



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 048 del 24.01.2011 prot. n. 761.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Corte Bagolina – Custoza.

Intestatario: Olivieri spa.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione presentata attiene al progetto urbanistico della Corte Bagolina classificata con la variante n. 19 al P.R.G. nucleo rurale di antica origine (BC n. 212), per la quale è stata quindi redatta una specifica e particolareggiata scheda di rilevamento edilizio urbanistico, con previsione e regolazione dei futuri interventi.

L'area interessata dall'Osservazione è catastalmente censita al fg 6 mapp. n. 22 – 576 – 575 – 15 – 16 e 139, sulla quale insistono le Unità edilizie n. 37 e 38 (ex allevamento vitelli), che in base alle previsioni della variante n. 19 (Nota 2* della scheda progettuale) debbono essere demoliti con possibile costruzione di un volume residenziale pari ad 1/3 di quello demolito, nonché realizzazione di annessi di servizio delle residenze circostanti (Nota 1* scheda progettuale) di cui alle Unità n. 10 – 11 – 21 – 22 – 23 – 24 – 30.

L'Osservazione, preso atto delle indicazioni della scheda progettuale, propone una diversa soluzione per la realizzazione del volume residenziale di ricostruzione (Nota 2*), modificando la tipologia della fabbricato che passa da una tipologia a blocco in un unico corpo di fabbrica a "L" ad una tipologia a schiera con due corpi di fabbrica paralleli.

Per quanto riguarda invece le unità edilizie ad uso annesso residenziale (Nota 1*), viene sostanzialmente richiesta una modifica del progetto di riordino urbanistico con trasferimento di volumetrie e sostanziali variazioni di sagoma, in ragione di prevedere un intervento che insista unicamente sulle aree di proprietà dell'Osservante e non, come attualmente, a servizio di Unità edilizie di altra proprietà.

Viene chiesto infine un colloquio prima delle decisione definitiva sulla istanza depositata.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

L'aggregato rurale denominato "Corte Bagolina" 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, fatti 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:

37 : edificio rustico non utilizzato (dichiarato elemento non più funzionale all'attività) della volumetria complessiva stimata di mc 3.952 circa, previsto in demolizione con recupero di 1/3 della volumetria per realizzare un altro fabbricato residenziale come da planimetria di progetto;

38 : edificio rustico non utilizzato (dichiarato elemento non più funzionale all'attività) della volumetria complessiva stimata di mc 4.253 circa, previsto in demolizione con recupero di 1/3 della volumetria per realizzare un altro fabbricato residenziale come da planimetria di progetto;

21 : porzione di edificio ad uso residenziale non oggetto di modifica, della volumetria complessiva di circa mc 550, con intervento ammesso di ristrutturazione;

22 : edificio residenziale non oggetto di modifica, della volumetria complessiva di circa mc 560, con intervento ammesso di ristrutturazione;

23 : edificio residenziale non oggetto di modifica, della volumetria complessiva di circa mc 520, con intervento ammesso di ristrutturazione;

24 : edificio uso annesso rustico non utilizzato (dichiarato elemento non più funzionale all'attività), della volumetria complessiva di circa mc 270, con intervento ammesso di ristrutturazione;

25 : edificio rustico non utilizzato e pericolante (dichiarato elemento non più funzionale all'attività), della volumetria complessiva di circa mc 540, con intervento ammesso di adeguamento ambientale.

Le Unità 37 e 38 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 2* sulla scheda della corte).

Infatti alle pag. 42 e 43 della Relazione di Progetto è riportato il quadro finale di Verifica della capacità insediativa al 30.11.2007, ove nell'A.T.O. n. 5 è segnalata anche quella relativa alla Corte Bagolina (BC 12), alla quale risulta attribuita e quindi confermata una capacità edificatoria residua pari a mc 7.633 che comprende il volume di compensazione delle Unità edilizie 37 e 38, oltre a quelle indicate con la nota 3* sulla scheda della corte.

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).

Le Unità edilizie n. 25 e 28 oggetto di modifica sono invece destinate ad annesso rustico, pertanto per le stesse vige, fino all'eventuale inserimento della loro trasformabilità nel futuro Piano degli Interventi, quanto previsto *per sopravvenuta non funzionalità alla conduzione* (agricola), inserimento che potrà avvenire *solo a carico della volumetria massima trasformabile previste dal P.A.T.* in quanto riconosciuti quali edifici rurali “*non più funzionali alla conduzione del fondo*”

La richiesta di modificare il progetto di riordino urbanistico della Corte non rientra nelle competenze del P.A.T. che 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 ...***.

Alla luce di quanto più sopra illustrato, evidenziato si ritiene pertanto che l'Osservazione presentata non può essere accolta in quanto non attinente alle competenze del P.A.T., bensì al riordino urbanistico della Corte in attuazione della scheda progettuale approvata con la variante n. 19 al P.R.G., di competenza dl P.I..

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto non attinente alle competenze del P.A.T., bensì al riordino urbanistico della Corte in attuazione della scheda progettuale approvata con la variante n. 19 al P.R.G., di competenza del P.I..

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 10.06.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori