



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. **038 del 13.01.2011 prot. n. 352.**

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Guastalla – Capoluogo.

Intestatario: Spiller Silvano.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda l'edificio catastalmente censito al fg. 11 mapp. n. 170 sub. 3 della superficie di mq 210.

L'Osservazione presentata attiene alla possibile trasformazione d'uso di un edificio già destinato ad annesso rustico, non più funzionale alla conduzione del fondo, per destinarlo ad uso residenziale. Il fabbricato è ubicato all'interno di un aggregato rurale già oggetto di azione strategica da parte del P.A.T., a sostanziale conferma delle previsioni del P.R.G. vigente, ed in particolare è definito quale:

- Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale - art. 8.b delle Norme Tecniche;
- Ambito di Intervento per il riordino della Zona Agricola - Nucleo rurale- art. 8.j delle Norme Tecniche.

Nell'Osservazione si evidenzia che le Norme Tecniche citate non sembrano consentire la trasformabilità degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, non essendo tale possibilità espressamente prevista.

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 oggetto dell’Osservazione non appartiene ai Nuclei Rurali di Antica origine (Corti Rurali ex art. 10 L.R. 24/85), anch’essi facenti parte degli ambiti di “*Edificazione diffusa di natura agricolo - residenziale*”, disciplinati al punto 8.b delle Norme Tecniche, che confermano le previsioni degli strumenti attuativi vigenti.

Esso risulta invece identificato nel P.R.G. vigente quale “Zona di degrado” (Variante n. 17 al medesimo cosiddetta Variante Ambientale - anno 1998), per il quale si applicano le disposizioni relative ai Nuclei Rurali delle vigenti N.T.A., pag. 66 e seguenti.

All’interno degli stessi possono oggettivamente sussistere edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, cui risultano applicabili le disposizioni dell’art. 5.1 – Edificabilità in zona agricola, delle Norme Tecniche adottate, comma 2, ove è previsto che *E’ consentita anche la variazione della destinazione d’uso verso la residenza ... nei limiti di quanto previsto dal P.I., per gli edifici dallo stesso individuati e schedati.*

Tale disposizione, poiché applicabile all’intera Zona Agricola, appare applicabile anche agli oggetti territoriali definiti quale *Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale*, come quello in esame, nei limiti dimensionali alla relativa A.T.O., nel caso la n. 6.

Tuttavia al fine di evitare eventuali incomprensioni, con riferimento al dettato normativo dei citati artt. 8.b ed 8.j, si ritiene utile accogliere l’Osservazione presentata, integrando opportunamente i predetti articoli con la seguente dicitura,:

“Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d’uso verso la residenza in applicazione dell’art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, in sede di Piano degli Interventi, degli edifici rurali riconosciuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.”

L’eventuale trasformabilità in residenziale del volume oggetto di Osservazione, va comunque rimandata alla individuazione degli edifici rurali “*non più funzionali alla conduzione del fondo*”, di competenza del Piano degli Interventi (P.I.).

Alla luce di quanto più sopra illustrato si rileva che l’Osservazione presentata attiene alla precisazione nel dettato normativo degli artt. 8.b ed 8.j delle Norme Tecniche, in

coerenza con quanto previsto dall'art. 5.1; pertanto l'Osservazione stessa va accolta integrando opportunamente il testo normativo dei predetti articoli.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE ACCOLTA in quanto finalizzata a precisare il dettato normativo degli artt. 8.b ed 8.j delle Norme Tecniche in coerenza con quanto previsto dall'art. 5.1 delle Norme stesse.

Modifiche proposte:

In coda agli artt. 8.b ed 8.j delle Norme Tecniche si aggiunge:

“Sono sempre consentiti i cambi di destinazione d’uso verso la residenza in applicazione dell’art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, in sede di Piano degli Interventi, degli edifici rurali riconosciuti non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.”

Sommacampagna 07.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

The image shows a blue circular official stamp of the Comune di Sommacampagna. The stamp contains the text "COMUNE DI SOMMACAMPAGNA" around the perimeter and a star at the bottom. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.