



COMMITTENTE

124

CODICE CLIENTE

COSTRUZIONI SANTONI SRL
SANTONI COSTRUZIONI SRL
VIA ROMANA, 15 - CENIGA DI DRO (TN)

AIRONE SRL
VIA TORRE VERDE, 25 - TRENTO (TN)

BIMA IMMOBILIARE SRL
PIAZZA E. MOSNA, 8 - TRENTO (TN)

TECRES SPA
VIA DORIA, 6 - SOMMACAMPAGNA (VR)

BEDANA GUGLIELMO
VIA CROCETTA, 20 - SOMMACAMPAGNA (VR)

PROGETTO

224

CODICE PROGETTO



KREOS SRL

CLAUDIO TEZZA architetto
VIALE POSTUMIA, 58
37069 VILLAFRANCA - VERONA
Tel. 045/6304704 - Fax 045/6304708
e-mail claudio.tezza@kreosrl.it
kreosrl@pec.it

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA
UNI EN ISO 9001:2015

OGGETTO

**P.D.C. PER COMPLETAMENTO OPERE
IN VARIANTE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO
URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
DENOMINATO "LOTTIZZAZIONE CROCETTA"
RELATIVO ALLE AREE PRODUTTIVE SITUATE
IN COMUNE DI SOMMACAMPAGNA,
LOC. CROCETTA**

RIF. P.D.C. N. 87 DEL 08/06/2005
E P.D.C. IN VARIANTE N. 4 DEL 19/01/2009

CONTENUTO

RELAZIONE TECNICA

DATA AGGIORNAMENTO
N°

25.06.2025

00

VAR₀₂ **A**
SERIE ALLEGATO
FILE 442-S02-COPERTINE-ALLEGATI_2025-06-25.dwg



P.D.C. PER COMPLETAMENTO OPERE IN VARIANTE RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “LOTTIZZAZIONE CROCETTA” RELATIVO ALLE AREE PRODUTTIVE SITUATE IN COMUNE DI SOMMACAMPAGNA, LOC. CROCETTA

Rif. P.d.C. n° 87 del 08/06/2005 e P.d.C. IN VARIANTE n° 4 del 19/01/2009

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Indice

1	INQUADRAMENTO GENERALE	2
2	L'ACCORDO QUADRO	4
3	DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO OPERE	6
4	STANDARDS URBANISTICI.....	7
4.1	Parcheggi.....	8
4.2	Verde	9
5	SOTTOSERVIZI	10
5.1	RETE ACQUE NERE	10
5.2	RETE ACQUE METEORICHE	10
5.3	RETE IDRICA	11
5.4	RETE GAS METANO	11
5.5	RETE TELECOM.....	12
5.6	RETE ENEL.....	12
5.7	RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE	12
6	CONSIDERAZIONI FINALI	13
	ELENCO ELABORATI E DOCUMENTI	15

KREOS S.r.l. – architettura e design

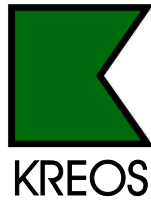
VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



1 INQUADRAMENTO GENERALE

L'intervento oggetto della presente istanza di P.d.C. è relativo al completamento delle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Lottizzazione Crocetta", inquadrato nel Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna come PUAC n.34 – Scheda Progetto n.10, relativo alle aree produttive situate in Comune di Sommacampagna in località Crocetta, che si è reso possibile a seguito al raggiungimento di un accordo quadro in grado di gestire i rapporti tra tutti i soggetti coinvolti nell'ambito del P.U.A. (Accordo quadro prot. n. 2023/26662 del 05.12.2023), finalizzato a consentire la predisposizione di una variante in grado di modificare e aggiornare i contenuti del progetto di completamento dell'intervento in precedenza assentito.

Obiettivo condiviso tra le proprietà è infatti dare definizione ad una soluzione progettuale in variante che possa consentire non solo il completamento dell'intervento urbanistico, ma anche una migliore valorizzazione delle aree sul piano della fruibilità e sul piano commerciale.

Si ritiene opportuno ripercorrere i passaggi fondamentali che hanno visto l'approvazione e successivamente l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Lottizzazione Crocetta", identificato come PUAC N.34 – Scheda Progetto n. 10 del P.I. vigente:

- ✓ con **Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 21.10.2004**, il Comune di Sommacampagna ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 60, comma 3, LRV 61/1985, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata riferito alle aree produttive ubicate in Via Crocetta, presentato dalla ditta proponente Santoni Costruzioni S.p.A. (c.d. "Lottizzazione Crocetta");
- ✓ con **Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 20.12.2004**, il Comune di Sommacampagna si è espresso sulle osservazioni formulate dalla ditta proprietaria dissenziente Veneta Costruzioni S.r.l. ed ha comunque approvato il citato piano attuativo;
- ✓ in data 30.12.2004, a rogito notaio D'Argenio (rep. 107560 – racc. 17411) il Comune di Sommacampagna e Santoni Costruzioni S.p.A. hanno sottoscritto specifica **Convenzione** per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo atta a disciplinare l'esecuzione delle opere anche nell'area in titolarità della ditta dissenziente;
- ✓ in data 08.06.2005 il Comune di Sommacampagna ha rilasciato il **Permesso di Costruire n. 87/2005** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA;
- ✓ con **Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 17.12.2008**, il Comune di Sommacampagna, a seguito di deposito di idonea istanza da parte della Ditta proponente, ha approvato la **Variante al P.U.A.**, ai sensi dell'Art. 20 della intervenuta L.R. n. 11 del 2004, che non ha però modificato i parametri dimensionali stabiliti nel progetto approvato (sia in termini di capacità edificatoria che di standard urbanistici), con un più precisa quantificazione del costo delle opere di urbanizzazione e delle superfici in cessione gratuita e/o da monetizzare;

KREOS S.r.l. – architettura e design

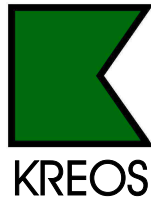
VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



- ✓ in data 19.01.2009 il Comune di Sommacampagna ha rilasciato il **Permesso di Costruire in variante n. 04/2009**, per la variante in corso d'opera alla realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- ✓ i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno visto lo sviluppo delle attività di cantiere con le tempistiche di seguito riportate:
 - inizio dei lavori in data 13.06.2005;
 - deposito del Certificato di collaudo in corso d'opera in data 21.07.2006 delle opere realizzate al 23.05.2006 (per consentire il rilascio dei permessi di costruire afferenti monolotti compresi nel PUA);
 - ultimazione dei lavori in data 22.01.2009;
 - deposito del **2° Certificato di collaudo in corso d'opera** in data 24.06.2009 delle opere realizzate al 22.01.2009, approvato con **Delibera di Giunta Comunale n.139/2009**, con la quale è stata attestata la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nella parte del P.U.A. facente capo ai proponenti (eccezion fatta per quelle opere previste con riferimento all'area dei proprietari dissenzienti ed eccezion fatta per il parcheggio P5 la cui esecuzione risultava condizionata alla previa realizzazione della pista ciclabile sul lato dell'area della ditta dissenziente).

Come citato in premessa, in data 05.12.2023 prot. 26662 e con la successiva integrazione tecnico documentale pervenuta in data 28.10.2024 al prot. 24055, la ditta Costruzioni Santoni srl ha depositato i documenti relativi all'**Accordo Quadro** sottoscritto da parte delle proprietà costituenti la totalità dei soggetti dissenzienti, finalizzato a consentire la predisposizione di apposita variante che possa dar corso ai lavori finalizzati al completamento delle opere di urbanizzazione e relativi adempimenti convenzionali contenuti negli accordi sopraccitati. Tale documentazione pervenne entro il termine temporale previsto dalle proroghe ex lege cogenti, tenuto conto che la Delibera consiliare di approvazione del PUA (n. 61) è del 20.12.2004 (dichiarata immediatamente eseguibile), mentre la Convenzione è stata stipulata il 30.12.2004, cosicché la proposta di Accordo Quadro è stata depositata entro i termini di validità del P.U.A.

Con **Delibera n. 71 del 15.05.2025** la Giunta Comunale ha approvato l'Accordo Quadro per il completamento delle opere di urbanizzazione, confermando la possibilità di presentare un'istanza di P.d.C. in variante al progetto approvato (in base al presupposto che gli interventi per il completamento non costituiscono variante al PUA), subordinata alla sottoscrizione di specifico atto unilaterale d'obbligo che sancisca e confermi il rispetto degli impegni convenzionali originariamente assunti e i relativi oneri di responsabilità.

Con riferimento alla titolarità delle aree oggetto dell'Accordo Quadro presentato, è necessario rilevare che dalla data del deposito del collaudo in corso d'opera negli assetti proprietari del compendio immobiliare oggetto di Piano Urbanistico Attuativo si sono registrate alcune significative modificazioni, e nello specifico:



- alla ditta proponente Santoni Costruzioni S.p.a. sono oggi succedute le ditte **Santoni Costruzioni S.r.l.** (con sede in Dro, Frazione Ceniga, via Romana n. 15, partita iva 01741120222), proprietaria di parte delle aree oggetto di intervento, e la ditta **Costruzioni Santoni S.r.l.** (con sede in Dro, Frazione Ceniga, via Romana n. 15, partita iva 02474230220), che ha acquisito l'area ex BIC 1 con Atto di compravendita Rep. n. 1603 del 11.03.2025;
- alla ditta proprietaria dissenziente Veneta Costruzioni S.r.l. sono oggi succedute le ditte **Airone S.r.l.** (con sede in Trento, Via Torre Verde n. 25, codice fiscale e partita iva 03766210987) e **Bima Immobiliare S.r.l.** (con sede in Trento (TN), Piazza E. Mosna n. 8, partita iva 01092130226);
- il monolotto "A3" è stato acquisito con atto notarile del 05/07/2007 dalla ditta **Tecres SPA**, che risulta quindi allo stato attuale proprietà co-lottizzante;
- alla sig.ra Bovo Pia, proprietaria co-lottizzante, è succeduto il sig. **Bedana Guglielmo**.

Si rimanda all'elaborato grafico **VAR₀₂ 01** – "*Inquadramento urbanistico e catastale*" per l'elenco completo dei mappali inclusi nell'ambito di intervento con i proprietari aggiornati e la rappresentazione planimetrica catastale degli assetti proprietari attuali rispetto alla situazione dello stato approvato.

