



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 039 del 13.01.2011 prot. n. 354.**

**2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.**

#### **Ubicazione Territoriale:**

Via Guastalla – Capoluogo.

**Intestatario: Spiller Mario.**

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

La richiesta riguarda l'edificio catastalmente censito al fg. 11 mapp. n. 422 - 423.

Allega all'Osservazione presentata copia dell'istanza di individuazione dell'edificio quale rustico non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, presentata a seguito dell'AVVISO pubblicato dall'Amministrazione Comunale in data 03.02.2003, in sede di Variante Generale al P.R.G., all'epoca in corso di elaborazione, poi sostituita con il progetto del Piano di Assetto del Territorio, all'entrata in vigore della L.R. 11/2004.

L'Osservazione 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, senza obbligo di Piano degli Interventi.

Il fabbricato è ubicato all'interno di un aggregato rurale già oggetto di azioni strategica da parte del P.A.T. a sostanziale conferma delle previsioni del P.R.G. vigente, ed in particolare 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.

Nella sostanza, si chiede Norme Tecniche di cui all'art. 8.b citate consentano l'immediata trasformabilità degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, non essendo la stesa attualmente 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*”, disciplinato 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, ai sensi del quale **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 è applicabile anche agli oggetti territoriali definiti quale *Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale*, come quello in esame, nei limiti del dimensionali alla relativa A.T.O., nel caso la n. 6, ma solamente in sede di approvazione del P.I., che dovrà specificamente individuare e schedare gli edifici trasformabili.

Al fine di evitare eventuali incomprensioni, con riferimento al dettato normativo dei citati artt. 8.b, si ritiene utile accogliere parzialmente l'Osservazione presentata, integrando opportunamente il 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 quindi 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, evidenziato che con l'Osservazione presentata si richiede la possibilità di immediata trasformabilità dell'edificio, si ritiene che la stessa non possa esser accolta in quanto attinente a funzioni proprie del Piano degli Interventi. A corredo dell'istruttoria si ritiene di dover precisare nel dettato normativo dell'art. 8.b delle Norme Tecniche in coerenza con quanto previsto dall'art. 5.1 e pertanto, in tal senso, l'Osservazione stessa, va accolta.

**Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA con riferimento alla opportunità di precisare il dettato normativo dell'art. 8.b delle Norme Tecniche in coerenza con quanto previsto dall'art. 5.1 delle Norme stesse.**

**OSSERVAZIONE RESPINTA nella parte in cui chiede l'applicazione di tale possibilità prima della redazione del Piano degli Interventi**

**Modifiche proposte:**

**In coda agli artt. 8.b 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 black ink.