



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 045 del 21.01.2011 prot. n. 715.**

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

#### **Ubicazione Territoriale:**

Loc. Corte Vittoria - Valle Molini – Custoza.

**Intestatario: Tabarini Maddalena e Mirella.**

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

La richiesta riguarda la posizione urbanistica di un edificio ubicato Loc. Corte Vittoria – Valle Molini in Custoza, censito in catasto al fg. 32 part. 584 sub 3, della consistenza di circa mc 6. 000 per una altezza di circa 10,50 mt..

Si Osserva che l'edificio, attualmente ad uso rustico, non può essere recuperato ad usi alternativi (agriturismo, eno-gastronomia, residenziale ecc.) in quanto nell'A.T.O. n. 4, ove risulta inserito, non è previsto alcun carico aggiuntivo utilizzabile a tal fine.

Si chiede pertanto un incremento (non quantificato) dei carichi insediativi aggiuntivi dell'A.T.O. n. 4.

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

Va preliminarmente rilevato che l'A.T.O. n. 4 – Valle e meandri del fiume Tione, come risulta dalla descrizione contenuta nella Relazione Tecnica è caratterizzato a nord dalla presenza di aree a **rischio idraulico medio e moderato** (tav. 1 del P.A.T. adottato), come definita dal relativo Piano di Assetto Idrogeologico (art. 4.1 delle Norme Tecniche) adottato il 12.04.2002 e pubblicato nella G.U. del 30.08.2002, ed a sud dalla presenza un "paleoalveo", cioè un antico ramo fluviale del corso d'acqua, come indicato nel Piano di Area del Quadrante Europa.

L'edificio in questione si trova nella parte nord, nell'aggregato rurale della Corte Vittoria, a poco più di 100 metri dal Tione e nelle immediate vicinanze dell'area vincolata, inoltre,

l'intera area è soggetta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/04 ed alle norme di tutela della legge 431/85.

Considerato che tra gli obiettivi specifici per il P.I. (pag. 48-49 delle Norme Tecniche) rientrano il riordino delle Corti Rurali e **dei nuclei agricoli**, l'Osservazione presentata, anche in relazione all'impatto del fabbricato sul paesaggio va ritenuta pertinente.

L'utilizzo dello stesso a fini agrituristici, anche con attività di eno-gastronomia, è sempre consentito purché svolto da imprenditori agricoli iscritti nei relativi elenchi provinciali, in quanto tali funzioni (puramente di supporto al reddito agricolo) non comportano aumento del carico urbanistico e quindi sono sempre consentite.

Anche la trasformabilità ad uso residenziale, funzionale all'attività agricola, è sempre consentita, nel rispetto degli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004, in quanto i nuovi insediamenti residenziali rurali non devono essere previsti e quantificati.

Il P.A.T. adottato prevede inoltre la possibilità di recupero degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, secondo modalità e quantità che saranno definite dal P.I. (art. 5.1 delle N.T.) nei limiti dimensionali stabiliti per ogni singola A.T.O..

Non essendo competenza del P.A.T. trattare la possibile trasformabilità dell'edificio oggetto dell'Osservazione, appare invece di rilievo strategico valutare la possibilità che, con riferimento alla tematica degli edifici rurali "*non più funzionali alla conduzione del fondo*", si possano presentare casi potenzialmente ammissibili anche nell'A.T.O. n. 4.

**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 all'art. 5.1**

Alla luce di quanto più sopra illustrato, si ritiene pertanto che l'Osservazione presentata attenga a competenze rimandate al P.I., mentre appare possibile proporre una integrazione normativa all'art. 5.1 al fine di consentire la trasformabilità in residenza nelle zone rurali degli edifici *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 5.1 delle Norme Tecniche.**

**Modifiche proposte:**

**In coda all'art. 5.1 delle Norme Tecniche, si aggiunge:**

**“E’ possibile, attraverso specifiche previsioni del Piano degli Interventi, prevedere il cambio di destinazione d’uso in residenziale di fabbricati rustici accertatamene 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 09.06.2011.

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.