



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 064 del 24.01.2011 prot. n. 777.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Via Rezzola – Capoluogo.

Intestatari:

Albertini Silvano, Mario e Leonello.

Contenuti e Proposte:

L'Osservazione è finalizzata a richiedere una integrazione delle Norme Tecniche adottate con riferimento ai crediti edilizi generati dalla riconversione // demolizione degli edifici adibiti ad allevamento individuati nella tav. 4 di progetto.

Nel rilevare che tali insediamenti provocano situazioni di disagio laddove posti in prossimità di abitazioni, limitando tra l'altro le possibilità edificatorie, si propone di modificare il dettato dell'art. 5.3 delle Norme adottate – Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale, al fine di consentire la trasformazione della destinazione d'uso in loco (da allevamento a residenza) o all'interno delle aree di edificazione diffusa.

Ciò renderebbe più snelle le procedure di gestione dei crediti edilizi eventualmente attribuiti per tali interventi, incentivando la dismissione delle attività più impattanti.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Le disposizioni oggetto di Osservazione attengono al 1° comma dell'art. 5.3, più sotto riportato, che va tuttavia letto in coerenza di quanto disposto dall'art. 8.h, relativamente agli *Elementi di degrado* individuati sulla tav. 4 del P.A.T. adottato, ove viene precisato che *... il P.I. può anche consentire la trasformazione della destinazione d'uso in loco quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'Urbanizzazione consolidata.*

Inoltre ai sensi dell'art. 8.k delle Norme Tecniche, le *Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale* costituiscono le direzioni nelle quali *il P.I. può introdurre nuove aree di espansione residenziale per l'insediamento del carico aggiuntivo previsto **comprensivo del credito edilizio e della compensazione urbanistica.***

Analoga possibilità esiste per gli ambiti relativi agli *Interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* (art. 8.c) ed alle *Aree di riqualificazione e conversione* (art. 8.f).

Tali modalità di attuazione consentono, se applicate contestualmente alle disposizioni dell'art. 5.3, l'eliminazione degli elementi di degrado (in questo caso gli allevamenti intensivi che determinano impatti sull'edificato esistente e limitano le nuove potenzialità insediative) con ripristino dell'uso agricolo dei suoli liberati e riduzione della pressione antropica sul territorio.

L'Osservazione, per la parte ove propone una indiscriminata possibilità di recupero in loco, non appare quindi in sintonia con gli indirizzi strategici del P.A.T. adottato, mentre è da ritenersi valutabile la possibilità di recupero in loco all'interno delle aree di urbanizzazione diffusa.

Tali ambiti, precisamente individuati nella tav. 4 – Carta della Trasformabilità, discendono dall'analisi a suo tempo condotta sul territorio (Variante n. 17 al P.R.G. – cosiddetta Variante Ambientale) con individuazione delle aree *caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative ... utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali* (ex. Zone E4 della L.R. 24/85), dei Nuclei Rurali e delle Corti Rurali (ex art. 10 della L.R. 24/85), individuati quali zone di degrado, per la riorganizzazione volumetrica attraverso Piani di Recupero (N.T.A. del P.R.G. vigente).

Appare quindi tecnicamente ed ambientalmente ragionevole consentire il recupero in loco all'interno di quelle aree di *edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale* discendenti dalle ex Zone E4, già dichiaratamente costituenti centro rurale quali: il Gorgo e i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, Rezzola, Terrua del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle.

In tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente.

Inoltre va valutata la possibilità di consentire il recupero in loco nel caso gli *Elementi di degrado* fossero ubicati in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futura potenziale espansione, all'interno delle A.T.O. n. 1 – 2 e 3, in relazione alla vicinanza con le principali infrastrutture di servizio (fognature, strade, ecc.), qualora in sede di P.I. ne venga dimostrata l'ammissibilità e la coerenza con il P.A.T. approvato.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE PARZIALMENTE ACCOLTA: si ammette la possibilità di trasformazione in loco degli allevamenti ubicati all'interno delle aree di *edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale* discendenti dalle ex Zone E4, già dichiaratamente costituenti centro rurale quali: il Gorgo ed i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, rezzola, Terrua del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle (in tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente) nonché ubicati in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento all'interno delle A.T.O. n. 1 – 2 e 3, in relazione alla vicinanza con le

principali infrastrutture di servizio (fognature, strade, ecc.), qualora in sede di P.I. ne venga dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T. approvato.

Modifiche proposte:

Art. 5.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, **nei seguenti casi**, la trasformazione della destinazione d'uso **in residenza** in loco: ~~quando la posizione venga a trovarsi nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata.~~

- **qualora la posizione venga a trovarsi all'interno della A.T.O. n. 1 – 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T.;**
- **qualora l'allevamento sia ubicato o nel caso di trasferimento all'interno delle aree di edificazione diffusa di natura agricolo – residenziale discendenti dalle ex Zone E4, già costituenti centro rurale quali: il Gorgo ed i Balconi Rossi in Custoza, Loc. Pirlar, Palazzo, Rezzola, Terruia del Capoluogo, la Pantina ed infine Ceolara e Paradiso in Caselle. In tali casi il credito massimo previsto sarà pari ad un terzo del volume esistente.**

Nelle more del trasferimento sulle strutture esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, fatti salvi gli interventi che si rendono necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere degli animali.

L'attribuzione del credito edilizio comporta obbligatoriamente la demolizione della struttura con restituzione del sedime all'uso agricolo, fatto salvo l'eventuale utilizzo in loco.

Il P.A.T. demanda al P.I. il compito di accertare situazioni di conflitto in base alle norme sanitarie tra allevamenti esistenti in zona agricola e zone residenziali esistenti o necessità di espansione delle zone residenziali o produttive in base alle scelte del P.I., e determina le condizioni concrete per il trasferimento.

Sommacampagna 01.07.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

