

PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PPCS  
1992

# VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

RELAZIONE

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA



COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

VARIANTE GENERALE AL  
PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DEL CENTRO STORICO  
DEL CAPULUOGO

RELAZIONE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA - URBANISTICA

Per una completa comprensione delle motivazioni della stesura della presente "VARIANTE GENERALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO" sono necessarie alcune premesse che intendo illustrare:

- L'attuale P.P. in vigore è stato approvato il 07/06/83 con Delibera di Giunta n°2945.

- La Regione Veneto sempre nello stesso anno 1983 approvava e metteva in atto con la Deliberazione di Giunta n° 2705 le nuove norme per la stesura degli strumenti urbanistici.

- La Regione Veneto il 27/06/1985 promulgava la L.R.n°61 con le "Norme per l'assetto e l'uso del territorio"; prevedendo tra l'altro all'art. 12 norme puntuali per la formazione dei Piani Particolareggiati.

- Il Comune di Sommacampagna dal giugno del 1992 ha un nuovo P.R.G. (Delib. Giunta Reg.n°3541 del 16/06/1992) nel quale il Centro Storico del Capoluogo risulta secondo la precedente perimetrazione con una piccola espansione sul lato Sud/Ovest.

- Il Comune di Sommacampagna ha dato incarico al sottoscritto il 16/03/90 con Delib. del Cons. Comunale n°95 di predisporre lo studio e la redazione della presente "Variante Generale al P.P. del Capoluogo".

Da tali premesse ne scaturisce un doppio ordine di considerazioni che formano la base della Variante:

**1°-Aggiornamento dello strumento urbanistico vigente alle nuove disposizioni di legge regionale**

**2°-Adeguamento al nuovo P.R.G. comunale e rivisitazione edificio per edificio per controllo di tutti gli interventi sopravvenuti nel corso di validità del precedente P.P.**



Il lavoro conseguente al 1° punto ha portato alla riproposizione dei gradi di protezione secondo uno schema di lettura della consistenza compositivo-ambientale degli edifici del C.S. articolata in tre ambiti:

- Restauro, Ristrutturazione e Ricomposizione volumetrica;  
all'interno di ogni ambito sono previsti sottocasi di più puntuale individuazione.

La prima conseguenza è stata la ristesura delle schede di rilevazione di tutti gli edifici del C.S. con la riformulazione del grado di protezione che tenesse conto della nuova griglia di riferimento. Anche la cartografia è stata aggiornata tenendo conto delle indicazioni regionali per le tavole riguardanti la parte progettuale mentre per la parte relativa alla documentazione di ricerca si è ritenuta sufficiente quella a corredo del precedente P.P.

- Il lavoro conseguente al 2° punto è consistito nel controllo di tutti gli interventi effettuati sul tessuto del C.S. a seguito di regolari concessioni edilizie e/o a seguito di condono dal 1983 , anno di entrata in vigore del precedente P.P., alla data della presente Variante oltre alla rilevazione ex novo degli edifici del nuovo isolato inserito dal P.R.G.

#### 1) - INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO STORICO

Non è nostro compito né nostra intenzione valutare le scelte progettuali del nuovo P.R.G. che essendo alla seconda ristesura generale ha avuto nei fatti e nel tempo una verifica. Riteniamo pertanto che la perimetrazione del C.S. del Capoluogo di Sommacampagna si intenda verificata e consolidata.

La perimetrazione viene riproposta con l'ampliamento sopraindicato e come evidenziato nella Tavola n°1.

La finalità della inclusione nel C.S. di porzioni di edificato limitrofe è quella di rendere più omogeneo l'ambito territoriale e rendere funzionale l'impianto viario e dei servizi.

La progettazione del Piano Particolareggiato del Capoluogo è prevista quindi entro la perimetrazione della zona omogenea "A" del P.R.G.vigente.

## 2) - POPOLAZIONE RESIDENTE - AREE A SERVIZIO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

La popolazione attualmente residente nel C.S. è di 762 abitanti. A seguito dell'impulso che si prevede possa ricevere l'insediamento nel C.S. anche a motivo della approvazione della presente Variante, con il recupero delle unità edilizie abbandonate o sottoutilizzate perchè fatiscenti, si può indicare una previsione di ritorno di 240 residenti entro i prossimi dieci anni di efficacia del P.P. , riconfermando la capacità complessiva del C.S. di dare insediamento a 1000 abitanti circa. Alla verifica delle aree a servizio destinate agli " standards " urbanistici entro il perimetro del C.S. sugli ipotizzati 1000 abitanti risultano i seguenti rapporti:

A - aree a parcheggio	- mq.	3.600
B - aree attrezz. a verde	"	5.800
	per un totale di "	9.400

tale da garantire 9,4 mq/ab di aree a destinazione primaria superiore agli 8,5 mq/ab previsti dalle norme.

Risultano inoltre presenti le seguenti aree di urbanizzazione secondaria:

C - aree per l'istruzione	mq.	2.680
D - aree di interesse comune	"	6.320

che sommate alle precedenti portano ad un complessivo di mq.18.400 di aree a standards urbanistici entro il C.S.

Le indicazioni di dettaglio sono specificate dalla tavola n°17.

### 3 ) - ANALISI DELLE DINAMICHE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO

La esperienza maturata nel periodo di attuazione del vigente P.P. del C.S. ha confermato che l'analisi fatta in sede di formazione del precedente Piano P.sia sulla tipologia edilizia che sulle modalità di aggregazione delle varie unità, era indispensabile per le indicazioni progettuali che sono scaturite.

Il buon numero di interventi attuati, sia dall'ente pubblico che dai privati, ci conforta sulla giustezza delle impostazioni progettuali espresse.

La rivisitazione di tutti gli edifici che compongono il C.S., effettuata per la rielaborazione delle schede, ha confermato quanto già si sapeva sulla situazione socio - urbanistica dello stesso.

Anche nel C.S. di Sommacampagna sono evidenziati quei fenomeni urbanistici tipici dei centri storici minori sui quali il dibattito urbanistico degli ultimi anni ci ha largamente edotti.

Tali fenomeni sono di natura alquanto diversa, a volte opposta, a quella dei centri storici delle grandi e medie città.

Non siamo certo in presenza di terziarizzazione selvaggia, o di



concentrazione di proprietà edilizia e di ricambio sociale con allontanamento dei ceti popolari.

Il vero problema che a mano a mano viene in evidenza è quello di un progressivo lento calo di popolazione accompagnato da un parallelo invecchiamento della popolazione residente con la conseguenza dell'abbandono di un patrimonio edilizio decoroso e la perdita sia economica che sociale per tutta la comunità.

4) -STRUMENTAZIONE PROGETTUALE : UNITA' EDILIZIA ( U.E.) -  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO ( U.M.I.) - SAGOMA LIMITE .

Tutto il territorio compreso entro il perimetro del C.S. è stato suddiviso in 11 isolati omogenei identificati con lettere alfabetiche per facilitare il lavoro di studio e di ricerca.

All'interno di ogni isolato sono state individuate e numerate progressivamente le "Unità Edilizie" sia per gli edifici principali che per le piccole costruzioni accessorie a servizio degli stessi.

Per ogni "U.E." si è proceduto alla stesura di una scheda che in modo sintetico ma completo ne descrivesse la consistenza catastale, storica, edilizia, ambientale e architettonica .

Il risultato dell'indagine dettagliata dell'edificato nel C.S. ha messo in luce alcune contraddizioni.

All'ordine e alla regolarità degli edifici che fanno da cortina alle strade principali, si contrappongono all'interno delle corti, nei vecchi orti, nelle corticelle e nei giardini il disordine, l'abbandono e il provvisorio.

Di fronte alla scelta di abbattere tutto o mantenere tutto si è introdotto lo strumento della " Unità Minima di Intervento" che

prevede obbligatoriamente l'intervento su un complesso di edifici che risultano compositivamente interdipendenti.

L'uso di tale metodologia si ritiene consono al fine di dare una risposta per il massimo riutilizzo delle vecchie strutture edilizie anche con la possibilità di trasformazione in abitazioni e/o alla razionalizzazione di quelle recenti tentando di conglobare all'intorno dell'unità edilizia maggiore i volumi dispersi negli orti e nei cortili.



ALCUNI DATI RIEPILOGATIVI GENERALI

- Isolati	n.	11
- Schede di rilevazione	n.	355
- Superficie territoriale	mq	277.950
- Indice territoriale esistente	mc/mq	1,08
- Indice territoriale di progetto	mc/mq	1,13
- Superficie coperta esistente	mq	40.319
- Superficie coperta di progetto	mq	41.812
- Volumi esistenti	mc	299.212
- Volumi di progetto	mc	312.834

## ELENCO ALLEGATI

### FASCICOLI:

- A.1 - Relazione
- A.2 - Norme di attuazione
- A.3 - Piano finanziario di spesa

### TAVOLE:

- 1 - Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G. - ultima variante)
  - Aerofotogrammetria con individuazione del C.S. e degli isolati.
- 2 - Quadro d'unione del P.P. vigente (approvato il 7 giugno 1983)
- 3 - Planimetria di progetto della variante
  - Individuazione delle unità edilizie
  - Indici stereometrici generali
- 4 : 14 - Fronti su strada degli isolati (A - B - C - D - E - F - G - H - I - L - M)
- 15 - Elementi significativi
- 16 - Stralcio catastale generale
- 17 - Standards urbanistici
- 18 - Abaco dei tipi delle forature e dei contorni

### ELABORATI:

Schede di rilievo, di analisi e di progetto distinte per isolato:

1	-	Isolato	A	n.	28
2	-	Isolato	B	n.	57
3	-	Isolato	C	n.	17
4	-	Isolato	D	n.	20
5	-	Isolato	E	n.	21
6	-	Isolato	F	n.	87
7	-	Isolato	G	n.	7
8	-	Isolato	H	n.	37
9	-	Isolato	I	n.	42
10	-	Isolato	L	n.	29
11	-	Isolato	M	n.	10

totale n. 355

Il Progettista  
(Dott. Arch. Giorgio Quagini)

