



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 052 del 24.01.2011 prot. n. 765.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Gorgo – Custoza.

Intestatario: Valbusa Davide.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda l'inclusione di edificio esistente all'interno dell'area di edificazione diffusa prevista nella Loc. Gorgo di Custoza (Osservazione n. 1), nonché l'integrazione delle Norme Tecniche all'art. 8.b – *Edificazione diffusa*, a fine di inserirvi la possibilità, anzi l'indirizzo, di consentire il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti in tali ambiti verso la residenza (Osservazione n. 2).

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Relativamente all'Osservazione n. 1 : va precisato che l'ambito di edificazione diffusa individuato nella Loc. Gorgo, segue le indicazioni del vigente P.R.G. ove esso risultava già classificato quale Zona E4, che individuava, secondo la L.R. 24/85, gli aggregati rurali aventi le caratteristiche tipiche dei centri abitati.

In sede di definizione del perimetro delle aree di *edificazione diffusa* (tav. 4) si sono infatti ripresi i perimetri delle Zone E4, delle Corti Rurali (art. 10 L.R. 24/85) e dei Nuclei rurali, individuati con la Variante n. 17 al P.R.G: cosiddetta Variante Ambientale.

Si prende tuttavia atto che, con l'edificazione del nuovo edificio residenziale di proprietà dell'Osservante, in applicazione dell'art. 3 della L.R. 24/85, in funzione del fondo agricolo, quindi abitazione rurale, l'ambito di edificazione diffusa risulta essersi ampliato della porzione di territorio occupata dall'abitazione e dalle sue pertinenze; per tale ragione si ritiene che la prima Osservazione possa essere accolta.

Relativamente all'Osservazione n. 2 : il P.A.T. ha confermato, nello specifico, gli indirizzi urbanistici vigenti, al fine di perseguire il riordino urbanistico dell'aggregato esistente, ove possono esistere edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo. Ad essi risultano quindi applicabili le disposizioni dell'art. 5.1 – *Edificabilità in zona agricola*, delle Norme Tecniche, comma 2, ove *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, nei limiti dimensionali della relativa A.T.O. 3.

Al fine di specificare meglio l'obiettivo normativo previsto, all'interno dell'art. 8.b delle Norme Tecniche, si ritiene utile accogliere parzialmente l'Osservazione presentata, integrandone opportunamente il dispositivo come segue:

“Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso verso la residenza, in applicazione dell'art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, in sede di Piano degli Interventi.”

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE n. 1 : ACCOLTA in quanto con l'edificazione del nuovo edificio residenziale di proprietà dell'Osservante, in applicazione dell'art. 3 della L.R. 24/85, in funzione del fondo agricolo, quindi abitazione rurale, l'ambito di edificazione diffusa risulta essersi ampliato della porzione di territorio occupata dall'abitazione e dalle sue pertinenze;

OSSERVAZIONE n. 2 : PARZIALMENTE ACCOLTA in quanto coerente con il quadro normativo complessivo e finalizzata unicamente a precisare meglio il dettato normativo dell'art. 8.b delle Norme Tecniche.

Modifiche proposte:

1) Variazione del perimetro dell'area di edificazione diffusa della Loc. Gorgo fino a comprendere la parte di territorio occupata dall'abitazione e dalle sue pertinenze

2) In coda all'art. 8.b delle Norme Tecniche si aggiunge:

“Sono consentiti i cambi di destinazione d'uso verso la residenza, in applicazione dell'art. 5.1 delle presenti Norme Tecniche, degli edifici rurali non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, in sede di Piano degli Interventi.”

Sommacampagna 14.06.2011.

responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

