



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 084 del 25.01.2011 prot. n. 863.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. Zeminetto – Capoluogo.

Intestatari: Grigolini Simone – Cipriani Elide.

Contenuti e Proposte:

La richiesta concerne le aree catastalmente censite al fg. 7 – mapp. 86 – 88 – 148 – 150 siti in zona E1 del vigente P.R.G. in loc. Zeminetto del Capoluogo, della superficie di mq 8.500 circa, che fa seguito all'Osservazione prot. n. 4126 del 20.03.2009 n. 21 del 1° Periodo.

In tale occasione era stata richiesta una diversa destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, dichiarati non più funzionali alla conduzione del fondo, al fine di utilizzarli per fini residenziali e/o commerciali e/o turistici e/o produttivi, con esito negativo (Osservazione non pertinente) in quanto materia demandata al P.I., per individuazione e definizione delle quantità eventualmente trasformabili.

Era stata richiamato il vincolo di cui all'art. 8.q delle N.T. "*Corridoio di progettazione infrastrutture sovracomunali*".

Con la presente Osservazione, vengono identificati gli edificio esistenti (rilievo dello stato di fatto) come segue:

- a) edificio di abitazione con caratteristiche di casa colonica del volume di mc 1828;
- b) edificio, contiguo al precedente, ad uso rustico agricolo, di mc 4.840 circa;
- c) edificio isolato ad uso rustico agricolo di mc 1.900 circa;
- d) piccolo deposito di circa mc 37.

Poiché l'area risulta interessata della previsioni dell'art. 8.q delle Norme Tecniche quale *Corridoio di progettazione infrastrutture sovracomunali*, dell'art. 8.r quale *Ambito territoriale cui attribuire i rispettivi vincoli di tutela* e 8.v quale *Coni visuali*, ed essendo

gli edifici in questione posti in prossimità del complesso edilizio delle Zemine (Corte Rurale ex art. 10 L.R. 24/85) definita nel P.A.T. quale “*Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale*” (art. 8.b delle N.T.), si chiede;

Osservazione 1 : che sia consentita la riconversione del volume esistente ad uso rustico in residenziale o commerciale o turistico o produttivo, con possibilità di variare la conformazione planivolumetrica attuale;

Osservazione 2 : in relazione al punto 1) si chiede che venga ridotta la zona interessata dal *Corridoio di progettazione infrastrutture sovracomunali* che normativamente (art. 8.q) ammette liberamente solo gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’art. 3 del DPR 380/01, mentre gli interventi di cui alle lettere c) e d) (quest’ultimo senza aumento del n. delle unità immobiliari) sono subordinati alla rinuncia al plus valore con atto notarile;

Osservazione 3 : di comprendere gli edifici nell’ambito di *Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale* vista la vicinanza con la Corte Zemine;

Osservazione 4 : di inserire la possibilità di *Interventi di riordino della zona agricola – nuclei rurali*, art. 8.j, al fine di consentire il riordino tipologico degli stessi.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

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.

Analogamente sono state comprese in questa categoria anche le ex Corti Rurali di cui all’art. 10 della L.R. 24/85, individuate a suo tempo in relazione alle loro caratteristiche storiche – ambientali – tipologiche.

Gli edifici in questione, pur posti in prossimità della Corte Zemine, per epoca di costruzione e caratteristiche tipologiche non sono stati ritenuti idonei a rientrare in tale ambito e costituiscono quindi un normale aggregato rurale a suo tempo realizzato in funzione dell’attività agricola, cui ancora oggi si riferiscono le modalità d’uso a suo tempo consentite.

Infatti, in base all’indagine agronomica di supporto al P.A.T., facente parte del Quadro Conoscitivo allo stesso allegato, i terreni e gli edificio oggetto di Osservazione, risultavano nel 2003 parte di un’azienda agricola (scheda n. 231) attiva.

La superficie aziendale di ha 5.5, la presenza di macchinari per l’attività (n. 2 trattrici) e l’allevamento di vitelloni (10 capi), come risultante dalla scheda relativa, certificano l’esistenza di una funzionalità agricola, minata unicamente dall’età dei titolari rilevati, entrambi pensionati.

