendo con tale, la tendenza al progressivo trasferimento della "forza lavoro", dal settore secondario verso i servizi contenuti nel terziario.

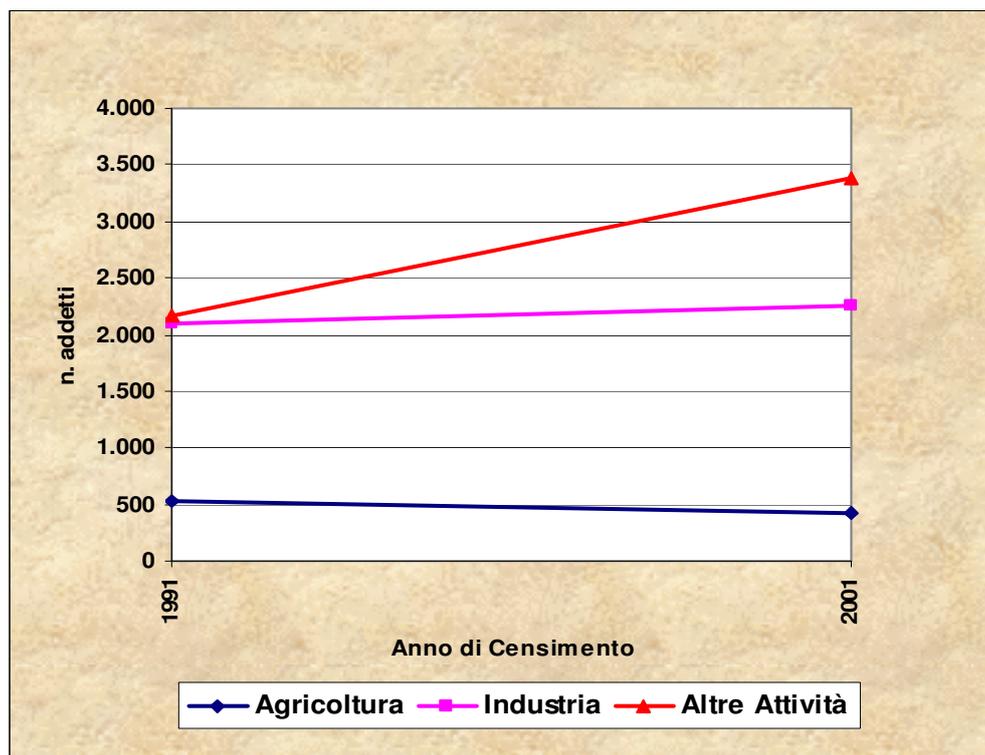
Nel Prospetto 10 sono comparati i tre **macro sistemi** analizzati, nel decennio 1991 - 2001, secondo i dati ufficiali forniti dall'Istat: nelle colonne % su Tot. 1991 e % su Tot. 2001 sono riportati i rapporti calcolati per settore sul totale degli occupati riferito al censimento indicato.

Prospetto 10: Occupati per Settore di Attività Economica						
Analisi ai censimenti 1991 - 2001						
Attività	Sesso	Anno di Censimento				
		1991	2001	% su Tot. 91	%su Tot. 01	Diff. %
Agricoltura	M	423	320	13%	9%	-4%
	F	106	107	7%	4%	-3%
	Tot.	529	427	11%	7%	-4%
Industria	M	1.438	1.552	45%	43%	-2%
	F	655	698	40%	29%	-11%
	Tot.	2.093	2.250	44%	37%	-7%
Altre attività	M	1.300	1.773	41%	49%	8%
	F	868	1.608	53%	67%	14%
	Tot.	2.168	3.381	45%	56%	12%
Totali	M	3.161	3.645	100%	100%	
	F	1.629	2.413	100%	100%	
	Tot.	4.790	6.058	100%	100%	

Fonte Dati: ISTAT.

La prima e più immediata valutazione concerne le differenze percentuali emerse:

- nell'**agricoltura** si registra, nel decennio, una riduzione di occupati (102 unità pari a -4%);
- nell'**industria**, invece, all'incremento del numero complessivo degli occupati per 157 unità, fa riscontro la riduzione di "peso percentuale" del settore sul totale degli occupati, pari al 7%;
- per le **altre attività** si registra, invece, sia un incremento numerico degli occupati (pari a +1.131 unità), che un consistente aumento del peso percentuale del settore (+12%).



Occupati per Settore di Attività 1991 - 2001. Risulta molto evidente lo spostamento di "occupati" dalla produzione al terziario.

Nel 1991 Industria (Secondario) ed Altre Attività (Terziario) contavano all'incirca il medesimo numero di occupati; nel 2001, anche in conseguenza della collocazione territoriale di Sommacampagna e della presenza o dalla vicinanza con infrastrutture di interesse regionale e nazionale (Aeroporto Valerio Catullo) ed importanti "poli" logistici (Quadrante Europa), le **Altre Attività** (ove sono compresi i servizi) sono divenute il principale settore di occupazione.

Nel Prospetto 11 è esaminata la ripartizione degli occupati nei tre macro settori economici considerati, rispetto al sesso e ad alcune particolari classi di età, nonché rispetto all'ambito territoriale dei comuni contermini e dell'intero territorio provinciale.

Analizzando la classe di età più consistente, 30-54 anni, si rileva che:

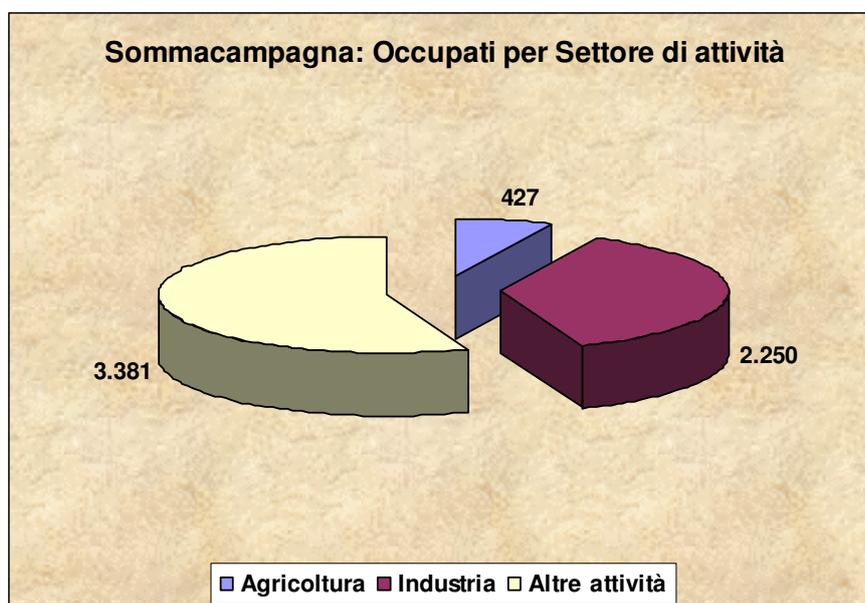
- la maggior parte degli occupati (2.279 unità pari al 56,6% della classe) è collocata nella categoria Altre Attività, come del resto avviene in tutto l'ambito territoriale Provinciale (57.2%), mentre in Sona si attesta sul 53,8%, in Verona sul 71,9% ed in Villafranca sul 60%;
- l'industria vale in Sommacampagna il 36,7% della classe, anche qui in linea con il valore medio Provinciale (36,9%), leggermente più in basso di Sona (38,8%), ma nettamente meglio di Villafranca (34,1%) e di Verona (26,2%);
- l'agricoltura rappresenta il 6,6% degli occupati della classe, superiore al 5,8% medio Provinciale, ma leggermente meno del 7,4% del vicino comune di Sona ed in linea con Villafranca (6% circa).

Prospetto 11: Occupati per Settore di Attività Economica sesso e classi di età.							
Analisi territoriale comparata							
Comune		Sesso	Classi di età				Totale
			15-19	20-29	30-54	55 e più	
Sommacampagna	Agricoltura	M	2	32	193	93	320
		F	0	16	74	17	107
		Tot	2	48	267	110	427
	Industria	M	57	351	1.028	116	1.552
		F	17	199	449	33	698
		Tot	74	550	1.477	149	2.250
	Altre attività	M	18	383	1.235	137	1.773
		F	30	450	1.044	84	1.608
		Tot.	48	833	2.279	221	3.381
Totali			124	1.431	4.023	480	6.058
Sona	Agricoltura	M	5	46	218	101	370
		F	1	19	98	24	142
		Tot	6	65	316	125	512
	Industria	M	42	482	1.221	170	1.915
		F	24	228	450	36	738
		Tot	66	710	1.671	206	2.653
	Altre attività	M	19	346	1.242	164	1.771
		F	42	493	1.070	89	1.694
		Tot.	61	839	2.312	253	3.465
Totali			133	1.614	4.299	584	6.630
Villafranca	Agricoltura	M	9	73	371	155	608
		F	2	24	146	49	221
		Tot	11	97	517	204	829
	Industria	M	72	794	2.091	262	3.219
		F	22	367	858	70	1.317
		Tot	94	1.161	2.949	332	4.536
	Altre attività	M	36	770	2.747	349	3.902
		F	60	990	2.446	179	3.675
		Tot.	96	1.760	5.193	528	7.577
Totali			201	3.018	8.659	1.064	12.942
Verona	Agricoltura	M	11	187	846	384	1.428
		F	2	92	502	171	767
		Tot	13	279	1.348	555	2.195
	Industria	M	336	4.402	14.536	1.975	21.249
		F	78	1.718	4.791	428	7.015
		Tot	414	6.120	19.327	2.403	28.264
	Altre attività	M	274	6.169	26.937	5.036	38.416
		F	378	7.461	26.019	2.855	36.713
		Tot.	652	13.630	52.956	7.891	75.129
Totali			1.079	20.029	73.631	10.849	105.588
Provincia	Agricoltura	M	194	1.986	9.512	4.099	15.791
		F	41	708	4.614	1.267	6.630
		Tot	235	2.694	14.126	5.366	22.421
	Industria	M	2.764	23.359	65.696	7.634	99.453
		F	947	10.880	23.514	1.602	36.943
		Tot	3.711	34.239	89.210	9.236	136.396
	Altre attività	M	960	17.785	70.497	11.418	100.660
		F	1.631	24.454	67.410	6.882	100.377
		Tot.	2.591	42.239	137.907	18.300	201.037
Totali			6.537	79.172	241.243	32.902	359.854

Nella classe di età 20-29 anni, la seconda per importanza numerica, l'industria copre il 38,4% degli occupati di Sommacampagna, le altre Attività ne comprendono il 58,2%, mentre l'agricoltura raccoglie solo il 3,2% degli occupati.

Nei territori circostanti, sempre rispetto classe di età 20-29 anni, si rileva che:

- ✓ il “*peso percentuale*” Provinciale dell’Industria è pari a circa il 43,2% circa, quindi di circa 5 punti più alto che in Sommacampagna, mentre le Altre Attività ne rappresentano circa il 53,3%, contro il 58,2 di Sommacampagna;
- ✓ Sona si allinea sostanzialmente con il valore medio Provinciale della classe (43% circa l’Industria e 52% circa le Altre Attività);
- ✓ in Villafranca e Verona, sia pure in modo minore, si conferma la prevalenza percentuale delle Altre Attività, sull’Industria.



Il quadro che emerge dall’analisi territoriale conferma pertanto le tendenze delineate nel quadro generale del progetto del nuovo P.T.R.C., anche se non va dimenticato che comunque il “manifatturiero” riveste ancora oggi una rilevanza strategica fondamentale per l’economica locale, come dimostrano i dati afferenti agli addetti del settore.

L'OCCUPAZIONE.

Nel Prospetto 12 sono presentati i dati dei territori comunali esaminati inerenti gli OCCUPATI rispetto ai Rami di Attività precedentemente individuati, come forniti dall’Istat, alle date dei Censimenti Generali della Popolazione del 1991 e del 2001.

In particolare si può facilmente osservare che in Sommacampagna:

- il Ramo 01 – “**Agricoltura, caccia e silvicoltura**”, si riduce sia nel numero totale degli occupati che in “*peso percentuale*” complessivo (di ben 4 punti);
- il Ramo 04 – “**Attività manifatturiere**”, si conferma, come nel 1991, quello con il maggior numero di Occupati (1.701) e registra un, sia pur minimo, incremento in valore assoluto (+ 56 unità), ma riduce di 6,3 punti il proprio peso percentuale rispetto al decennio precedente, passando dal 34,3% degli Occupati al 28,1%;
- il Ramo 06 – “**Costruzioni**”, si mantiene in termini percentuali sullo stesso livello (rispetto al totale degli Occupati) del 1991, con un incremento assoluto di 98 unità;
- il Ramo 07 – “**Commercio all’ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa**”, si incrementa sia in valore assoluto (+ 333 unità) che in termini percentuali (+ 2,3%), registrando il migliore incremento percentuale del decennio;
- il Ramo 11 – “**Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali ed imprenditoriali**”, si incrementa sia in valore assoluto (+ 185 unità) che in termini percentuali (+ 2,1%) registrando il secondo maggiore incremento percentuale del decennio;
- il Ramo 14 – “**Sanità e altri servizi sociali e personali**”, aumenta sia in valore assoluto (+ 130 unità) che in termini percentuali (+ 1,5%);
- il Ramo 15 – “**Altri servizi pubblici, sociali e personali**”, aumenta in valore assoluto (+ 105 unità) ed anche in termini percentuali (+1,2%).

In tutti i rami di attività del “**terziario**” (altre attività) si registrano incrementi di valore, sia assoluto che percentuale, mentre per i rami più propriamente produttivi (Agricoltura ed Industria) emergono segnali di stasi e/o riduzione, soprattutto del “*peso percentuale*”, rispetto al 1991.

Il “**manifatturiero**” rimane comunque, per numero di occupati, il **principale ramo di attività economica sul territorio** comunale, anche se ad esso si affiancano ed assumono sempre maggior rilievo le attività commerciali, quelle immobiliari ed informatiche, nonché quelle volte alla prestazione di servizi, ivi compresi quelli a carattere sanitario e/o sociale.

Prospetto 12: Occupati per Rami di attività Economica ai Censimenti del 1991 e 2001

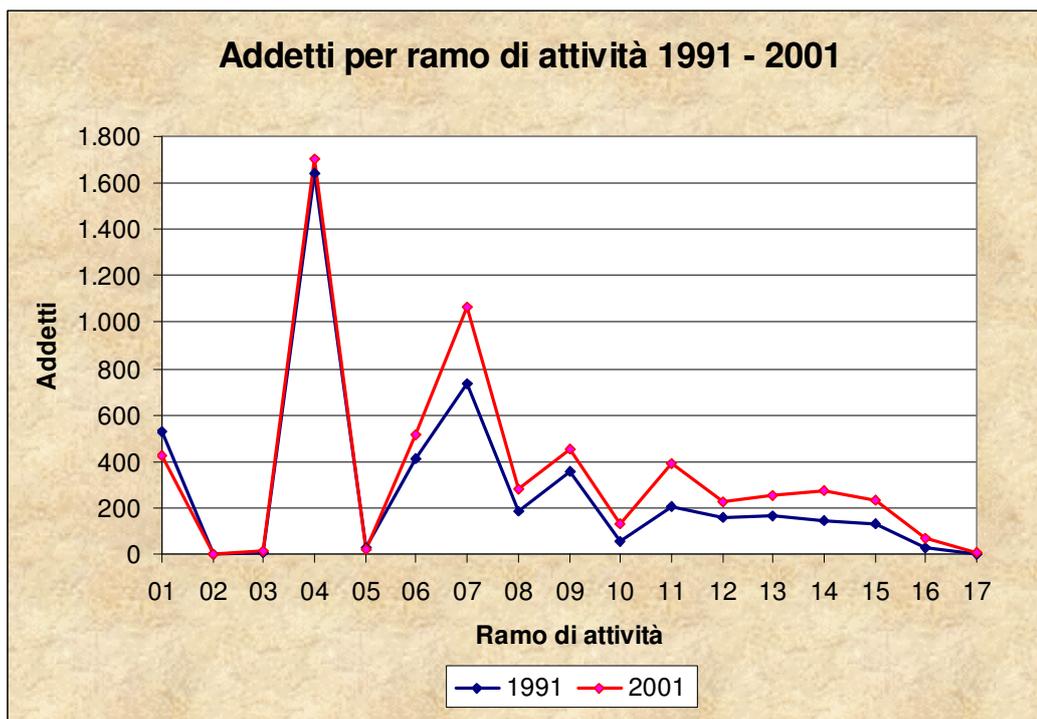
Analisi Territoriale comparata

Territorio	Anno	Ramo di Attività Economica																	Totale
		Agricoltura		Industria				Altre Attività											
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	
Sommac.	1991	529	0	5	1.645	29	414	732	186	358	58	208	161	165	145	129	26	0	4.790
	2001	425	2	17	1.701	20	512	1.065	279	451	128	393	229	255	275	234	68	4	6.058
	% sul Tot. 91	11,0%	0,0%	0,1%	34,3%	0,6%	8,6%	15,3%	3,9%	7,5%	1,2%	4,3%	3,4%	3,4%	3,0%	2,7%	0,5%	0,0%	100,0%
	% sul Tot. 01	7,0%	0,0%	0,3%	28,1%	0,3%	8,5%	17,6%	4,6%	7,4%	2,1%	6,5%	3,8%	4,2%	4,5%	3,9%	1,1%	0,1%	100,0%
	Diff. %	-4,0%	0,0%	0,2%	-6,3%	-0,3%	-0,2%	2,3%	0,7%	0,0%	0,9%	2,1%	0,4%	0,8%	1,5%	1,2%	0,6%	0,1%	
Sona	1991	474	0	8	2.036	24	515	904	193	408	94	271	178	200	168	163	20	0	5.656
	2001	502	10	20	1.936	40	657	1.071	281	386	167	338	253	303	327	266	71	2	6.630
	% sul Tot. 91	8,4%	0,0%	0,1%	36,0%	0,4%	9,1%	16,0%	3,4%	7,2%	1,7%	4,8%	3,1%	3,5%	3,0%	2,9%	0,4%	0,0%	100,0%
	% sul Tot. 01	7,6%	0,2%	0,3%	29,2%	0,6%	9,9%	16,2%	4,2%	5,8%	2,5%	5,1%	3,8%	4,6%	4,9%	4,0%	1,1%	0,0%	100,0%
	Diff. %	-0,8%	0,2%	0,2%	-6,8%	0,2%	0,8%	0,2%	0,8%	-1,4%	0,9%	0,3%	0,7%	1,0%	2,0%	1,1%	0,7%	0,0%	
Villafranca	1991	918	1	23	3.453	32	838	1.938	364	647	259	513	1.340	546	561	341	31	1	11.806
	2001	807	22	22	3.376	64	1.074	2.140	524	806	405	695	828	707	871	471	127	3	12.942
	% sul Tot. 91	7,8%	0,0%	0,2%	29,2%	0,3%	7,1%	16,4%	3,1%	5,5%	2,2%	4,3%	11,4%	4,6%	4,8%	2,9%	0,3%	0,0%	100,0%
	% sul Tot. 01	6,2%	0,2%	0,2%	26,1%	0,5%	8,3%	16,5%	4,0%	6,2%	3,1%	5,4%	6,4%	5,5%	6,7%	3,6%	1,0%	0,0%	100,0%
	Diff. %	-1,5%	0,2%	0,0%	-3,2%	0,2%	1,2%	0,1%	1,0%	0,7%	0,9%	1,0%	-5,0%	0,8%	2,0%	0,8%	0,7%	0,0%	
Verona	1991	2.061	7	56	24.511	1.040	4.887	17.432	4.113	8.576	4.915	8.937	6.486	8.268	8.205	4.334	799	3	104.630
	2001	2.080	115	239	21.197	689	6.139	16.240	4.739	6.101	5.604	9.834	6.958	8.671	9.002	5.865	2.000	115	105.588
	% sul Tot. 91	2,0%	0,0%	0,1%	23,4%	1,0%	4,7%	16,7%	3,9%	8,2%	4,7%	8,5%	6,2%	7,9%	7,8%	4,1%	0,8%	0,0%	100,0%
	% sul Tot. 01	2,0%	0,1%	0,2%	20,1%	0,7%	5,8%	15,4%	4,5%	5,8%	5,3%	9,3%	6,6%	8,2%	8,5%	5,6%	1,9%	0,1%	100,0%
	Diff. %	0,0%	0,1%	0,2%	-3,4%	-0,3%	1,1%	-1,3%	0,6%	-2,4%	0,6%	0,8%	0,4%	0,3%	0,7%	1,4%	1,1%	0,1%	
Provincia	1991	27.138	123	410	109.527	2.037	22.151	49.297	13.883	19.171	8.595	18.640	15.846	17.146	18.986	10.685	1.809	19	335.463
	2001	21.947	474	1.126	106.416	1.851	27.003	52.023	17.482	16.487	11.578	22.359	16.503	20.378	25.436	14.126	4.470	195	359.854
	% sul Tot. 91	8,1%	0,0%	0,1%	32,6%	0,6%	6,6%	14,7%	4,1%	5,7%	2,6%	5,6%	4,7%	5,1%	5,7%	3,2%	0,5%	0,0%	100,0%
	% sul Tot. 01	6,1%	0,1%	0,3%	29,6%	0,5%	7,5%	14,5%	4,9%	4,6%	3,2%	6,2%	4,6%	5,7%	7,1%	3,9%	1,2%	0,1%	100,0%
	Diff. %	-2,0%	0,1%	0,2%	-3,1%	-0,1%	0,9%	-0,2%	0,7%	-1,1%	0,7%	0,7%	-0,1%	0,6%	1,4%	0,7%	0,7%	0,0%	

N.B. = i rami di Attività Economica considerati sono presi dal capitolo precedente. La Diff. % è riferita alla differenza tra la % sul Tot. al 2001 ed al 1991

Fonte Dati ISTAT.

Il successivo grafico rappresenta la consistenza dei singoli Rami di Attività descritta nel Prospetto 12.



Appare evidente che il tracciato afferente ai valori del 2001 si sovrappone sostanzialmente a quello del 1991 per le categorie da 01 a 05, mentre segnala consistenti aumenti dei valori numerici assoluti nelle categorie da 06 a 16.

Una particolare attenzione va posta sul Ramo di Attività 09 – “**Trasporti magazzinaggio e comunicazioni**”, in relazione alla contiguità fra il territorio di Sommacampagna ed il Quadrante Europa, posto appena oltre il confine comunale verso Verona.

I dati confermano, con 451 Occupati (+93 unità), che tale vicinanza comporta effetti positivi sull’occupazione, pur considerando che le politiche urbanistiche dettate con la Variante Generale al P.R.G. del 1990, con la quale, salvo alcune attività già insediate in specifiche aree, hanno vietato l’insediamento di trasportatori e spedizionieri.

Il Q.E. fa sentire il suo influsso anche sulla categoria Servizi, in particolare la 07 – “**Commercio all’ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa**”, strettamente legata ai trasporti.

Una categoria di particolare interesse per la pianificazione urbanistica è la 08 - “**Alberghi e Ristoranti**”, strettamente connessa con la fruizione turistico ricettiva e con la valorizzazione del patrimonio storico - ambientale: con 279 occupati (+ 93 unità rispetto al 1991) essa si colloca allo stesso livello dei Rami 15 e 16 afferenti a particolari tipologie di servizi (sanitari e personali) e vale il 4,6% del totale degli occupati, con un incremento, rispetto al 1991 di 0,7 punti percentuali.

IL SISTEMA PRODUTTIVO.

Il Sistema Produttivo comprende il complesso delle attività economiche genericamente riferite all’industria, al commercio ed ai servizi e quindi ai settori secondario e terziario ed è **costituito da tutte le “imprese”** (private e pubbliche) **insediate sul territorio che utilizzano**, dietro la corresponsione di un reddito, la **“forza lavoro” (addetti) per la produzione di beni e di servizi destinabili alla vendita.**

IMPRESA: unità giuridico economica che produce beni e servizi destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, ha facoltà di distribuire i profitti realizzati ai soggetti proprietari, siano essi privati o pubblici. Tra le imprese rientrano: le imprese individuali, le società di persone, le società di capitali, le società cooperative, le aziende speciali di Comuni o Province o Regioni. Sono considerate imprese anche i lavoratori autonomi e i liberi professionisti. Le imprese possono essere diffuse sul territorio, cioè essere costituite da Unità Locali geograficamente sparse sul territorio (imprese plurilocalizzate), sia a livello nazionale che regionale, provinciale e/o comunale, mentre laddove svolgono tutte le attività in un unico luogo si definiscono unilocalizzate. (Definizione ISTAT).

Non ne fanno direttamente parte invece le **“istituzioni”**, sia quelle pubbliche che quelle “non profit”, in quanto la loro attività è volta alla produzione di servizi non destinabili alla vendita.

ISTITUZIONE PUBBLICA: unità giuridico economica la cui funzione principale è quella di produrre beni e servizi non destinabili alla vendita e/o redistribuzione del reddito e della ricchezza e le cui risorse principali sono costituite da prelievi effettuati presso le famiglie, le imprese e le Istituzioni non Profit (tasse) o da trasferimenti a fondo perduto ricevuti da altre istituzioni dell’Amministrazione Pubblica. Costituiscono esempi di Istituzione Pubblica: Autorità Portuale, Camera di Commercio, Comune, Ministero, Provincia, Regione, Università Pubblica. Anche le Istituzioni Pubbliche possono essere pluri od unilocalizzate, secondo la diffusione delle sedi ove svolgono la loro attività. (Definizione ISTAT).

ISTITUZIONI NON PROFIT: unità giuridico economiche dotate o meno di personalità giuridica, di natura pubblica o privata, che producono beni e servizi destinabili o non destinabili alla vendita e che, in base alle leggi vigenti o a proprie norme statutarie, non hanno facoltà di distribuire, anche indirettamente, profitti o altri guadagni diversi dalla remunerazione del lavoro prestato ai soggetti che la hanno istituite o ai soci. Costituiscono esempi di istituzioni non profit private: le associazioni (riconosciute e non riconosciute), le fondazioni, le organizzazioni non governative, le organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali e le altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), i partiti politici, i sindacati, gli enti religiosi civilmente riconosciuti, le organizzazioni religiose ivi comprese le Diocesi e le Parrocchie. Anche le Istituzioni Non Profit possono essere pluri od unilocalizzate, secondo la diffusione delle sedi ove svolgono la loro attività. (Definizione ISTAT).

Nella Tavola 1 sono riportati i dati ISTAT del censimento 2001 relativi al territorio di Sommacampagna ed ai Comuni limitrofi nonché all'intero territorio provinciale, relativi alla quantità e qualità delle Imprese (sono qui distinte quelle artigiane) e delle Unità Locali (di Imprese ed Istituzioni), nonché al rapporto complessivamente esistente tra gli **addetti** ivi operanti e la popolazione complessiva residente sul territorio (colonna %).

In Sommacampagna risultavano insediate 1.045 **Imprese** in complessive 1.150 **Unità Locali**, per complessivi 5.121 **addetti**, quindi con una media di 4,4 addetti per Unità Locale.

Le ditte artigiane sul territorio comunale (424 unità) costituiscono il 40% del totale delle imprese, e sommano 1.206 addetti, corrispondenti a 2,5 addetti per impresa artigiana.

Tavola 1: Imprese, Istituzioni, Unità Locali e addetti												
Censimento generale dell'Industria e dei servizi 2001												
Analisi territoriale comparata												
Comune	Imprese		Istituzioni	Unità Locali								%
	Totale	Artigiane		delle				delle Istituzioni		Totale		
				Totale		di cui artigiane		n.	Addetti	n.	Addetti	
				n.	Addetti	n.	Addetti					
Sommacampagna	1.045	409	75	1.150	5.121	424	1.206	92	518	1.242	5.639	43,4%
Sona	1.123	481	48	1.243	4.538	490	1.312	66	475	1.309	5.013	35,1%
Villafranca	2.254	791	113	2.409	8.372	811	2.070	136	1.509	2.545	9.881	33,7%
Verona	21.990	5.086	1.480	23.639	97.943	5.216	11.851	1.923	24.278	25.562	122.221	48,3%
Provincia	69.130	24.710	4.070	74.534	293.929	25.550	67.741	5.282	49.788	79.816	343.712	41,6%

(1) : Trattasi del numero degli addetti ogni 100 abitanti residenti

Fonte Dati ISTAT

Il totale complessivo degli addetti che operano sul territorio è pari a 5.639 unità, dei quali 5.121 operanti nelle Unità Locali delle Imprese (91% circa), corrisponde a 43 addetti ogni 100 abitanti, cioè 43 posti di lavoro effettivi.

Dal raffronto di questo valore con quello afferente alla popolazione effettivamente occupata (Prospetto 10), pari a 6.058 unità, si rileva che **gli addetti operanti sul territorio corrispondono a circa il 93% degli occupati**, mentre se ci si riferisce alla popolazione effettivamente in grado di lavorare, pari a 6.270 unità (*Forza Lavoro*), comprensiva cioè anche delle persone che al 2001 risultavano occupate od in cerca di occupazione (212 unità), tale rapporto scende al 90% circa.

Risulta quindi che circa il 10% delle persone (630 circa) in grado di lavorare trova occupazione in aziende / imprese operanti all'esterno del territorio comunale.

Nella Tavola 2 è descritto invece Rapporto Addetti Totali - Addetti alle Imprese e *Forza Lavoro* con il numero degli Abitanti al censimento 2001. [Residenti ufficialmente censiti dall'ISTAT 13.001.]

Comune	Rap. Tot. Addetti /Abitanti	Rap. Addetti Imp./Abitanti	Rap. Forza Lavoro /Abitanti
Sommacampagna	43,1%	39,4%	48,2%
Villafranca	33,7%	28,5%	48,1%
Sona	35,1%	31,8%	46,0%

Tavola 2

I valori che si ricavano descrivono la consistenza dei "posti di lavoro" effettivamente presenti sul territorio, che corrispondono al numero degli addetti alle imprese, con esclusione delle Istituzioni, sulle quali incide in modo determinante il pubblico impiego, rispetto alla popolazione insediata sul territorio.

La differenza percentuale tra il rapporto Addetti / Abitanti e *Forza Lavoro* / Abitanti è pari al 5,1%, per Sommacampagna, mentre in Sona è del 19,6% ed in Villafranca del 14,2%.

Va ricordato che storicamente Sommacampagna ha sempre avuto un rapporto Addetti / Abitanti migliore che nei Comuni limitrofi considerati a comparazione, basti ricordare che nel 1991 esso si attestava sul 39,2%, mentre in Sona era pari 32,6% ed in Villafranca al 31,6%, con una media provinciale pari al 37,7%; nel decennio '91-'01 la differenza percentuale è aumentata, passando rispetto per Sona, dal 6,6% all'8%, mentre per Villafranca dal 7,6% al 9,4%.

II SISTEMA DELLE IMPRESE.

Con il **Censimento dell'Industria e dei Servizi del 2001** sono stati forniti, dall'ISTAT, i dati **disaggregati relativi ad Imprese e Unità Locali secondo i Rami di Attività**, precedentemente descritti, che possono essere quindi raggruppati e confrontati con i valori del 1991 e/o del Censimento Intermedio del 1996, valutando le variazioni di consistenza e le modifiche intervenute nella struttura economico produttiva esistente sul territorio.

Va precisato che i valori derivanti dal Censimento Generale della Popolazione possono essere confrontati con quelli relativi ad addetti rilevati dal Censimento dell'Industria e dei Servizi solo attraverso una ridistribuzione delle categorie in funzione delle diverse modalità di rilevazione utilizzate:

- il **Settore Secondario**, qui composto dalle attività Estrazioni di minerali, Attività manifatturiere, Produzione e distribuzione energia elettrica, gas e acqua, Costruzioni, **corrisponde** alla sommatoria dei dati di Industria estrattiva e manifatturiera, Energia, acqua e gas, Costruzioni;
- **parte del Settore Terziario**, qui composto dalle attività Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli, motocicli e di beni personali e per la casa, Alberghi e ristoranti, Trasporti magazzinaggio e comunicazioni, Intermediazione monetaria e finanziaria, Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca, altre attività professionali ed imprenditoriali, servizi domestici presso famiglie e convivenze, **corrisponde** alla sommatoria dei dati di Commercio e riparazioni, Alberghi e pubblici esercizi, Trasporti e comunicazioni, Credito e Assicurazioni, Altri servizi;
- **parte del Settore Terziario**, qui composto dalle attività Pubblica Amministrazione e difesa, Assicurazione sociale obbligatoria, Istruzione, Sanità e altri servizi sociali e personali, Altri servizi pubblici, sociali e personali, Organizzazioni ed organismi extraterritoriali, **corrisponde** con i dati afferenti alle **Istituzioni**, non trattate nella presente relazione;
- l'intero **Settore Terziario** può essere diviso ed analizzato rispetto a due grandi sotto insiemi: il commercio ed i servizi.

Nella Tavola 4 è esaminata la composizione delle imprese ai censimenti 1996 e 2001, secondo il numero degli addetti rilevati e la relativa variazione intercensuaria (Var. %), per classi di imprese, quale parametro di riferimento per la verifica degli andamenti complessivi.

Tavola 4: Imprese per classe di Addetti ai censimenti 1996 - 2001										
Analisi Territoriale Comparata										
Classi di Addetti	Imprese						% su 96	% su 01	% su 96	% su 01
	Sommaccampagna (A)			Provincia (B)						
	1996	2001	2001	1996	2001	2001	(A)	(B)		
1 Addetto	366	526	526	28.739	37.747	37.747	45,0%	50,3%	49,8%	54,6%
2 Addetti	303	199	368	21.608	12.944	23.491	37,2%	35,2%	37,4%	34,0%
3-5 Addetti		169			10.547					
6-9 Addetti	64	66	66	3.525	3.682	3.682	7,9%	6,3%	6,1%	5,3%
10-15 Addetti	52	44	56	2.408	2.048	2.702	6,4%	5,4%	4,2%	3,9%
16-19 Addetti		12			654					
20-49 Addetti	22	19	19	1.043	1.015	1.015	2,7%	1,8%	1,8%	1,5%
50-99 Addetti	7	5	10	390	289	493	0,9%	1,0%	0,7%	0,7%
100-249 Addetti		4			142					
250 e più Addetti		1			62					
Totale	814	1.045	1.045	57.713	69.130	69.130	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Ne emerge chiaramente una struttura complessiva prevalentemente composta da piccole e piccolissime imprese, considerato che al 2001 quelle composte da 1 addetto (526 unità) costituivano ben il 50,3% del totale, già cresciute del 5,3% rispetto al 1996.

Se si allarga l'indagine a quelle composte da 2 addetti (199 unità) l'incidenza sul totale sale al 69,4%, mentre considerando anche quelle fino a 5 addetti (piccole imprese - complessivamente 894 unità) si raggiunge l'82,5% del totale.

La situazione rappresentata non corrisponde al valore medio provinciale, ove le piccolissime imprese (1-2 addetti per 50.691 unità) corrispondono al 73,3% del totale, mentre quelle fino a 5 addetti (61.238 unità) all'88,6% del totale, anche se sostanzialmente il quadro complessivo appare abbastanza simile.

Il tessuto economico del territorio è quindi sostanzialmente formato quasi interamente da piccole imprese, tendenzialmente con un solo addetto, e prevalentemente fino a 5 addetti.

Allargando l'analisi alle Unità Locali, cioè a tutte le sedi di lavoro esistenti sul territorio, indipendentemente dalla sede dell'Impresa di riferimento, si ottiene la Tavola 5, costruita con la medesima struttura della precedente Tavola 4, per consentire un rapido confronto dei dati.

Le Unità Locali con 1 Addetto sono il 46,9% del totale (inferiori del 3,4% delle analoghe imprese), mentre quelle 2-5 addetti sono il 31,8%, (anch'esse inferiori del 3,4% rispetto alle analoghe imprese).

Tavola 5: Unità Locali per classe di Addetti ai censimenti 1996 - 2001										
Analisi Territoriale Comparata										
Classi di Addetti	Unità Locali						% su 96	% su 01	% su 96	% su 01
	Sommacampagna (A)			Provincia (B)						
	1996	2001	2001	1996	2001	2001	(A)	(B)		
1 Addetto	402	583	583	31.285	40.895	40.895	45,4%	46,9%	50,0%	51,2%
2 Addetti	327	200	395	23.210	13.775	25.413	36,9%	31,8%	37,1%	31,8%
3-5 Addetti		195			11.638					
6-9 Addetti	71	77	77	3.876	4.393	4.393	8,0%	6,2%	6,2%	5,5%
10-15 Addetti	51	56	73	2.676	2.543	3.373	5,8%	5,9%	4,3%	4,2%
16-19 Addetti		17			830					
20-49 Addetti	27	36	36	1.146	1.609	1.609	3,1%	2,9%	1,8%	2,0%
50-99 Addetti	7	8	12	428	475	755	0,8%	1,0%	0,7%	0,9%
100-249 Addetti		3			196					
250 e più Addetti		1			84					
Senza Addetti	0	66	66	0	3.378	3.378	0,0%	5,3%	0,0%	4,2%
Totale	885	1.242	1.242	62.621	79.816	79.816	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Relativamente alle **Unità Locali** va ricordato che esse **comprendono anche sedi lavorative di imprese localizzate in altri territori e che la gran parte delle piccolissime e delle piccole imprese è normalmente localizzata nel medesimo comune ove ha la sede.**

Le Unità Locali fino a 5 addetti compongono al 2001 il 78,7% del totale (978 unità - Tavola 5), ma raggruppano solamente il 30,4% degli addetti (1.715 unità - Tavola 6).

La classe di Unità Locali più rappresentativa, rispetto agli addetti, è quella tra 20-49, nella quale in sole 36 Unità Locali (Tavola 5) operano ben 1.039 persone (18,4% del totale).

Tavola 6: Addetti delle Unità Locali di imprese ed istituzioni				
Analisi territoriale comparata				
Classi di Addetti	Sommac.	% sul Tot.	Provincia	% sul Tot.
1 Addetto	583	10,3%	40.895	11,9%
2 Addetti	400	7,1%	27.550	8,0%
3-5 Addetti	732	13,0%	42.635	12,4%
6-9 Addetti	565	10,0%	31.524	9,2%
10-15 Addetti	677	12,0%	30.691	8,9%
16-19 Addetti	287	5,1%	14.384	4,2%
20-49 Addetti	1.039	18,4%	47.464	13,8%
50-99 Addetti	609	10,8%	33.032	9,6%
100-249 Addetti	467	8,3%	29.152	8,5%
250 e più Addetti	280	5,0%	46.390	13,5%
Totale	5.639	100,0%	343.717	100,0%

Va ricordato che sono **ADDETTI**, secondo il censimento dell'Industria e dei Servizi 2001, coloro che godono di **posizioni lavorative indipendenti e/o dipendenti presenti nel complesso dell'impresa, occupate a part-time, a tempo pieno o con contratto di formazione lavoro.**

Nelle Tavole 7 e 7A sono confrontati i dati afferenti ad Unità Locali ed Addetti nei Settori di Attività Economica precedentemente individuati e rispetto ai censimenti 1991 e 1996, con i seguenti risultati:

- il Secondario, settore delle attività manifatturiere, ha registrato una lieve riduzione del proprio peso occupazionale, perdendo solo 43 posti di lavoro, ma con una sostanziale redistribuzione interna: il manifatturiero vero e proprio ha infatti perso ben 208 unità lavorative (scendendo dal 47,3% del totale addetti del 1991 al 33,2% del 2001), ma è bilanciato dalle costruzioni, che pur incrementandosi solo del 3,3% (8,6% nel 1991 e 11,9% nel 2001), crescono in occupazione di ben 263 unità lavorative;
- il Secondario offre complessivamente 2.396 posti di lavoro (compresi quelli attinenti a servizi per l'agricoltura), contro i 2.250 rilevati al 2001;
- il Terziario, diviso in commercio puro (Terz. 1) ed altre attività (Terz. 2) offre, al 2001, 2.725 posti di lavoro, contro i 1.973 del 1996, con un incremento di 752 unità; nel commercio puro (Terz. 1) si registra una sostanziale equivalenza numerica rispetto tra il 2001 ed il 1996 (803 unità contro 806);
- i valori più positivi del Terziario attengono a Trasporti e Comunicazioni, che con +341 unità lavorative, crescono del 3,2% rispetto al 1996, pur in presenza di particolari limitazioni urbanistiche all'insediamento di nuove attività di autotrasportatori e spedizionieri, evidente conseguenza della contiguità territoriale tra Sommacampagna ed il Quadrante Europa
- gli altri servizi in genere si incrementano di 267 unità lavorative con un incremento percentuale di 3,8 punti rispetto al 1996;

Tavola 7: Unità Locali delle Imprese e Addetti per Attività Economica											
Comune di sommacampagna											
Settori	Attività Economica	Censimento 2001				Tot. Add. Settore	Censimento intermedio 1996				Tot. Add. Settore
		U. L.	% sul Tot.	Addetti	% sul Tot.		U. L.	% sul Tot.	Addetti	% sul Tot.	
Prim.	Agricoltura e pesca (*)	22	1,9%	83	1,6%	83	0	0,0%	0	0,0%	0
Sec.	Industria Estrattiva	2	0,2%	4	0,1%	2.313	1	0,1%	1	0,0%	2.056
	Industria Manifatturiera	184	16,0%	1.700	33,2%		180	20,3%	1.622	40,3%	
	Energia, Gas e Acqua	0	0,0%	0	0,0%		0	0,0%	0	0,0%	
	Costruzioni	211	18,3%	609	11,9%		161	18,2%	433	10,7%	
Terz. 1	Commercio e Riparazioni	295	25,7%	803	15,7%	803	251	28,4%	806	20,0%	806
Terz. 2	Alberghi e Pubblici Esercizi	64	5,6%	344	6,7%	1.922	47	5,3%	197	4,9%	1.167
	Trasporti e Comunicazioni	89	7,7%	980	19,1%		86	9,7%	639	15,9%	
	Credito e Assicurazioni	25	2,2%	68	1,3%		16	1,8%	68	1,7%	
	Altri Servizi	258	22,4%	530	10,3%		143	16,2%	263	6,5%	
Totale		1.150	100,0%	5.121	100,0%	5.121	885	100,0%	4.029	100,0%	4.029

(*) Sono qui considerate le attività dei servizi connessi all'Agricoltura e zootecnia non rintranti nel campo di osservazione del relativo Censimento.

- il Terziario in genere, rapportato alle Altre Attività del censimento della Popolazione, che contano 3.381 occupati, offre 2.725 posti di lavoro, con una carenza di disponibilità del 20%;
- infine le attività alberghiere, di interesse viste le possibili politiche di incentivazione del turismo, stabili tra il 1991 ed il 1996, tra il 1996 ed il 2001 aumentano le postazioni di lavoro di 147 unità, con un incremento percentuale dell'1,8%.

Tavola 7A: Unità Locali delle Imprese e Addetti per Attività Economica											
Comune di sommacampagna											
Settori	Attività Economica	Censimento 2001				Tot. Add. Settore	Censimento 1991				Tot. Add. Settore
		U. L.	% sul Tot.	Addetti	% sul Tot.		U. L.	% sul Tot.	Addetti	% sul Tot.	
Prim.	Agricoltura e pesca (*)	22	1,9%	83	1,6%	83	1	0,1%	3	0,1%	3
Sec.	Industria Estrattiva	2	0,2%	4	0,1%	2.313	0	0,0%	0	0,0%	2.270
	Industria Manifatturiera	184	16,0%	1.700	33,2%		178	24,1%	1.908	47,4%	
	Energia, Gas e Acqua	0	0,0%	0	0,0%		3	0,4%	16	0,4%	
	Costruzioni	211	18,3%	609	11,9%		120	16,2%	346	8,6%	
Terz. 1	Commercio e Riparazioni	295	25,7%	803	15,7%	803	211	28,5%	676	16,8%	676
Terz. 2	Alberghi e Pubblici Esercizi	64	5,6%	344	6,7%	1.922	43	5,8%	203	5,0%	1.079
	Trasporti e Comunicazioni	89	7,7%	980	19,1%		61	8,2%	452	11,2%	
	Credito e Assicurazioni	25	2,2%	68	1,3%		18	2,4%	48	1,2%	
	Altri Servizi	258	22,4%	530	10,3%		105	14,2%	376	9,3%	
Totale		1.150	100,0%	5.121	100,0%	5.121	740	100,0%	4.028	100,0%	4.028

(*) Sono qui considerate le attività dei servizi connessi all'Agricoltura e zootecnia non rintranti nel campo di osservazione del relativo Censimento.

Nella successiva Tavola 8 e nel relativo Grafico (Figura 18) è descritta nel dettaglio la ripartizione delle unità lavorative (addetti) censite, secondo le Attività Economiche oggetto di rilevamento nel 2001, raffrontate con i valori del 1991.

Nella colonna Var.% è segnalata la "variazione intercensuaria", cioè l'incremento e/o decremento percentuale verificatori nel decennio considerato, per aggregazioni di attività e per specifiche tipologie.

Per le Attività manifatturiere, che registrano una riduzione media del numero degli addetti dell'11% circa, si rileva anche una sostanziale modifica della loro distribuzione interna rispetto alle attività specifiche indicate, pur confermandosi di fatto la categoria di attività economica che offre il maggior numero di postazioni di lavoro (1.700 unità complessive).

Le attività manifatturiere più importanti sono:

- ✓ l'Industria alimentare e delle bevande con 317 addetti, che ha visto un incremento assoluto nel decennio di 37 unità, pari percentualmente a 12,8 punti;
- ✓ le Industrie conciarie e dei prodotti in cuoio con 195 addetti, che invece hanno registrato una riduzione di posti di lavoro, pari a 303 unità (-60,8%);
- ✓ l'Industria del legno e dei prodotti in legno con 73 addetti, cresciuta di 10 unità, pari a +15,9%;
- ✓ l'Industria della carta con 41 unità, che ha invece perso rispetto al 91 ben 194 postazioni di lavoro, con una riduzione di 82,6 punti percentuali (aveva 235 addetti);
- ✓ l'Editoria, stampa, riproduzione di supporti registrati con 180 addetti, cresciuta di 32 unità rispetto al 91, pari al 21,6%;
- ✓ la Fabbricazione di prodotti chimici e fibre sintetiche con 65 addetti, incrementatasi di 46 unità nel decennio, pari al 242% circa;
- ✓ la Produzione di metalli e loro leghe con 88 addetti, cresciuta rispetto al 1991 di 63 unità lavorative, pari al 252% circa;
- ✓ la Fabbricazione e produzione di prodotti di metallo con 157 addetti, che tuttavia fa registrare, rispetto al 1991, una riduzione di postazioni lavorative per 78 unità (-33,2%);

Tavola 8: Struttura Economica per attività elementari - Censimenti 1991 e 2001

Dettaglio Comunale								
Sett.	Attività economiche	censimento 2001			Censimento 1991			Var. %
		Imp./lst.	U. L.	Add.	Imp./lst.	U. L.	Add.	Add.
Prim.	Agricoltura, caccia e silvicoltura	23	23	104	1	1	3	3366,7%
	Pesca, piscicoltura e servizi connessi	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Totale Primario	23	23	104	1	1	3	3366,7%
Sec.	Estrazione di minerali	1	2	4	0	0	0	100,0%
	Attività manifatturiere	171	84	1.700	168	178	1.908	-10,9%
	Industrie alimentari e delle bevande	14	18	327	20	24	290	12,8%
	Industria del Tabacco	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Industrie tessili	3	3	11	2	2	5	120,0%
	Industria dell'abbigliamento	9	9	28	9	9	35	-20,0%
	Industrie conciarie e dei prodotti in cuoio e pelle	20	21	195	38	38	498	-60,8%
	Industria del legno e dei prodotti in legno	17	18	73	14	14	63	15,9%
	Industria della carta	4	5	41	4	4	235	-82,6%
	Editoria, stampa, riproduzione supporti registrati	21	23	180	21	22	148	21,6%
	Fabbricazione di coke, raffinerie di petrolio	1	1	1	0	0	0	0,0%
	Fabbricazione di prodotti chimici e fibre sintetiche	5	5	65	2	3	19	242,1%
	Fabbricazione articoli in gomma e materie plastiche	3	3	38	3	3	93	-59,1%
	Fabbricazione prodotti lavorazione metalli non metalliferi	7	8	258	8	9	110	134,5%
	Produzione di metalli e loro leghe	5	6	88	2	2	25	252,0%
	Fabbricazione e produzione di prodotti di metallo	28	28	157	24	25	235	-33,2%
	Fabbricazione macchine e apparecchi meccanici	13	14	139	7	7	79	75,9%
	Fabbricazione macchine per ufficio ed apparecchiature informatiche	1	1	1	0	0	0	0,0%
	Fabbricazione macchine ed apparecchi elettrici	4	5	8	1	1	12	-33,3%
	Fabbricazione di apparecchi radio Tv e per comunicazioni	3	3	5	3	3	3	66,7%
	Fabbricazione apparecchi medicali, di precisione e ottici, orologi	2	2	4	5	6	23	-82,6%
	Fabbricazione di autoveicoli	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Fabbricazione di altri mezzi di trasporto	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Fabbricazione di mobili, altre industrie manifatturiere	9	9	78	5	5	35	122,9%
	recupero e preparazione per il riciclaggio	2	2	3	0	0	0	0,0%
	Produzione e distr. di energia elettrica, gas e acqua	0	0	0	0	3	16	-100,0%
Costruzioni	204	211	609	100	120	346	76,0%	
Totale Secondario	376	297	2.313	268	301	2.270	1,9%	
Terz.	Commercio e riparazioni	262	295	803	195	211	676	18,8%
	Commercio, manut. e riparazione di veicoli, vendita al dettaglio di carburanti	35	38	127	37	43	135	-5,9%
	Commercio all'ingrosso, intermediari del commercio	138	147	409	52	59	269	52,0%
	Commercio al dettaglio, riparazione di beni personali e per la casa	89	110	267	106	109	272	-1,8%
	Alberghi e Ristoranti	53	64	344	36	43	203	69,5%
	Trasporti e Comunicazioni	72	89	980	41	61	452	116,8%
	Trasporti terrestri	57	65	477	37	49	246	93,9%
	Trasporti marittimi e per vie d'acqua	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Trasporti aerei	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Attività ausiliarie dei trasporti	15	21	484	3	7	172	181,4%
	Poste e telecomunicazioni	0	3	19	1	5	34	-44,1%
	Intermediazione monetaria e finanziaria	15	25	68	13	18	49	38,8%
	Intermediazione monetaria e finanziaria	0	7	40	0	5	29	37,9%
	Assicurazione, fondi pensione	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Attività ausiliare dell'intermediazione finanziaria	15	18	28	13	13	20	40,0%
	Att. immob., noleggio, informatica, ricerca, altre att. prof.	159	167	379	52	60	281	34,9%
	Attività immobiliari	39	39	63	8	8	17	270,6%
	Noleggio	4	7	45	2	8	14	221,4%
	Informatica	15	16	40	5	5	19	110,5%
	Ricerca e sviluppo	3	3	5	0	0	0	0,0%
	Altre attività professionali	98	102	226	37	39	231	-2,2%
	Pubblica Amm. e difesa; assicurazione sociale obblg.	1	4	154	1	3	70	120,0%
Istruzione	4	11	215	0	7	100	115,0%	
Sanità e altri servizi sociali	42	48	186	18	25	71	162,0%	
Altri servizi	113	119	93	39	45	95	-2,1%	
Totale Terziario	721	822	3.222	395	473	1.997	61,3%	
Totali	Totali	1.120	1.142	5.639	664	775	4.270	32,1%

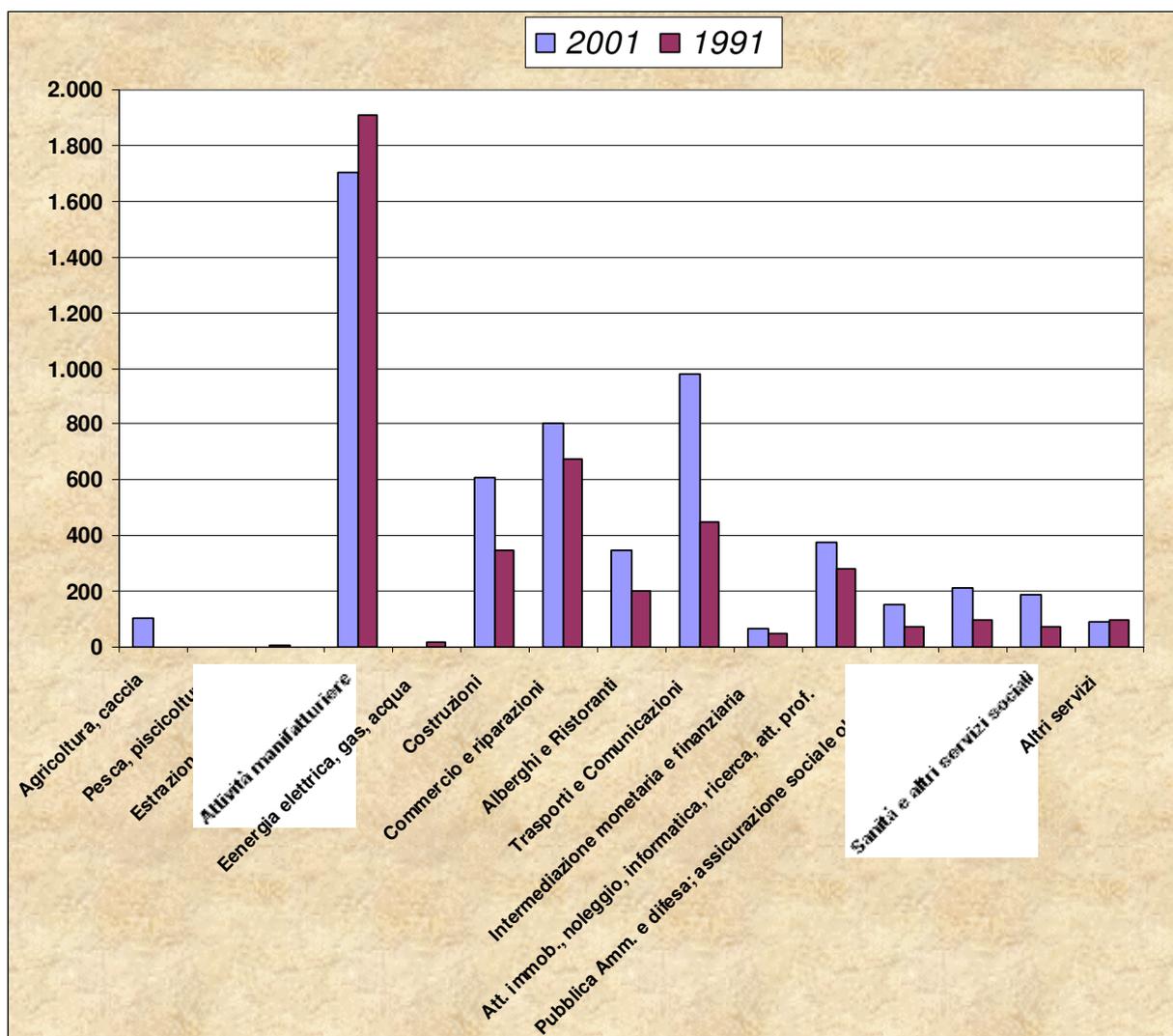


Figura 18.

- ✓ la **Fabbricazione di macchine e apparecchi meccanici** con 139 addetti, cresciuta rispetto al 1991 di 60 unità, pari al 75,9%
- ✓ la **Fabbricazione di mobili e/o altre industrie manifatturiere** con 78 addetti, cresciuta rispetto al 1991 di 43 unità, pari al 122,9%.

A sorreggere ed incrementare il peso economico del Settore sono le **Costruzioni** che, tra il 1991 ed il 2001, segnano un forte incremento del numero degli addetti (da 346 a 609: +263 unità pari al 76% circa) ed il sostanziale raddoppio del numero delle Imprese e delle Unità Locali.

Complessivamente il **Secondario**, che somma 2.313 addetti con un leggerissimo incremento complessivo rispetto al 1991 (2.270 addetti) dell'1,9% (+43 unità), **viene scavalcato per importanza, rispetto all'offerta di posti di lavoro, dal Terziario**, che con 3.222 addetti (+1.225 unità pari al 61,3% di incremento) diviene il **primo Settore Economico del Territorio**.

Tutte le macro attività economiche del terziario registrano infatti incrementi del numero degli addetti:

- l'attività **Commercio e riparazioni** con 803 addetti, cresce di 127 unità rispetto al '91 (+ 18,8%), ed in particolare nel **Commercio all'ingrosso, intermediari del commercio** che, con 409 addetti (+140 unità) cresce rispetto al '91 del 52%;
- l'attività **Alberghi e Ristoranti** con 344 addetti, cresce di 141 unità (+69,5%) rispetto al '91;
- l'attività **Trasporti e Comunicazioni** con 980 addetti, cresce di 528 unità rispetto al '91 (116,8%), ove spiccano i **Trasporti terrestri** con 477 addetti (+231 unità pari al 93,9% di incremento) e le **Attività ausiliarie dei trasporti** con 484 addetti (+312 unità +181,4%);
- le **Attività Immobiliari, noleggio, informatica ecc.** con 379 addetti, crescono rispetto al '91 di 98 unità, pari al 34,9%.

Un ulteriore approfondimento e specificazione dei dati sopra riportati, consente di individuare le singole specifiche produzioni (di beni e di servizi) prevalenti sul territorio comunale per numero di addetti.

Rispetto alla precedente classificazione ISTAT, relativa alle principali attività economiche elementari svolte dalle **Imprese** operanti sul territorio, si ricava:

1. la lavorazione e conservazione di frutta ed ortaggi conta **101** addetti;

2. la fabbricazione di calzature conta **190** addetti, si ricorda che Sommacampagna con Sona e Bussolengo, faceva parte del cosiddetto "distretto della calzatura" essendo stata, in passato, sede di importanti attività manifatturiere con tale produzione;
3. la stampa e attività dei servizi connessi alla stampa conta **188** addetti;
4. la fabbr. prodotti ceramici non refrattari, non destinati all'edilizia, e prodotti ceramici refrattari conta **220** addetti;
5. la fabbricazione di elementi da costruzione in metallo conta **89** addetti;
6. nelle **costruzioni**: la costruzione completa o parziale di edifici (imprese edili) conta **337** addetti, l'installazione dei servizi di un fabbricato conta **198** addetti ed i lavori di completamento degli edifici contano **112** addetti;
7. nel **commercio**: gli intermediari del commercio contano **102** addetti; il commercio all'ingrosso conta **188** addetti, mentre il commercio al dettaglio conta complessivamente **147** addetti;
8. i ristoranti contano **115** addetti;
9. nei **trasporti**: il trasporto terrestre - autotrasportatori - conta **228** addetti, la movimentazione merci e magazzinaggio - logistica - conta **184** addetti e le attività genericamente connesse contano **329** addetti;
10. le attività professionali tecnico legali contano **146** addetti;
11. l'informatica conta complessivamente **39** addetti.

* * * * *

E' infine possibile valutare sinteticamente la "ricchezza" prodotta sul territorio, nei principali vari settori di attività, riferendosi al valore aggiunto (misurato in milioni di euro) calcolato sottraendo dal valore della produzione realizzata il valore delle materie prime ed ausiliarie utilizzate e dei servizi acquistati presso altre unità produttive (consumi intermedi) e impiegati nel processo di trasformazione della produzione esaminata.

Secondo gli studi della **Camera di Commercio di Verona - "Indicatori economici della Provincia di Verona - Anno 2006"** - nei settori economici oggetto di indagine (ivi compresa l'Agricoltura) nel periodo 1995 - 2004 si sono registrati i seguenti livelli di valore aggiunto:

Tavola 9: Valore aggiunto per Settore Economico - Provincia di Verona

[Valori in milioni di euro correnti]

Settori Economici	Anno 1995	Anno 2000	Anno 2004	Var. % 04/95
Agricoltura	877,4	841,6	866,9	-1,20
Industria	4.040,8	4.830,9	5.259,1	30,15
Costruzioni	727,0	934,7	1.036,1	42,52
Servizi	8.821,6	11.371,9	13.676,0	55,03
Totale	14.466,8	17.979,1	20.838,1	44,04

E' molto evidente la progressiva **forte crescita della ricchezza prodotta nel Terziario** (servizi), con un **incremento nel decennio del 55% del valore aggiunto**, seguita dalle **costruzioni e dall'industria**, che pur con minori risultati, segnano comunque rispettivamente un importante **+30% e +42%**.

L'agricoltura, invece ha registrato, nel periodo considerato, **una variazione negativa, ha cioè prodotto meno valore aggiunto nel 2004, rispetto a quello del 1995, pur con un leggero incremento rispetto all'analogo valore dell'anno 2000.**

Nel medesimo periodo l'inflazione (calcolata sulla variazione dei prezzi al consumo - indice NIC) **è stata del 23,1%, quindi di 21 punti circa inferiore alla variazione 1995-2004 di Tavola 9.**

La Tavola 10 riassume i dati del valore aggiunto per Comune sempre nell'anno 2004, nei settori "produttivi", con esclusione cioè dell'Agricoltura.

Tavola 10: Valore Aggiunto, al netto del Primario, per Comune e Settore. Anno 2004.

[Valori in milioni di euro]

Comuni	Industria	Costruzioni	Servizi	Totale
Sommacampagna	85,8	20,0	211,5	317,2
Sona	87,0	23,1	216,6	326,7
Villafranca	147,7	38,9	453,5	640,1

I servizi, con 211,5 milioni di euro, rappresentano il 66,7% del valore aggiunto complessivamente prodotto, confermandosi a livello territoriale, la prima fonte di reddito, arrivando addirittura, in Villafranca, a costituire il 71% circa del totale della ricchezza prodotta.

L'ATTUALE CONSISTENZA URBANISTICA.

Il Comune di Sommacampagna si è dotato di un Piano Regolatore Generale già nella seconda metà degli anni '70, approvato con delibera della Giunta Regionale n° 1177 del 1 marzo 1978, aggiornato e reso conforme alle disposizioni della Legge Regionale n° 61/85 ed alla deliberazione della Giunta Regionale n° 2705 del 24 maggio 1983, con la Variante Generale, di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 3541 del 16.06.1992.

Tutte le modifiche, le implementazioni e le variazioni intervenute tra l'approvazione del primo strumento generale e la sua variante generale, non hanno mai comportato, relativamente alla aree con destinazione produttiva, sostanziali modifiche all'originario impianto urbanistico.

Tutte le aree industriali ed artigianali di completamento esistenti (zone D1/c), nonché **tutta la parte delle aree di espansione di più vecchia individuazione** (definite con la sigla PdL P, ma originariamente Zona D/3), **già presenti nel Piano del 1978**, occupano una superficie di mq **591.000** circa, dei quali mq **447.000** circa per zone di completamento e mq **144.000** circa per zone di espansione.

Erano inoltre individuate aree a destinazione commerciale, direzionale, per lo più "*fotografando*" e riproponendo, anche graficamente, la situazione esistente, riconoscendo cioè alcune attività già insediate (aree ex macello e uffici "SIPA POLLO ARENA"), per complessivi mq **47.000** circa, collocati nel Capoluogo, dei quali solamente **12.000** circa non ancora edificati (area prospiciente il casello autostradale).

La **vocazione "PRODUTTIVA"** del territorio Comunale di Sommacampagna, è pertanto evidente già fin dalla formazione del primo P.R.G. e si spiega semplicemente ricordando la vicinanza con le aree industriali e produttive in genere della città e con la presenza sul territorio di importanti e facilmente accessibili infrastrutture viabilistiche, quali l'**Autostrada A4** ed il relativo **casello**, posti immediatamente a nord dell'abitato del Capoluogo.

La A4, che attraversa il territorio da est ad ovest, è "**fisicamente**" contigua al centro abitato di Sommacampagna e spezza in due quello di Caselle, separando (a nord dell'autostrada) la parte più propriamente residenziale, da quella (a sud) ove sono ubicati gli insediamenti produttivi.

Le successive varianti allo strumento urbanistico non hanno introdotto particolari variazioni nella consistenza delle aree produttive, limitandosi (nel tempo) ad una serie di adeguamenti dell'esistente, per lo più motivati dalla necessità di "*riconoscere*" e "*cartografare*" una serie di attività esistenti in immobili "*fuori zona*", ma con uso produttivo.

Con la variante n° 3, approvata dalla Giunta Regionale con DGR n° 3002 del 8 giugno 1982, veniva *riconosciuta* come zona D1/c di completamento produttivo (allora zona D1), l'area di via Rampa in Caselle, "*ereditata*", **già totalmente edificata**, dal Comune di Sona nel 1975, in sede di rettifica dei confini amministrativi concernenti l'abitato di Lugagnano, portando così a mq **631.000** circa, la dotazione comunale di aree produttive, **senza tuttavia aggiungere nuova capacità insediativa**.

Con la variante n° 8, approvata con DGR n° 527 del 9 febbraio 1988, venivano introdotte alcune modificazioni, non sostanziali all'impianto urbanistico, aggiungendo, in continuità all'esistente area produttiva di Caselle, una nuova zona (oggi identificata con la sigla PdL P 4), della superficie di circa mq **29.200** e *riconoscendo*, come area produttiva, l'ambito dell'ex conceria esistente in Custoza (oggi zona D1/C), per altro già sostanzialmente edificata, della superficie di circa **19.100** mq.

La **Variante Generale del 1990** relativamente agli insediamenti produttivi ha proposto quanto segue:

a - individuazione di n. 6 attività produttive fuori zona (indicate nel P.R.G. vigente con la sigla D/5 "**Zone non organicamente inserite**", della superficie totale di mq **92.000** e **già di fatto quasi totalmente edificate**, con basso rapporto di copertura (25%); [aree Gecofin in Caselle; Scap in Loc. Brusà; Dalla Bernardina F.lli in strada San Giorgio; Rigo Vittoria in Loc. Campagnol; lo Zeppificio Custoza srl in via Custoza di fronte alla Cantina Sociale ed infine l'area della Pizzeria Casetta in via Cesarina];

b - perimetrazione ed individuazione degli insediamenti agro-industriali esistenti (Cantina Sociale di Custoza, Cooperativa Avicola Veronese in Caselle e Soc. Agriform nel Capoluogo) per circa mq **163.000**, già all'epoca utilizzate per almeno il **40%** della loro capacità edificatoria prevista (50% dell'area totale);

c - riconoscimento, in edifici esistenti fuori zona, della presenza di aree da destinare all'attività di "*autotrasporto*", della superficie complessiva di circa mq **90.700**, già all'epoca abbondantemente sfruttate, con percentuali che passano dal 72% di quella in via dell'Artigianato a Caselle (Artoni e altri), al 64% di quella lungo la Strada Provinciale n° 54 (Fercam), al 27% di quella sita in via Cesarina (Arcese Trasporti);

d - due nuove aree produttive di una certa consistenza:

d/1 - la nuova zona D1/e (industriale/artigianale) della frazione Caselle, quantificata in circa mq **24.000** (poi reali 22.509), oggi completamente urbanizzata in seguito della "convenzione" sottoscritta con atto Notaio Salvo in Villafranca di Verona rep. n. 78570/2953 ed edificata per circa il 51% delle potenzialità previste (rimangono 4 lotti liberi per una superficie edificabile di mq 3.746);

d/2 - una nuova zona di espansione commerciale / direzionale (D2/e) nel Capoluogo, della superficie di mq **40.000**, destinata ad insediamenti commerciali all'ingrosso, **mai utilizzata, poi compresa nella manovra di ridefinizione dell'ambito, con cambio d'uso urbanistico in zona artigianale - industriale, effettuata con al Variante n. 18 al P.R.G., come più avanti illustrato**.

Va osservato che la Variante Generale del 1990 non ha tuttavia risolto, o tentato di risolvere le problematiche urbanistiche connesse alla presenza di numerosi insediamenti produttivi "*Fuori Zona*".

Nel 1994, infatti, e poi successivamente nel 1998, l'Amministrazione Comunale di Sommacampagna, ha avviato il percorso di due distinte varianti al P.R.G. vigente, aventi per oggetto gli insediamenti "*produttivi*":

- o la variante n. 16;
- o la variante n. 18.

Parallelamente a tali iniziative il percorso urbanistico del Comune è stato caratterizzato dall'adozione ed approvazione della cosiddetta Variante Ambientale (n. 17), che ha portato alla individuazione, riconoscimento, regolamentazione e tutela degli spazi aperti del territorio, sia sotto il profilo naturalistico e paesaggistico, che rispetto all'esigenza di definire un corretto equilibrio tra territorio aperto (la campagna) e territorio urbanizzato.

La **Variante n. 16** ha preso le mosse dall'iniziativa del Comune (bando pubblico in data 23.03.1994), con il quale l'Amministrazione invitava "..... **tenuto conto dell'attuale grave situazione economica ed occupazionale ...**" gli Enti, i privati interessati, i tecnici e la cittadinanza tutta, ad inviare, osservazioni proposte di variante al P.R.G., segnalando che ".... **verranno valutate** (in particolare) **le richieste degli imprenditori locali volte ad incrementare la loro attività ...**".

L'entità numerica delle istanze pervenute e la superficie in trasformazione dalle stesse derivanti ha confermato che la Variante generale del 1990 necessitava di appropriati interventi di "*potenziamento ed ampliamento*" delle aree da destinare agli insediamenti produttivi, in grado di soddisfare le esigenze emerse a ulteriore conferma della "**vocazione**" del territorio sommacampagnese per tali insediamenti.

Delle 98 "richieste" pervenute (dalla data del bando fino ai primi mesi del 1997) ben **52** prospettavano la *trasformazione di aree* (a vario titolo e tipologia) *in zona omogenea "D"*, per una nuova superficie edificabile richiesta pari a **mq 962.832**, delle quali sono state tenute in considerazione solo le situazioni rilevanti ai fini delle necessità reali di aziende esistenti e già insediate sul territorio, concedendo aumenti di capacità edificatoria, "in sito", per **mq 11.800**, attraverso la modificazione del rapporto di copertura esistente, mentre altre sono state oggetto di "**riconoscimento**" dell'attività già esistente, ma "*fuori zona*" (trasformazione da zona agricola in zona "D/5 - Aree produttive non organicamente inserite"), concedendo contestualmente solo limitati ampliamenti, per **mq 12.101** complessivi.

In totale le nuove attività "*Fuori Zona*" schedate e riconosciute sono state 5 che sommate alle 6 originarie, previste nella Variante Generale del 1990, assommano ad un totale di 11 insediamenti "*Fuori Zona*", cui va tuttavia detratto l'ambito occupato dalla ditta Gecofin, divenuto ormai limitrofo al centro abitato di Caselle, che con la citata Variante 16 è stato trasformato in zona D1 (espansione produttiva), con incremento dell'indice di edificabilità dal 25% al 50% della superficie fondiaria.

La manovra urbanistica della Variante 16, completatasi con l'approvazione regionale nel 1999 (D.G.R. 2076) ha quindi comportato l'individuazione di nuove superfici da destinare a zona omogenea "D" per complessivi **mq 80.358**, escludendo i *57.200 mq destinati ad una nuova tipologia di insediamenti (Zona D/6) connessi con la "sosta attrezzata", il parcheggio e le strutture di servizio*, stralciati dalla Regione in sede di valutazione tecnica del progetto.

Parallelamente, considerata la richiesta di nuove aree a destinazione produttiva ed in relazione all'ormai completata utilizzazione di tutti gli ambiti a ciò destinati nel P.R.G., è stata adottata la **Variante n. 18** (Delibera C.C. n. 14 del 22.02.1999 - D.G.R. 372 del 26.02.2001), per rispondere alle esigenze emerse, all'interno di un disegno organico e controllato rispetto alla valenze ambientali del territorio definite e regolamentate con la predetta Variante 17 al P.R.G..

La nuova dotazione urbanistica prevista nel progetto è stata, all'epoca dimensionata sulle previsioni del P.T.P. adottato che considerava quale ipotesi di sviluppo **minimale e fisiologica** un ampliamento delle superficie produttive pari al **20%** di quelle già urbanizzate.

Sulla scorta di questa indicazione il progetto prevedeva:

- a) individuazione nel Capoluogo in Loc. Crocetta di una nuova vasta area a destinazione industriale - artigianale, per una superficie di circa 142.000 mq, comprendendo però anche la superficie originariamente destinata ad attività commerciali e direzionali ivi ubicata, di circa mq 40.000 (vedi punto d/2), **quindi con un reale incremento della superficie edificabile pari a mq 102.00 circa;**
- b) individuazione nella frazione Caselle di una nuova area con destinazione industriale - artigianale, situata lungo via Casa Quindici, della superficie di circa 48.000 mq **che, tuttavia, veniva stralciata in sede di approvazione in quanto ritenuta (parere della C.T.R. n. 516 del 19.12.2000) fuori modello di sviluppo urbanistico, in quanto l'espansione avviene al di là della strada;**
- c) individuazione di una nuova area a destinazione commerciale e direzionale, nella frazione Caselle, **della superficie di circa mq 46.500.**

La manovra complessiva proposta era quindi è la seguente:

- **individuazione di nuove aree industriali - artigianali per complessivi mq 190.000 circa;**
- **individuazione di nuove aree commerciali e direzionali per complessivi mq 46.500 circa.**

Con successiva **variante puntuale** al P.R.G., approvata dalla Regione Veneto con D.G.R. 3760 del 21.12.2001, è stata infine riproposta la **nuova zona produttiva destinata alla realizzazione di un'area da destinare alla sosta attrezzata, individuata con la sigla D6**, riprendendo, sia pure con le opportune modifiche ed integrazioni, le previsioni già stralciate in sede di approvazione della variante n. 16.

La variante comprende **un'area di 48.000 mq** circa da utilizzare per gli usi "produttivi" specifici e l'individuazione di un'area di verde provato vincolato di cuscinetto con il limitrofo ambito aeroportuale di mq 11.993, confermando i vincoli aeronautici esistenti sulla zona.

L'ambito, soggetto a successivo piano attuativo, è in corso di edificazione e comprende anche un insediamento di tipo ricettivo - ristorazione per una volumetria massima complessiva di 5.000 mc.

Al fine di verificare lo **stato di attuazione** delle sopra elencate previsioni urbanistiche, in sede di progettazione del P.A.T. sono stati **analizzati tutti gli ambiti territoriali che nel P.R.G. vigente sono destinati ad insediamenti produttivi**, al fine di verificarne l'effettiva consistenza e il **grado di utilizzazione**, nonché l'esistenza di aree, lotti e superfici residue che ne dimostrino l'eventuale sotto utilizzo.

La successiva Tabella illustra la situazione al 31.08.2007.

Consistenza del patrimonio urbanistico ed edilizio degli insediamenti produttivi.														
Ambito n.	Superficie totale	Aree produttive	Verde	Parch.	Altro	N° lotti	N° lotti liberi	Sup. cop. massima Volume max	Sup. cop. edificata Volume edificato	Sup. cop. residuale Volumetria residuo	Area libera edificabile	Sup. coperta edificabile	n. unità edilizie censite nel SIT	n. Attività insediate
D1_C_1	16.459	13.786	1.185	1.046	163	8	0	6.893	6.225	668	0	0	14	10
D1_C_2	71.188	69.268	1.288	1.046	0	13	1	33.982	41.320	0	3.223	1.611	40	18
D1_C_3	37.944	37.524	420	0	0	7	0	18.762	8.870	9.892	0	0	12	13
D1_C_4	4.858	4.858	0	0	0	1	0	2.429	2.400	29	0	0	1	1
D1_C_5	61.758	61.758	0	0	0	16	0	30.879	26.518	4.360	0	0	54	35
D1_C_6	197.288	194.722	0	0	2.566	20	1	90.327	67.113	23.214	16.634	8.317	110	42
D1_C_7	64.278	64.278	0	0	0	11	1	31.649	26.490	5.159	980	490	140	30
D1_C_8	64.737	61.821	0	0	2.916	16	1	29.944	23.917	6.027	3.867	1.933	98	17
D1_C_9	18.415	18.415	0	0	0	1	0	9.207	4.624	4.583	0	0	0	0
D2_C_1	12.584	12.584	0	0	0	2	0	5.034	4.624	410	0	0	1	5
								37.752	31.357	6.395				
D2_C_3	11.303	11.303	0	0	0	2	1	1.576	724	852	8.363	3.345	1	4
								33.909	8.500	25.409				
D2_C	2.639	2.639	0	0	0	1	0	1.056	1.275	0	0	0	2	2
								7.917	11.687	0				
D3_1	19.438	19.438	0	0	0	1	0	8.000	7.091	909	0	0	20	1
D3_2	63.633	63.633	0	0	0	1	0	12.000	5.500	6.500	0	0	9	0
D3_4	12.992	12.992	0	0	0	1	0	14.500	2.191	12.309	0	0	5	1
D3_5	12.626	12.626	0	0	0	1	0	26.524	24.348	2.176	0	0	2	1
D2_CS_1	24.321	24.321	0	0	0	3	0	7.296	4.795	2.501	0	0	7	3
D2_CS_2	24.878	24.878	0	0	0	1	0	7.451	5.927	2.048	0	0	4	1
D2_CS_3	43.096	43.096	0	0	0	1	0	12.929	3.232	9.697	0	0	6	1
D2_CS_Capoluogo	3.767	2.637	0	0	0	1	0	1.130	514	616	0	0	1	1
D4_1	79.794	79.794	0	0	0	1	0	39.897	17.613	22.284	0	0	24	1
D4_2	52.308	48.488	0	0	0	2	0	24.244	14.520	9.724	0	0	4	1
D4_3	30.279	30.279	0	0	0	1	0	15.139	8.662	6.477	0	0	14	1
D5_2	8.222	7.283	0	0	0	1	0	1.820	1.577	243	0	0	5	1
D5_3	14.067	13.527	0	0	0	1	0	3.381	945	2.436	0	0	7	1
D5_4	4.894	4.875	0	0	0	1	0	1.218	1.011	207	0	0	4	1
D5_5	4.030	3.664	0	0	0	1	0	916	950	0	0	0	2	1
D5_6	2.860	2.800	0	0	0	1	0	700	700	0	0	0	7	1
D5_7	7.626	6.101	0	0	0	1	0	2.288	2.530	0	0	0	2	1
D5_8	8.982	7.185	0	0	0	1	0	2.245	1.821	424	0	0	5	1
D5_9	10.724	8.579	0	0	0	1	0	2.681	2.565	116	0	0	3	1
D5_10	15.639	12.511	0	0	0	1	0	3.909	4.750	0	0	0	13	1
D5_11	21.853	17.482	0	0	0	1	0	5.463	4.692	771	0	0	8	5
D6 (*)	46.804	16.381	0	0	0	1	0	7.020	3.787	3.234	0	0	8	2
PdL_P1	46.079	38.890	2.393	1.398	3.398	9	0	15.566	12.159	3.397	0	0	25	14
PdL_P2	53.979	44.100	2.847	2.872	4.160	19	2	16.082	13.939	2.143	3.894	1.557	30	19
PdL_P3	46.959	37.714	2.277	2.446	4.522	13	0	14.021	14.844	0	0	0	12	12
PdL_P4	26.253	24.036	0	0	2.217	1	0	10.771	10.506	265	0	0	5	14
D1_E_1 (*)	22.509	19.569	1.161	1.727	502	7	4	6.038	4.956	1.082	7.492	3.746	7	5
D1_E_13 (*)	59.446	47.557	0	0	0	1	0	23.778	12.904	10.874	0	0	10	1
D1_E_17 (*)	7.438	6.672	377	77	312	1	0	3.336	2.790	546	0	0	1	1
D1_E_Crocetta (*)	136.835	108.266	10.145	9.458	8.966	5	3	37.920	18.339	19.581	34.123	17.061	7	0
D2_E_Caselle (*)	48.375	45.219	0	0	3.156	0	0	13.566	0	0	36.175	10.852	0	0
								45.219	0	0				

Sono indicati in rosso le quantità volumetriche inreenti gli ambiti e gli interventi Turistico - Alberghieri e Commerciali - Direzionali

Fonte dati Sistema Informatico Comunale

Al fine di rendere facilmente leggibili e comprensibili i dati è stata elaborata una seconda tabella che riassume e raggruppa i valori in funzione delle singole tipologie di aree produttive presenti sul territorio, seguendo la ripartizione prevista dal vigente P.R.G..

Tipo di Ambito	Superficie totale Occupata	Superficie dei lotti edificabili	Verde	Parch.	Altro	N° lotti	N° lotti liberi	Sup. coperta - Volume max	Sup. coperta - Volume max	Sup. coperta - Vol. residuo	Area libera edificabile	Sup. coperta edificabile	n. unità edilizie	n. Attività insediate
Zone produttive di completamento	1.202.750	1.143.885	10.410	8.808	19.942	164	7	450.875 140.602	342.352 90.674	118.543 53.698	36.961	17.253	697	262
Zone produttive di espansione (*)	321.407	243.664	11.683	11.262	12.936	15	7	91.658 45.219	42.776 0	35.317 0	77.790	31.659	33	9
Totale superfici Zone produttive	1.524.157	1.387.549	22.093	20.070	32.878	179	14	542.533 185.821	385.128 90.674	153.860 53.698	114.751	48.912	730	271
Totale Zone D1/C	536.925	526.430	2.893	2.092	5.645	93	4	254.072	207.477	53.932	24.704	12.351	469	166
Totale Zone D2/C	26.526	26.526	0	0	0	5	1	7.666 79.578	6.623 51.544	1.262 31.804	8.363	3.345	4	11
Totale Zone D3	108.689	108.689	0	0	0	4	0	61.024	39.130	21.894	0	0	36	3
Totale Zone D2cs	96.062	94.932	0	0	0	6	0	28.806	14.468	14.862	0	0	18	6
Totale Zone D4	162.381	158.561	0	0	0	4	0	79.280	40.795	38.485	0	0	42	3
Totale Zone D5	98.897	84.007	0	0	0	10	0	24.621	21.541	4.197	0	0	56	14
Totale Zona D6	46.804	16.381	0	0	0	1	0	7.020 5.000	3.787 0	3.234 0	0	0	8	2
Totale PdLP	173.270	144.740	7.517	6.716	14.297	42	2	56.430	51.448	5.805	3.894	1.557	72	59
Totale D1E	226.228	182.064	11.683	11.262	9.780	14	7	71.072	38.989	32.083	41.615	20.807	25	7
Totale Zona D2E	48.375	45.219	0	0	3.156	0	0	13.566 45.219	0 0	0 0	36.175	10.852	0	0

Nota (*): Trattasi di nuovi ambiti, soggetti a Piano Attuativo, già previsti prima dell'adozione del P.A.T., anche già parzialmente urbanizzati ed edificati.

Sono indicati in rosso le quantità volumetriche inreenti gli ambiti e gli interventi Turistico - Alberghieri e Commerciali - Direzionali

Fonte dati Sistema Informatico Comunale

Complessivamente le aree a destinazione produttiva di completamento, cioè quelle con urbanizzazione ormai completata, assommano a 1.202.750 mq, nei quali sono presenti 157 lotti edificati e 7 lotti liberi (4% del totale) per 36.961 mq edificabili e 17.253 mq copribili.

Nelle aree di espansione, cioè quelle con urbanizzazione in corso o non ancora completata, pari a mq 321.407, i lotti liberi sono ancora 7 e corrispondono ad una superficie di mq 77.790, per una superficie copribile di mq 31.659.

Rispetto alla tipologia di “*area produttiva*” e con specifico riferimento alla differenza tra ambiti destinati ad insediamenti industriali ed artigianali (Secondario) da quelli commerciali - direzionali (terziario) e turistico alberghieri, dai dati riportati emerge che:

- ✓ le aree destinate agli insediamenti produttivi secondari identificate con le sigle D1/C - D2cs - D4 - D5 - D6 - PdLP - D1/E, occupano complessivamente 1.340.567 mq all'interno dei quali risultano ancora n. 13 lotti liberi per mq 70.213 (5,2%) per una superficie copribile di mq 34.715, per la maggior parte concentrati nella nuova area produttiva del capoluogo in fase di completamento (D1/E); la superficie residuale copribile nelle zone edificate è pari a mq 152.598, che potrebbero essere sfruttati con interventi di razionalizzazione - riorganizzazione dei singoli ambiti, da ottenersi anche con l'incremento della superficie coperta massima realizzabile, portandola al 50% anche per gli ambiti del capoluogo che, nel vigente P.R.G., hanno una superficie massima copribile pari al 40%;
- ✓ le aree destinate al terziario (commercio e direzionale) identificate con le sigle D2/c e D2/E, occupano rispettivamente mq 26.526 e mq 48.375, dei quali solo l'area D2/E sita in Caselle non è ancora edificata (la superficie realmente edificabile è di mq 45.219 in quanto ne va esclusa la prevista strada di piano), per un totale di mq 74.901, corrispondenti solamente al 4,9% delle aree destinate agli insediamenti produttivi (mq 1.524.157).

Le recenti riqualificazioni urbanistiche avviate attraverso i progetti PIRUEA hanno, infatti sostanzialmente interessato, per la maggior parte, ambiti a destinazione commerciale e direzionali (aree occupate degli ex immobili della SIPA Pollo Arena) rimaste per anni inutilizzate ed in forte stato di degrado, la cui ubicazione (all'interno dei centri abitati) sconsigliava un recupero che non fosse connesso da un lato ad una possibile riduzione della volumetria ammissibile e degli impatti ambientali, e dall'altro ad una revisione delle destinazioni d'uso ammesse, al fine di renderle compatibili con l'intorno urbanistico già edificato e composto prevalentemente da abitazioni.

Per quanto attiene all'area di Caselle (D2/E) il PAT nel rilevare le difficoltà operative che non ne hanno consentito la realizzazione e considerata la rilevanza che essa potrebbe assumere all'interno di un complessivo ridisegno dell'abitato di Caselle, finalizzato alla realizzazione di vaste aree da destinare alla Rete Ecologica Comunale, con funzione di abbattimento degli inquinanti derivanti da autostrada ed aeroporto, ne sancisce l'incompatibilità, prevedendone lo spostamento;

- ✓ le aree destinate, infine, ad insediamenti turistici - ricettivi, identificate con la sigla D3, occupano complessivamente una superficie territoriale di mq 108.689 e sono caratterizzate per lo più da insediamenti esistenti, ai quali era stata consentita con la Variante Generale del 1990, una potenzialità edificatoria per ampliare gli immobili. In sostanza si tratta di:
 - Ambito del ristorante Villa Vento in Custozza (D3/1), con una volumetria ancora edificabile di soli mc 909, comprendendo le preesistenti a tutt'oggi non utilizzate per i fini urbanistici previsti;
 - Ambito della Pezzarara (D3/2) ancora oggetto di variante (n. 24) in fase di approvazione, con una volumetria di circa mc 5.500 ed una edificabilità di circa mc 6.500, per complessivi mc 12.000;

Anche in questo caso il PAT, rileva l'incompatibilità dell'intervento con gli indirizzi strategici generali e considerata la posizione paesaggisticamente rilevante delle aree, propone il trasferimento e/o il contenimento volumetrico, al fine di limitare il più possibile l'impatto ambientale sul territorio.

 - Ambito del ristorante “Merica” (D3/4) con una volumetria esistente di circa mc 2.190 ed un edificabilità potenziale (mai utilizzata) di mc 12.310 per complessivi mc 14.500;
 - Ambito dell'albergo - ristorante “Quadrante Europa” con una volumetria massima edificabile di mc 26.524, un volume esistente di mc. 24.348 ed un residuo edificabile pari a mc 2.176.

LE ESIGENZE DEL TERRITORIO.

La mancata approvazione di una parte, anche consistente, della variante urbanistica del 1998, ha comportato una consistente riduzione delle disponibilità di aree produttive, non consentendo di completare la manovra urbanistica prevista e rendendo necessario pensare a nuove soluzioni e proposte.