2 L'ACCORDO QUADRO

La proposta di Accordo Quadro depositata in data 05.12.2023 coinvolge le ditte firmatarie in ragione dei diritti reali in loro possesso e delle previsioni del P.U.A. approvato, con le seguenti ulteriori precisazioni:

a) la ditta Costruzioni Santoni srl, come detto in precedenza, ha nel frattempo acquisito dal Comune di Sommacampagna il terreno ex BIC 1 (che era già stato oggetto di cessione a titolo gratuito con atto notarile del 24.12.2008 rep. 120277), con atto notarile stipulato in data 11.03.2025 rep. 1603/1018;

b) le ditte Santoni Costruzioni srl e Costruzioni Santoni srl con dichiarazione congiunta depositata in data 08.04.2025 (prot. 8221) hanno concordato, ciascuna per i diritti di pertinenza, quanto segue:

- Santoni Costruzioni srl dichiara di aver trasferito a Costruzioni Santoni srl l'onere per il completamento delle opere di urbanizzazione originariamente previste dalla convenzione del 30.12.2004 e pertanto anche l'onere del completamento delle opere residue;

- Costruzioni Santoni srl dichiara esplicitamente di accettare tale trasferimento e di essere responsabile dell'esecuzione e del completamento delle opere di urbanizzazione così come previste nella Variante PUA, assumendosi ogni obbligo nei confronti del Comune di Sommacampagna;

- Santoni Costruzioni conferma che la fideiussione è e resterà valida ed efficace fino al completamento delle opere residue anche così come previste nella Variante PUA.

KREOS S.r.l. – architettura e design

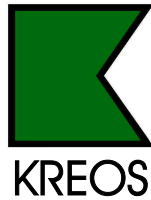
VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



Ciò precisato, si richiamano di seguito i contenuti delle linee guida condivise dalle proprietà nella proposta di Accordo Quadro:

- a) la ditta Costruzioni Santoni srl si assume l'onere di procedere all'acquisizione di tutte le aree configurate nell'ambito del piano come BIC (comprese quelle tuttora in capo alle ditte dissenzienti), per un prezzo al mq non superiore a quello posto a base d'asta nell'ultimo procedimento pubblico di vendita esperito dall'Amministrazione, così da far sì che le aree oggetto di completamento urbanistico siano costituite sostanzialmente da due aree delle quali una in capo a Costruzioni Santoni S.r.l. (ovvero tutta l'area c.d. ex BIC) e l'altra in capo alle ditte succedute alla dissenziente Airone S.r.l. e Bima Immobiliare S.r.l., con la precisazione che:
 - a. le aree configurate nell'ambito del piano come BIC (oggi ex "BIC1") sono già state acquisite da Costruzioni Santoni S.r.l.;
 - b. le aree configurate nell'ambito del piano come BIC (oggi ex "BIC 2") tuttora in proprietà della ditta dissenziente (che, nella logica del PUA, dovevano essere anch'esse trasferite a titolo gratuito all'Amministrazione) dovranno essere acquisite da Costruzioni Santoni S.r.l. direttamente da queste ultime (attraverso un procedimento di monetizzazione a favore dell'Amministrazione o soluzione equipollente).
 - c. le predette aree (cd. ex BIC) dovranno avere una destinazione urbanistica produttiva / industriale / artigianale di espansione (non più destinazione di BIC);
- b) le ditte si impegnano all'attivazione dei provvedimenti amministrativi funzionali ed occorrenti alla riattivazione dei titoli necessari al completamento delle opere di urbanizzazione mancanti, opportunamente integrate;
- c) viene condivisa la proposta di un progetto di completamento delle opere in variante che prevede una redistribuzione parziale degli spazi interni alla lottizzazione, così da ottenere una ripermetrazione e una riconfigurazione dell'assetto distributivo delle aree che prevede, in particolare:
 - a. l'eliminazione dei parcheggi identificati nel progetto originario del PUA come P6 e il ricollocamento delle superfici a standard corrispondenti in altra posizione, con la realizzazione dell'area verde V9 e dell'area a parcheggio P6 in prosecuzione del parcheggio P5;
 - b. il completamento degli standard a parcheggio P5 e delle aree a verde denominate V5, V6, V7, V8-a e V8-b, come da progetto approvato;
 - c. la configurazione, sul piano urbanistico, di un monolotto complessivo denominato monolotto "A4" (comprensivo di ex "BIC 1" e "BIC 2"), in cui la strada di penetrazione contemplata nel progetto originario del PUA perderà la sua natura di strada di urbanizzazione e verrà ad assumere natura di strada privata al servizio delle sole aree in proprietà delle odierne sottoscrittrici;
 - d. la possibilità per le ditte odierne sottoscrittrici di procedere successivamente a una riassegnazione tra loro delle aree, mediante permuta o altro atto dispositivo equipollente;

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



- e. la realizzazione della pista ciclabile in corrispondenza del sedime della capezzagna esistente sul lato ovest dell'area di intervento, di parziale proprietà delle ditte coltizzanti, in modo tale da poter realizzare un collegamento con le piste ciclabili in precedenza realizzate e oggetto di collaudo parziale come sopra menzionato;
- f. la modifica della configurazione dell'area extra ambito precedentemente destinata a verde V4 con la realizzazione del parcheggio P7 su una parte dell'area disponibile, da cedere al Comune; nell'area V4 residua è previsto il completamento del percorso della pista ciclabile e in futuro della viabilità di collegamento ai nuovi lotti edificabili confinanti.

3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI COMPLETAMENTO OPERE

La proposta progettuale oggetto della presente relazione è stata sviluppata sulla scorta delle linee guida concordate tra le proprietà nell'Accordo Quadro precedentemente richiamato.

Nella fattispecie gli interventi proposti a completamento ed in variante rispetto a quanto in precedenza autorizzato possono essere sintetizzati nei seguenti punti salienti:

- a) la **riconversione delle aree originariamente destinate a BIC** includendo le medesime nel novero delle aree edificabili con la medesima destinazione di piano prevista per l'intero comparto edilizio.
- b) la revisione dei perimetri delle precedenti aree BIC e dell'originario monolotto A4 con la creazione di un unico monolotto (**monolotto A4**) che ricomprende le aree edificabili da completare; questa scelta offrirà la possibilità di organizzare gli interventi edilizi utilizzando gli spazi disponibili ottimizzandone caratteristiche e funzionalità, consentendo quindi l'eliminazione del tronco stradale che dalla rotonda esistente si sviluppava in direzione nord, con il conseguente parziale recupero dell'area all'interno del sub comparto che sarà comunque gestito in modo tale da poter disporre di una consona viabilità di distribuzione interna, che sarà gestita da parte delle proprietà che andranno a costituirsi con la realizzazione degli interventi edilizi.

Considerata l'orografia originaria dell'area che fa registrare un rilevante dislivello lungo l'asse longitudinale in direzione nord-sud, lo sviluppo dei progetti edilizi all'interno del monolotto A4 dovrà necessariamente tener conto dell'esigenza di correlare in modo consoni i livelli altimetrici in corrispondenza delle singole realizzazioni edilizie, in modo tale da gestirne in modo funzionalmente corretto la relazione con gli edifici attigui;

- c) la rimodulazione della posizione e della taratura degli standard urbanistici, andando a proporre una **redistribuzione di standard a verde e parcheggi** che preveda una configurazione funzionale a rendere le aree a standard maggiormente fruibili dai residenti, in particolare:
 - l'eliminazione della viabilità di accesso ai Monolotti A4, BIC1 e BIC2 del progetto originario dalla rotonda interna all'ambito (già realizzata) e delle aree a parcheggio P6;

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



- la trasformazione parziale dell'area Verde V4 di mq 1.617 in parcheggio pubblico (P7 di mq 1.098); la rimanente parte (V4 di mq 494) rimane destinata a futura viabilità, anche in relazione a quanto previsto nella Variante n. 3 al P.I. (Scheda progetto n. 53), ove è previsto un nuovo accesso carraio al Monolotto A3;
- l'ampliamento del parcheggio P5 (P6 di mq 122) che ha accesso da via Crocetta;
- la risagomatura del Verde V6 al fine di dare continuità alla pista-ciclo pedonale in progetto;
- la previsione e realizzazione di una nuova ampia area di verde di standard (V9 di 1.186 mq) ubicata in adiacenza a via Crocetta a mitigazione degli impatti dell'insediamento produttivo sulla limitrofa zona residenziale.

Naturalmente la riconfigurazione degli standard urbanistici sopramenzionata non andrà a modificare il dimensionamento dello standard originariamente previsto nel progetto in precedenza approvato, conservando integri tutti i parametri e la quantità di aree previsti dall'ultimo titolo abilitativo conseguito;

- d) in corrispondenza della capezzagna esistente sul lato ovest del comparto edilizio, di parziale proprietà della ditte co-lottizzanti, si prevede la realizzazione del **completamento della pista ciclopedonale** già realizzata secondo il progetto in precedenza approvato, con un nuovo tratto di pista ciclopedonale (C1 e C2) fino a collegamento con quella attualmente esistente già realizzata lungo via della Tecnica, in modo tale da consentire la creazione di un anello atto a rendere fruibile l'intera pista ciclabile anche da questo lato completandone quindi la logica di continuità rispetto alle previsioni comunali per la gestione dei percorsi ciclabili che si svilupperanno all'interno del territorio comunale;
- e) per consentire la gestione del riassetto distributivo delle singole proprietà all'interno della riconfigurazione del comparto oggetto di completamento si renderà necessario procedere con compensazioni di aree finalizzate a reperire spazi utili per la corretta gestione dei tracciati della pista ciclabile; **tali variazioni non comporteranno modifiche di superficie fondiaria e di superfici edificabili originariamente previste nell'ambito dei titoli abilitativi conseguiti.**

4 STANDARDS URBANISTICI

La presente soluzione progettuale a completamento delle opere di urbanizzazione risponde alle previsioni urbanistiche di dotazione previste dalla norma cogente, andando a ridistribuire la caratura di aree verdi ed aree a parcheggio, mantenendo naturalmente invariata la dimensione complessiva dello standard urbanistico in precedenza previsto, nel rispetto delle dimensioni di superficie contemplate nell'ambito dell'ultimo titolo abilitativo conseguito.

Nell'elaborato **VAR₀₂ 03** – “*Planimetria generale - individuazione standard - progetto*” è riportata la tabella di verifica delle aree a standard previste da progetto approvato, con il raffronto tra opere completate e le opere da completare. Nella tabella di verifica degli standard

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



da progetto sono individuate le aree a standard da completare sulla base del nuovo assetto planimetrico proposto, con la dimostrazione del soddisfacimento della dotazione minima richiesta delle aree da cedere per urbanizzazioni primarie e secondarie, che, secondo i calcoli svolti, risulta pari a mq 8.222mq

Come dimostrato nelle tabelle, la dotazione complessiva delle aree a standard urbanistico da progetto di completamento soddisfa la quota minima richiesta e risulta pari a **mq 8.260**, dei quali mq 2.028mq sono aree a parcheggio e 6.232 sono aree a verde (e pista ciclopedonale). Sul totale, le aree per urbanizzazioni primarie sono pari a mq 5.059 (a fronte della dotazione minima richiesta di mq 3.087) e le aree per le urbanizzazioni secondarie sono pari a mq 3.201 (a fronte della dotazione minima richiesta di mq 3.087)

Si riporta di seguito la tabella di verifica presente nell'elaborato **VAR₀₂ 03**

VERIFICHE DI PROGETTO AREE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO		OPERE DA COMPLETARE		
		SUP TOT	URBANIZZAZIONI PRIMARIE	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
		mq.	mq.	mq.
P5	PARCHEGGIO CON INGRESSO DA VIA CROCETTA	784	784	
P6	PARCHEGGIO CON INGRESSO DA VIA CROCETTA - AMPLIAMENTO	122	122	
P7	PARCHEGGIO STRADA INTERNA (esterno ambito di intervento)	1.122		1.122
TOTALE STANDARD A PARCHEGGI		2.028	906	1.122
V4	VERDE STRADA INTERNA - 'VIABILITA' DI COLLEGAMENTO	494		494
V5	VERDE STRADA - VIA DELL'INDUSTRIA	384		384
V6	VERDE STRADA - VIA CROCETTA	270	270	
V7	VERDE STRADA - VIA CROCETTA	462	462	
V8.a	VERDE STRADA - VIA CROCETTA	1.517	1.517	
V8.b	VERDE STRADA - VIA CROCETTA	1.201		1.201
V9	VERDE STRADA - VIA CROCETTA	1.186	1.186	
C1	PISTA CICLOPEDONALE (LARGHEZZA 2,5m)	594	594	
C2	PISTA CICLOPEDONALE (DA MONOLOTTO A3)	124	124	
TOTALE STANDARD A VERDE		6.232	4.153	2.079
TOTALE COMPLESSIVO AREE DA CEDERE		8.260	> 7.841 RICHiesto (URB 1-2) > 8.222 RICHiesto (URB 1-2 + AREA BIC)	
TOTALE CESSIONI PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE			5.059	> 4.754 RICHiesto
TOTALE CESSIONI PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE			3.201	> 3.087 RICHiesto

4.1 Parcheggi

La riconfigurazione dello standard a parcheggi propone l'eliminazione delle aree a parcheggio P6 previste dal progetto originario al termine di via della Tecnica e l'ampliamento del parcheggio P5 (P6 di mq 122) che ha accesso da via Crocetta, all'interno del quale è previsto lo spostamento dell'accesso carraio al lotto residenziale di proprietà de sig. Bedana (attualmente su via Crocetta) e la realizzazione di un nuovo accesso di tipo pedonale al Monolotto A4-2.

Le caratteristiche distributive e funzionali delle aree a parcheggio seguono sostanzialmente gli indirizzi e le scelte in precedenza definite ed approvate, salvo il

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



ridimensionamento delle aree stesse in virtù della scelta di andare a modificare l'equilibrio tra zone verdi e zone a parcheggio in conseguenza della considerazione che nell'ambito di interventi industriali la necessità di aree per parcheggio all'esterno del lotto risultano sostanzialmente soddisfatte dagli standard urbanistici già realizzati e pertanto lo standard aggiuntivo previsto nell'ambito del progetto va a completare in modo organico la previsione di piano, lasciando tuttavia a disposizione della collettività un'area parcheggi limitrofa alla zona residenziale attigua.

Il progetto di completamento, come riferito in precedenza, prevede anche la trasformazione parziale dell'area Verde V4 di mq 1.617 prevista quale standard aggiuntivo oltre i parametri di legge nel progetto approvato, pur essendo esterna all'ambito di intervento, in parcheggio pubblico (P7 di mq 1.122); la rimanente parte (V4 di mq 494) rimane destinata a futura viabilità, anche in relazione a quanto previsto nella Variante n. 3 al P.I. (Scheda progetto n. 53), ove è previsto un nuovo accesso carraio al Monolotto A3.

4.2 Verde

Per quanto riguarda l'assetto del verde pubblico, la soluzione progettuale proposta prevede, oltre al completamento delle aree previste lungo via dell'Industria e via Crocetta, una variazione di distribuzione planimetrica delle aree a verde, con l'inserimento di una nuova ampia area di verde a standard - V9 di 1.186 mq - ubicata in adiacenza a via Crocetta, che ha l'obiettivo di mitigare l'impatto dell'insediamento produttivo sulla limitrofa zona residenziale e rendere lo standard urbanistico necessario per l'equilibrio dello standard del comparto maggiormente fruibile da parte dei residenti, posizionandolo in continuità con le aree verdi che costituiscono la cintura del comparto urbanistico. Questa scelta consente infatti una migliore fruibilità di questi spazi rispetto a quanto in precedenza previsto dal progetto urbanistico, che prevedeva la gestione di queste aree all'interno della zona produttiva e quindi di difficile fruizione da parte dei cittadini.

L'accorpore questa area alle aree esterne al comparto edificato costituisce certamente un miglioramento della utilizzabilità di spazi verdi a prescindere dalla provenienza dell'utenza che fruisce di tali aree. In merito alle osservazioni contenute nell'istruttoria tecnica e nella proposta di deliberazione approvata dalla Giunta in data 15/05/2025, si ritiene che la forma dell'area V9 sia consona al soddisfacimento della tutela dell'abitato residenziale posto a nord di via Crocetta, dal momento che con la configurazione proposta viene garantita una fascia di mitigazione di almeno 50m tra il confine del monolotto A4 e le abitazioni esistenti sul lato opposto di via Crocetta. Naturalmente in fase di progettazione edilizia del monolotto A4 saranno messe in atto tutte le precauzioni necessarie a mitigare l'impatto della nuova edificazione industriale/artigianale rispetto alla zona residenziale esistente.

Le aree e gli interventi a completamento ripropongono tutte le scelte tecniche e distributive e tipologiche in precedenza utilizzate per la gestione della realizzazione di analoghi spazi all'interno dell'ambito del progetto urbanistico. Si rimanda agli elaborati grafici **VAR₀₂ 05** - "TRATTO A – Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - progetto" e **VAR₀₂ 07** - "TRATTO B

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



– *Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - progetto*” per la disamina delle scelte progettuali proposte.

Nell’elaborato **VAR₀₂ 07** sono illustrate anche le opere relative allo spostamento delle recinzioni esistenti del lotto residenziale di proprietà del sig. Bedana, necessarie per il completamento della pista ciclopedonale e della relativa fascia di verde pubblico lungo via Crocetta e per la realizzazione dell’area a parcheggio P5-P6. Come previsto da progetto originario, l’accesso carraio esistente su via Crocetta verrà spostato all’interno dell’area a parcheggio, ma in posizione traslata verso sud, mentre l’accesso pedonale esistente verrà spostato sulla nuova recinzione da realizzarsi lungo la pista ciclabile, come pure verranno ricollocati tutti gli allacci esistenti posizionati sulla recinzione attuale (previa verifica con gli enti gestori delle reti).

Il progetto di completamento prevede inoltre, come detto in precedenza, la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclopedonale (standard C1 e C2) lungo il limite ovest del P.U.A., sulla porzione della capezzagna esistente che risulta all’interno dell’area di proprietà e del perimetro dell’ambito di intervento, fino a collegamento con la pista ciclopedonale già realizzata lungo via della Tecnica.

5 SOTTOSERVIZI

Il progetto di completamento delle opere di urbanizzazione non prevede sostanziali modifiche alle reti dei sottoservizi già realizzate e collaudate con certificato di collaudo parziale depositato in data 24.06.2009, ma solo alcune integrazioni alle reti esistenti, funzionali al nuovo assetto distributivo dei monolotti e al completamento delle opere a verde e a parcheggio.

Sugli elaborati grafici di progetto relativi ai vari sottoservizi, gli schemi dei tracciati delle reti sono stati in alcuni casi aggiornati in base ai tracciati delle reti "as built" rilevati in sito.

5.1 RETE ACQUE NERE

Il tracciato della rete delle acque nere rimane invariato rispetto a quanto realizzato e collaudato. Nell’elaborato grafico **VAR₀₂ 10** - *“Rete acque meteoriche e acque nere - progetto”* sono stati individuati gli allacciamenti aggiuntivi per i monolotti A3 e A4, funzionali al nuovo assetto distributivo, a partire dall’ultimo pozzetto esistente su via della Tecnica.

Con la modifica dell’assetto distributivo dei lotti, l’ultimo tratto della rete della fognatura pubblica realizzato a nord rispetto alla rotonda ricade ora su area privata, che sarà destinata a strada di accesso ai lotti.

5.2 RETE ACQUE METEORICHE

La rete per lo smaltimento delle acque meteoriche rimane invariata rispetto a quanto realizzato e collaudato e sarà integrata con l’introduzione di nuovi tratti di raccolta delle acque

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



meteoriche relative all'area a parcheggio P7, convogliando le acque nella rete esistente di via della Tecnica, secondo il tracciato rappresentato nell'elaborato **VAR₀₂ 10** - *“Rete acque meteoriche e acque nere - progetto”*

Per quanto riguarda invece il nuovo parcheggio P5-P6 con accesso da via Crocetta è prevista la realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche costituita da caditoie collegate a pozzi perdenti adeguatamente dimensionati, con apposito pozzetto disoleatore per la separazione di oli minerali e idrocarburi.

5.3 RETE IDRICA

La rete dell'acquedotto rimane invariata rispetto a quanto realizzato e collaudato. I nuovi allacciamenti ai monolotti A3 e A4 verranno predisposti collegandosi alla rete già predisposta su via della Tecnica. La posizione e il numero dei pozzetti di allacciamento all'interno dei monolotti rappresentati sull'elaborato grafico di progetto sono indicativi e saranno definiti in fase di progettazione edilizia.

Per il parcheggio P5-P6 si prevede l'integrazione di un nuovo stacco derivato dalla rete principale per l'alimentazione di un idrante soprasuolo, secondo le modalità definite dai dettagli tecnici delle linee guida dell'ente gestore e il tracciato rappresentati nell'elaborato grafico **VAR₀₂ 11** - *“Rete acquedotto e gas – stato approvato e progetto”*

Si prevede anche la realizzazione di due stacchi derivati dalla linea dell'acquedotto esistente per gli impianti di irrigazione delle aree a verde pubblico, rispettivamente su via della Tecnica (in prossimità della rotonda) e su via Crocetta (in prossimità del parcheggio), con relativi pozzetti per l'alloggiamento di elettrovalvole e centralina di comando.

È previsto inoltre lo spostamento del contatore esistente relativo all'allaccio dell'utenza del sig. Bedana, attualmente posizionato in prossimità della recinzione che sarà oggetto di demolizione, secondo le modalità da concordare con l'Ente gestore della rete.

5.4 RETE GAS METANO

Il tracciato della rete di distribuzione del gas rimane invariato rispetto a quanto realizzato e collaudato. I nuovi allacciamenti ai monolotti A3 e A4 verranno predisposti collegandosi alla rete già predisposta su via della Tecnica. La posizione e il numero degli stacchi per l'allacciamento dei monolotti alla rete del gas rappresentati sull'elaborato grafico di progetto sono indicativi e saranno definiti in fase di progettazione edilizia.

È previsto lo spostamento del contatore esistente relativo all'allaccio dell'utenza del sig. Bedana, attualmente posizionato in una nicchia sulla recinzione che sarà oggetto di demolizione, secondo le modalità da concordare con l'Ente gestore della rete.

Sull'elaborato grafico **VAR₀₂ 11** - *“Rete acquedotto e gas – stato approvato e progetto”* è stato riportato lo schema acquisito dall'ufficio LL.PP. del Comune di Sommacampagna in fase di redazione del progetto approvato per area da destinare alla realizzazione di due cabine di

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



trasformazione gas a media pressione, a cura del Comune/Ente gestore. Allo stato attuale è stata realizzata una sola cabina e non è stata installata alcuna recinzione. L'eventuale completamento di tali opere sarà a cura dell'Ente gestore/Comune e non è incluso nelle opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti.

5.5 RETE TELECOM

La rete di distribuzione telefonica rimane invariata rispetto a quanto realizzato e collaudato. Nell'elaborato grafico **VAR₀₂ 12** – “*Rete telecom – stato approvato e progetto*” lo schema del tracciato della rete telecom è stato semplicemente aggiornato in base al tracciato "as built", con l'inserimento di un eventuale nuovo pozzetto per i futuri allacciamenti da realizzare in area pubblica in prossimità della rotonda.

5.6 RETE ENEL

La rete di distribuzione dell'energia elettrica rimane invariata rispetto a quanto realizzato e collaudato. Nell'elaborato grafico **VAR₀₂ 13** – “*Rete energia elettrica – stato approvato e progetto*” sono stati integrati i nuovi allacciamenti ai monolotti A3 e A4, a partire dalla colonnina di sezionamento già esistente posizionata su via della Tecnica nell'area che diverrà area di accesso ai lotti privata.

È previsto lo spostamento del contatore esistente relativo all'allaccio dell'utenza del sig. Bedana, attualmente posizionato in una nicchia sulla recinzione che sarà oggetto di demolizione, secondo le modalità da concordare con l'Ente gestore della rete.

Ai sensi del D. Leg.vo n.257/2016, che recepisce la Direttiva 2014/94/UE, nel parcheggio pubblico P7 di nuova realizzazione è prevista la predisposizione dell'allaccio per apposite colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici, in numero adeguato in base a quanto stabilito dalle indicazioni del Quadro Strategico Nazionale.

5.7 RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE

L'impianto di pubblica illuminazione sarà modificato e completato secondo i tracciati di progetto indicati nella tavola **VAR₀₂ 15** – “*Rete illuminazione pubblica - progetto*”, ed in conformità alle vigenti norme.

Per la realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica relativo al nuovo tratto di pista ciclopedonale di completamento lungo via Crocetta e lungo il lato ovest dell'area e al parcheggio P5-P6 è prevista una linea di alimentazione in cavidotto sotterraneo costituita da tubazioni in PE/AD diam. 125mm interrata alla profondità di minima di 50 cm secondo l'uso e da derivazioni ai singoli punti luce. La rete sarà inoltre completa di cavi di alimentazione, impianto di terra e collegamento al quadro elettrico esistente, in accordo con quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



Rispetto al progetto approvato, nel progetto di completamento sono state aggiornate le caratteristiche dei corpi illuminanti e dei pali di illuminazione, secondo le indicazioni ricevute dagli uffici tecnici comunali. Lungo la pista ciclopedonale i punti luce saranno posizionati a terra anziché sul muretto di recinzione dei lotti come da progetto originario, previo posizionamento di plinti pozzetto prefabbricati porta-palo con relativi chiusini in ghisa.

Per quanto riguarda i corpi illuminanti, per l'illuminazione della pista ciclopedonale vengono proposti in sostituzione dei corpi illuminanti tipo "DECOSTREET 1" marca Thorn Lighting (attualmente fuori produzione) dei corpi illuminanti simili tipo "CARAT", sempre marca Thorn Lighting.

Per quanto riguarda l'illuminazione stradale, i corpi illuminanti tipo "CIVIC 2" marca Thorn Lighting previsti da progetto approvato e installati nel 2006, sono stati sostituiti dall'amministrazione comunale nel 2023 con apparecchi ad alta efficienza energetica tipo "SMARTLINE S" marca "Cynergi Lighting". Per i nuovi punti luce verranno installati corpi illuminanti analoghi.

In corrispondenza del nuovo parcheggio P7 è prevista la sostituzione dei 3 pali attualmente installati per l'illuminazione stradale con pali a doppio braccio in grado di garantire adeguata illuminazione sia alla strada che al parcheggio.

Per le caratteristiche illuminotecniche in fatto di resa luminosa dei corpi illuminanti, anche in funzione dell'abbattimento delle emissioni zenitali e conseguente annullamento dell'inquinamento luminoso ambiente, in conformità con la normativa vigente, si rimanda alla relazione illuminotecnica in allegato.

6 CONSIDERAZIONI FINALI

La presente proposta per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito degli interventi necessari per la corretta gestione delle opere di urbanizzazione del comparto edilizio costituisce la concreta possibilità di poter dare conclusione ad un importante intervento urbanistico che, a causa di divergenze strategiche tra le proprietà proponenti l'iniziativa, non ha potuto vedere una organica conclusione delle opere secondo quanto originariamente previsto dalla progettualità a suo tempo approvata.

Il raggiungimento di un accordo tra le parti, trascorsi circa 15 anni dalla data del collaudo in corso d'opera delle opere eseguite, costituisce certamente una significativa opportunità di vedere conclusa un'opera di rilevante importanza di livello urbanistico nel panorama dello sviluppo urbano del Comune di Sommacampagna.

La redistribuzione degli standard urbanistici che non furono oggetto di realizzazione nella precedente fase di sviluppo delle opere di urbanizzazione consente di fatto un ripensamento del posizionamento degli standard urbanistici atti a favorirne l'utilizzo da parte della popolazione, a prescindere dal coinvolgimento diretto o indiretto nell'ambito delle attività che ricadono all'interno del comparto urbanistico oggetto di intervento.

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreossrl.it - kreossrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015



Infine, la realizzazione del completamento della pista ciclabile si ritiene possa costituire una dotazione urbanistica di interesse per la collettività, sia per la gestione della fruizione locale sia in ragione del completamento ed integrazione del sistema delle ciclabili previste all'interno del piano urbanistico con l'intera pianificazione dello sviluppo della rete ciclabile comunale e provinciale.

Si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici allegati per maggiori delucidazioni sulla proposta progettuale in oggetto, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito.

Di seguito si allega l'elenco degli elaborati di progetto.

Villafranca, 25.06.2025

Claudio Tezza
architetto



KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

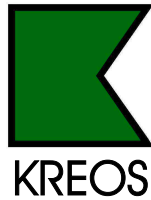
e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015

14



ELENCO ELABORATI E DOCUMENTI

ELABORATI GRAFICI

RIF. TAVOLA	DESCRIZIONE
Tav. VAR 01	Inquadramento urbanistico e catastale
Tav. VAR 02	Planimetria generale – individuazione standard - STATO APPROVATO
Tav. VAR 03	Planimetria generale – individuazione standard - PROGETTO
Tav. VAR 04	TRATTO A – Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - STATO APPROVATO
Tav. VAR 05	TRATTO A – Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - PROGETTO
Tav. VAR 06	TRATTO B – Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - STATO APPROVATO
Tav. VAR 07	TRATTO B – Opere stradali – pista ciclopedonale – verde - PROGETTO
Tav. VAR 08	Sezioni stradali - STATO APPROVATO e PROGETTO
Tav. VAR 09	Rete acque meteoriche e acque nere - STATO APPROVATO
Tav. VAR 10	Rete acque meteoriche e acque nere - PROGETTO
Tav. VAR 11	Rete acquedotto e gas - STATO APPROVATO e PROGETTO
Tav. VAR 12	Rete telecom - STATO APPROVATO e PROGETTO
Tav. VAR 13	Rete energia elettrica - STATO APPROVATO e PROGETTO
Tav. VAR 14	Rete illuminazione pubblica - STATO APPROVATO
Tav. VAR 15	Rete illuminazione pubblica - PROGETTO
Tav. VAR 16	Segnaletica – STATO APPROVATO
Tav. VAR 17	Segnaletica – PROGETTO

ALLEGATI

RIF.	DESCRIZIONE
All. VAR A	Relazione tecnica
All. VAR B	Relazione fotografica
All. VAR C	Relazione DGRV 1428
All. VAR D	Relazione Illuminotecnica
All. VAR E	Computo metrico estimativo
All. VAR F	Capitolato tecnico prestazionale
	Bozza Atto unilaterale d'obbligo

KREOS S.r.l. – architettura e design

VIALE POSTUMIA, 58 - 37069 VILLAFRANCA (VR) - Tel. 045 6304704 – Fax. 045 6304708

e-mail: claudio.tezza@kreosrl.it - kreosrl@pec.it

c.fisc. – P.IVA – R.I. 02484180233 R.E.A. di VR 242447

Cap. Soc. 11.000,00 € i.v.

ORGANIZZAZIONE CERTIFICATA UNI EN ISO 9001:2015