



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

Servizio Urbanistica.

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Analisi Tecnica delle Osservazioni.

OSSERVAZIONE n. 086 del 25.01.2011 prot. n. 869.

2° Periodo temporale dal 29.11.2010 al 25.01.2011.

Ubicazione Territoriale:

Loc. Gorgo – Custoza.

Intestatario:

Ranzato Paola.

Contenuti e Proposte:

La richiesta concerne l'area catastalmente censita al fg. 36 – mapp. 546 sita in zona E1 del vigente P.R.G. in loc. Gorgo a Custoza, attualmente occupata da un edificio rustico di recente costruzione, funzionale all'attività agricola.

Le aree interessate sono poste ai limiti dell'A.T.O. di appartenenza (n. 5), in prossimità dell'aggregato rurale (Zona E4 nel vigente P.R.G.) del Gorgo ubicato invece nell'A.T.O. n. 3, oggetto nel P.A.T. di azione strategica quale *Edificazione diffusa di natura agricola residenziale* (art. 8.b delle N.T.) ed *Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* (art. 8.c delle N.T.).

L'Osservazione, con riferimento all'area di pertinenza di tale edificio ed alla destinazione d'uso dello stesso, chiede:

Osservazione 1 : l'inclusione dell'area indicata all'interno dell'area di Edificazione diffusa in quanto limitrofa a quella già inserita e già edificata;

Osservazione 2 : modifica dell'art. 8.b con inserimento dopo le parole ... *compreso l'agriturismo*; della frase: **è possibile ed auspicabile il cambio di destinazione d'uso verso l'uso di civile abitazione per gli immobili nei quali si svolgono o si sono svolte attività produttive fuori zona**, al fine di incentivare il recupero dei volumi esistenti in area evitando nuove costruzioni con miglioramento del paesaggio.

Analisi di ammissibilità Tecnica:

Va preliminarmente esaminata la posizione urbanistica dell'edificio esistente, realizzato in forza dei Permessi di Costruzione n. 62/06 del 01.06.2006 e n. 83/09 del 27.07.2009. Con tali atti è stata autorizzata la costruzione di un fabbricato ad uso annesso rustico in applicazione della L.R. 24/85 (art. 6) previa sottoscrizione atto di vincolo di destinazione d'uso, valido fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

Con tale provvedimento è stata quindi attestata dal richiedente la funzionalità del rustico da edificare all'azienda agricola, alla quale lo stesso risulta inscindibilmente legato.

Per quanto risulta dagli atti, l'edificio non ha ancora ottenuto il certificato di agibilità, per cui alla data odierna non risulta autorizzata nello stesso alcuna funzione.

Relativamente alle Osservazioni presentate si rileva che:

- 1) 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 agricola 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;
- 2) le aree oggetto dell'Osservazione non risultano inserite tra quelle (citate) prese in considerazione e non hanno particolare rilevanza urbanistica;
- 3) il fabbricato ha una specifica destinazione d'uso impressa al momento della sua realizzazione, su specifica istanza delle richiedenti, in forza di una norma regionale che ne consentiva la costruzione, altrimenti vietata;
- 4) la trasformazione d'uso di edifici rurali esistenti è assentibile unicamente per gli edifici che, in sede di P.I., verranno accertati e dichiarati non più funzionali alla conduzione dei relativi fondi agricoli, così come già previsto in sede di risposta all'Osservazione prot. n. 4378 del 23.03.2009 del 1° Periodo n. 32..

Alla luce di quanto rilevato ed emerso, si ritiene quindi che entrambe l'Osservazione n 1 non essendo coerente con gli indirizzi tecnici utilizzati per il progetto del P.A.T. debba essere respinte, mentre l'Osservazione n. 2 non risulta accoglibile in quanto l'edificio risulta funzionale all'attività agricola, come stabilito con il vincolo di destinazione d'uso che ne ha consentito l'edificazione, mentre l'eventuale trasformabilità potrà essere consentita esclusivamente per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, nei limiti e con le modalità che saranno defitte con il Piano degli Interventi.

Parere Tecnico:

OSSERVAZIONE 1 : RESPINTA in quanto le aree interessate non posseggono le peculiarità urbanistiche per essere inserite negli ambiti di *Edificazione diffusa di natura agricolo residenziale*;

OSSERVAZIONE 2 : RESPINTA in quanto l'edificio risulta funzionale all'attività agricola, come stabilito con il vincolo di destinazione d'uso che ne ha consentito l'edificazione, mentre l'eventuale trasformabilità potrà essere consentita esclusivamente per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, nei limiti e con le modalità che saranno defitte con il Piano degli Interventi.

Modifiche proposte:

=====

Sommacampagna 12.07.2011.

The image shows a blue circular official stamp of the Comune di Sommacampagna. The stamp contains the text "COMUNE DI SOMMACAMPAGNA" around the perimeter and a star at the bottom. To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink. Below the signature, the text "Responsabile del Servizio Arch. Paolo Sartori" is printed.

Responsabile del Servizio
Arch. Paolo Sartori