Infatti dal 01.01.1998 fino a tutto l'anno 2003, sono pervenute in Comune una consistente quantità di richieste e proposte di varianti al P.R.G. vigente, comprensive di numerose istanze inerenti nuovi insediamenti da destinare alle attività produttive e similari (trasformazioni, incrementi di indice edificatorio ecc.), illustrate nel seguente elenco.

n. d'ordine	Data e n. di Prot.	Ubicazione Catastale	Trasformazione Richiesta	Sup. mq	Località
1	18.06.1998 - n. 11264	f. 19 - n. 697	Da Verde Privato Vincolato a Produttiva di espansione Vedi (*)	7.169	Caselle
2	03.07.2000 - n. 18679 19.10.2005 - n. 17533	f. 14 - n. 391	Da Verde Privato Vincolato ad area sosta camper Da Verde privato ad aree per servizi o logistica	15.004 (12.021)	Somma

3	10.10.2000 - n. 27267 28.02.2002 - n. 4271 08.02.2005 - n. 1957	f. 15 n. 565-63 p.-47p.	Da zona rurale a zona per spedizionieri (Ampliamento aree aziendali)	5.050 10.038	Area Rurale
4	16.11.2000 - n. 30747	f. 17 n. 1281 - 533p.	Da zona rurale a Produttiva di completamento con preesistenze	10.053	Caselle
5	15.03.2001 - n. 6955	f. 19 n. 804-504-715-72	Da zona per Impianti Tecnologici Pubblici e Verde Sportivo Privato a Zona Produttiva (per ampliamento aziendale). (*) Conteggiato con ultima richiesta (Vedi n. 18).	==	Caselle
6	11.04.2001 - n. 9135 10.05.2002 - n. 9302 03.01.2003 - n. 140	f. 14 n. 88 - 35	Da zona rurale ad insediamento produttivo (fuori zona o di completamento) con recupero edificio uso allevamento avicunicoli.	6.092	Somma
7	21.06.2001 - n. 15186 15.12.2003 - n. 24648	f. 31 n. 144-150-151-156-162-163	Da zona rurale con preesistenze (agriturismo) a Zona Turistico - alberghiera	31.900	Area Rurale
8	09.07.2001 - n. 16696	f. 1 n. 71 - 72- 73 - 379 - 382 - 367	Da Verde Privato Vincolato a Produttivo di espansione (industriale, artigianale)	52.594	Caselle
9	06.02.2002 - n. 2634	f. 22 n. 89-90-92-93-94-154-153-155	Da zona rurale a zona industriale - artigianale di espansione	24.325	Somma
10	01.03.2002 - n. 4378	f. 22 n. 511- 1022 83 - 176 - 177 - 178	Da zona rurale a zona di tipo produttivo (destinazioni varie)	37.334	Somma
11	25.03.2002 - n. 5884	f. 17 n. 533 - 1281 ex 1282 - 237 f. 22 - n. 4	Da zona rurale a zona commerciale, direzionale e servizi. [(si considera il 50% come commercio ed il 50% come direzionale - servizi) - preesistenze: n. 2 capannoni ex avicunicoli, n. 1 fabbricato rurale, n. 1 struttura metallica – tettoia – condonata]	58.204	Caselle
12	29.05.2002 - n. 10701	f. 14 n. 37parte - 202parte- 102	Da verde privato vincolato a zona Turistico Alberghiera	8.890	Somma
13	12.07.2002 - n. 14045	Non identificato	Individuazione zona commerciale per insediamento sup. di vendita di mq 1.000 (indice di copertura previsto = 50%)	2.000	Territorio
14	01.08.2002 - n. 15649	f. 6 n. 160-231-234	Ampliamento attività esistente in zona rurale.	12.315	Area Rurale
15	05.08.2002 - n. 15847	f. 22 - n. 719	Riconversione allevamento esistente	2.356	Somma
16	06.09.2002 - n. 17901	f. 10 n. 11 - 346 f. 5 - n. 199	Da zona rurale a zona per insediamenti agro - industriali	8.764	Area Rurale
17	04.08.2002 - n. 19872	f. 25 n. 82-79-160-159	Da zona rurale ad aree produttive di completamento	19.574	Caselle
18	18.11.2002 - n. 23545	f. 19 n. 697-804-504- ex715-ex72	Da zona F2 (Impianti Tecnologici) ed F6 (Verde Privati Vincolato) ad area per insediamenti Commerciali, Direzionali , Servizi. La superficie totale di mq 25.289 è presente anche in precedenti domande. Vedi n. 5 segnalata con (*) <u>Si considera unicamente l'ultima destinazione d'uso richiesta.</u>	25.289	Caselle
19	19.11.2002 - n. 23609	f. 31 n. 253-254-256- 258-262-263- 270-271-272- 282-305	Da zona rurale a Turistico Alberghiera	21.053	Area Rurale.
20	30.12.2002 - n. 26180	f. 22 n. 1148-943-938- 935	Incremento rapporto di copertura da 40% a 50% (area coperta aggiuntiva mq 1.095) - Area interessata dall'Istanza mq. 10.947.	==	Somma
21	28.01.2003 - n. 1730 16.02.2004 - n. 3225	f. 17 n. 403-1093-740	Ambito rurale con numerose preesistenze (allevamenti – rustici ecc.) da trasformare in zona produttiva.	17.554	Caselle

22	03.02.2003 - n. 2116 28.07.2005 - n. 12629	f. 19 n. 100-101-335- 336-341-342	Da Verde privato vincolato a zona "D" di servizio aeroportuale o in ambito per insediamento di attività alberghiere.	17.500	Caselle
23	21.02.2003 - n. 3485	f. 1 n. 340 - 342	Da verde privato vincolato a zona per insediamenti produttivi	11.655	Caselle
24	28.02.2003 - n. 4062	f. 17 n. 209-1064- 1066	Da verde privato vincolato (in fascia di rispetto autostradale) a zona commerciale - direzionale - servizi.	5.222	Caselle
25	02.04.2003 - n. 6641	f. 37 n. 388-389-2 f. 38 n. 185-187	Da rurale e verde privato vincolato a Turistico - Alberghiera (attività di ristorazione e ricezione esistente)	16.094	Area Rurale
26	26.05.2003 - n. 10600	f. 40 n. 250-284-291- 293-296	Da rurale con insediamenti esistenti (allevamenti di bovini e rustici) oggetto di condono edilizio L. 47/85, ad area per la sosta di mezzi (parcheggio auto)	14.300	Area Rurale
27	20.05.2003 - n. 9875 11.06.2002 - n. 11644	f. 41 n. 578	Trasformazione aree di pertinenza della sede aziendale (impresa edile) insediata in ex allevamento dismesso da rurali a produttive.	10.777	Area Rurale
28	09.07.2003 - n. 14166	==	Incremento Cubatura Hotel Quadrante Europa in Caselle (20%). In base ai dati d'ufficio tale incremento è stimabile in mc 5.300 circa (esistenti mc. 26.624) – superficie interessata mq 12.626.	==	Caselle
29	25.08.2003 - n. 17728	f. 14 n. 19-20-21-23- 35-83-88-89- 134-220-316- 575-975-976	Da zona rurale E in zona Turistico - Alberghiera	68.089	Somma
30	28.07.2003 - n. 15711	f. 25 n. ex223 ora 736-225	Da zona rurale E a zona per insediamenti produttivi	15.526	Caselle
31	15.10.2004 - n. 21284	f. 16 n. 362	Da zona agricola con edificio esistente a zona commerciale	5.785	Area Rurale.
32	19.11.2004 - n. 23477	==	Trasformazione di agriturismo in attività ricettiva riutilizzando volumi agrituristici esistente senza precisarne l'entità. Dagli atti d'ufficio l'agriturismo esistente è pari a mc. 2.160 circa.	==	Area Rurale
33	21.02.2005 - n. 2691	f. 17 n. 96-1098-1102- 1104 f. 25 n. 363/4/5/7	Aumento rapporto di copertura (dal 50% al 60%) su lotto di mq 31.176 di cui 12.371 coperti, per ampliamento aziendale	==	Caselle
34	15.07.2005 - n. 11695	f. 19 n. 328-1028	Riconversione area sede aziendale (mq 59.378)	==	Caselle
35	23.08.2005 - n. 14007	f. 15 n. 70	Da zona rurale a parcheggio autovetture	13.335	Area Rurale
36	12.10.2005 - n. 17117	f. 25 n. 36-54	Riconversione insediamenti avi - cunicoli esistenti	14.344	Caselle
37	20.04.2005 - n. 6173	Vari	Richiesta aree a destinazione produttiva per imprese locali (vedi successivo elenco) dell'Associazione Liberi Professionisti ed Imprenditori ALPI (Vedi anche Concertazione)	117.800	Territorio
		Ditta	Addetti Occupati	Sup. Attuale	Ampliamento richiesto
		A. esse Impianti srl	12	0	1.000
		Agriservice srl	9	6.000	6.000
		Becchi Carlo	6	600	1.000
Costruzioni Edili Fasol snc	10	2.000	6.000		

		Dessert Service Verona srl	14	2.000	3.000	
		Elettroimpianti QZ snc	6	0	1.000	
		Eurochef Italia srl	25	2.400	20.000	
		Faro Italia srl	22	5.500	5.000	
		Geotecnica srl	3	680	1.500	
		Italdati	10	200	500	
		J Corradi srl	17	0	10.000	
		Klimart	75	1.500	5.000	
		La Bottega Arena	9	1.000	1.500	
		Leoni Giorgio	12	400	3.000	
		L.M.V. srl	35	12.000	30.000	
		Pintus srl	5	600	800	
		Prever	15	4.000	10.000	
		Prov srl	3	0	1.000	
		Somma Formaggi sas	2	400	1.000	
		Standard Italiana Costruzioni	15	1.500	2.500	
		Valmen srl	4	1.000	3.000	
		Vierre Sistem srl	14	0	5.000	
		Totali	329	41.780	117.800	
38	04.11.2005 - n. 18487	==	Nuove area da destinata ad attività produttiva		7.000	Territorio
39	29.12.2005 - n. 21749	f. 4 n. 356-357-176- 177-173-182-18	Da zona rurale ad area per insediamenti produttivi e/o alberghieri		36.187	Somma

(*) Concernenti le medesime aree

Complessivamente quindi le istanze pervenute sono 39, alcune ripetute nel tempo, tra le quali la più consistente e qualificante è stata presentata dalla Associazione A.L.P.I., che ha depositato un elenco di schede specifiche di aziende che necessitano di ampliare e/o trasferire la proprie attività.

La superficie totale in trasformazione, risultante, è pari a mq 729.172.

Riassumendo e raggruppando le quantità richieste secondo le destinazioni d'uso tipiche degli insediamenti produttivi e isolando le richieste particolari inerenti riconversioni a/o ampliamenti aziendali ed incrementi di capacità edificatoria in sito, si ottiene il seguente prospetto conclusivo:

Tipo di area	n. di richieste	Ripartizione territoriale delle superfici in trasformazione (mq)				Tot. sup. (mq)
		Somma	Caselle	Custoza	Altro (*)	
Artigianale Industriale	21	106.294	141.300	0	147.892	395.486
Commerciale Direzionale Servizi	5	0	95.884	0	7.785	103.669
Parcheggi (auto - camper)	3	15.004	0	0	27.635	42.639

Turistico Alberghiero	8	76.979	17.500	0	69.047	163.526
Logistica Trasporti	1	0	0	0	15.088	15.088
Agro - industriale	1	0	0	0	8.764	8.764
Totali	39	198.277	254.684	0	276.211	729.172
Richieste di variazioni particolari.						
Aree con preesistenze da riconvertire	10	8.448	149.480	0	51.985	209.913
Aree da razionalizzare adeguando gli attuali indici	3	42.123	12.626	0	0	54.749
Aree per specifici ampliamenti aziendali	3	0	0	0	38.180	38.180
Totali	16	50.571	162.106	0	90.165	302.842

Nella categoria "Altro" sono inserite tutte le istanze relative ad aree poste in zona rurale e/o a quelle inerenti l'intero territorio comunale senza una precisa distinzione tra le Località Geografiche indicate.

Dalla superfici totali mancano quelle non specificate nelle relative istanze e/o quelle doppie o duplicate (n. d'ordine 1- 5 - 20 - 28 - 32 - 33 -34).

Evidentemente l'elenco riporta anche istanze aventi carattere unicamente speculativo, soprattutto per quanto riguarda quelle proposte che attengono ad aree ubicate in zona rurali e/o esterne all'edificato esistente e prive possibilità di connessione viaria ed infrastrutturale (sottoservizi), eventualmente solo dopo attenta verifica delle peculiarità territoriali coinvolte e degli investimenti economici che le rendano realisticamente realizzabili.

Va evidenziata tuttavia l'entità delle superfici con edificato esistente interessate da eventuali riconversioni (209.913 mq) di cui ben 149.480 (20%) concerne richieste di trasformazione, e la limitata entità delle richieste di ampliamento aziendale (38.180 mq), prevalentemente in zona rurale, mentre la richiesta A.L.P.I. (117.800 mq) contiene, di fatto, le necessità di ampliamento di ditte site in zone produttive esistenti.

Tale considerazione deve far riflettere sull'entità effettiva delle nuove aree da mettere a disposizione, **in quanto l'inserimento anche delle sole aree richieste dall'A.L.P.I., comporta la successiva reintroduzione sul mercato dei 41.780 mq di aree (già edificate), che verrebbero "liberate" a seguito dei trasferimenti aziendali delle ditte proponenti.**

ANALISI DEGLI AMBITI "PRODUTTIVI" DEL P.R.G. VIGENTE.

Al fine di completare il quadro di analisi degli insediamenti produttivi del P.R.G. vigente, sono di seguito riportate le schede che compongono il Quadro Conoscitivo generale del P.A.T., ove è particolarmente apprezzabile l'indice di sfruttamento dei singoli ambiti territoriali analizzati, anche ai fini di corrispondere al sistema normativo vigente, come illustrato successivamente.

Con riferimento a tali disposizioni ed in particolare alla classificazione dettata dal vigente Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, gli ambiti destinati dal vigente P.R.G. a "Zona Territoriale Omogenea D", sono così ripartiti:

- Zone D1/C - Produttive Industriali ed Artigianali di completamento; (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D1/E - Industriali e Artigianali di espansione; (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D2/C - Commerciali - Direzionali , Artigianali di servizio di completamento; (rif. Art. 42 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D2/E - Commerciali - Direzionali , Artigianali di servizio di espansione; (rif. Art. 42 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D2 C/S - Destinate alle attività degli spedizionieri; (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D/4 - Agro-Industriali di trasformazione; (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D/5 - Produttive esistenti non organicamente inserite; (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)
- Zone D/6 - Destinate alla sosta attrezzata. (rif. Art. 41 - N.T.A. del P.T.R.C.)

AMBITO DI ANALISI	n. 1	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Sommacampagna - via del Commercio		



AMBITO N. 1			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	16459
	Aree produttive	Mq	13786
	Verde	Mq	1185
	Parcheggi	Mq	1046
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	163
	Numero lotti	N°	8
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	6893
	Sup. coperta edificata	Mq	6225
	Sup. coperta residuale	Mq	668
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%		90,3

AMBITO DI ANALISI	n. 2	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Sommacampagna - via dell'Industria e via del Commercio		



AMBITO N. 2			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	71188
	Aree produttive	Mq	69268
	Verde	Mq	1288
	Parcheggi	Mq	1046
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	13
	Numero lotti liberi	N°	1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	33982
	Sup. coperta edificata	Mq	41320
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	3223
	Sup. coperta edificabile	Mq	1611
Percentuale di sfruttamento		%	116,1

AMBITO DI ANALISI	n. 3	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Sommacampagna - via dell'Industria e via del Commercio		



AMBITO N. 3			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	37944
	Aree produttive	Mq	37524
	Verde	Mq	420
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	7
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	18762
	Sup. coperta edificata	Mq	8870
	Sup. coperta residuale	Mq	9892
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	47,3

AMBITO DI ANALISI	n. 4	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Sommacampagna - via dell'Industria		



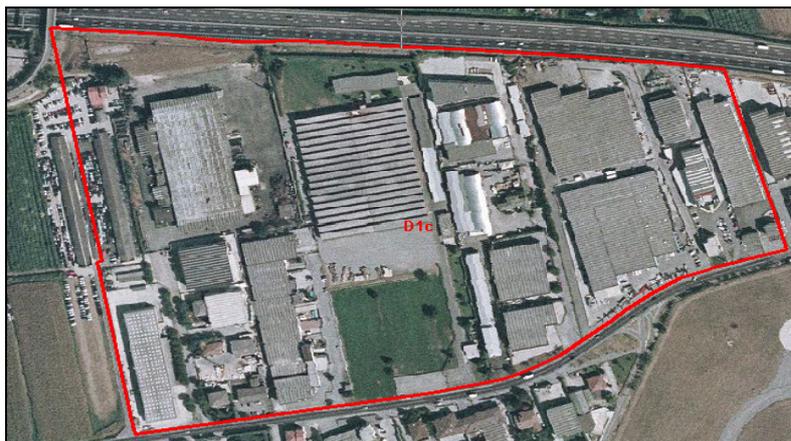
AMBITO N. 4			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	4858
	Aree produttive	Mq	4858
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	2429
	Sup. coperta edificata	Mq	2400
	Sup. coperta residuale	Mq	29
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	98,8

AMBITO DI ANALISI	n. 5	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Sommacampagna - via Corrobiolo e via dell'Industria		



AMBITO N. 5			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	61758
	Aree produttive	Mq	61758
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	16
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	30879
	Sup. coperta edificata	Mq	26518
	Sup. coperta residuale	Mq	4360
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	85,9

AMBITO DI ANALISI	n. 6	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Caselle - via dell'Artigianato		



AMBITO N. 6			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	197288
	Aree produttive	Mq	194722
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	2566
	Numero lotti	N°	20
	Numero lotti liberi	N°	1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	90327
	Sup. coperta edificata	Mq	67113
	Sup. coperta residuale	Mq	23214
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	16634
	Sup. coperta edificabile	Mq	8317
Percentuale di sfruttamento		%	68,0

AMBITO DI ANALISI**n. 7****INDUSTRIALE – ARTIGIANALE****Caselle - via dell'Artigianato e via Casa Quindici**

AMBITO N. 7			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	64278
	Aree produttive	Mq	64278
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	11
	Numero lotti liberi	N°	1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	31649
	Sup. coperta edificata	Mq	26490
	Sup. coperta residuale	Mq	5159
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	980
	Sup. coperta edificabile	Mq	490
Percentuale di sfruttamento	%		82,4

AMBITO DI ANALISI**n. 8****INDUSTRIALE – ARTIGIANALE****Caselle - via Rampa e via Lugagnano**

AMBITO N. 8			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	64737
	Aree produttive	Mq	61821
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	2916
	Numero lotti	N°	16
	Numero lotti liberi	N°	1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	29944
	Sup. coperta edificata	Mq	23917
	Sup. coperta residuale	Mq	6027
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	3867
	(*) non utilizzabile per fascia di rispetto di PRG	Mq	3194(*)
	Sup. coperta edificabile	Mq	1933
Percentuale di sfruttamento	%	78,1	

AMBITO DI ANALISI	n. 9	INDUSTRIALE – ARTIGIANALE
Custoza - via Custoza		



AMBITO N. 9			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	18415
	Aree produttive	Mq	18415
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	9207
	Sup. coperta edificata	Mq	4624
	Sup. coperta residuale (utilizzabile solo tramite Piano Particolareggiato)	Mq	4583
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%	50,2	

AMBITO DI ANALISI**n. 10****COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO****Sommacampagna - via dell'Industria e via del Commercio**

AMBITO N. 10			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	12584
	Aree produttive	Mq	12584
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	2
	Numero lotti liberi	N°	0
Volumetria	Indice fabbricabilità fondiaria	Mc/Mq	3
	Volumetria esistente	Mc	31357
	Volumetria residuale	Mc	6395
	Percentuale di sfruttamento	%	83,1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	5034
	Sup. coperta edificata	Mq	4624
	Sup. coperta residuale	Mq	410
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	91,8

AMBITO DI ANALISI**n. 11****COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO****Sommacampagna - via Bussolengo**

AMBITO N. 11			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	11303
	Aree produttive	Mq	11303
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	2
	Numero lotti liberi	N°	1
Volumetria	Indice fabbricabilità fondiaria	Mc/Mq	3
	Volumetria esistente	Mc	8500
	Volumetria residuale	Mc	25409
	Percentuale di sfruttamento	%	25,1
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	1576
	Sup. coperta edificata	Mq	724
	Sup. coperta residuale	Mq	852
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	8363
	Sup. coperta edificabile	Mq	3345
Percentuale di sfruttamento		%	14,7

AMBITO DI ANALISI

n. 12

COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO

Sommacampagna - via Leonardo Da Vinci



AMBITO N. 12			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	2639
	Aree produttive	Mq	2639
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	1
Volumetria	Indice fabbricabilità fondiaria	Mc/Mq	3
	Volumetria esistente	Mc	11687
	Volumetria residuale	Mc	0
	Percentuale di sfruttamento	%	147,6
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	1056
	Sup. coperta edificata	Mq	1275
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	120,7

AMBITO DI ANALISI**n. 13****TURISTICO ALBERGHIERO****Custoza - strada Ossario**

AMBITO N. 13			
	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
Stato di fatto al 31/08/2007	Superficie totale	Mq	19438
	Aree produttive	Mq	19438
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Volumetria massima	Mc	8000
	Volumetria esistente	Mc	7091
	Volumetria edificabile	Mc	909
Percentuale di sfruttamento		%	88,6

AMBITO DI ANALISI**n. 14****TURISTICO ALBERGHIERO****Sommacampagna - via Pezzarara**

AMBITO N. 14			
	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
Stato di fatto al 31/08/2007	Superficie totale	Mq	63633
	Aree produttive	Mq	63633
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Volumetria massima	Mc	12000
	Volumetria esistente	Mc	5500
	Volumetria edificabile	Mc	6500
Percentuale di sfruttamento		%	45,8

n.b. ambito in trasformazione con la variante n. 21 al P.R.G. e previsto in trasferimento con il P.A.T..

AMBITO DI ANALISI	n. 15	TURISTICO ALBERGHIERO
Sommacampagna - via Ceolara		



AMBITO N. 15			
	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
Stato di fatto al 31/08/2007	Superficie totale	Mq	12992
	Aree produttive	Mq	12992
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Volumetria massima	Mc	14500
	Volumetria esistente	Mc	2191
	Volumetria edificabile	Mc	12309
Percentuale di sfruttamento		%	15,1

AMBITO DI ANALISI**n. 16****TURISTICO ALBERGHIERO****Caselle - via Ciro Ferrari**

AMBITO N. 16			
	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
Stato di fatto al 31/08/2007	Superficie totale	Mq	12626
	Aree produttive	Mq	12626
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Volumetria massima	Mc	26524
	Volumetria esistente	Mc	24348
	Volumetria edificabile	Mc	2176
Percentuale di sfruttamento		%	91,8

AMBITO DI ANALISI**n. 17****ATTIVITA' SPEDIZIONIERI****Caselle - via dell'Artigianato**

AMBITO N. 17			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30
	Superficie totale	Mq	24321
	Aree produttive	Mq	24321
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	3
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	7296
	Sup. coperta edificata	Mq	4795
	Sup. coperta residuale	Mq	2501
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	65,7

AMBITO DI ANALISI	n. 18	ATTIVITA' SPEDIZIONIERI
Sommacampagna - via Caselle		



AMBITO N. 18			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30
	Superficie totale	Mq	24878
	Aree produttive	Mq	24836
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	7451
	Sup. coperta edificata	Mq	5927
	Sup. coperta residuale	Mq	2048
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	79,5

AMBITO DI ANALISI**n. 19****ATTIVITA' SPEDIZIONIERI****Sommacampagna - via Cesarina**

AMBITO N. 19			
	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30
	Superficie totale	Mq	43096
	Aree produttive	Mq	43096
Stato di fatto al 31/08/2007	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	12929
	Sup. coperta edificata	Mq	3232
	Sup. coperta residuale	Mq	9697
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	25,0

AMBITO DI ANALISI**n. 20****ATTIVITA' SPEDIZIONIERI****Sommacampagna - via dell'Industria**

AMBITO N. 20			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30
	Superficie totale	Mq	3767
	Aree produttive	Mq	2637
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	1130
	Sup. coperta edificata	Mq	514
	Sup. coperta residuale	Mq	616
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	45,5

AMBITO DI ANALISI

n. 21

AGRO-INDUSTRIALE

Caselle - via Aeroporto



AMBITO N. 21			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	79794
	Aree produttive	Mq	79794
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	39897
	Sup. coperta edificata	Mq	17613
	Sup. coperta residuale	Mq	22284
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	44,1



AMBITO N. 22			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	52308
	Aree produttive	Mq	41153
	Area produttiva in rispetto autostrada (*)	Mq	7335
	Totale superficie	Mq	48488
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	892
	Numero lotti	N°	2
	Numero lotti liberi	N°	0
	Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq
Sup. coperta edificata		Mq	14520
Sup. coperta residuale		Mq	9724
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%		59,9



AMBITO N. 23			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	30279
	Aree produttive	Mq	30279
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	15139
	Sup. coperta edificata	Mq	8662
	Sup. coperta residuale	Mq	6477
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	57,2

AMBITO DI ANALISI	n. 24	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna - via Dossobuono		



AMBITO N. 24			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	8222
	Aree produttive	Mq	7283
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	1820
	Sup. coperta edificata	Mq	1577
	Sup. coperta residuale	Mq	243
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	86,6

AMBITO DI ANALISI	n. 25	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna - via Val di Sona		



AMBITO N. 25			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	14067
	Aree produttive	Mq	13527
	Verde	Mq	0
	Parcheeggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	3381
	Sup. coperta edificata	Mq	945
	Sup. coperta residuale	Mq	2436
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	27,9

AMBITO DI ANALISI	n. 26	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna - via Campagnol		



AMBITO N. 26			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	4894
	Aree produttive	Mq	4875
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	1218
	Sup. coperta edificata	Mq	1011
	Sup. coperta residuale	Mq	207
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	83,0

AMBITO DI ANALISI	n. 27	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Custoza - via Custoza		



AMBITO N. 27			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	4030
	Aree produttive	Mq	3664
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	916
	Sup. coperta edificata	Mq	950
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	103,7

AMBITO DI ANALISI	n. 28	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna - via Cesarina		



AMBITO N. 28			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	2860
	Aree produttive	Mq	2800
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	700
	Sup. coperta edificata	Mq	700
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	100,0

AMBITO DI ANALISI	n. 29	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna - via Caselle		



AMBITO N. 29			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30 (25)
	Superficie totale	Mq	7626
	Aree produttive	Mq	6101
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	2288
	Sup. coperta edificata	Mq	2530
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%	110,6	

AMBITO DI ANALISI	n. 30	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna – Strada Vicinale del Sarcè		



AMBITO N. 30			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	8982
	Aree produttive	Mq	7185
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	2245
	Sup. coperta edificata	Mq	1821
	Sup. coperta residuale	Mq	424
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%	81,1	

AMBITO DI ANALISI	n. 31	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna – via Dossobuono		



AMBITO N. 31			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	10724
	Aree produttive	Mq	8579
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	2681
	Sup. coperta edificata	Mq	2565
	Sup. coperta residuale	Mq	116
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%		95,7

AMBITO DI ANALISI	n. 32	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna – via Val di sona		



AMBITO N. 32			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	15639
	Aree produttive	Mq	12511
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	3909
	Sup. coperta edificata	Mq	4750
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	121,5

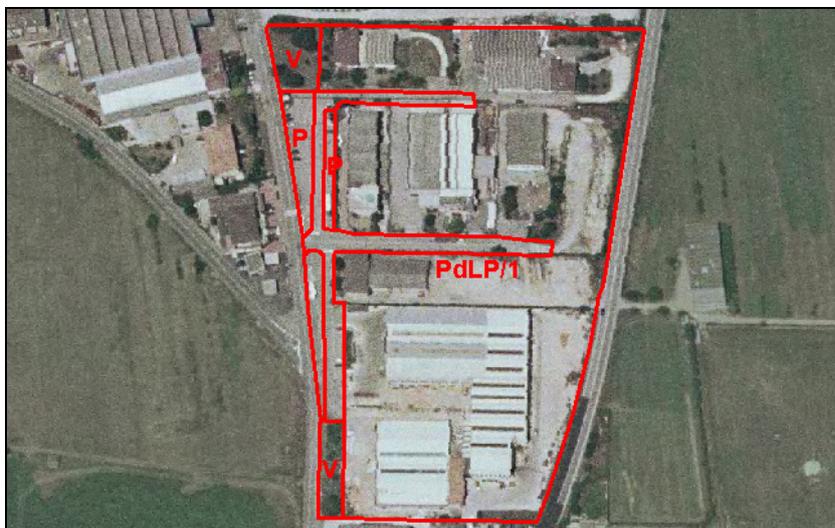
AMBITO DI ANALISI	n. 33	AREE PRODUTTIVE NON ORGANICAMENTE INSERITE
Sommacampagna – via Bussolengo		



AMBITO N. 33			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	21853
	Aree produttive	Mq	17482
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	5463
	Sup. coperta edificata	Mq	4692
	Sup. coperta residuale	Mq	771
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	85,9

AMBITO DI ANALISI**n. 34****SOSTA ATTREZZATA****Caselle – via Aeroporto**

AMBITO N. 34			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	25
	Superficie totale	Mq	46804
	Aree produttive	Mq	16381
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	7020
	Sup. coperta edificata	Mq	3787
	Sup. coperta residuale	Mq	3234
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%		53,9

AMBITO DI ANALISI**n. 35****PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGINALE****Sommacampagna – via dell'Industria**

AMBITO N. 35			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	46079
	Aree produttive	Mq	38890
	Verde	Mq	2393
	Parcheggi	Mq	1398
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	3398
	Numero lotti	N°	9
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	15556
	Sup. coperta edificata	Mq	12159
	Sup. coperta residuale	Mq	3397
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento	%		78,2

AMBITO DI ANALISI	n. 36	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGINALE
Sommacampagna – via del Commercio		



AMBITO N. 36			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona	COMPLETAMENTO	
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	53979
	Aree produttive	Mq	44100
	Verde	Mq	2847
	Parcheggi	Mq	2872
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	4160
	Numero lotti	N°	19
	Numero lotti liberi	N°	2
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	16082
	Sup. coperta edificata	Mq	13939
	Sup. coperta residuale	Mq	2143
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	3894
	Sup. coperta edificabile	Mq	1557
Percentuale di sfruttamento	%		79,0

AMBITO DI ANALISI	n. 37	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGINALE
Sommacampagna – via Dossobuono		



AMBITO N. 37			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	46959
	Aree produttive	Mq	37714
	Verde	Mq	2277
	Parcheggi	Mq	2446
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	4522
	Numero lotti	N°	13
	Numero lotti liberi	N°	0
	Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq
Sup. coperta edificata		Mq	14844
Sup. coperta residuale		Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	105,9

AMBITO DI ANALISI	n. 38	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGINALE
Caselle – via dell'Artigianato		



AMBITO N. 38			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		COMPLETAMENTO
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	26253
	Aree produttive	Mq	24036
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	2217
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	10771
	Sup. coperta edificata	Mq	10506
	Sup. coperta residuale	Mq	265
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	97,5

AMBITO DI ANALISI	n. 39	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
Caselle – via Ciro Ferrari		



AMBITO N. 39			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		ESPANSIONE
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	22509
	Aree produttive	Mq	19569
	Verde	Mq	1161
	Parcheggi	Mq	1727
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	502
	Numero lotti	N°	7
	Numero lotti liberi	N°	4
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	6038
	Sup. coperta edificata	Mq	4956
	Sup. coperta residuale	Mq	1082
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	7492
	Sup. coperta edificabile	Mq	3746
Percentuale di sfruttamento		%	50,6

AMBITO DI ANALISI	n. 40	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
Caselle – via Ciro Ferrari		



AMBITO N. 40			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		ESPANSIONE
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	40
	Superficie totale	Mq	59446
	Aree produttive	Mq	47557
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	0
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	23778
	Sup. coperta edificata	Mq	12904
	Sup. coperta residuale	Mq	10874
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	54,3

AMBITO DI ANALISI	n. 41	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
Caselle – via Rampa		



AMBITO N. 41			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		ESPANSIONE
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	7438
	Aree produttive	Mq	6672
	Verde	Mq	377
	Parcheggi	Mq	77
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	312
	Numero lotti	N°	1
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	3336
	Sup. coperta edificata	Mq	2790
	Sup. coperta residuale	Mq	546
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	0
	Sup. coperta edificabile	Mq	0
Percentuale di sfruttamento		%	83,6

AMBITO DI ANALISI	n. 42	PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - ARTIGIANALE
Sommacampagna – via Crocetta		



AMBITO N. 42			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		ESPANSIONE
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	50
	Superficie totale	Mq	136835
	Aree produttive	Mq	108266
	Verde	Mq	10145
	Parcheggi	Mq	9458
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	8966
	Numero monolotti	N°	5
	Numero monolotti liberi	N°	3
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	37920
	Sup. coperta edificata	Mq	18339
	Sup. coperta residuale	Mq	19581
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	34123
	Sup. coperta edificabile	Mq	17061
Percentuale di sfruttamento		%	33,3

AMBITO DI ANALISI	n. 43	COMMERCIALE, DIREZIONALE, ARTIGIANALE DI SERVIZIO
Caselle – via Villa		



AMBITO N. 43			
Stato di fatto al 31/08/2007	Tipologia zona		ESPANSIONE
	Rapporto di copertura (PRG vigente)	%	30
	Superficie totale	Mq	48375
	Aree produttive	Mq	45219
	Verde	Mq	0
	Parcheggi	Mq	0
	Altro (viabilità e aree di risulta)	Mq	3156
	Numero lotti	N°	0
	Numero lotti liberi	N°	0
Aree edificate	Sup. coperta massima	Mq	13566
	Sup. coperta edificata	Mq	0
	Sup. coperta residuale	Mq	0
Aree non edificate	Area libera edificabile	Mq	45219
	Sup. coperta edificabile	Mq	13566
Percentuale di sfruttamento		%	0

N.B. Ambito in sostanziale variazione con il P.A.T..

LE INDICAZIONI DEL DOCUMENTO PRELIMINARE.

Ai punti 2.7 e 2.8 del Documento Preliminare adottato sono dettati gli indirizzi programmatici generali da seguire per la progettazione e quindi il dimensionamento delle aree da destinare ad **Insedimenti Produttivi, intesi come sommatoria degli interventi da prevedersi nel settore secondario e terziario**, che di seguito verranno trattati in modo separato, in applicazione delle direttive regionali (P.T.R.C. vigente articoli 41 e 42), come successivamente dettagliatamente illustrate.

*“Per mantenere un rigoroso controllo sulle tipologie dei nuovi insediamenti produttivi, privilegiando quelli che garantiscano un alto tasso di occupazione, saranno previste limitate previsioni di nuove aree per impianti produttivi oltre a quelle oggi disponibili, mentre appare **necessario prevedere qualche ampliamento, adeguamento o trasformazione di impianti esistenti, che potrebbe essere eventualmente soddisfatto anche attraverso l'introduzione di agevolazioni normative che potrebbero tra l'altro garantire il permanere in sede delle attività produttive già insediate.**”*

Il PAT individua le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive e le distingue in:

- *ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale;*
- *aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare;*

In particolare:

- **definisce l'assetto fisico funzionale degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale**, quantificando il fabbisogno di aree e dei relativi servizi, con riguardo alle diverse destinazioni in essere.
- **stabilisce il dimensionamento e la localizzazione delle nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali**, con riferimento alle caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;
- migliora la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- **delimita gli ambiti per la localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita;**
- definisce i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, **precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona**, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività;
- **precisa gli standard di qualità dei servizi, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.**

Per gli Insediamenti Produttivi, intesi come **attività industriali ed artigianali** gli obiettivi del PAT sono:

- ✓ **l'aggiunta di modeste aree di espansione opportunamente accorpate alle unità di azionamento esistenti nel Capoluogo e a Caselle**, utili in particolare alle esigenze di ampliamento delle aziende locali;
- ✓ **il perfezionamento e l'integrazione delle norme per consentire ampliamenti, adeguamenti, trasformazione di impianti esistenti**, con particolari agevolazioni per la trasformazione in terziario direzionale;
- ✓ **studio di incentivi per il trasferimento di impianti isolati con accorpamento alle unità di azionamento principali;**

Per gli insediamenti di **carattere Commerciale e Direzionale** gli obiettivi del PAT sono:

- **rafforzamento delle gerarchie urbane;**
- **individuazione di nuovi spazi di modesta entità in adiacenza ai nuclei urbani di Sommacampagna e di Caselle;**
- **verifica e adeguamento degli spazi di sosta e di parcheggio in prossimità degli esercizi commerciali;**
- **pedonalizzazione, ove possibile, delle aree centrali;**
- **facilitazioni normative per l'apertura di negozi e di esercizi pubblici;**
- **facilitazioni normative per la trasformazione di destinazione d'uso di quelle aree e di quegli edifici che potrebbero passare dal settore industriale a quello terziario."**

Al punto 2.9 sono invece specificati gli indirizzi per il **Settore Turistico Ricettivo**, come segue:

- **l'individuazione di aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo - turistiche esistenti;**
- **la dotazione di servizi ed il rafforzamento delle attrezzature esistenti, in funzione sia della popolazione locale, che di quella legata alla fruizione turistica, secondo modelli culturalmente avanzati;**
- **la regolamentazione dei percorsi ciclabili, pedonali, con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;**
- **la definizione disciplinare di particolari siti e strade panoramiche;**
- **individuare, ove possibile, piccole zone riservate ai pedoni che valorizzino punti di ristoro, esercizi pubblici, offerta commerciale anche situate all'esterno dei centri abitati;**
- **per quanto concerne le chiese, le ville storiche ed i relativi parchi di pertinenza deve essere valutata la possibilità di opportune convenzioni con i rispettivi proprietari per fare in modo che, in alcuni giorni dell'anno, le stesse possano divenire prestigiosa sede di iniziative aperte al pubblico (concerti, mostre, ecc.);**
- **evidenziare e classificare tutte le piste ciclabili e i percorsi pedonali significativi, nonché le ville storiche, le antiche corti, i monumenti, i punti panoramici che possano costituire, in aggiunta naturalmente ai due centri storici di Sommacampagna e di Custoza, elementi catalizzatori dell'interesse dei visitatori;**
- **scegliere ed eleggere luoghi di sosta e di ristoro, stazioni di informazione turistica e di descrizione delle emergenze paesaggistiche, della vegetazione, dell'evoluzione storica delle colture, dei siti legati alla storia e alle memorie risorgimentali;**
- **scegliere tra i contenitori esistenti e disponibili (ville, corti rurali, cascine isolate) quelli che, per posizione e qualità intrinseca, meglio si prestano ad essere utilizzati per il servizio turistico e la valorizzazione del territorio;**
- **valorizzare le specificità culturali, materiali e dei prodotti tipici locali (come il vino bianco, le pesche, i kiwi o il broccolo di Custoza), organizzare e coordinare in tal senso produttori, cantine, ristoratori al fine di favorire l'instaurarsi di un circuito che possa ricomprendere anche le iniziative (mostre, convegni, degustazioni, ecc.) programmate in Villa Venier o in sedi appositamente approntate per il migliore successo delle manifestazioni;**

- incoraggiare ricerche e sperimentazioni finalizzate all'ulteriore miglioramento qualitativo dei prodotti sostenendo in particolare le produzioni agricole biologiche e a basso impatto ambientale, limitando invece lo sviluppo delle tecnologie OGM.

Dalle indicazioni sopra illustrate ed in relazione alla possibilità di **inserimento di nuove aree, nonché della possibilità di prevedere adeguamenti e/o trasformazioni di impianti esistenti, si ritiene che possa applicarsi, anche al dimensionamento delle aree produttive, il principio già utilizzato per gli insediamenti residenziali, per cui il carico urbanistico finalizzato alla riconversione e riqualificazione di ambiti esistenti nonché trasferimento di attività site in zona impropria, utilizzando il CREDITO EDILIZIO, è aggiuntivo rispetto a quello derivante dal dimensionamento generale del fabbisogno di nuove aree.**

IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.

Il territorio di Sommacampagna è interessato da due diversi livelli di Pianificazione sovra ordinata: il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC) in corso di revisione ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 ed il Piano d'Area del Quadrante Europa PAQE), anch'esso di competenza ed emanazione Regionale, ai sensi della precedente legge urbanistica regionale n. 61 del 1985.

* * * *

Il "sistema produttivo", in senso urbanistico, definito dal vigente PTRC è regolamentato nelle relative Norme Tecniche, come segue:

- o Art. 41 "Direttive in materia di aree produttive" (Secondario o Produttivo Industriale ed Artigianale);
- o Art. 42 "Direttive per le attività terziarie" (Commercio - Direzionale e Servizi);
- o Art. 43 "Direttive per le politiche urbanistiche nei Comuni Turistici".

In particolare l'art. 41 detta le direttive generali attinenti alla individuazione di nuove aree da destinare a tali insediamenti, nonché agli ampliamenti di quelle esistenti, subordinando ogni nuova previsione alla verifica dello stato di attuazione ed utilizzo di quelle già inserite negli strumenti urbanistici, come segue:

"In ciascun comune è esclusa la previsione di nuove aree produttive prima del completamento dell'urbanizzazione primaria di quelle già previste dagli strumenti urbanistici, e la realizzazione di almeno il 60% degli interventi previsti."

All'art. 42, in tema di aree per le attività terziarie, viene espressamente precisato che *"... i Comuni nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o delle loro varianti, devono porre specifica attenzione alle attività terziarie, indicando esplicitamente delle Norme di Attuazione quelle compatibili con i centri storici e favorendo il decentramento di quelle incompatibili."*

All'interno dei Piani Attuativi di aree produttive è ammesso, salvo contraria specificazione contenuta nelle Norme di Attuazione, l'insediamento di attività terziarie e l'eventuale sostituzione con esse di attività produttive esistenti."

Va ricordato che il fabbisogno di nuovi spazi per il commercio, il direzionale e/o l'artigianato di servizio, si articola in due componenti.

1. quella relativa ai servizi propri della residenza, rappresentata da attività di commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), uffici, studi professionali, artigianato artistico e di servizio, banche, assicurazioni, agenzie, pubblici esercizi, alberghi, luoghi di svago e da tutte quelle destinazioni d'uso che possono integrarsi con le abitazioni e che sono funzionali al ruolo urbano dei centri;
tale componente trova generalmente collocazione, proprio per la connessione diretta con le esigenze dell'abitare, nelle zone residenziali ed è regolamentata all'interno della relativa normativa tecnica di attuazione in proporzione all'entità dell'ambito residenziale servito, per la quale sarà comunque necessario prevedere una integrazione di standard (urbanistici ed edilizi) al fine di renderla autonoma rispetto alla normale dotazione funzionale alla residenza;
2. quella invece relativa al commercio (inteso come grandi o medie strutture di vendita o come attività svolte da imprese - ditte che hanno per oggetto sociale la commercializzazione della produzione svolta da altre attività produttive), al direzionale (inteso come agglomerazione in edifici o complessi edilizi destinati unicamente all'insediamento di attività di servizio alla produzione - uffici di varia natura - centri medico sanitari privati - centri servizi privati ecc.) che per la loro dimensione e per la necessità di specifiche dotazioni di standard urbanistico (parcheggi - verde ecc.) non possono trovare collocazione nelle aree residenziali, in quanto non compatibili con la funzione dell'abitare;
tale componente deve essere collocata in spazi ed aree all'uopo individuate e dotata di tutti gli standard necessari, opportunamente dimensionati sull'intervento previsto.

Per quanto riguarda infine gli insediamenti di carattere Turistico - Alberghiero, all'art. 43 delle citate disposizioni, per i Comuni appartenenti al Gruppo 4, ove è collocabile Sommacampagna, cioè quelli definiti "potenziali", è previsto che debbano:

"a. assicurare la valorizzazione del patrimonio esistente con interventi di recupero/riuso e di utilizzazione del patrimonio stesso mediante opere che di riveleranno necessarie per aumentarne la fruizione;

b. tendere ad aumentare le capacità ricettive per un possibile incremento della domanda inserendo nel P.R.G. le aree per tali destinazioni d'uso."

L'analisi urbanistica dell'intero "SISTEMA PRODUTTIVO", precedentemente presentata, oltre che è verificare lo stato di attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, consente di accertare l'esistenza delle condizioni previste dall'Art. 41 delle N.T.A. del P.T.R.C., quali parametri e/o condizioni preventive per poter prevedere ampliamenti alla dotazione di aree ad esso destinate.

Ad integrare ed aggiornare tali condizioni, con delibera della Giunta Regionale n. 69 del 20.10.1999, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 103 del 30.11.1999, è intervenuto il Piano d'Area del Quadrante Europa (PAQE): **"Predisposto ed adottato ai sensi dell'Art. 3 punto 1 della L.R. 61/85, tale strumento di pianificazione è sostanzialmente equiparato dalla Legge Urbanistica Regionale, al P.T.R.C., del quale però va a specificare i contenuti in relazione ad alcune aree, che assumo per le funzioni in esse insediate, rilievo sovra comunale."**

L'articolo 102 delle relative Norme Tecniche di Attuazione prevede che:
"I contenuti del piano di area, in quanto complesso di determinazioni puntuali e specificazioni a scala di maggior dettaglio, prevalgono, in caso di difformità, sui contenuti del P.T.R.C., costituendone l'automatico adeguamento, ai sensi dell'art. 34, ultimo comma della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni."

Il **Sistema delle aree produttive** è qui normato all'art. 13 delle N.T.A., quale sistema di riferimento per la pianificazione di livello inferiore, attraverso l'individuazione (Tavola 1 di progetto) di:

- a) ambiti di sviluppo;**
- b) ambiti di riconversione;**
- c) ambiti da ottimizzare.**

Le aree produttive individuate nel territorio di Sommacampagna (salvo quelle poste sulla parte collinare soggetta al vincolo paesistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004), avendo una effettiva valenza territoriale, **sono generalmente individuate quali "ambiti da ottimizzare"**, cioè quelli in cui:

"... l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti, secondo un complessivo disegno unitario, che favorisca l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale, anche mediante limitate riconversioni. I comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al piano di area, per gli ambiti produttivi da ottimizzare, provvedono all'attuazione delle direttive dettate al quarto comma del presente articolo."

Tali disposizioni, che costituiscono direttive per l'attuazione delle previsioni negli ambiti di sviluppo, per quanto di interesse per la pianificazione di Sommacampagna, prevedono:

- ✓ **la definizione, sulla base di analisi economiche e statistiche, delle necessità complessive ...** acquisendo richieste e disponibilità di operatori pubblici e privati che intendono insediarsi con strutture di rilevante impatto territoriale;
- ✓ **la definizione delle scelte utili alla crescita economica e quelle necessarie alla previsione dell'inquinamento e al controllo dell'uso delle risorse naturali;**
- ✓ **l'individuazione delle attività da ricollocare e la determinazione della quantità di aree da destinare a nuovi impianti, nonché delle modalità di intervento;**
- ✓ **la previsione di eventuali aree ove collocare, se necessario, impianti ad alto rischio, nonché l'individuazione di aree ed infrastrutture per la sicurezza della popolazione;**
- ✓ **la definizione delle dimensioni ottimali degli interventi, la percentuale di ciascuna destinazione d'uso ammessa, la individuazione dei comparti e la previsione delle opere di urbanizzazione conseguenti;**

inoltre l'individuazione delle aree dovrà essere correlata con le peculiarità del territorio, tenendo conto:

- della topografia del terreno;
- delle singolarità geologiche e biologiche;
- delle costruzioni e dei manufatti di interesse storico culturale;
- delle aree soggette a vincolo paesistico e monumentale o ad altri eventuali vincoli;
- del tracciato delle reti tecnologiche e relative servitù;
- degli insediamenti residenziali esistenti nelle vicinanze della zona;
- dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle reti di irrigazione;
- della vegetazione esistente;
- del frazionamento del territorio agricolo;
- delle strade e dei sentieri;
- dei venti dominanti.

All'art. 99 delle Norme di Attuazione - **"Zone urbanizzate e aree produttive"** - è inoltre previsto che:

"Sono fatte salve le previsioni di Piano Regolatore generale vigente ancorché non individuate in cartografia.

I comuni possono apportare varianti ai Piani Regolatori Generali relative a nuove previsioni per le diverse Zone Territoriali Omogenee comprese quelle da destinare ad attività ricettive - alberghiere, commerciali e per l'artigianato di servizio, escluse quelle relative alle zone produttive di cui al comma successivo.

**Limitatamente alle zone produttive i Comuni possono apportare varianti al P.R.G. che risultino di completamento funzionale di previsioni urbanistiche già attuate nella percentuale del 70%.
Le attività direzionali, così come individuate alla normativa degli strumenti urbanistici, sono da considerare comprensive delle attività logistiche, con esclusione delle attività commerciali."**

Per quanto attiene infine al ruolo "metropolitano" del territorio di Sommacampagna, deve esser ricordato l'articolo 27 delle Norme in argomento, che definisce le "**Porte della Città**", tra cui (punto 5) la **Porta di Sommacampagna, ove si possono prevedere spazi e strutture che la caratterizzino quale nodo attrezzato di informazioni sul sistema turistico, culturale e ricreativo, anche in funzione dell'eventuale attivazione del "MIRABILIA" di cui all'art. 19 delle medesime Norme.**

L'attribuzione di questa specifica funzione di livello sovra comunale costituisce il riconoscimento, per Sommacampagna, di un importantissimo ruolo nel complessivo assetto territoriale ipotizzato dal PAQE.

Un'ulteriore indicazione inerente la possibilità di inserimento e previsione di nuove aree a destinazione produttiva era contenuta nel progetto del Piano Territoriale Provinciale (P.T.P.) già adottato dal Consiglio Provinciale con delibera n. 92 del 29.05.1997.

Dopo un'approfondita analisi sulla struttura economica della Provincia, il piano definiva le "**politiche urbanistiche**" in materia di insediamenti produttivi sulla base di una preliminare "*suddivisione*" del territorio in "*ambiti omogenei*", all'interno dei quali perseguire **obiettivi finalizzati a garantire la necessaria competitività del sistema economico veronese in ambito Regionale e Nazionale.**

Sommacampagna veniva inserita nell'ambito dei Comuni della cosiddetta "**Grande Verona**", con il capoluogo di Provincia e tutti i comuni della "cintura metropolitana", rientrando quindi in un ambito estremamente rilevante per gli assetti urbanistici ed economici complessivi del territorio provinciale.

Nella relazione programmatica di progetto venivano delineate le strategie che hanno guidato poi alla definizione degli obiettivi del progetto, tra le quali, con riferimento alla "**Grande Verona**" si legge:

"Verona ha goduto nel processo di sviluppo di questo secondo dopoguerra di una "rendita territoriale" di proporzioni ingenti: prima fra tutte, la centralità infrastrutturale, enfatizzata dalla realizzazione dell'autostrada del Brennero, che ha riproposto in termini moderni quel ruolo di porta per la Germania, che aveva segnato storicamente i significati militari della città" (Pag. 2 - 2° comma)

"La Grande Verona, lo spazio delle relazioni urbane quotidiane, lo spazio della integrazione funzionale tra sistemi di eccellenza, lo spazio delle manovre territoriali per la progettazione della nuova città, si estende, a ricomprendere almeno 13 comuni, che nel complesso ospitano almeno 400.000 abitanti" (Pag. 3 - 3° comma).

"La Grande Verona ospita le funzioni terziarie e i punti di eccellenza del sistema veronese ma anche di un più vasto scacchiere padano nel quale risaltano in particolare le relazioni con Mantova, Vicenza, Trento e Brescia. Sicuramente di rango più che regionale sono la Fiera, il Quadrante Europa, l'Aeroporto, le sedi della Organizzazione Culturale e della Direzionalità Finanziaria distribuite nel Centro Storico notoriamente di livello Europeo.

In un territorio che è pari al 19% del territorio provinciale, la Grande Verona concentra il 53% della popolazione e il 56% del Prodotto Interno Lordo della Provincia: il suo successo è cruciale per i destini dell'intera comunità provinciale, le sue patologie si riverberano sulle condizioni di vita di tutti i cittadini della provincia." (Pag. 3 - 5° comma).

"..... la forte infrastrutturazione autostradale e ferroviaria hanno favorito la collocazione di importanti insediamenti produttivi lungo l'asse autostradale (area industriale di Bussolengo, Bassona, Quadrante Europa, area industriale di Villafranca) e di significative quote residenziale attorno ai nuclei storici e lungo le direttrici di penetrazione su Verona." (Pag. 7 - 4° comma)

E' in questo quadro (accennato in modo semplificato) che il P.T.P. delineava le "*politiche urbanistiche*" territoriali coinvolgenti il territorio di Sommacampagna, **crocevia fondamentale di tutte le arterie principali che costituiscono l'ossatura fondamentale del sistema infrastrutturale provinciale.**

Si ricordano in particolare le seguenti schede relative alle strategie territoriali:

a - politica di decongestionamento delle agglomerazioni insediative della Grande Verona (scheda A. 1.6) nella quale si individua l'asse Bussolengo - Villafranca (Strada Provinciale n° 26);

b - politiche di allestimento di un sistema complanare (scheda A. 2.12) nel quale si richiama il tracciato della "variante" alla SS 11, già predisposto dall'ANAS, tangente il territorio di Sommacampagna;

c - politiche di promozione dell'offerta insediativa veronese per le attività produttive, industriali e terziarie (scheda A. 5.1), nelle quali Sommacampagna è individuata come sede per **"aree produttive strategiche e di rilievo provinciale"**;

d - politiche di sostegno e qualificazione delle aree di specializzazione produttiva (scheda A. 5.2) dove Sommacampagna è inserita nella cosiddetta "**AREA CALZATURIERA**";

e - politiche di sviluppo dell'offerta di servizi reali alle imprese (scheda A. 5.3), la cui rilevanza è già emersa in sede di analisi socio economica della struttura produttiva comunale.

Da questo articolato e approfondito esame scaturivano quindi scelte "**progettuali**" molto precise e soprattutto concretamente ed immediatamente tramutabili in reali "input" di sviluppo territoriale, ben delineate nelle Norme di Attuazione, ove venivano dettati i seguenti obiettivi e direttive per la pianificazione urbanistica nel settore produttivo industriale ed artigianale:

- obiettivi : 1 - **garantire un'offerta di opportunità insediative diversificate;**
2 - **realizzare una rete di aree strategiche;**
3 - **migliorare la qualità ambientale.**
- direttive : a - **possibilità di modesto ampliamento** (in riferimento all'Art. 41 del P.T.R.C.) **nel limite del 20% della superficie territoriale destinata a tali insediamenti** (produttivi);
b - per i comuni di cui alle schede di allestimento di aree produttive, necessità di politiche di riordino, con possibilità di nuovo impianto, fatto salvo l'ampliamento di cui al comma a), mediante **formazione di accordi di programma tra i Comuni interessati e l'Amministrazione Provinciale.**

In particolare poi per il territorio di Sommacampagna nella scheda relativa al "*Rapporto con la pianificazione urbanistica*" si legge: "*in considerazione del ruolo e del significato che il comune di Sommacampagna è chiamato a svolgere per la specificità delle connessioni che esso intrattiene con i punti significativi del territorio circostante, il Piano ammette possibilità di ampliamento delle aree produttive esistenti, sia nella frazione di Caselle che nel Capoluogo, ed individua due linee di intervento.*

Una, di livello urbanistico a scala Comunale, sottesa a garantire il riordino, la razionalizzazione e l'eventuale potenziamento di tipo fisiologico dell'esistente (20% - direttive del precedente punto a).

Una di livello sovra comunale tendente a garantire il perseguimento della politica di potenziamento del polo produttivo di Sommacampagna nel quadro del proprio contesto territoriale e nel quadro anche delle ipotesi di lavoro espresse dal Piano d' Area del Q.E..

Questa seconda linea di intervento è sottoposta ad una procedura di livello sovra comunale (Accordo di Programma) da attivarsi tra l'Amministrazione Comunale e la Provincia (ex artt. 3, 15, 27 L. 142/90);..... (ecc.)".

AREE DI OTTIMIZZAZIONE ED ESPANSIONE PRODUTTIVA INDUSTRIALE ED ARTIGIANALE

(Art. 41 del P.T.R.C. ed art. 13 del P.A.Q.E.)

Dall'analisi precedentemente illustrata emergono le seguenti **disponibilità "residue"** di aree per insediamenti produttivi:

1. n. **4 lotti** all'interno delle **zone di completamento (D1/C)**, così individuabili:
 - n. 1 lotto nell'ambito di analisi n. 2 (via del Commercio nel Capoluogo) della superficie di mq 3.223, per una capacità edificatoria (rapporto di copertura 50%) pari a mq 1.611;
 - n. 1 lotto nell'ambito di analisi n. 6 (via dell'Artigianato in Caselle) della superficie di mq 16.634, per una capacità edificatoria (rapporto di copertura 50%) pari a mq 8.317;
 - n. 1 lotto nell'ambito di analisi n. 7 (via Casa Quindici in Caselle) della superficie di mq 980, per una capacità edificatoria (rapporto di copertura 50%) pari a mq 490;
 - n. 1 lotto nell'ambito di analisi n. 8 (via Rampa in Caselle) della superficie di mq 3.867, per una capacità edificatoria (rapporto di copertura 50%) pari a mq 1.933, che di fatto non è però utilizzabile per la presenza di una fascia di rispetto del P.R.G. vigente (strada di progetto - futura variante alla SS 11).

Tali potenzialità non sono ancora state utilizzate anche perché di proprietà di aziende insediate in aree limitrofe, che se ne riservano lo sfruttamento (Merlini Spa - ex aree Mondadori ora RUBRA srl).

Complessivamente ammontano a complessivi mq 24.704. corrispondenti circa al 5% delle aree di completamento complessivamente occupati da lotti, per un'edificabilità massima pari a mq 12.351;

2. n. **2 lotti** nella **zona produttiva edificata individuata con la sigla PdL P 2** (Ambito n. 36 - lottizzazione ai sensi della L.R. 61/85 - via del Commercio e dell'Agricoltura nel Capoluogo), per una superficie di mq 3.894 ed una capacità edificatoria (rapporto di copertura 40%) pari a mq 1.557; tali aree sono da tempo inutilizzate; si stima che siano in proprietà (come i lotti di cui al punto 1.) di aziende ubicate in lotti limitrofi che se ne riservano l'utilizzazione;
3. n. **4 lotti** (dei quali uno in corso di approvazione) nella **zona produttiva edificate individuata con la sigla D1/E (Ambito n. 39** - lottizzazione ai sensi della L.R. 61/85 inserito nella variante generale del 1990 - via Ciro Ferrari in Caselle, per una superficie di mq 7.492 ed una capacità edificatoria, con rapporto di copertura 50%, pari a mq 3.746); l'utilizzo di queste aree è stato ed è fortemente condizionato da una elevata frammentazione delle proprietà e dalla presenza di proprietari dissenzienti rispetto all'iniziativa edificatoria intrapresa;
4. n. **3 monolotti** nella **zona produttiva del Capoluogo** (Lott. "Crocetta" - **Ambito n. 42**) individuata con la sigla **D1/E**, per una superficie di mq 34.123 corrispondenti ad una capacità edificatoria di mq coperti 17.061 (va considerato che il monolotto n. 4, di mq 11.325 - 33% circa del residuo - è proprietà di un dissenziente dell'iniziativa edificatoria approvata).

Complessivamente quindi, al novembre 2007, la capacità edificatoria in zona produttiva assommava a 13 lotti edificabili per una superficie complessiva di mq 70.033, dei quali tuttavia è possibile prevedere l'utilizzo in tempi brevi della sola superficie di mq 22.798 (per una copertura di mq 11.399), cioè quelli nella nuova zona produttiva del Capoluogo in fase di realizzazione.

Dall'analisi emerge che le maggiori carenze di disponibilità di aree da destinare ad insediamenti produttivi, si riscontrano a Caselle, anche in relazione alla mancata approvazione dell'insediamento previsto nella frazione con la variante n. 18, stralciato dalla Regione in sede di approvazione.

Per quanto riguarda la quantificazione dei futuri bisogni di nuove aree a destinazione produttiva, valutate e ribadite le indicazioni del Documento Programmatico, si deve osservare che:

- Sommacampagna è **vocata ad importanti insediamenti di carattere produttivo, così come anche riconosciuti dal P.A.Q.E. che individua nella tavola 1 gli ambiti produttivi (anche commerciali e direzionali) di interesse sovra-comunale**, che individua quali **"ambiti da ottimizzare"** (con possibilità quindi di ampliamento ed espansione) e quindi **"ambiti specializzati di rilievo sovra-comunale"** le seguenti:
 - aree produttive del Capoluogo, poste in fregio alla strada provinciale n. 26 Morenica;
 - aree produttive di Caselle poste a sud dell'autostrada A4 ad ovest del centro abitato;
 - aree produttive di Caselle a cavaliere dell'A4, in prossimità dell'aeroporto e a sud di via Verona, ove sono ubicati insediamenti di interesse autostradale (Autogrill ed hotel Quadrante Europa);
 - aree produttive di Caselle poste a nord dell'abitato in prossimità della ferrovia (via Lugagnano);
- **ogni ampliamento, finalizzato all'ottimizzazione - espansione dovrà essere posto in contiguità ed in accorpamento con tali ambiti**, ivi prevedendo le necessarie riconversioni, integrazioni e delocalizzazioni, atte a migliorare la qualità dell'ambiente ed a consentire un miglior sfruttamento delle risorse territoriali disponibili, anche attraverso di incentivazioni al trasferimento di impianti isolati;
- **il PAT e la relativa normativa dovranno prevedere la possibile riconversione degli ambiti più degradati e/o di quelli posti in diretta adiacenza con gli insediamenti residenziali**, favorendo ove possibile ampliamenti in loco delle aziende insediate, al fine di minimizzare il consumo di suolo.

La dotazione di aree per servizi (standard) prevista dall'articolo 31 della L.R. 11/04 è fissata in mq 10 ogni 100 mq di superficie delle singole zona.

Alla luce di tutta l'analisi svolta e precedentemente illustrata è possibile prevedere che le nuove aree di espansione produttiva industriale ed artigianale possano essere quantificate nel 20% delle aree già oggi destinate a tali insediamenti, indicate nelle precedenti tabella di analisi in mq 1.340.567 e pertanto in un massimo di mq 268.000, ivi compresi gli interventi necessari per la COMPENSAZIONE URBANISTICA da natura produttiva.

Coerentemente con le indicazioni della Pianificazione sovra - ordinata le nuove aree potranno essere ubicate unicamente negli A.T.O. n. 1 e 2 previsti nella Tavola 4 del PAT, in contiguità con gli ambiti produttivi da ottimizzare di interesse sovra-comunale riconosciuti dal P.A.Q.E..

IL CREDITO EDILIZIO PRODUTTIVO.

Richiamate integralmente le disposizioni dell'art. 36 della L.R. 11/2004, il PAT prevede l'utilizzo di **CREDITI EDILIZI** di natura produttiva individuando, nella Tavola 4, gli *"elementi territoriali"* che **potenzialmente lo possono generare**, disciplinandone le modalità di applicazione.

La trasformabilità di tali elementi, intesa come definizione di **un'equazione che consenta di parametrare la superficie lorda da trasferire e/o riqualificare con un'equivalente area edificabile a destinazione d'uso produttiva**, sarà disciplinata con il **Piano degli Interventi**, così come l'individuazione degli elementi da *"riqualificare"* e/o *"eliminare"* e la redazione del registro dei **CREDITI** (art. 19 - comma 5 - L.R. 11/04).

L'indirizzo generale scelto per l'applicazione di questo tipo di CREDITO EDILIZIO e per una sua preliminare sommaria quantificazione, è **strettamente connesso** all'incidenza che gli elementi di *degrado* da *eliminare* o *riqualificare*, hanno sulla realizzazione degli indirizzi strategici previsti dal PAT.

In sostanza il PAT stabilisce che le situazioni di conflitto potranno essere risolte attraverso interventi di trasformazione e riqualificazione in loco oppure il trasferimento, all'interno delle aree strategiche individuate dalle linee di sviluppo insediativo produttivo, di una superficie coperta lorda massima pari al 100% della superficie coperta lorda dell'elemento di degrado.

Nelle more del trasferimento, sulle strutture esistenti, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo.

Va ricordato che il PI dovrà individuare anche i cosiddetti "punti di atterraggio" dei **CREDITI** stabilendo le modalità e le compensazioni necessarie tra le proprietà interessate, in quanto sono commercializzabili e quindi potenzialmente vendibili sull'intero territorio comunale a chiunque ne abbia interesse (art. 27 comma 4 della L.R. 11/2004).

In base alle indicazioni della Carta della Trasformabilità - Tav. 4 e degli obiettivi strategici generali del PAT, **la superficie lorda coperta da trasferire utilizzando il CREDITO EDILIZIO di natura produttiva, può essere stimata in circa mq 16.170, cui corrispondono** (considerando un rapporto di copertura massimo pari al 50%) **circa 32.330 mq di aree a destinazione d'uso produttiva.**

Il **CREDITO EDILIZIO di natura produttiva** viene, inoltre, utilizzato **per trasferire potenzialità edificatorie esistenti non più attuabili**, in quanto in contrasto con gli indirizzi strategici dettati dal PAT o da "delocalizzare" in attuazione di specifiche previsioni progettuali di interesse sovra comunale.

La citata Tavola 4 del PAT individua aree ed edifici potenzialmente appartenenti a questa tipologia di azioni strategiche, quantificate in **82.600 mq di aree destinate alla “compensazione dell’esistente”**, cui non corrisponde un “carico urbanistico aggiuntivo” e che, quindi, non sono conteggiate ai fini della quantificazione degli standard urbanistici di piano.

Pertanto la superficie complessiva destinata all’atterraggio di CREDITI EDILIZI di natura produttiva ed alla compensazione dell’esistente, è pari a mq 114.930.

LA COMPENSAZIONE URBANISTICA CON AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

La “Compensazione Urbanistica” è regolamentata dall’articolo 37 della Legge Regionale 11/2004.

“Con le procedure di cui agli articoli 7 (ACCORDI DI PROGRAMMA), 20 (PROCEDIMENTI DI FORMAZIONE DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI) e 21 (COMPARTO URBANISTICO) sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all’esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all’articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all’amministrazione delle aree oggetto di vincolo”.

Il Piano degli Interventi dovrà pertanto individuare le aree e gli insediamenti di natura produttiva, nonché le eventuali opere, soggette alle predette procedure al fine di consentire la realizzazione degli obiettivi strategici previsti nel PAT, **con particolare riferimento a quelli volti alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale ed alla realizzazione di programmi complessi connessi a particolari contesti territoriali.**

Questo tipo di COMPENSAZIONE URBANISTICA potrà essere utilizzata anche per la realizzazione di opere di interesse pubblico finalizzate al potenziamento dei servizi comunali, sulla base delle esigenze e degli obiettivi posti dall’Amministrazione Comunale.

Il Piano degli Interventi dovrà stabilire le modalità tecniche per l’applicazione dell’istituto, ivi compresa **l’equazione che consenta di parametrare le aree da acquisire e le opere da realizzare alla superficie coperta lorda equivalente** da assegnare, individuando l’area che dovrà essere obbligatoriamente utilizzata.

Il PAT disciplina la materia individuando gli “*elementi territoriali*” che **potenzialmente possono generare una COMPENSAZIONE URBANISTICA** in applicazione della normativa di legge sopra richiamata, e detta, all’interno del N.T.A., gli indirizzi generali cui il PI dovrà attenersi.

AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI - DIREZIONALI - DI SERVIZIO E TURISTICO RICETTIVE.

(Art. 42 - 43 del P.T.R.C. ed art. 13 e 19 del P.A.Q.E.)

Per questa tipologia urbanistica, ai sensi dell’articolo 31 della L.R. 11/04, è prevista la seguente dotazione minima di aree per servizi

- mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (da conteggiarsi quindi su tutti gli eventuali livelli edilizi previsti) **relativamente al commercio e direzionale (nonché ai servi ad essi attinenti);**
- mq 15 ogni 100 mc, **per insediamenti turistico - ricettivi**, oppure mq 10 ogni 100 mq, in caso di insediamenti all’aperto (camping);
- in caso di strutture alberghiere ed extra alberghiere, di cui alla L.R. 33/02 e successive modificazioni, nonché relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, **è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera;**
- i nuovi insediamenti di attrezzature per servizi di scala territoriale (MIRABILIA) dovranno essere dimensionati in base allo standard utilizzato per le attività commerciali, salvo che per gli alberghi eventualmente previsti, che seguiranno la relativa normativa.

Il conseguimento degli standard può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata. (art. 31 comma 5 L.R. 11/04).

Per dimensionare le aree, oltre che alle già citate indicazioni del Documento Preliminare, ci si deve riferire all’importanza che esse hanno assunto nel tempo, sia nella struttura socio economica del territorio che nella capacità di occupare una sempre maggior quantità di persone, senza dimenticare **il ruolo sovra comunale attribuito dal Piano d’Area del Quadrante Europa all’insediamento del “MIRABILIA”** e della connessione normativa di cui all’art. 17 del medesimo piano (I Mercati delle Corti), con i vicini Comuni di Sona e Bussolengo.

Le medesime **Norme di Attuazione del PAQE (art. 13 ultimo comma)** dispongono anche che **“La previsione delle grandi strutture di vendita deve essere conforme alla programmazione regionale in materia”.**

Il Documento Programmatico delinea per il P.A.T. i seguenti obiettivi:

- **dimensionare e localizzare le nuove previsioni produttive, commerciali e direzionali, con riferimento alla caratteristiche locali ed alle previsioni infrastrutturali a scala territoriale;**
- delimitare gli ambiti per la localizzazione **delle medie e grandi strutture di vendita;**
- individuare spazi di **modesta entità** in adiacenza ai nuclei urbani di Sommacampagna e Caselle;
- stabilire **facilitazioni per l’apertura di negozi e di esercizi pubblici;**
- **stabilire facilitazioni normative per la trasformazione di destinazione d’uso di quelle aree e di quegli edifici che potrebbero passare dal settore industriale a quello terziario.**

Ad integrazione di tale quadro di riferimento debbono essere ricordate le previsioni del vigente P.T.R.C. in materia di attività terziarie (art. 42 della N.T.A.) e più precisamente:

- ... i Comuni nella formazione dei nuovi strumenti urbanistici o delle loro varianti, devono porre specifica attenzione alle attività terziarie, **indicando esplicitamente della Norme di Attuazione quelle compatibili con i centri storici** ;
- Nei Centri Storici, in correlazione con l'insediamento di attività terziarie, **dovrà essere assicurata la dotazione aggiuntiva di aree a parcheggio atte ad assorbire l'aumento della domanda di sosta;**
- All'interno dei piani attuativi di aree produttive è ammesso, salvo contraria specificazione contenuta nelle Norme di Attuazione, l'insediamento di attività terziarie ;
- Sono ammesse le strutture della grande distribuzione, a condizione che siano garantite idonee infrastrutture di accesso e di parcheggio, **nel rispetto del Piano Regionale di settore.**

Il PAT deve quindi individuare eventuali ambiti di riqualificazione e conversione dell'esistente al fine di consentire la realizzazione di zone miste, all'interno delle quali possano coesistere attività produttive con attività commerciali, direzionali e ricettivo - alberghiere.

AREE COMMERCIALI E DIREZIONALI

Costituisce obiettivo del PAT l'**individuazione di aree da destinare ad insediamenti di carattere commerciale e direzionale, attraverso la conversione e riqualificazione di ambiti produttivi già edificati**, in condizioni di degrado ambientale, di sotto utilizzo e/o di incompatibilità con l'intorno urbano, caratterizzati dal disordine urbanistico dovuto a fenomeni di sviluppo spontaneo e trasformazioni non controllate (condono edilizio).

Il Piano degli Interventi dovrà disciplinare la realizzazione delle attività commerciali all'interno dei Centri Storici, dettando precise indicazioni sull'applicazione delle disposizioni della L.R. 18.08.2004 n. 15, che consente la riduzione delle superfici minime di parcheggio.

Dal dimensionamento generale qui proposto vanno comunque escluse le attività commerciali e direzionali prevedibili nel MIRABILIA oggetto di specifica separata trattazione.

Sulla base dell'analisi svolta e precedentemente illustrata si può pertanto ipotizzare il seguente dimensionamento del PAT:

- 1° **si confermano le indicazioni del P.R.G. vigente relativamente alla possibilità di insediare, nelle aree destinate allo "sviluppo residenziale" strategico, attività di tipo commerciale e direzionale nella misura di 1/3 del volume massimo consentito, previa integrazione della superficie da destinare a standard urbanistico;**
- 2° **per gli ambiti di urbanizzazione consolidata di tipo residenziale, tale rapporto viene innalzato fino ad 1/2 del volume massimo consentito, demandando al Piano degli Interventi la verifica di sostenibilità di tale azione, in relazione alla dotazione di standard di parcheggio necessaria;**
- 3° **previsione di un nuovo insediamento di "ristorazione" nell'ATO n. 2 in accorpamento con l'insediamento alberghiero ivi previsto, con annessa relativa dotazione di standard;**
- 4° **la riconversione parziale e/o totale di alcuni ambiti produttivi edificati in situazione di degrado o di disordine urbanistico, per complessivi mq 76.840 circa, dei quali mq 8.000 nell'A.T.O. n. 1 (area D1 nel capoluogo posta tra via del Lavoro e via dell'Industria) e mq 68.000 nell'A.T.O. n. 2 (aree ex Gecofin e limitrofe nonché ambito complesso di via dell'Artigianato) con dotazione di standard nella misura prevista dall'art. 31 della L.R. 11/04, nonché mitigazione ambientale.**
Il PI disciplinerà le modalità di realizzazione degli interventi di trasformazione e conversione, attraverso Piani Attuativi estesi a tutto l'ambito identificato nella Tavola n. 4 del PAT. Essi sono dimensionati in base alla superficie lorda di pavimento (s.l.p.) commerciale - direzionale che si stima possa essere realizzata.
- 5° **la realizzazione ed l'integrazione di attività esistenti nelle A.T.O. n. 3 e 5.**

AREE TURISTICO RICETTIVE

Dal dimensionamento generale qui proposto sono **esclusi gli insediamenti prevedibili nel MIRABILIA** oggetto di specifica separata trattazione.

La conferma delle previsioni esistenti non realizzate non può prescindere da una realistica presa d'atto della situazione esistente, soprattutto per quanto attiene **all'A.T.O. n. 2 - Caselle, ove la dotazione di aree a tale scopo appare nettamente sotto dimensionate rispetto alle potenzialità del contesto.**

Non va inoltre dimenticato che con la sottoscrizione dell'accordo di concertazione con l'Aeroporto Valerio Catullo, si è prevista la possibilità di Servizi di rilievo sovra - comunale ed Aeroportuale opportunamente convenzionati con la società di gestione dello scalo aereo.

Si è quindi prevista la possibilità di insediamento di una nuova struttura alberghiera nell'A.T.O. n. 2, per la ristorazione e ricettività, della volumetria massima complessiva di mc 20.000.

Ad essa vanno aggiunti **mc 4.060 di volume destinato a compensare particolari situazioni di riordino e/o di ampliamento di attività esistenti, nonché per l'insediamento di piccole foresterie** che il Piano degli Interventi dovrà individuare e disciplinare, **all'interno degli A.T.O. n. 2 - 5 e 6.**

Il volume massimo previsto ad uso turistico ricettivo è pertanto pari a mc 24.060, oltre a quanto previsto nel MIRABILIA, che il Piano degli Interventi dovrà individuare sul territorio fissando modalità e tempi di utilizzo anche attraverso specifiche convenzioni ed accordi pubblico / privato.

All'interno del carico insediativo del PAT è inoltre quantificato in mc 3.500 il possibile trasferimento di volumetria derivante da **potenzialità edificatorie esistenti non più attuabili**, in quanto in contrasto con gli indirizzi strategici dettati dal PAT e quindi da "delocalizzare".

Anche in questo caso lo strumento utilizzato è il **CREDITO EDILIZIO** avente origine **dalla "compensazione" di insediamenti di espansione previsti nel P.R.G. vigente, non ancora attuati**, cui corrisponde quindi un "carico urbanistico aggiuntivo" e quindi una dotazione di standard urbanistici.

IL "MIRABILIA"

La Tavola n. 1 del P.A.Q.E. e l'articolo 19 delle relative NTA individuano e regolano l'insediamento sul territorio di Sommacampagna del MIRABILIA, quale *sistema di spazi e strutture legate alla fruizione turistica, sportiva, della cultura e del tempo libero, dalle annesse strutture ricettive e per la ristorazione, nonché da un centro multimediale di informazione e conoscenza turistica.*

Le previsioni del vigente P.R.G. sono in parziale sintonia con tale indicazione, avendo individuate nelle aree poste a nord del casello autostradale, un'ampia area della superficie di circa 1.100.000 mq, definita Zona F1/A e destinata alla realizzazione di un'area a verde e attrezzature sportive e ricreative annesse.

Il PAT si propone di "calare" sul territorio le indicazioni del P.A.Q.E., realizzando, in luogo della citata zona F1/A un PARCO TEMATICO, avente i contenuti e le finalità predette.

Il Documento Programmatico approvato prevede infatti la realizzazione di un POLO FUNZIONALE, quale area per servizi di scala sovra comunale, in cui insediare le seguenti funzioni strategiche: " **... servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e delle mobilità ...per garantire da un lato il necessario richiamo di massa, che alimenti il volano economico all'attività, dall'altro una qualità culturale elevata che eviti lo scadimento nel fieristico commerciale**".

Inoltre indica gli *Obiettivi del PAT*:

1. *verificare la realizzabilità del Polo "Mirabilia" secondo il perimetro dell'area destinata a tale intervento nel PRG vigente, tenendo conto delle necessarie connessioni viabilistiche;*
2. *identificare il bacino di utenza, alla scala territoriale di interesse, gli obiettivi di qualità e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;*
3. *individuare degli interventi di trasformazione e qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia necessari, con particolare attenzione ai collegamenti viari con il casello autostradale, l'aerostazione, la futura variante alla statale 11 e la strada provinciale Bussolengo-Villafranca;*
4. *definire le caratteristiche morfologiche, dell'organizzazione funzionale e del sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali necessarie;*
5. *verificare e dettagliare le norme e le destinazioni d'uso.*

Rispetto agli obiettivi fissati, il progetto prevede:

- a) la **perimetrazione dell'area da destinare al PARCO TEMATICO**, riducendo sostanzialmente quella prevista nel P.R.G. e liberando quindi all'uso totalmente agricolo vaste porzioni del territorio circostante, con un minor consumo di suoli;
- b) di coordinare l'insediamento del PARCO TEMATICO con **la realizzazione di un'idonea rete viaria ed infrastrutturale in connessione con il ribaltamento del casello autostradale**, previsto sempre in applicazione delle disposizioni del P.A.Q.E. ed in particolare con l'articolo 27 delle N.T.A. "PORTE DELLA CITTA", ed in particolare della Porta di Sommacampagna, cioè del casello autostradale;
- c) di normare gli interventi in esso ammissibili **recependo integralmente le Prescrizioni ed i Vincoli dell'art. 19 citato, ed imponendo norme di tutela generali a salvaguardia della futura compatibilità ambientale dei luoghi oggetti di trasformazione;**
- d) dimensionare l'intervento **assimilandolo sotto il profilo urbanistico ad un insediamento misto commerciale e turistico** al fine della determinare le aree a standard e degli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti al Comune.

Ai fini funzionali e dell'inserimento nel territorio, in relazione alle predette indicazioni circa le **connessioni con la struttura insediativa esistente, viabilità alle diverse scale, problematiche di natura ambientale**, l'inserimento dell'opera nel Piano degli Interventi è subordinato alla:

- stipula di un **apposito ACCORDO DI PROGRAMMA, ai sensi dell'articolo 7 della L.R. 11/04** tra proponente, Comune di Sommacampagna, Provincia di Verona, Soc. Autostrada Vr-Pd, Regione Veneto che recepisca le condizioni tecniche ed urbanistiche necessarie per garantire la compatibilità territoriale del PARCO con il sistema infrastrutturale esistente e garantisca l'ottenimento di tutte le successive autorizzazioni amministrative, necessarie all'esercizio dello stesso;

CARICO INSEDIATIVO DI PROGETTO PER SINGOLO A.T.O.

CENTRO ABITATO DI SOMMACAMPAGNA									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	83.100	mq/A.t. 554	10	5.540	mq/A.t.	20	11.080
	Altri interventi	mc	33.540	mq/A.t. 225	10	2.250	mq/A.t.	20	4.500
	Totale	mc	116.640	mq/A.t.	10	7.790	mq/A.t.	20	15.580
Produttivo (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	122.600	mq/mq s.t.	0,05	6.130	mq/mq s.t.	0,05	6.130
	Altri interventi	mq	12.080	mq/mq s.t. (*)	0,05	214	mq/mq s.t. (*)	0,05	214
	Totale	mq	134.680	mq/mq s.t.	0,05	6.344	mq/mq s.t.	0,05	6.344
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	8.000	mq/mq s.l.p.	0,5	4.000	mq/mq s.l.p.	0,5	4.000
	Totale	mq	8.000	mq/mq s.l.p.	0,5	4.000	mq/mq s.l.p.	0,5	4.000
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (°) = escluse Compensazioni esistente				mq		n.	mq /A.t.	
					44.058		779	56,6	

* * * *

CENTRO ABITATO DI CASELLE									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	51.900	mq/A.t. 346	10	3.460	mq/A.t.	20	6.920
	Altri interventi	mc	20.300	mq/A.t. 136	10	1.360	mq/A.t.	20	2.720
	Totale	mc	72.200	mq/A.t.	10	4.820	mq/A.t.	20	9.640
Produttivo (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	48.000	mq/mq s.t.	0,05	2.400	mq/mq s.t.	0,05	2.400
	Altri interventi	mq	187.200	mq/mq s.t. (*)	0,05	5.618	mq/mq s.t. (*)	0,05	5.618
	Totale	mq	235.200	mq/mq s.t.	0,05	8.018	mq/mq s.t.	0,05	8.018
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	1.500	mq/mq s.l.p.	0,5	750	mq/mq s.l.p.	0,5	750
	Altri interventi	mq	68.000	mq/mq s.l.p.	0,5	34.000	mq/mq s.l.p.	0,5	34.000
	Totale	mq	69.500	mq/mq s.l.p.	0,5	34.750	mq/mq s.l.p.	0,5	34.750
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	22.030	mq/mc	0,075	1.655	mq/mc	0,075	1.655
	Altri interventi	mc	3.500	mq/mc	0,075	263	mq/mc	0,075	263
	Totale	mc	25.530	mq/mc	0,075	1.918	mq/mc	0,075	1.918
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia" (°) = escluse Compensazioni esistente				mq		n.	mq /A.t.	
					103.832		482	215,4	

CENTRO ABITATO DI CUSTOZA									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	15.000	mq/A.t. 100	10	1.000	mq/A.t. 20	20	2.000
	Altri interventi	mc	7.170	mq/A.t. 49	10	490	mq/A.t. 20	20	980
	Totale	mc	22.170	mq/A.t.	10	1.490	mq/A.t.	20	2.980
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	400	mq/mq s.l.p.	0,5	200	mq/mq s.l.p.	0,5	200
	Totale	mq	400	mq/mq s.l.p.	0,5	200	mq/mq s.l.p.	0,5	200
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"				mq	n.	mq /A.t.		
					4.870	149	32,7		

* * * * *

VALLE E MEANDRI DEL TIONE									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/A.t. 10	10	0	mq/A.t. 20	20	0
	Altri interventi	mc	0	mq/A.t. 10	10	0	mq/A.t. 20	20	0
	Totale	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20	0
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"				mq	n.	mq /A.t.		
					0	0	0,0		

AMBITO RURALE COLLINARE									
A.T.O. n. 5	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici				
					Primari	mq tot.	Secondari	mq tot.	
	Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	3.300	mq/A.t. 22	10	220	mq/A.t.	20
Altri interventi		mc	14.050	mq/A.t. 95	10	950	mq/A.t.	20	1.900
Totale		mc	17.350	mq/A.t.	10	1.170	mq/A.t.	20	2.340
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	8.000	mq/mq s.t.	0,05	400	mq/mq s.t.	0,05	400
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	8.000	mq/mq s.t.	0,05	400	mq/mq s.t.	0,05	400
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	440	mq/mq s.l.p.	0,5	220	mq/mq s.l.p.	0,5	220
	Totale	mq	440	mq/mq s.l.p.	0,5	220	mq/mq s.l.p.	0,5	220
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	2.515	mq/mc	0,075	189	mq/mc	0,075	189
	Altri interventi	mc	1.000	mq/mc	0,075	75	mq/mc	0,075	75
	Totale	mc	3.515	mq/mc	0,075	264	mq/mc	0,075	264
Abitante Teorico (A.t.)			mc	150	Totale	Aree a standard	Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"					mq	n.	mq /A.t.	
						5.277	117	45,1	

* * * *

AMBITO RURALE DI PIANURA									
A.T.O. n. 6	Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici				
					Primari	mq tot.	Secondari	mq tot.	
	Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20
Altri interventi		mc	11.540	mq/A.t. 77	10	770	mq/A.t.	20	1.540
Totale		mc	11.540	mq/A.t.	10	770	mq/A.t.	20	1.540
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	5.050	mq/mq s.t.	0,05	253	mq/mq s.t.	0,05	253
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	5.050	mq/mq s.t.	0,05	253	mq/mq s.t.	0,05	253
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	1.015	mq/mc	0,075	76	mq/mc	0,075	76
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	1.015	mq/mc	0,075	76	mq/mc	0,075	76
Abitante Teorico (A.t.)			mc	150	Totale	Aree a standard	Ab. teorici	Standard per abitante	
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"					mq	n.	mq /A.t.	
						2.968	77	38,6	

INFRASTRUTTURE DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20	0
	Altri interventi	mc	400	mq/A.t. 3	10	30	mq/A.t.	20	60
	Totale	mc	400	mq/A.t.	10	30	mq/A.t.	20	60
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	330.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Totale	mq	330.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000	mq/mq s.l.p.	0,5	165.000
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	20.000	mq/mc	0,075	1.500	mq/mc	0,075	1.500
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	20.000	mq/mc	0,075	1.500	mq/mc	0,075	1.500
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici		Standard per abitante
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"				mq		n.		mq /A.t.
					333.090		3		111.030,0

* * * * *

INFRASTRUTTURE AEROPORTUALI									
Carico Insediativo Aggiuntivo				Standard Urbanistici					
				Primari		mq tot.	Secondari		mq tot.
Residenza (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20	0
	Altri interventi	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20	0
	Totale	mc	0	mq/A.t.	10	0	mq/A.t.	20	0
Produttivo (mq di s.t.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.t.	0,05	0	mq/mq s.t.	0,05	0
Terziario (*) (mq di s.l.p.)	Nuova Edificazione	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Altri interventi	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
	Totale	mq	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0	mq/mq s.l.p.	0,5	0
Turistico Ricettivo (mc)	Nuova Edificazione	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Altri interventi	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
	Totale	mc	0	mq/mc	0,075	0	mq/mc	0,075	0
Abitante Teorico (A.t.)		mc	150	Totale	Aree a standard		Ab. teorici		Standard per abitante
Note	s.t. = superficie territoriale trasformabile s.l.p. = superficie lorda di pavimento (*) = compreso "Mirabilia"				mq		n.		mq /A.t.
					0		0		0,0

PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA LOCALE



DEFINIZIONE E CONCETTI

Il concetto di Rete ecologica sta ad indicare essenzialmente una **strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree di rilevante interesse ambientale - paesistico in una rete continua.**

Rappresenta un'integrazione al modello di tutela focalizzato esclusivamente sulle Aree Protette, che ha portato a confinare la conservazione della natura "in isole" ("Teoria delle isole") immerse in una matrice territoriale antropizzata: questa nuova strategia nasce proprio dalla considerazione che **da sole**, e per le loro limitate estensioni, **le Aree Protette non riescono a garantire un'adeguata ed efficiente tutela della biodiversità.**

Una rete ecologica è un'infrastruttura naturale che consta di diverse componenti: **aree centrali** ("Core Areas", detti anche "Nodi primari"), coincidenti con aree da sottoporre oppure già sottoposte a tutela data la loro altissima valenza naturalistica quali parchi, riserve naturali, SIC, generalmente collegate da **corridoi ecologici** o da altri elementi di collegamento discontinui ("stepping stones", dette anche "aree di sosta") sostenuti e "protetti" da **aree cuscinetto** ("buffer areas") che svolgono sia una funzione di ammortizzamento della pressione antropica sulla rete ecologica sia, allo stesso tempo, di corridoio per alcune specie naturali.

