



# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

**Servizio Urbanistica.**

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

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

**OSSERVAZIONE n. 060 del 24.01.2011 prot. n. 773.**

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

#### **Ubicazione Territoriale:**

Circonvallazione Europa – Custoza.

#### **Intestatario:**

**Marini – Masi – Mantesso.**

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

La richiesta riguarda le aree catastalmente censite al fg 14 mapp. n. 391 - 348 – 343 – 350 – 209 – 130 – 542 – 211 – 543 della superficie di circa mq 35.000, limitrofa ad aree già parzialmente antropizzate posta ad est della S.P. n. 26 “Morenica”.

Attualmente di uso sostanzialmente agricolo, fatti salvi gli edifici esistenti, i terreni (nel P.R.G. destinati a verde privato vincolato ed aree di riserva) sono posti in adiacenza della strada provinciale e sono infatti interessati dalla relativa fascia di rispetto.

Considerato che, in relazione all’ubicazione territoriale ed alla presenza di elementi antropici anche consistenti, l’area in esame non può considerarsi di tipo agricolo, anche per le limitate dimensioni (è compresa tra la strada ed il canale consortile) se ne chiede la trasformazione in area residenziale, con indici limitati, e riconversione degli edifici esistenti (capannoni / magazzini).

Si dichiarano disponibili alla realizzazione di infrastrutture (pista ciclabile, barriere naturali antirumore) ed alla formazione di aree verdi interne con vegetazione autoctona.

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

In base alle disposizioni degli artt. 12 e 13 della L.R. 11/2004 e s.m.i., il P.A.T., 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 ...”.**

Il Piano degli Interventi, successivo al P.A.T., è invece ... **lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.**

Alla luce di tali definizioni, si rileva che l'Osservazione presentata attiene ad una trasformazione di destinazione urbanistica dei suoli e non invece alla programmazione e definizione dell'assetto strategico del territorio, di competenza del PAT.

Esso non conforma urbanisticamente il territorio, ma delinea le strategie operative di natura pianificatoria ed ambientale, per programmare all'assetto futuro da realizzarsi con il Piano degli Interventi.

Il piano adottato, discende inoltre dagli indirizzi generali definiti dall'organo preposto alla programmazione ed in particolare dal **documento preliminare** elaborato dalla Giunta Comunale ai sensi degli artt. 14 e 15 della L.R. 11/2004.

In esso sono delineate le strategie progettuali e le scelte urbanistiche fondamentali, che sono state confrontate con la realtà socio - economica del territorio, all'interno delle procedure di concertazione di cui all'art. 5 della citata legge regionale.

Nello specifico si deve quindi far riferimento a quanto da ultimo stabilito con delibera della Giunta Comunale n. 151 del 03.08.2006 – “Piano di Assetto del Territorio – Riadozione del Documento Preliminare – art. 15 Legge Regionale 27.02.2004 n. 11 – Adozione del Primo rapporto ambientale – Approvazione schema accordo di pianificazione con al Regione Veneto”.

In particolare al paragrafo 2.6 – “Il territorio rurale”, del documento Preliminare suddetto, punto 14, si legge: **“mantenere rigorosamente agricola la destinazione urbanistica delle aree ad est della strada provinciale Bussolengo- Villafranca, lungo il tracciato che si dipana a sud dell'incrocio con l'autostrada Serenissima, mediante la conferma e/o la costituzione di una apposita fascia di rispetto ad inedificabilità assoluta della profondità di 60 metri”.**

Alla luce di quanto sopra si ritiene che l'Osservazione presentata risulti in contrasto con gli obiettivi generali posti alla base del progetto di PAT adottato e quindi con l'assetto urbanistico strategico delineato dal progetto.

Per quanto riguarda invece la presenza di edifici a destinazione varia, nel tempo consolidatisi, si precisa che 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” – 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.

L’ambito territoriale non è riconosciuto nella pianificazione in atto e quindi non è stato quindi inserito nel PAT, pur avendo una significativa consistenza edilizia.

Con riferimento alla eventuale trasformabilità ad uso residenziale del volume esistente, va rilevata la vicinanza con consistenti insediamenti di allevamenti intensivi, che esplicano sul territorio una importante area di rispetto (di natura igienico sanitaria), che rende sostanzialmente impossibile una generalizzata trasformazione

Per quanto attiene al riordino urbanistico, si rileva che tra gli obiettivi strategici dell’A.T.O. n. 1, di riferimento (pag. 41 delle Norme Tecniche), cui appartiene il complesso in esame, è previsto il *Recupero dell’edilizia inadeguata, fatiscente, o sotto utilizzata* per cui l’Osservazione presentata appare coerente con le strategie generali del P.A.T. adottato ed in particolare con quanto attiene al *Riordino Corti e aggregati rurali, e nuclei isolati* art. 8.j delle Norme Tecniche, la cui applicazione è rimandata al P.I. in sede di individuazione e regolamentazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, nei limiti dimensionali della singola A.T.O. e nel rispetto dei vincoli urbanistico – sanitari esistenti.

#### **Parere Tecnico:**

**OSSERVAZIONE RESPINTA in quanto in contrasto con gli obiettivi generali posti alla base del progetto di PAT adottato e quindi con l’assetto urbanistico strategico delineato dal progetto, proponendo l’individuazione delle parti edificate come ambito per *Interventi di riordino della zona agricola – Nuclei rurali.***

#### **Modifiche proposte:**

**Inserimento sulla tav. 4 - Carta della Trasformabilità - A.T.O. n. 1, del simbolo afferente agli *Interventi di riordino della zona agricola – Nuclei rurali.***

Sommacampagna 20.06.2011.

Il responsabile del Servizio  
Arch. Paolo Sartori

