



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. **036 del 11.01.2011 prot. n. 267.**

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Corte San Pietro – Capoluogo.

Intestatario:

Gavioli Giulio.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione presentata attiene alla possibile trasformazione d'uso di un edificio ubicato all'interno della Corte San Pietro classificata con la variante n. 19 al P.R.G. nucleo rurale di antica origine (BC n. 21), per la quale è stata quindi redatta una specifica e particolareggiata scheda di rilevamento edilizio urbanistico, con previsione e regolazione dei futuri interventi.

La trasformazione che viene richiesta è da annesso rustico (quindi da rurale) a residenziale e/o turistico – ricettivo, in considerazione della non più funzionalità dello stesso alle attività agricole già a far data dal 1989, osservando che un uso agriturismo risulta limitativo delle potenzialità di trasformazione del fabbricato.

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 denominato "Corte San Pietro" 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 vigenti e pertanto quelle stabilite con la Variante n. 19.

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, ed in particolare quelle verso il "residenziale", consentendo unicamente l'utilizzo a tali fini dei nuovi volumi di progetto e/o di quelli già destinati a tale uso.

Il compendio immobiliare oggetto dell'Osservazione è composto dalle seguenti Unità edilizie:

01 : porzione di edificio un tempo ad uso rustico che non risulta più connesso all'attività agricola della volumetria complessiva stimata di mc 1.485 circa;

02 : porzione di edificio già ad uso residenziale della volumetria di circa mc 400;

03 : porzione di edificio già ad uso residenziale della volumetria di circa mc 650;

04 : porzione di edificio accessorio delle abitazioni della volumetria di circa mc 130;

05 : porzione di edificio già ad uso residenziale della volumetria di circa mc 640;

06 : porzione di edificio già ad uso rustico che non risulta più connesso all'attività agricola della volumetria complessiva stimata di mc 55 circa;

07 : porzione di edificio già ad uso rustico che non risulta più connesso all'attività agricola della volumetria complessiva stimata di mc 230 circa.

L'Osservazione riguarda le Unità Edilizie n. 01 – 06 – 07 che, in base a tali indicazioni sono già ad uso residenziale, per complessivi mc 1.770.

La loro trasformabilità in residenza è rimandata alla individuazione degli edifici rurali "non più funzionali alla conduzione del fondo", di competenza del Piano degli Interventi (P.I.), nei limiti dimensionali consentiti dall'A.T.O. di riferimento, n. 1.

Alla luce di quanto più sopra illustrato, rilevato che l'Osservazione presentata attiene alla modifica di previsioni progettuali di competenza del Piano degli Interventi, si ritiene che la stessa debba essere.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto attinente alla modifica di previsioni progettuali di competenza del Piano degli Interventi.

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 06.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

