



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

### **Analisi Tecnica delle Osservazioni.**

OSSERVAZIONE n. **003 del 15.12.2010 prot. n. 15580.**

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

#### **Ubicazione Territoriale:**

Loc. Marognalunga – Custoza.

Intestatario: **Tiziano Ruggeri.**

#### **Contenuti e Proposte:**

La richiesta riguarda la posizione urbanistica di un edificio ubicato all'interno della Corte Rurale "Marognalunga" e ripropone un'istanza presentata in data 11.02.2010, fuori dal periodo prescritto per la presentazione delle osservazioni al P.A.T. adottato.

L'edificio, acquisito dal proponente in data 15.02.2006, risulta catastalmente censito al N.C.E.U. - fg. 28 - mapp. 569, e la relativa area cortiva di pertinenza di mq 546, è soggetto alle disposizioni del Piano di Recupero della citata Corte Rurale ("Unità" edilizie n. 01 – 02 – 03) ed in particolare ad intervento di "Integrazione Edilizia" (Grado di Protezione 7), così come stabilito con la Variante n. 19 al P.R.G., ad oggi vigente.

In considerazione delle caratteristiche dimensionali e formali del fabbricato e dell'impatto derivante sull'ambiente dall'esistente copertura in eternit, viene richiesta la modifica del grado di protezione attribuito, consentendo un intervento di Demolizione e Ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale.

#### **Analisi di ammissibilità Tecnica:**

In base alle disposizioni degli artt. 12 e 13 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., **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 ... , che ... redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili ...**.

Il Piano degli Interventi, successivo al P.A.T., è invece ... ***lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.***

Va precisato che l'aggregato rurale della "Marognalunga" è già compreso nelle strategie delineate dal P.A.T., quale ambito di "*Edificazione diffusa di natura agricolo - residenziale*", disciplinato al punto 8.b delle Norme Tecniche, che confermano le previsioni degli strumenti attuativi vigenti e pertanto quelle più sopra citate, stabilite con la Variante n. 19 al P.R.G..

Si ricorda che, con l'adozione del P.A.T., sono state limitate le possibilità di mutamento d'uso dei fabbricati rurali ubicati all'interno delle Corti di Antica origine, con particolare riferimento a quelli verso il "*residenziale*", consentendo unicamente l'utilizzo a tali fini dei nuovi volumi di progetto e/o di quelli già destinati a tale uso dalla richiamata Variante n. 19.

Si ricorda che le unità oggetto dell'Osservazione, costituenti un unico corpo edilizio, sono classificate, nella schedatura di rilievo a suo tempo predisposta mediante specifici sopralluoghi di verifica, come "*Annesso rustico di azienda attiva*" la n. 01 e 02 e come "*Deposito*" parte di Azienda Attiva, la n. 03.

Per quanto attiene al grado di protezione, in relazione alla planimetria di progetto, si rileva che il vigente progetto di riordino prevede il recupero del volume esistente previa demolizione e con accorpamento dello stesso in altro sedime, in quanto scoordinato rispetto alla lettura storica e funzionale dell'impianto urbanistico della Corte Rurale. Il Grado 7 comporta, infatti (come ben evidenziato nelle tavole progettuali depositate agli atti), la demolizione dei corpi di fabbrica oggetto dell'osservazione ed il loro accorpamento a formare una unica entità edilizia con le vicine unità 25 e 26.

La modificazione di tale previsione è quindi di competenza del Piano degli Interventi così come la definizione di una nuova eventuale progettualità di riordino urbanistico.

Diversamente a quanto sopra, assume invece rilievo strategico una verifica sull'eventuale trasformabilità in residenziale del volume oggetto di Osservazione, con riferimento alla problematica degli edifici rurali "*non più funzionali alla conduzione del fondo*", rimandata al Piano degli Interventi, ma nei limiti dimensionali consentiti dall'A.T.O. di riferimento, che relativamente al caso in esame è l'A.T.O. n. 4.

In tale Ambito non è infatti prevista, come rilevabile dalle Tabelle di dimensionamento con riferimento agli "*Altri interventi*" di tipo residenziale, nessuna capacità edificatoria, per cui l'eventuale futura possibilità di intervento, nel senso proposto dall'Osservante, risulta impossibile, con ciò andando in contraddizione con lo spirito di consentire (dove urbanisticamente e funzionalmente corretto) il recupero dell'edificato esistente.

**Si ritiene quindi che abbia rilievo strategico generale valutare la possibilità di consentire attraverso il Piano degli Interventi la possibile trasformazione d'uso**

**degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo anche negli A.T.O. non dotati di opportune previsioni dimensionali, integrando opportunamente le Norme Tecniche del punto 8.b.**

Alla luce di quanto più sopra illustrato si ritiene pertanto che l'Osservazione presentata attenga a competenze rimandate al Piano degli Interventi, sia con riferimento al riordino urbanistico della Corte Rurale, che in relazione al grado di protezione (demolizione e ricostruzione invece di demolizione con accorpamento) e che essa vada quindi respinta. Si propone l'integrazione della normativa con riferimento agli edifici siti in zona rurale *non più funzionali alla conduzione del fondo* all'interno degli A.T.O. privi di nuova capacità edificatoria residenziale.

**Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto di competenza del Piano degli Interventi, fatta salva l'opportunità di garantire la possibile trasformabilità per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo anche negli A.T.O. non dotati di nuova capacità edificatoria residenziale.**

**Si PROPONE l'integrazione del punto 8.b delle Norme Tecniche.**

**Modifiche proposte:**

**In coda al punto 8.b delle Norme Tecniche, si aggiunge:**

**“All'interno degli ambiti delle Corti Rurali di Antica origine, di cui all'art. 10 della ex L.R. 24/85, è comunque sempre possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d'uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamente non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in deroga ai limiti dimensionali stabiliti per ogni singola A.T.O. purché nel rispetto del dimensionamento complessivo del P.A.T., prevedendo la possibilità di trasferimento della cubatura eventualmente necessaria dagli A.T.O. limitrofi, la cui dotazione volumetrica andrà ridotta dell'equivalente entità volumetrica trasferita.**

Sommacampagna 10.05.2011.

Responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori

