



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 058 del 24.01.2011 prot. n. 771.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. Salgarol – Custoza.

Intestatario: Cetti Bruno e Giuseppe.

Contenuti e Proposte:

La richiesta riguarda le aree catastalmente censite al fg 34 mapp. n. 97 – 98 – 101 – 103 – 120 – 121 – 122 – 125 – 126 – 127 – 128 – 131 – 131 – 133 – 134 – 135 – 149 183 – 184 – 205 – 216 – 220 – 221 – 232 – 235 – 538 – 540 – 542 – 544 – 546 – 548 550 – 581 comprendenti un nucleo rurale, in fase di ristrutturazione ampliamento ai sensi della L.R. 14/2009.

Viene rilevato che il gruppo di edifici appartenete al nucleo rurale non presenta particolari caratteristiche storico – ambientali, ma è caratterizzato dalla presenza di annessi rustici in disuso, in condizione di degrado tipologico ed architettonico, per i quali si renderebbe necessario un intervento di riordino urbanistico, come consentito dall'art. 8.j delle Norme Tecniche, relativamente agli *Interventi di riordino della zona agricola – Nuclei rurali*, come rappresentati sulla tav. 4 del PAT adottato.

Considerato che dall'indagine condotta nel piano, con particolare riferimento alle tav. 1 – 2 e 3 non emergono, per il complesso edilizio in questione, particolare vincoli, invarianti e/o fragilità, si chiede che lo stesso venga individuato sulla tav. 4 – Carta della Trasformabilità, come Nucleo Rurale (art. 8.j) ma non come Edificazione diffusa (art. 8.b), al fine di utilizzare le volumetrie riordinate come Bed & Breakfast e la realizzazione di un nuovo alloggio per la famiglia dell'addetto alla coltivazione del fondo, oltre all'abitazione dei proprietari, tramite il recupero degli edifici aziendali non più funzionali alla conduzione del fondo medesimo.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Quanto richiesto nell'Osservazione attiene sostanzialmente a diverse ma molto spesso combinate azioni strategiche che il P.A.T. adottato già prevede.

Infatti tutti gli insediamenti rurali, aventi consistenza e caratteristiche tali da essere stati ritenuti di interesse territoriale (con particolare riferimento alle ex sottozone E4 del P.R.G. vigente [ex

L.R. 24/85] ed alle zone di degrado che individuano i “nuclei rurali” ex Variante n. 19 al P.R.G.), risultano inseriti nella Tavola 4 – Carta della Trasformabilità, quali ambiti di edificazione diffusa di natura agricolo residenziale (art. 8.b delle N.T.) oggetto di interventi di riordino (art. 8.j), che si realizzano (anche con ampliamenti e/o nuova edificazione, esclusivamente di natura agricola) attraverso Piani di Recupero.

Ai sensi delle suddette disposizioni e con riferimento alle modalità di individuazione sul territorio dei relativi ambiti, va osservato che:

- l'ambito territoriale non risulta essere stato riconosciuto, dalla pianificazione in atto, alla stessa stregua di quelli individuati come Corti Rurali e/o Nuclei Rurali;
- la consistenza edilizia rilevabile dalla cartografia e dai dati di supporto del Quadro Conoscitivo, non appare particolarmente significativa, rilevandosi la presenza di volumetrie non coerenti con la tipologia agricola tradizionale;
- il nucleo edificato esistente risulta inserito all'interno di un ampio fondo agricolo a cui fanno riferimento gli annessi rustici esistenti;
- ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004, comma 5, sono sempre consentiti (in zona agricola E2 ove risultano inseriti gli edifici esistenti) gli interventi di cui alle lettere a) – b) – c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

Con riferimento alla trasformabilità ad uso residenziale, si rileva che trattandosi di interventi in zona agricola, la fattispecie è rimandata all'applicazione delle disposizioni del citato art. 44 della L.R. 11/2004 e/o (eventualmente) alla trasformabilità eventualmente consentita (nei limiti dimensionali della singola A.T.O.) con il P.I., in sede di individuazione e regolamentazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Tra gli obiettivi strategici dell'A.T.O. n. 5 (pag. 51 delle Norme Tecniche), cui appartiene il complesso in esame, è previsto il *Riordino Corti e aggregati rurali, e nuclei isolati* e quindi si ritiene che l'Osservazione presentata sia coerente con le strategie del progettato di P.A.T. adottato, pertanto può essere accolta.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE ACCOLTA in quanto coerente con le strategie del progettato di P.A.T. nel rispetto dei limiti dimensionale stabiliti per singola A.T.O..

Modifiche proposte:

Inserimento in corrispondenza della Loc. Salgarol in Custoza (tav. 4 - Carta della Trasformabilità - A.T.O. n. 5) del simbolo afferente agli *Interventi di riordino della zona agricola – Nuclei rurali*.

Sommacampagna 20.06.2011.

responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