Con riferimento all’individuazione sul territorio, va rilevato che:

- l'ambito in discussione non è 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 urbanisticamente particolarmente significativa, rilevandosi la presenza di volumetrie non coerenti con la tipologia agricola tradizionale;
- l'edificio esistente è inserito in un fondo agricolo a cui fanno riferimento gli annessi rustici esistenti.

Con riferimento alla trasformabilità richiesta, si rileva che trattandosi di interventi in zona agricola, la fattispecie è rimandata all'applicazione delle disposizioni dell'art. 44 della L.R. 11/2004 e/o (eventualmente) a quella 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.

Pur considerato che 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* non si ritiene che l'Osservazione presentata, per quanto sopra illustrato sia totalmente coerente con le strategie del progettato di P.A.T. adottato.

Alla luce di quanto detto e nel merito dei singoli punti, si ritiene che:

Osservazione 1 : considerati i legami dell'edificio con l'attività agricola sin qui svolta sul territorio non appare ammissibile la riconversione del volume esistente ad uso rustico in commerciale o turistico o produttivo, mentre la trasformazione d'uso in residenziale potrà essere ammessa unicamente nei limiti delle disponibilità dimensionali previste per la regolamentazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, che per altro è demandata al P.I.;

Osservazione 2 : il *Corridoio di progettazione infrastrutture sovracomunali* non appare influire sulla gestione dell'edificio esistente in funzione dell'attività agricola e residenziale, nei limiti della cubatura attuale, tuttavia la ridefinizione dell'ambito escludendo i fabbricati non appare in contrasto con gli obiettivi generali del P.A.T. adottato e può consentire una migliore fruizione complessiva dell'esistente, anche in funzione dei possibili ampliamenti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;

Osservazione 3 : considerato che gli edifici in questione, in relazione alle loro caratteristiche storiche – ambientali – tipologiche, costituiscono un normale aggregato rurale la cui consistenza edilizia, rilevabile dalla cartografia e dai dati di supporto del Quadro Conoscitivo, non appare urbanisticamente particolarmente significativa, l'Osservazione presentata deve essere respinta;

Osservazione 4 : considerata la necessità di riordino dei volumi esistenti, rilevabile dalla documentazione fotografica allegata all'Osservazione, si ritiene di poter accogliere la richiesta di inserirli tra gli *Interventi di riordino della zona agricola – nuclei rurali*, art. 8.j, al fine di consentire il riordino tipologico degli stessi, senza variazione della destinazione d'uso attuale se non nei limiti previsti dalla futura regolamentazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, demandata al P.I..

Parere Tecnico:

Osservazione 1 : RESPINTA in quanto non si ritiene possibile, considerati i legami dell'edificato con l'attività agricola sin qui svolta sul territorio, consentire la riconversione del volume esistente ad uso rustico commerciale o turistico o produttivo, mentre la trasformazione d'uso in residenziale potrà essere ammessa unicamente nei limiti delle disponibilità dimensionali previste per la regolamentazione degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, che per altro è demandata al P.I.;

Osservazione 2 : ACCOLTA in quanto la ridefinizione dell'ambito escludendo i fabbricati non appare in contrasto con gli obiettivi generali del P.A.T. adottato e può consentire una migliore fruizione complessiva dell'esistente, anche in funzione dei possibili ampliamenti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/2004;

Osservazione 3 : RESPINTA in quanto gli edifici in questione, in relazione alle loro caratteristiche storiche – ambientali – tipologiche costituiscono un normale aggregato rurale la cui consistenza edilizia, rilevabile dalla cartografia e dai dati di supporto del Quadro Conoscitivo, non appare urbanisticamente particolarmente significativa;

Osservazione 4 : ACCOLTA considerata la necessità di riordino dei volumi esistenti, rilevabile dalla documentazione fotografica allegata all'Osservazione, prevedendo per i volumi esistenti la possibilità di *Interventi di riordino della zona agricola – nuclei rurali*, art. 8.j, al fine di consentire il riordino tipologico degli stessi, senza variazione della destinazione d'uso attuale.

Modifiche proposte:

Osservazione 2 : ridisegno dl perimetro dell'ambito del *Corridoio di progettazione infrastrutture sovracomunali* al fine di non comprendere gli edifici esistenti oggetto dell'Osservazione;

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

Sommacampagna 11.07.2011.

Il responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori