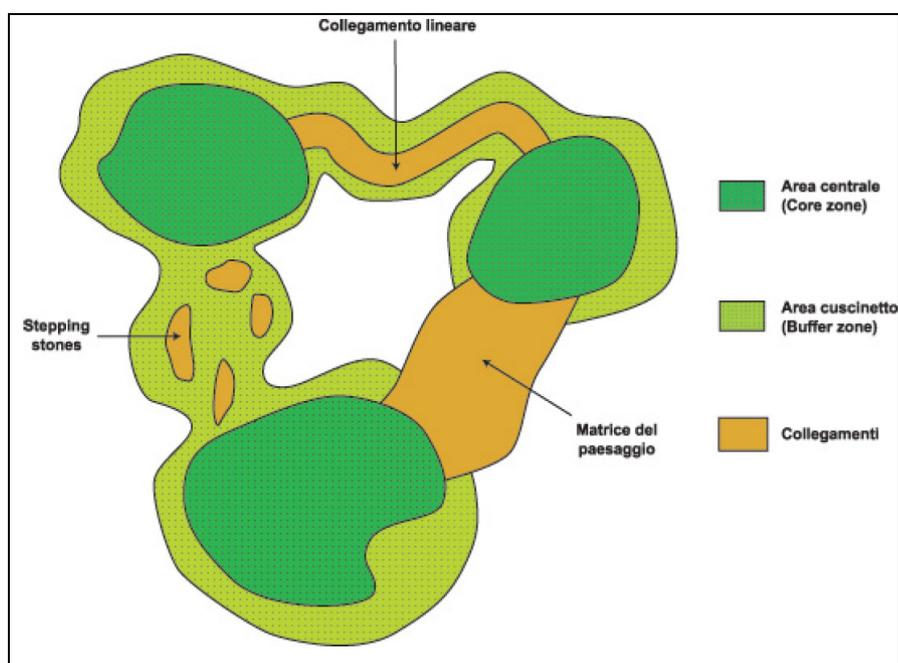


Figura 1 - Elementi di una rete ecologica

L'importanza delle reti ecologiche risiede nella loro funzione di interconnessione tra habitat differenti, anche in presenza di ambienti fortemente antropizzati, permettendo il flusso dei patrimoni genetici degli esseri viventi ed evitando di conseguenza l'impovertimento genetico delle specie presenti e la degradazione dovuta all'incrocio tra consanguinei.

L'attività antropica, inoltre, produce il cosiddetto **effetto di "mosaicatura" del paesaggio**: la conformazione degli elementi naturali, quali boschi, foreste, prati, e quindi, in chiave ecologica, la disponibilità delle risorse, cibo, riparo, luoghi di rifugio, non è più distribuita omogeneamente sul territorio ma è suddivisa e frammentata da elementi strutturali artificiali (viabilità, opere irrigue, insediamenti edilizi, ecc) che possono compromettere la funzionalità biologica dell'ecosistema.

La mosaicatura del paesaggio comporta il crearsi di piccole popolazioni isolate di individui, date le ristrette dimensioni degli habitat, le quali sanno reagire meno bene al manifestarsi di eventi catastrofici e quindi sono maggiormente minacciate dal rischio di estinzione rispetto alle grandi popolazioni.

Se queste piccole popolazioni sono invece in continuo “collegamento” fra di loro grazie ai corridoi, le rispettive prospettive future saranno più favorevoli, grazie al continuo scambio di materia ed energia garantito dalla rete ecologica.

In tal senso è necessario garantire all'interno di quest'ultima un elevato grado di interconnessione al fine di prevenire il rischio di estinzione della specie individuata dovuto sia all'impoverimento genetico, sia alle piccole dimensioni della popolazione (concetto della “meta-popolazione”).

Una corretta progettazione di una rete ecologica deve tenere in considerazione due aspetti fondamentali: la caratteristiche naturalistiche dell'area analizzata, dalle quali derivi la definizione di corridoio ecologico, e gli specifici comportamenti ed esigenze delle specie animali e vegetali individuate, tali per cui quella stessa area risulti funzionale ai meccanismi biologici che vi si insediano.

Assume una rilevante importanza in quest'ottica il concetto di “home range”: viene così definita l'intera area occupata da un animale durante il suo periodo di vita, comprendente il territorio normalmente utilizzato per le attività di alimentazione, riposo e riproduzione, i percorsi di spostamento e i percorsi di migrazione.

La dimensione di un “home range” dipende dalle distanze percorse per lo svolgimento delle specifiche attività della specie e dai modelli di utilizzo del territorio dei singoli individui.

Il concetto di “home range” non deve però essere limitato, come spesso accade, alle sole specie animali vertebrate: l'analisi dello spazio vitale deve essere condotta anche sulle specie animali cosiddette “minori”, come insetti, anfibi e rettili, e sulle specie vegetali, anch'esse bisognose di uno spazio sufficiente al garantire un buon grado di biodiversità ed evitare il rischio dell'estinzione per effetto del fenomeno di in incrocio (inbreeding) e, quindi, di impoverimento genetico.

Una rete ecologica deve perciò essere progettata conformemente ai requisiti ed alle esigenze delle specie, valutando l'idoneità di un elemento del paesaggio a costituire o meno un corridoio per le specie individuate.

Dal momento che ciascuna specie ha necessità diverse, relativamente agli elementi di collegamento utilizzati, non è possibile stabilire un unico “percorso di migrazione” (corridoio) tra le “core areas”.

In realtà i corridoi ecologici vanno intesi in senso dinamico e non statico, come potrebbe essere per le aree protette o i parchi naturali: viene individuato sul territorio l'elemento naturale che costituisce il collegamento, ad esempio una zona boscata, ed **una fascia**, nel suo intorno, definita di “**transizione ed ammortizzamento**”, di protezione dello stesso, che aumenta il grado generale di interconnessione naturalistica.

In tali aree non è necessario imporre una tutela rigida per garantirne la conservazione, anche perché generalmente di notevoli dimensioni, ma è sufficiente definire alcune semplici **norme che le rendano contemporaneamente “fruibili” per attività antropiche e per le esigenze ecologiche.**

METODOLOGIA

Le attività e gli studi di valutazione o pianificazione territoriale relativi alle problematiche di conservazione della biodiversità dovrebbero svolgersi con seguente iter metodologico:

- 1) Individuazione e scelta delle specie da esaminare. Particolare importanza hanno le specie tutelate ai sensi della direttiva 92/43 CEE o della direttiva 409/79; tuttavia è fondamentale prendere in considerazione anche altri valori di biodiversità, che rientrano nelle finalità generali della 92/43, anche la fine di uniformarsi alle disposizioni della Convenzione di Rio de Janeiro, cui la direttiva 92/43 è collegata. In particolare, deve essere prestata la massima attenzione agli habitat / specie che:
 - a) rivestono un'importanza scientifica / biogeografia (esempio: endemismi);
 - b) sono tutelati da altre direttive/convenzioni internazionali o da leggi regionali/nazionali;
 - c) costituiscono altri valori (specie bandiera, indicatori di qualità ambientale, specie ombrello, key - stone);
 - d) sono poco diffusi o particolarmente rari sul territorio italiano;
 - e) sono vulnerabili alle modificazioni ambientali.
- 2) determinazione dell'importanza scientifica, della vulnerabilità e della criticità delle specie analizzate
- 3) rielaborazione dei risultati al fine di evidenziare il grado generale di vulnerabilità e criticità del territorio
- 4) definizione delle misure di salvaguardia e monitoraggio al fine della strutturazione della rete ecologica

E' indispensabile, quindi, predisporre fin dall'inizio una banca dati completa per tutte le specie che si vogliono analizzare, esaminando quanto già presente in letteratura e a livello bibliografico per quanto riguarda il territorio oggetto di studio, integrando eventualmente il livello informativo attraverso indagini e rilievi diretti sul luogo.

Nel caso del territorio di Sommacampagna si registra una particolare carenza di dati circa le specie animali presenti, salvo qualche informazione derivante dagli studi sullo stato dell'ambiente e dal monitoraggio dei corsi d'acqua principali condotti dalla Provincia di Verona, dalle analisi effettuate per le specie avi-faunistiche all'interno del Piano Faunistico Regionale e Provinciale, da banche dati varie in possesso di enti e/o associazioni di carattere ambientale.

Qualche dato puntuale deriva dagli Studi di Impatto Ambientale relativi ad alcune opere ricadenti sul territorio di Sommacampagna, concernente tuttavia prevalentemente specie animali comuni per il territorio in studio, quindi spesso poco significative come indicatori ambientali.

Per quanto riguarda, invece, le specie vegetali presenti, un buon livello di informazione è costituito dai dati raccolti con il rilievo eseguito in occasione della stesura della Variante Ambientale al P.R.G. (n. 17), il cui rilievo, condotto nell'anno 1994 con finalità ambientali - paesaggistiche, ha portato al censimento di tutti gli **"elementi vegetali"** significativi del paesaggio.

L'analisi ha riguardato la vegetazione arborea e le relative associazioni vegetali, al fine di verificare il livello generale di qualità ambientale, con particolare attenzione alla parte "visibile" del sistema vegetale, quali piante ad alto fusto, arbusti e siepi, ovvero a quegli elementi che costituiscono la struttura morfologica del paesaggio, che ne disegnano i caratteri significativi.

Per tali ragioni, data l'impossibilità tecnica di procedere oggi ad un'azione di rilievo diretto sul territorio e monitoraggio delle specie obiettivo, al fine di strutturare la banca dati di base del progetto della rete ecologica, **si è adottato un approccio diverso, simile al metodo fisionomico - strutturale**.

Dall'indagine "microscopica" delle specie obiettivo, si è passati all'indagine "macroscopica" dei caratteri morfologici del territorio e del paesaggio, al fine di individuare localmente i reali o potenziali elementi eco-relazionali che il sistema flora - faunistico, comunemente presente nella zona di studio, può utilizzare per le proprie attività comportamentali.

Più precisamente, è stata eseguita all'inizio un'analisi del territorio utilizzando le ortofoto disponibili (dagli anni '50 all'anno 2003), la Carta Tecnica Regionale e le foto satellitari, confrontandone i risultati con quanto emerso dal rilievo naturalistico eseguito per la predetta Variante Ambientale, al fine di individuare tutti quegli elementi naturali in possesso, allo stato attuale oppure in passato, di una funzionalità naturalistica.

Sulla base poi di indicazioni di natura programmatica e di livello sovra - comunale (reti ecologiche europee, nazionali e regionali), come descritto in dettaglio nel paragrafo successivo, sono stati analizzati e verificati nella loro funzionalità ecologica gli elementi eco-relazionali individuati, anche sulla base di valutazioni concernenti gli habitat tipici delle specie animali e vegetali presenti.

Da questo screening è emersa la struttura base della rete ecologica locale, costituita da corridoi ed isole ad elevata naturalità ("stepping stones"), accanto ai quali sono state individuate aree di riconnessione naturalistica, ovvero aree all'interno delle quali prevedere il ripristino della funzionalità naturalistica, ed aree di transizione ("buffer zones") con finalità di protezione e rafforzamento della rete.

Infine è stata compiuta un'analisi degli indici di pressione antropica (disturbance), intesa come qualsiasi tipo di pressione (disturbo, inquinamento, trasformazione) in atto all'interno ed all'esterno della rete ecologica, individuabile sulla base delle informazioni disponibili, sui singoli elementi eco-relazionali individuati, al fine di valutarne il grado di interferenza e le eventuali necessarie azioni di mitigazione.

Per le stesse ragioni sopra esposte, circa la scarsa disponibilità di dati sulle presenze faunistiche nel territorio sommacampagnese, non è stato possibile effettuare un'analisi dell'indice "Storie-Villa", così come previsto dagli Atti di Indirizzo regionali.

Esso evidenzia le caratteristiche, che conferiscono alla specie in analisi un particolare rilievo per la conservazione della biodiversità, e la loro presenza sul territorio.

Valori elevati indicano che la specie esaminata possiede una o più caratteristiche, quali l'interesse scientifico, la rarità, la fragilità e l'ecologia della specie, oppure al grado di tutela di cui la stessa gode ai sensi della legislazione attualmente vigente, tali da poterla definire "un'emergenza naturalistica",

Per poterlo quantificare occorre però una dettagliata e completa documentazione, atta a mappare nell'intero territorio la presenza della specie animale.

Il metodo adottato per la progettazione della rete ecologica comunale, di tipo "fisionomico - strutturale", necessita invece di dati sulla consistenza faunistica, al fine di valutare l'efficienza degli elementi eco-relazionali individuati, al fine di definire le specifiche norme di tutela della funzionalità naturalistica.

Dalla documentazione in possesso, emerge che **la fauna presente nel territorio del Comune di Sommacampagna è quella tipica dell'ambiente collinare morenico**, con **introduzione di specie** come la volpe (*Vulpes vulpes*), la lepre (*Lepus europaeus*) e il fagiano (*Phasianus colchicus*), **allevate a scopo venatorio**.

La presenza del topo (ge. *Apodemus*) o surmolotto (*Rattus norvegicus*) deve invece ricondursi all'attività umana.

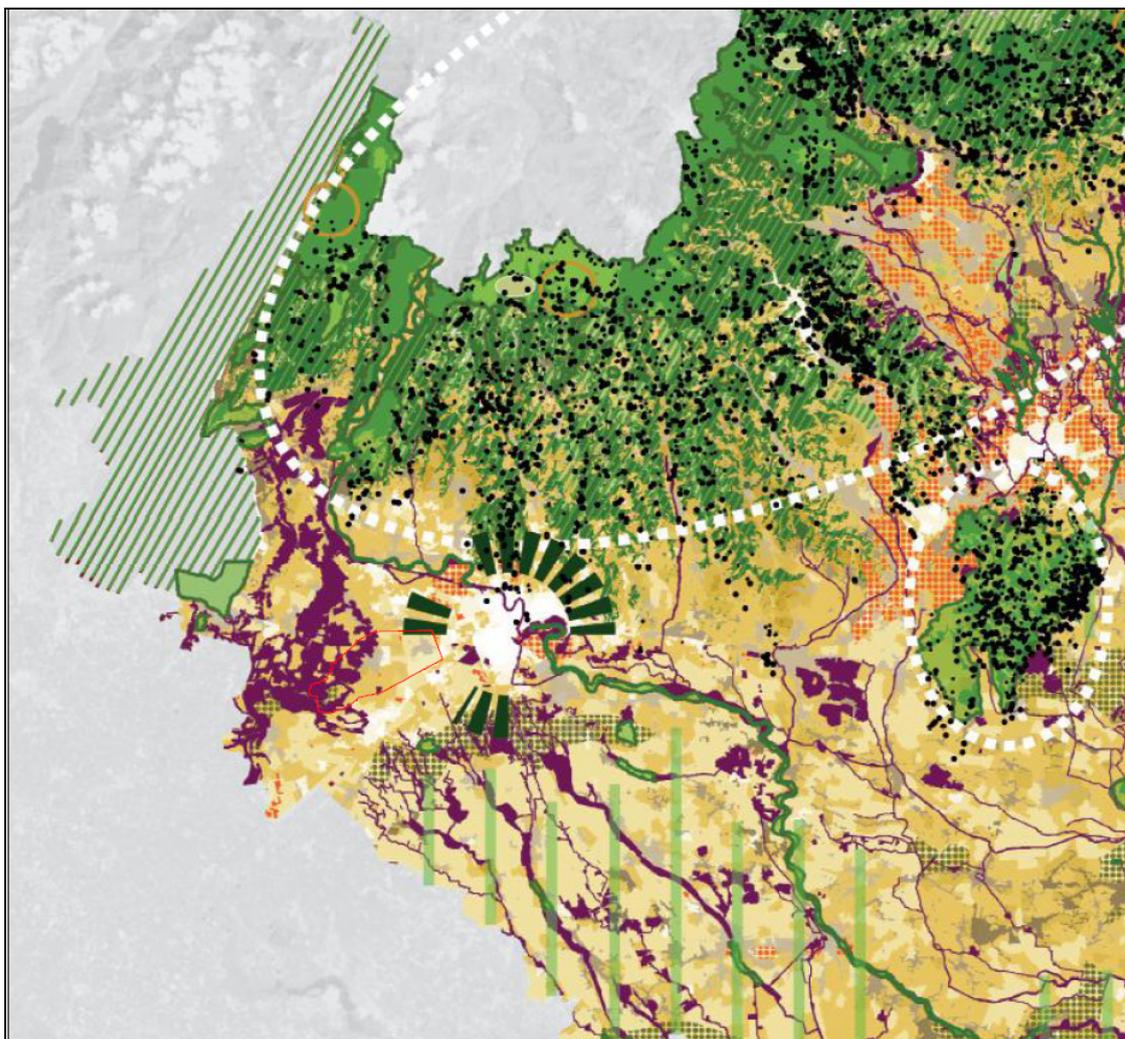


Figura 3 - Estratto "Tavola 02 Biodiversità"

Si riporta un passaggio (Capitolo 14.4 "Biodiversità") di tale documento: "... la realizzazione della Rete Ecologica della Regione del Veneto, ..., **contribuirà all'integrazione della rete ecologica pan-europea e avrà, al medesimo tempo, il ruolo di interfaccia per favorire l'armonizzazione delle reti locali, anche in considerazione dell'accentuata ricchezza e diversità degli ambienti naturali e le realtà socio-economiche della nostra regione. ...**".

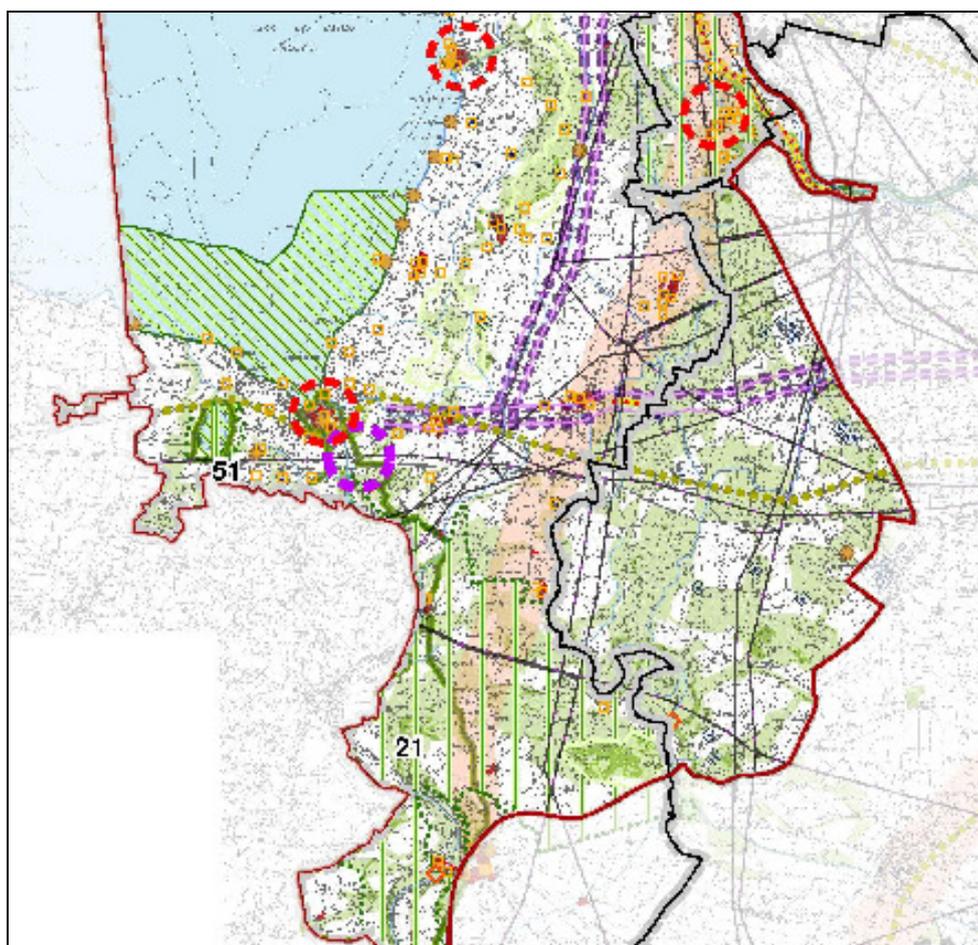
Nel territorio del Comune di Sommacampagna non sono presenti matrici naturali di primaria importanza, quali siti S.I.C., Z.P.S. oppure aree protette.

Sono invece individuate dal P.T.R.C. del 1992 due aree definite "Ambiti Naturalistici di livello regionale" costituite dalla zona valliva del fiume Tione e dalla zona occupata dal Bosco dei Fitti, individuate e tutelate in ragione della loro alta sensibilità ambientale e dell'elevato rischio ecologico.

All'interno della Tavola 03 "Paesaggio-Verso la rete ecologica", inserita nel Documento Preliminare del Nuovo P.T.R.C., appare evidente come ora l'intera zona valliva del fiume Tione e la parte collinare del territorio del Comune di Sommacampagna siano interessate dal passaggio di corridoi ecologici orientati in direzione NW-SE: tale direzione è giustificata, nell'ottica della rete comunitaria, dalla necessità di interconnettere le aree S.I.C. e le aree protette localizzate nel più vicino intorno del territorio di Sommacampagna.

Dall'analisi territoriale risulta che in realtà tali corridoi, salvo il caso del fiume Tione, sono costituiti dalle fasce boscate presenti tra le colline moreniche, che seppur frammentarie in più punti, garantiscono, grazie anche alla presenza di diverse distese a prato, una continuità morfologica e funzionale alla capacità di interconnessione dell'ecosistema.

Nella stessa tavola, infatti, sono indicate anche alcune aree finalizzate alla rinaturalizzazione e riforestazione, al fine di garantire o ripristinare, quando fosse venuta meno negli anni, l'attuale capacità di interscambio della matrice naturale.



AMBITI ED ELEMENTI DI VALENZA ECOLOGICO-NATURALISTICA DA TUTELARE E VALORIZZARE	
	Formazioni forestali di pregio
	Aree con funzione di riconnessione ecologica come indicate nella proposta di Rete Ecologica Regionale (corridoi ecologici)
	Aree di rilevante interesse paesistico-ambientale da tutelare e valorizzare
	Icona di paesaggio
	Ambiti e segni di elevata qualità ambientale

Figura 4 - Estratto Tavola Riassuntiva - Scheda d'Ambito n. 25 - "Riviera Gardesana" (Nuovo P.T.R.C.)

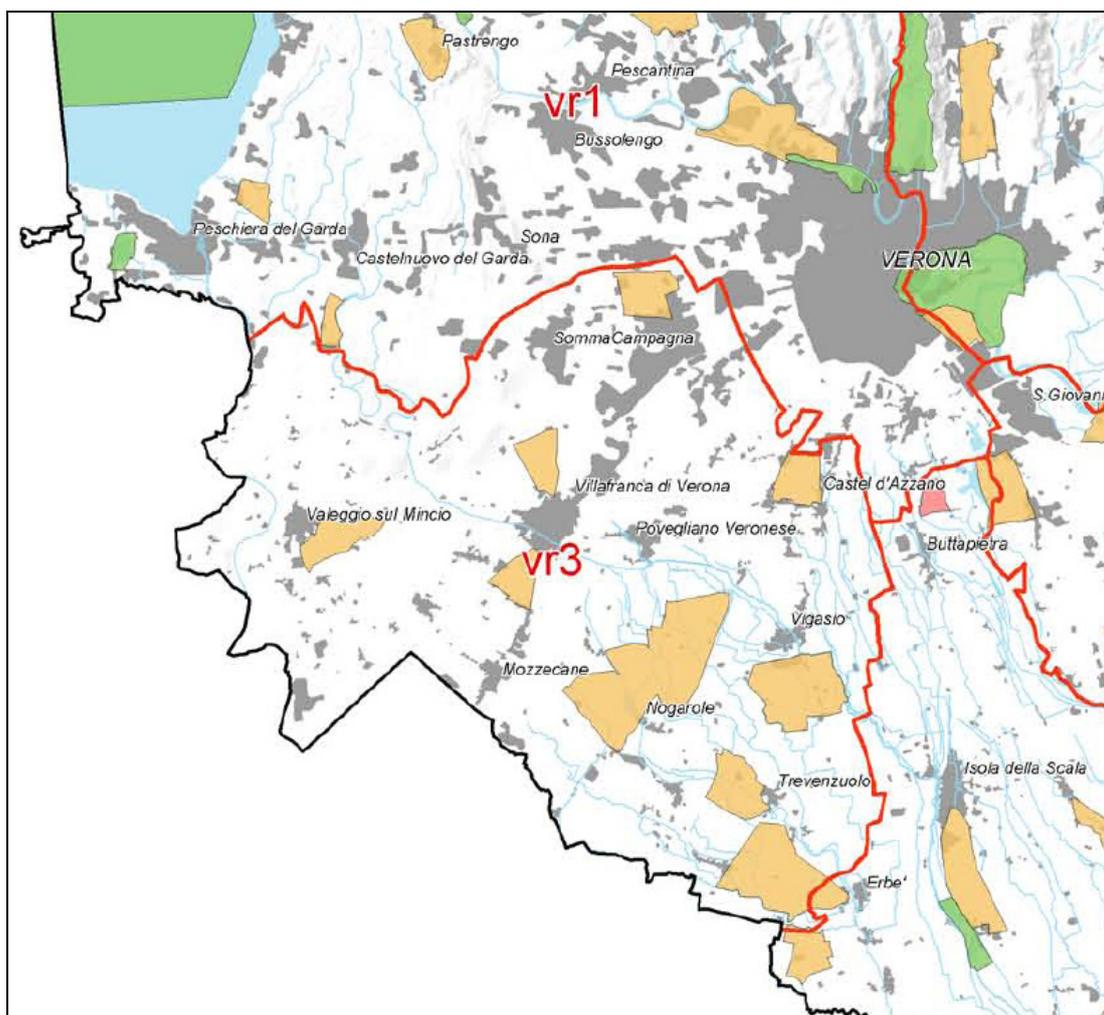
Lungo la Strada Provinciale n° 26 "Morenica", al confine con il Comune di Villafranca, è indicata come **area da rinaturalizzare l'attuale sedime della ex-cava denominata "Ceriani"**.

Tale previsione appare più che mai giustificata e congrua rispetto allo stato attuale dei luoghi, in quanto **la conformazione morfologica del sito**, a seguito della cessazione dell'attività estrattiva, **ha permesso**, nel corso degli anni, **l'insediamento di specie vegetali autoctone e la sua naturale conversione con formazione di un micro-ecosistema ecologico**, quasi interamente non contaminato dalla presenza antropica.

Una specifica azione di tutela, potenziamento e valorizzazione delle caratteristiche naturalistiche del sito creerebbe le basi per lo sviluppo futuro di un'oasi ecologica ad elevata naturalità ("stepping stone").

All'interno del territorio del Comune di Sommacampagna è inoltre presente infine un'area che il Piano Faunistico Venatorio Regionale definisce "Zona di ripopolamento e cattura", ove la caccia è vietata e sono previsti interventi di miglioramento ambientale al fine di migliorare l'habitat delle specie di interesse venatorio, con lo scopo di aumentarne la densità e quindi il numero di capi da catturare per il ripopolamento degli ambiti territoriali di caccia (A.T.C.).

Valorizzando ed incentivando tale tutela questa porzione di territorio può assurgere alla funzione di area di sosta ("stepping stone") per le specie migratorie.



Istituti di protezione della fauna:

- Valichi
- Oasi di protezione
- Zone di Ripopolamento e Cattura
- Centri pubblici di riproduzione della fauna allo stato naturale
- Centri privati di riproduzione della fauna allo stato naturale
- Aree urbanizzate
- Corsi d'acqua superficiali principali
- Corpi d'acqua

Figura 5 - Estratto Piano Faunistico Venatorio Regionale

Per quanto riguarda la restante parte pianeggiante del territorio comunale non urbanizzata, l'estensione delle monoculture ha comportato un progressivo depauperamento floristico, relegando al solo intorno dei fossi e dei canali di drenaggio le specie vegetali igrofile, diminuendo drasticamente il coefficiente di biodiversità e togliendone in pratica ogni valenza ambientale.

In tali contesti, alla luce di quanto detto, assume particolare importanza la presenza di siepi e filari alberati che, assieme ai corsi d'acqua, riescono a garantire un certo grado di interconnessione degli habitat, per lo meno per specie animali di ridotte dimensioni e per alcune specie vegetali.

PROGETTO DELLA RETE ECOLOGICA

In base all'analisi effettuata sullo stato attuale dell'assetto eco-sistemico del territorio comunale sono stati individuati e definiti nella Tavola 04 "Tavola della trasformabilità" i seguenti elementi eco-relazionali:

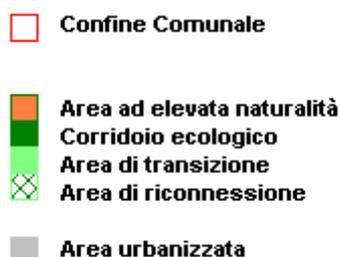
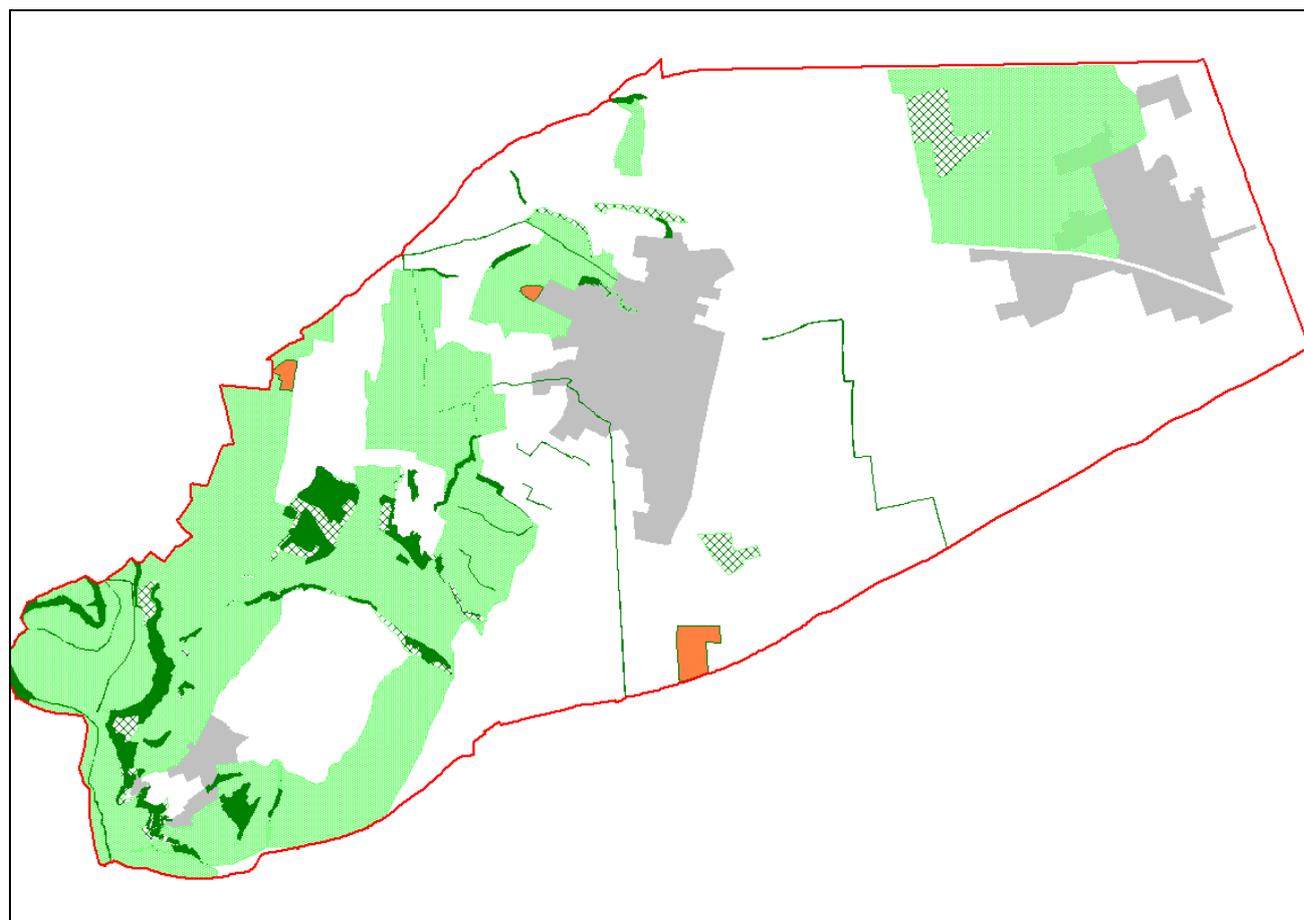


Figura 6 - Rete Ecologica Locale (estratto "Carta della Trasformabilità - P.A.T.")

➤ Corridoi Ecologici

I corridoi ecologici fungono da habitat e da canale per lo spostamento di animali e spore e da zona attraverso la quale avviene lo scambio genetico tra le popolazioni. Ciascuna specie utilizza i propri corridoi in base alle proprie esigenze peculiari.

Sono stati individuati i seguenti **corridoi ecologici principali**:

- Fiume Tione e relativi affluenti
- Fasce boscate
- Filari di piante e siepi (nella parte collinare)

Per tali elementi **deve essere garantita la funzionalità biologica e la continuità morfologica**, condizioni necessarie per il corretto funzionamento del corridoio: devono quindi essere previste **tutele ed azioni correttive al fine della salvaguardia da fonti di inquinamento, dalla riduzione della massa vegetale, dall'antropizzazione degli habitat naturali**, ecc.

Si richiamano le norme contenute nella Variante n° 17 in relazione alla salvaguardia dei brani significativi del territorio.

I corridoi ecologici secondari comprendono tutti quegli elementi naturali (torrenti, fossi, siepi arbustive, fasce erbacee) che per la loro collocazione all'interno di territori fortemente antropizzati (per esempio il del Rio Ganfardine ed il Rio Fossà), o zone agricole a spiccata monocoltura intensiva (Rio Feriaddon per il tratto di pianura), dove la pochezza del paesaggio crea ambienti a basso livello di diversità e densità specifica, **contribuiscono in maniera sostanziale alla diversificazione degli ambienti e degli habitat seminaturali.**

Tali elementi, definibili anche come "**ecotoni**", se correttamente tutelati, **garantiscono un continuo passaggio di nutrienti, di energia, di semi e spore, e quindi anche di una parte non trascurabile della fauna**; inoltre possedendo un buon grado di biodiversità, seppur di ridotte dimensioni spaziali, sono in grado di garantire l'interconnessione tra ambienti diversi e il mantenimento e la conservazione degli ecosistemi in cui sono inseriti.

L'elevato numero di "**ecotoni**" presenti, consente di prevedere **un grado di tutela diverso da quello previsto per i corridoi ecologici principali**: essi possono essere trattati in modo tale da essere comunque fruibili dall'uomo, a condizione però che non ne sia compromessa la funzionalità biotica (ad esempio taglio delle siepi, scarico di materiali nei fossi, prosciugamento degli scoli naturali, ecc...).

In taluni casi, **la presenza di siepi ben strutturate ai margini degli appezzamenti fondiari ha un importante riflesso positivo sulle colture circostanti, in quanto queste strutture vegetali costituiscono rifugio e fonte di nutrimento per insetti utili nella lotta biologica e per insetti pronubi.**

➤ **Aree ad Elevata Naturalità**

Si tratta di **aree caratterizzate da elevate qualità naturalistiche ed ambientali**, in grado di fornire **habitat sufficiente al mantenimento di popolazioni stabili delle specie di interesse**, nonché di permettere una differenziazione degli habitat interni capace di migliorare le condizioni della biodiversità.

Allo stesso tempo possono fungere anche da punti intermedi di appoggio della rete, là dove corridoi principali risulterebbero troppo lunghi oppure interrotti per la presenza di barriere (naturali o antropiche): in questo caso vengono definite anche "stepping stones" proprio per la capacità di garantire comunque il corretto funzionamento del macro corridoio all'interno del quale ricadono.

Nel territorio del Comune di Sommacampagna sono state individuate tre isole ad elevata naturalità:

- ex cava Ceriani
- Palù
- Cà Neà

Per tali zone deve essere garantita una tutela assoluta da fonti esterne di inquinamento e dalla contaminazione antropica, al fine di preservare l'attuale grado di naturalità e potenziare la funzionalità ecosistemica.

➤ **Zone Di Riconnessione**

Trattasi di **aree che in passato**, sulla base del rilievo naturalistico effettuato per la predisposizione della Variante Ambientale al P.R.G. (Variante n° 17), **erano caratterizzate da copertura vegetale** (fasce boscate, siepi, filari alberati, ...) ma che allo stato attuale hanno perso tale grado di naturalità, oppure **aree che**, data la loro collocazione adiacente corridoi ecologici o isole ad elevata naturalità, se correttamente ripristinata la loro funzionalità naturalistica, **potrebbero potenziare ulteriormente la capacità di interscambio della rete ecologica.**

Sono perciò aree all'interno delle quali deve essere predisposta la riconnessione con la rete ecologica.

Sono così definite le aree, soprattutto fasce boscate, che in qualche modo **integrano l'attuale conformazione delle coperture vegetali per renderle più complete e "compatte", quindi meno attaccabili da agenti esterni**, nelle quali sono previsti **interventi di riforestazione o rinaturalizzazione** in generale con specie autoctone.

All'interno di questa classe sono inserite il sedime di cava Casetta e cava Betlemme, delle quali è in progetto, una volta esaurita l'attività estrattiva, il recupero al fine della creazione di parchi urbani o oasi naturalistiche.

➤ **Zone Di Ammortizzamento o Transizione**

Tali **zone**, definite anche aree "**cuscinetto**" (**buffer zone**) servono a **proteggere le aree centrali e i corridoi, che costituiscono la rete ecologica, dagli influssi diretti dell'ambiente e a minimizzare gli effetti margine negativi** (antropizzazione degli habitat, monocolture intensive, infrastrutture, ecc.), attuando una sorta di **filtro all'ingresso di inquinanti** di diverso genere.

Possono a loro volta assumere la funzione di elementi di collegamento, interagendo con i corridoi e contribuendo in maniera sostanziale all'interscambio massa-energia fondamentale per l'attività ecosistemica.

Al loro interno non sono previsti interventi di rinaturalizzazione, come per le aree di riconnessione, o azioni di tutela rigida, come per i corridoi ecologici: lo scopo non è quello di escludere l'attività antropica, bensì quello di modellarne l'influsso sull'ambiente in modo da consentire un comune utilizzo sostenibile delle risorse naturali.

Ad esempio potrebbe essere vietata la realizzazione di recinzioni in continuo (reti, murette in cemento, ecc...) degli appezzamenti agricoli, mentre si potrebbe prevedere la reintroduzione di vecchi elementi strutturali, quali siepi, sistemi di irrigazione, muretti a secco ecc., in modo da rendere possibili scambi e migrazioni delle specie presenti; da vietare anche l'utilizzo di fitofarmaci di sintesi e diserbanti.

In questa tipologia di tutela viene inserita anche l'area indicata nel Piano Faunistico Venatorio Regionale come "Zona di ripopolamento e cattura", delimitata a nord dalla ferrovia, ad est dall'abitato di Caselle, a sud dall'Autostrada A4 e ad ovest dalle aree sede di escavazione.

La sua vicinanza con cava Betlemme, di cui il progetto prevede, una volta esaurita l'attività estrattiva, il recupero ambientale finalizzato della creazione di un parco urbano, ne garantirebbe in futuro una maggiore protezione ai fini naturalistici, fungendo da "filtro-cuscinetto" della pressione antropica sulla funzionalità ecologica del sito.

➤ **Barriere Infrastrutturali**

In un territorio già notevolmente antropizzato presenza di un insieme di ostacoli e barriere che ne deprimono la continuità funzionale, la rete ecologica progettata deve tener conto anche dell'effetto barriera prodotto dalle aree insediate e dalle principali linee di frammentazione (autostrade, strade ad alta percorrenza, ferrovia, grandi canali, ecc...).

I principali punti di conflitto, individuati nelle Tavole grafiche del P.A.T., potranno essere successivamente oggetto di specifici progetti di deframmentazione, per la creazione di gallerie sottostanti ai tratti stradali o ferroviari esistenti, per la realizzazione di "passaggi" naturali attraverso il Canale di Bonifica o la "vegetalizzazione" dei sovrappassi autostradali (vedi esempio in figura), ecc..

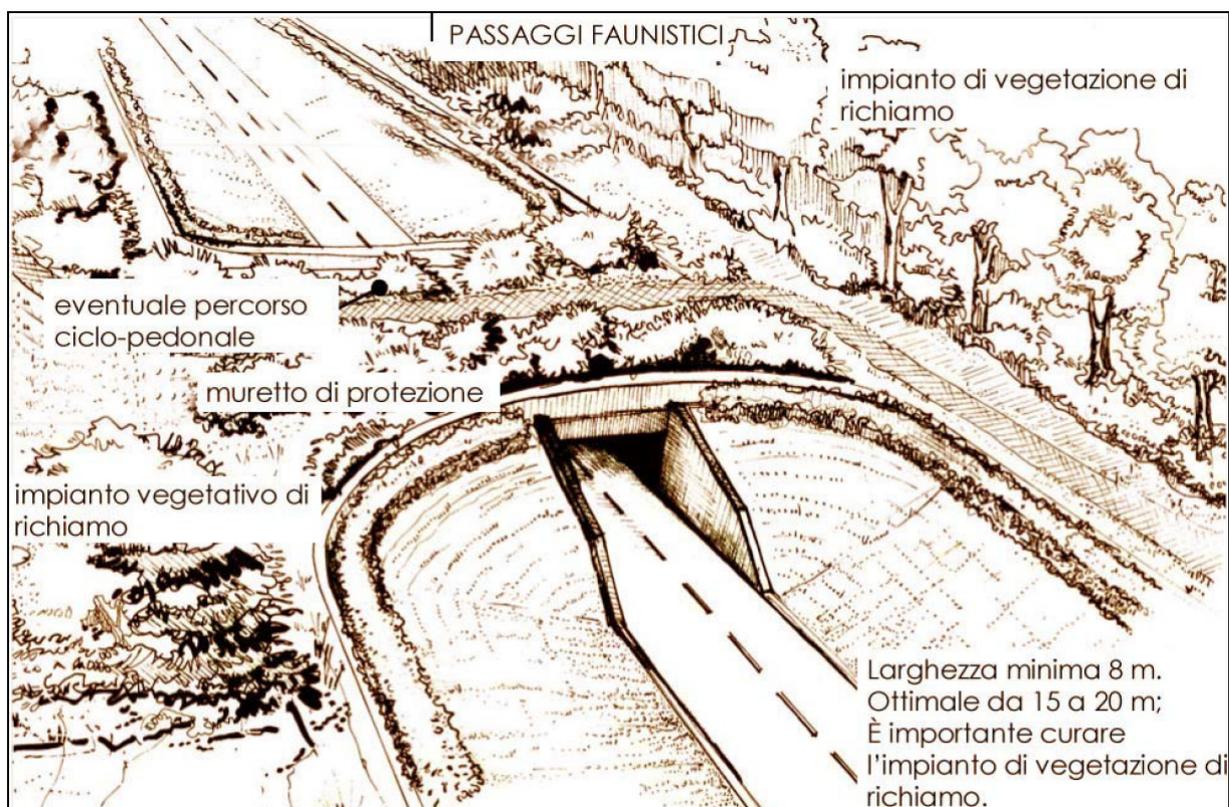


Figura 7 - Esempio di sovrappasso "naturalizzato"

Le barriere individuate all'interno del territorio del Comune di Sommacampagna sono :

- autostrada A4;
- strada provinciale n° 26 "Morenica";
- strada comunale Sommacampagna-Custoza;
- ferrovia;

- aeroporto;
- canale del Consorzio di Bonifica Alto Veronese;
- area destinata ai campi da golf;

ANALISI DEGLI INDICATORI AMBIENTALI

Sulla base degli “Atti di Indirizzo della L.R. 23/04/2004 n. 11, art. 50, lett. a) e f)” e seguendo le indicazioni fornite nel manuale edito dalla Regione Veneto “Progettazione e gestione ambientale del territorio. Strumenti e indicatori per la salvaguardia della biodiversità”, sono stati individuati sei indicatori di pressione antropica.

1. Viabilità

Indicatore: percentuale pesata di un poligono (inteso come superficie dell’elemento eco-relazionale considerato) compresa entro 300 m da una strada (comunale, provinciale, regionale, autostrada, ferrovia).

Misura in modo indiretto l’impatto agente su ogni poligono a causa della vicinanza al network viario.

2. Attività agricole

Indicatore: sommatoria delle superfici agricole adiacenti all’habitat per unità di perimetro.

Misura in modo indiretto l’impatto agente su ogni poligono del sito a causa dell’adiacenza ad uno o più siti con attività di tipo agricolo.

Sono prevedibili i seguenti impatti (Canter, 1996; Ferrarini, 2005):

- inquinamento acustico dovuto all’utilizzo di macchinari per lavorazioni agricole
- aerodispersione di fertilizzanti e fitofarmaci
- lisciviazione e trasporto verso l’esterno, ad opera dello scorrimento superficiale delle acque piovane e di irrigazione, di fertilizzanti e fitofarmaci con percolazione in falda e conseguenze sulla vegetazione limitrofa.

3. Centri abitati

Indicatore: percentuale del perimetro del poligono in comune con aree edificate.

Questo indicatore misura in modo diretto l’impatto agente su ogni poligono del sito a causa dell’adiacenza a una o più aree edificate.

Questo tipo di impatto determina (Canter, 1996; Ferrarini, 2005) la semplificazione della forma, il degrado perimetrale e il blocco del naturale processo di espansione e contrazione.

4. Attività estrattive

Indicatore: percentuale del perimetro del poligono in comune con attività estrattive.

Questo indicatore misura in modo indiretto l’impatto agente su ogni poligono del sito a causa dell’adiacenza ad una o più aree adibite a cava.

Gli effetti da valutare relativi alla vicinanza a zone di attività estrattiva sono riassumibili in (Ferrarini, 2005):

- inquinamento visivo
- inquinamento acustico
- ricadute sull’atmosfera
- alterazione delle caratteristiche geomorfologiche del suolo (stabilità e drenaggio)

5. Aeroporti

Indicatore: percentuale dell’area del poligono compresa entro un buffer di 5 chilometri da un aeroporto.

Questo indicatore misura in modo indiretto l’impatto agente su ogni poligono del sito a causa della vicinanza a una struttura aeroportuale.

L’analisi della documentazione relativa alle zonizzazioni acustiche delle strutture aeroportuali indica che l’impatto acustico non supera mai i 65 decibel a distanza superiore a 5 chilometri (safety distance) dalla struttura stessa (Ferrarini, 2005).

6. Caccia e pesca

Indicatore: percentuale dell’area del poligono compresa entro un ambito territoriale di caccia e pesca.

La pressione venatoria può portare al declino demografico di molte specie.

I risultati dell'analisi svolta sono riportati nella seguente tabella.

	Elemento eco-relazionale	Fonti d'interferenza su rete ecologica					
		Infrastrutture viarie	Aree edificate	Aree aeroportuali	Aree estrattive	Ambiti territoriali di caccia	Ambiti territoriali di pesca
		PRE_VIA	PRE_AED	PRE_AER	PRE_EST	PRE_CAC	PRE_PES
Stepping stone	023082200001	1	4	5	1	5	1
	023082200002	4	2	5	1	5	1
	023082200003	2	1	5	1	5	1
Corridoio ecologico principale e secondario	023082300001	4	1	5	1	5	1
	023082300002	1	1	1	1	5	1
	023082300003	1	1	5	1	5	1
	023082300004	1	1	5	1	5	1
	023082300005	1	3	5	1	5	1
	023082300006	1	1	1	1	5	1
	023082300007	1	1	1	1	5	1
	023082300008	1	1	1	1	5	1
	023082300009	1	1	1	1	5	1
	023082300010	1	1	1	1	5	1
	023082300011	1	1	5	1	5	1
	023082300012	1	1	5	1	5	1
	023082300013	1	1	5	1	5	1
	023082300014	1	3	5	1	5	1
	023082300015	1	1	1	1	5	1
	023082300016	1	1	5	1	5	1
	023082300017	1	1	1	1	5	1
	023082300018	1	1	5	1	5	1
	023082300019	5	1	5	1	5	1
	023082300020	1	3	5	1	5	1
	023082300021	1	1	5	1	5	1
	023082300022	1	1	1	1	5	1
	023082300023	1	1	1	1	5	1
	023082300024	1	1	1	1	5	1
	023082300025	1	1	1	1	5	1
	023082300026	1	1	5	1	5	1
	023082300027	1	1	1	1	5	1
	023082300028	1	1	1	1	5	1
	023082300029	1	1	1	1	5	1
	023082300030	1	1	1	1	5	1
	023082300031	1	1	1	1	5	1
	023082300033	1	1	1	1	5	1
	023082300034	1	1	5	1	5	1
	023082300035	1	1	1	1	5	1
	023082300036	1	1	3	1	5	1
	023082300037	1	1	1	1	5	1
	023082300038	1	1	1	1	5	1
	023082300039	1	1	1	1	5	1
	023082300040	1	1	1	1	5	1
	023082300041	1	1	5	1	5	1
	023082300042	1	1	5	1	5	1
	023082300043	1	1	5	1	5	1
	023082300044	1	1	5	1	5	1

	023082300045	1	1	5	1	5	1
	023082300046	1	1	5	1	5	1
	023082300047	3	1	5	1	5	1
	023082300048	1	1	5	1	5	1
	023082300049	1	4	5	1	5	1
	023082300050	1	2	5	1	5	1
	023082300051	1	1	1	1	5	1
	023082300052	1	1	5	1	5	1
	023082300053	1	1	5	1	5	1
	023082300054	1	2	5	1	5	1
	023082300055	1	1	5	1	5	1
	023082300056	1	2	5	1	5	1
	023082300057	1	1	5	1	5	1
	023082300058	1	1	5	1	5	1
Buffer zona (area cuscinetto)	023082400001	3	5	5	5	5	1
	023082400002	1	1	5	1	5	1
	023082400003	1	1	1	1	5	1
	023082400004	1	1	1	1	5	1
	023082400005	1	1	1	1	5	1
	023082400006	1	1	5	1	5	1
	023082400007	3	3	5	1	5	1
	023082400008	1	1	1	1	5	1
	023082400009	2	3	5	1	5	1
	023082400010	1	1	4	1	5	1
	023082400011	1	2	5	1	5	1
	023082400012	1	1	4	1	5	1
	Restoration area (aree di rinaturalizzazione, riconnessione)	023082500001	4	1	5	1	5
023082500002		1	1	1	1	5	1
023082500003		1	1	5	1	5	1
023082500004		4	1	5	1	5	1
023082500005		1	1	5	1	5	1
023082500006		1	1	0	1	5	1
023082500007		1	1	5	1	5	1
023082500008		1	1	5	1	5	1
023082500009		1	1	5	1	5	1
023082500010		1	1	5	1	5	1
023082500011		1	1	5	1	5	1
023082500012		1	1	5	1	5	1
023082500013		1	1	5	1	5	1
023082500014		1	1	5	1	5	1
023082500015		1	1	5	1	5	1
023082500016		1	1	5	1	5	1
023082500017		1	1	1	1	5	1
023082500018		1	1	1	1	5	1
023082500019		1	1	1	1	5	1
023082500020		1	1	1	1	5	1
023082500021		1	1	1	1	5	1
023082500022		1	1	1	1	5	1
023082500023		1	1	1	1	5	1
023082500024		1	1	1	1	5	1
023082500025		1	1	1	1	5	1
023082500026		1	1	5	1	5	1
023082500027		1	1	1	1	5	1
023082500028		1	1	1	1	5	1
023082500029		1	1	5	1	5	1
023082500030		1	1	1	1	5	1

023082500031	1	1	1	1	5	1
023082500032	1	1	1	1	5	1
023082500033	1	1	5	1	5	1
023082500034	1	1	5	1	5	1
023082500035	1	5	5	1	5	1
023082500036	1	1	1	1	5	1
023082500037	1	1	1	1	5	1
023082500038	1	1	5	1	5	1
023082500039	1	1	5	1	5	1
023082500040	4	1	5	1	5	1
023082500041	2	1	5	1	5	1
023082500042	1	2	5	1	5	1

Tabella 1 - Analisi indici di pressione antropica

I singoli valori numerici ricavati sono stati normalizzati in “range” all’interno di una scala con valore minimo (min.) = 1, ovvero bassa o inesistente pressione antropica, e valore massimo (max.) = 5, ovvero pressione antropica al limite della criticità.

I valori medi, suddivisi per tipologia di elemento eco-relazionale, sono riportati nella tabella seguente.

	Fonti d'interferenza su rete ecologica					
	Infrastrutture viarie	Aree edificate	Aree aeroportuali	Aree estrattive	Ambiti territoriali di caccia	Ambiti territoriali di pesca
	PRE_VIA	PRE_AED	PRE_AER	PRE_EST	PRE_CAC	PRE_PES
Stepping stone	2,3	2,3	5,0	1,0	5,0	1,0
Corridoio ecologico	1,2	1,2	3,3	1,0	5,0	1,0
Buffer zone	1,4	1,8	3,5	1,3	5,0	1,0
Restoration area	1,2	1,1	3,3	1,0	5,0	1,0

Tabella 2 - Valori medi degli indici di pressione antropica

Emerge anzitutto la forte pressione sul territorio esercitata dalla presenza dell'aeroporto: per ogni tipologia si rileva infatti un valore medio - alto dell'indice, conseguenza inevitabile, anche se la rete locale non ricade nelle immediate vicinanze dell'infrastruttura.

E' interessante notare come gli alti valori degli indici relativi alle zone di sosta ne confermino il carattere di realtà isolate rispetto all'ambiente circostante: di qui la necessità di tutelare e potenziare queste aree, indispensabili per garantire anche all'interno di ambiti antropizzati una connessione naturalistica.

Allo stesso modo si nota come in generale, escludendo le “stepping stones”, si abbiano valori di indice di pressione maggiori relativamente alle “buffer zones”, rispetto ai corridoi e alle aree di riconnessione: ciò giustifica e motiva la strutturazione delle aree cuscinetto e ne conferma la corretta collocazione spaziale, soprattutto osservando come i valori indice delle altre due tipologie eco-relazionali siano invece relativamente bassi, fatto salvo quanto detto sull'impatto aeroportuale.

CONSIDERAZIONI FINALI

L'individuazione degli elementi strutturali della rete ecologica (corridoi, buffer area, zone di riconnessione, ...) oltre che comportare specifici interventi di gestione e salvaguardia, riconosce gli elementi di riferimento territoriale intorno ai quali costruire un sistema di programmi ed azioni rivolte alla tutela delle risorse naturali, nell'ottica più generale di uno sviluppo sostenibile.

L'efficacia di queste previsioni è legata da un lato alla realizzazione degli interventi previsti con il P.A.T. e dall'altro ad un necessario forte radicamento nelle vocazioni e nel consenso locale, in grado di generare azioni integrate di conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale capaci di assicurare opportunità di lavoro stabili e durature.

Un obiettivo potrebbe essere la programmazione e l'avvio di azioni complesse all'interno dei “Progetti Integrati d'Area” (P.I.A.) per la realizzazione di modelli locali di sviluppo sostenibile.

In particolare, all'interno del Programma di Sviluppo Rurale per il Veneto 2007/2013 (D.G.R. n. 199 del 12 febbraio 2008), viene definito il P.I.A. per l'Asse 2 (P.I.A. - Ambiente), un progetto finalizzato a promuovere un insieme di misure per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, del territorio e del paesaggio, nonché la protezione delle risorse acqua, suolo ed aria.

Il P.I.A. Ambiente deve riguardare un ambito territoriale delimitato e contraddistinto da una sostanziale omogeneità rispetto alle evenienze ambientali, paesaggistiche e naturali sulle quali applicare le specifiche misure previste dal progetto. Nel caso del Comune di Sommacampagna il PIA-Ambiente, attualmente, potrebbe essere attivato relativamente per interventi di tutela e difesa della risorsa idrica e della risorsa suolo in quanto il territorio ricade in:

- zona vulnerabile ai nitrati (Z.V.N.);
- zona di rispetto dei punti di captazione degli acquiferi;

In ragione di queste due problematiche, tra gli obiettivi che il PIA definisce prioritari si possono citare:

- miglioramento del grado di biodiversità del territorio rurale attraverso il potenziamento delle connessioni ecologiche e l'aumento delle aree di rifugio per la fauna selvatica;
- tutela dell'entomofauna utile in relazione a interventi agronomici;
- riduzione dei fenomeni di percolazione e dilavamento dei composti azotati e fosforici provenienti dagli appezzamenti coltivati nelle acque profonde e superficiali;
- tutela della qualità dell'acqua mediante eliminazione degli agrofarmaci e dei fertilizzanti organici e di sintesi chimica;
- miglioramento della capacità di fissazione della CO₂ atmosferica nel suolo.

Le misure e sottomisure previste dal P.I.A. per la realizzazione degli obiettivi sopraccitati sono molteplici e vanno dalla cura e miglioramento delle formazioni di fasce tampone, siepi e boschetti, alla promozione dei metodi biologici nella pratica agricola, dal mantenimento dei biotopi e delle aree umide, alla conversione a prato di appezzamenti seminativi, dalla realizzazione di impianti per la diffusione della specie selvatiche, alla creazione di strutture per l'osservazione della fauna, ecc..

L'impostazione metodologica dei PIA sembra perciò ottimale al fine di ottenere l'adeguamento strutturale del territorio e l'avvio di forme di sviluppo sostenibili, con il coinvolgimento e il sostegno delle comunità locali, passando per la mobilitazione di interessi favorevoli alla cura e al miglioramento della qualità ambientale legata alla politica del lavoro e della crescita sociale.