



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 047 del 21.01.2011 prot. n. 725.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Corte Cappello – Custoza.

Intestatario:

Zorzi Ismaele.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione presentata attiene alla possibile trasformazione d'uso di un edificio ubicato all'interno della Corte Cappello classificata con la variante n. 19 al P.R.G. nucleo rurale di antica origine (BC n. 25), per la quale è stata quindi redatta una specifica e particolareggiata scheda di rilevamento edilizio urbanistico, con previsione e regolazione dei futuri interventi.

In particolare la previsione progettuale della variante n. 19 era finalizzata, per le unità in questione, alla demolizione di una consistente annesso rustico in parziale disuso (Unità n. 21) e di una adiacente tettoia avente la medesima destinazione (Unità n. 22) al fine di realizzare un volume residenziale con volume pari ad 1/3 di quello demolito.

Viene chiesto che il P.A.T. mantenga tale opportunità assegnando alle Corte la necessaria quota volumetrica.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

L'aggregato rurale denominato "Corte Cappello" 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 conferma le previsioni degli strumenti attuativi vigenti e pertanto quelle stabilite con la Variante n. 19 al P.R.G.. L'art. 4.3.1.d – Aree di interesse storico culturale - delle Norme Tecniche, è invece intervenuto sulla possibilità di cambio d'uso dei fabbricati rurali ubicati all'interno delle stesse, facendo però salvi gli interventi sugli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione, corrispondenti agli obiettivi di riordino urbanistico.

L'ulteriore trasformabilità *per sopravvenuta non funzionalità alla conduzione* (agricola) può aver luogo solo a carico della volumetria massima trasformabile previste dal P.A.T. e quindi in sede di Piano degli Interventi, con riferimento alla trasformabilità degli edifici rurali "non più funzionali alla conduzione del fondo".

Il compendio immobiliare in discussione è composto dalle seguenti Unità edilizie:

21 : edificio rustico in parziale disuso (dichiarato elemento di azienda attiva) della volumetria complessiva stimata di mc 1.575 circa;

22 : tettoia connessa all'unità 21 con il medesimo utilizzo che non costituisce volume.

Tali Unità, analogamente a quelle identificate con i n. 19 – 20 – 27 e 28, sono oggetto di uno specifico intervento di riordino della corte e pertanto rientrano tra i casi in cui la trasformazione risulta ammissibile in quanto connessa con la loro demolizione e ricostruzione di altro edificio avente destinazione d'uso residenziale (vedi PRESCRIZIONI PARTICOLARI 1* e 2* sulla scheda della corte).

Infatti, alle pag. 42 e 43 della Relazione di Progetto ove è riportato il quadro finale di Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007, per l'A.T.O. n. 6 è segnalata anche quella relativa alla Corte Cappello (BC 25), alla quale risulta attribuita e quindi confermata una capacità edificatoria residua pari a mc 1.577 corrispondente al volume di compensazione delle Unità edilizie 19 – 20 – 21 – 22 – 27 – 28.

Tale valore è altresì confermato nella tabella "Quadro riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali" a pag. 44, cui si riferisce espressamente il primo alinea della Norme Tecniche art. 4.3.1.d (pag. 26).

Alla luce di quanto più sopra illustrato, si ritiene pertanto che l'Osservazione presentata debba essere accolta in quanto il dimensionamento del P.A.T. già prevede la trasformabilità degli edifici in questione, in attuazione della scheda progettuale della Corte, quale intervento corrispondente agli obiettivi di riordino fissati con la variante n. 19 al P.R.G..

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE ACCOLTA in quanto coerente con gli obiettivi di riordino urbanistico fissati con la variante n. 19 al P.R.G. e con il dimensionamento del P.A.T., come desumibile dalla tabella "Quadro riepilogativo analisi insediativa Corti Rurali", pag. 44 della Relazione di Progetto, e dal primo alinea della Norme Tecniche art. 4.3.1.d.

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 10.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

