



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 044 del 21.01.2011 prot. n. 712.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Custoza – Corte Cavalchina.

Intestatario: Valbusa Angelo e Adriano.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda i terreni catastalmente censiti al fg. 34 mapp. n. 507 – 508, facenti parte di un più ampio compendio immobiliare della superficie di mq 30.926, interessati dalle previsioni della Variante n. 19 al P.R.G. vigente concernente la regolamentazione degli interventi edilizi consentiti ai sensi della L.R. 24/85 art. 10, sugli aggregati rurali di antica origine, Corti Rurali.

In particolare l'Osservazione si riferisce alle Norme Tecniche della citata variante urbanistica che prevedono espressamente che eventuali autorimesse interrato siano realizzate con inserimento nell'andamento del terreno naturale, senza rampe di accesso esterne e/o consistenti movimenti di terra, disposizione confermata dalle Norme Tecniche del P.A.T. adottato, artt. 4.3.1.d - 8.p ed 8.r.

E' richiamata l'intenzione della proprietà di trasformare l'uso dei rustici esistenti per adibirli ad abitazione, realizzando nell'interrato le necessarie autorimesse collegate da scivoli laterali al fabbricato.

Viene inoltre evidenziata la necessità di spostamento dell'attuale passo carraio, in posizione più consona alla futura edificazione.

Viene pertanto richiesto:

a) la modifica dell'art. 4.3.1.d delle Norme Tecniche inserendo la possibilità di realizzare gli scivoli sopra richiamati;

b) la possibilità che con il P.I. si consenta lo spostamento dell'accesso alla corte, oggi vincolato all'attuale posizione.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente precisato che le aree ed i manufatti oggetto dell'osservazione appartengono all'aggregato rurale della "Cavalchina", Corte Rurale ex art. 10 della L.R. 24/85, 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 stabilite con la Variante n. 19 al P.R.G..

Si ricorda, altresì, 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 e demandando al P.I. le eventuali ulteriori trasformazioni possibili, ai sensi dell'art. 4.3.1.d delle Norme Tecniche pag. 26, primo alinea.

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

n. 17 : manufatto superfetativo funzionale all'attività agricola quale elemento di azienda attiva, utilizzato quale annesso di servizio ed autorimessa, della volumetria complessiva stimata di mc 150 circa, per il quale è prevista la demolizione e l'accorpamento in un unico edificio con sagome predeterminata;

n. 18 : manufatto superfetativo funzionale all'attività agricola quale elemento di azienda attiva, utilizzato come deposito, della volumetria complessiva stimata di mc 150 circa, per il quale è prevista la demolizione e l'accorpamento in un unico edificio con sagome predeterminata;

n. 19 : annesso rustico di azienda attiva costruito utilizzando topologia, forma e materiali avulsi dal contesto rurale, della volumetria di circa mc 700, con intervento previsto di adeguamento ambientale all'interno di una sagoma predeterminata;

n. 20 : manufatto superfetativo funzionale all'attività agricola quale elemento di azienda attiva, utilizzato come deposito - canile, della volumetria complessiva stimata di mc 90 circa, per il quale è prevista la demolizione e l'accorpamento in un unico edificio con sagome predeterminata.

Si ricorda che il comma 5 delle Norme Tecniche della variante n. 19 – Indirizzi generali sugli interventi, precisa che *Beni Culturali e Ambientali catalogati riguardano agglomerati insediativi rurali che rivestono caratteri storici, architettonici e ambientali di particolare pregio, **comprese le aree circostanti che permettono la tutela del contesto*** e che sulla base di tali indirizzo generale è stata anche prevista, al comma 14, una *Fascia di Rispetto* finalizzata alla tutela del bene dall'eventuale costruzione di manufatti e fabbricati che ne limitino la valenza paesaggistica nel contesto di riferimento.

L'impossibilità di realizzare rampe di accesso agli interrati è connessa al mantenimento della tradizionale forma architettonica degli edifici e degli spazi esterni della corte, essendo anche consentito l'utilizzo dei portici a parcheggio ed autorimessa.

Si richiama inoltre la possibilità di realizzare impianti di sollevamento (ascensori) per gli automezzi che dovessero poter fruire di eventuali autorimesse interrate.

In ogni caso poiché trattasi disposizioni di dettaglio non attinenti alla pianificazione strategica di competenza del P.A.T., la loro eventuale modifica va rinviata al P.I..

Per quanto attiene invece al punto b) dell'Osservazione trattasi di materia demandata al P.I. e pertanto non pertinente.

Alla luce di quanto più sopra illustrato, si ritiene che l'Osservazione presentata non possa essere accolta in quanto:

- relativamente al punto a) l'impossibilità di realizzare rampe di accesso agli interrati va connessa con il mantenimento della tradizionale forma architettonica degli edifici e degli spazi esterni della corte, essendo anche consentito l'utilizzo dei portici a parcheggio ed autorimessa;
- relativamente al punto b) trattasi di materia demandata al P.I. e pertanto non pertinente.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto:

- **relativamente al punto a) che trattasi disposizioni di dettaglio non attinenti alla pianificazione strategica di competenza del P.A.T., la loro eventuale modifica va rinviata al P.I.;**
- **relativamente al punto b) trattasi di materia demandata al P.I. e pertanto non pertinente.**

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 09.06.2011.

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.