

bricolo falsarella associati

vicolo olmo 21, 37066, sommacampagna, verona - tel. fax +39 045 515 311 e-mail : info@bricolofalsarella.it



ARRIVATO IL
28 AGO. 2013
COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
Ufficio Tecnico Edilizia Privata

Allegato 1)
Relazione Illustrativa

Manifestazione di Interesse / Proposta di Accordo
Ex Articolo 6 della Legge Regionale 11/04

Service Center Catullo srl, Sommacampagna Verona

ORDINE
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
Verona provincia di
VERONA
Filippo Briccio
n. 1460
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

Handwritten signature

PREMESSA

Con la definitiva approvazione e successiva ratifica del P.A.T. si è chiuso un percorso importante nella definizione dello sviluppo sostenibile del territorio di Sommacampagna.

Le necessarie trasformazioni del territorio dovranno muoversi sempre di più nel rispetto e nella tutela dell'ambiente e delle risorse naturalistiche che costituiscono una delle caratteristiche principali del paesaggio di Sommacampagna.

Nei prossimi dieci anni, le necessità di antropizzazione del territorio, dovranno relazionarsi in maniera intensa e profonda con l'ambiente di riferimento facendo sì che il luogo, nelle sue complesse specificità naturalistiche, ambientali e architettoniche, diventi a tutti gli effetti coautore del progetto.

Nella progettazione dei nuovi edifici e dei nuovi insediamenti si dovranno abbandonare le logiche insediative e le tipologie del passato che hanno portato agli esiti negativi per i quali anche il territorio veneto è tristemente noto.

Per i nuovi edifici, i criteri posti alla base della progettazione, dovranno essere legati a tipologie e tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità, di risparmio energetico e di assoluto rispetto e per il luogo con progetti improntati a logiche fortemente *site-specific*, tarati sulla morfologia del sito specialmente negli ambienti collinari come l'ambito oggetto della presente osservazione.

La pianificazione propone che, a questo atteggiamento da portare avanti nelle nuove edificazioni, venga affiancato un parallelo sforzo teso alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente con la riconversione degli edifici abbandonati attraverso interventi di recupero in grado di riportare in vita nuclei non più utilizzati. Il tutto va nell'ottica dell'evitare il più possibile il cosiddetto fenomeno del "consumo del territorio" che è uno dei fattori che hanno contribuito al detrimento del paesaggio veneto.

I nuovi progetti che porteranno alla definizione del Primo Piano degli Interventi, come quello oggetto della presente Manifestazione d'Interesse, dovranno essere redatti secondo questi due importanti ed equivalenti principi slegandosi dalle

previsioni specifiche pregresse del Piano Regolatore Generale e delle sue varianti con proposte che mirino al perseguimento degli obiettivi posti alla base della Piano di Assetto del Territorio e del Documento Programmatico, unici fattori determinanti le scelte progettuali.

In quest'ottica, il nostro studio di progettazione, ha affrontato la delicata definizione di un progetto di antropizzazione da realizzarsi su di un affascinante scorcio collinare del territorio, con elementi naturalistici da tutelare e valorizzare, la presenza di edifici storici possibilmente da conservare e recuperare e nuove edificazioni da inserire armonicamente nel contesto con un intervento che nasca dalla morfologia del luogo e si fonda intimamente con il paesaggio.

La scelta è stata, quindi, quella di elaborare una proposta *diversa* non tanto per una vana ricerca di originalità ma, all'opposto, nel ricercato perseguimento della massima attuazione delle previsioni pianificatorie.

Per procedere con tale intento è importante analizzare e localizzare correttamente l'intervento e poi individuare gli elementi caratteristici del luogo. Questi aspetti saranno trattati nei prossimi due capitoli.

AMBITO DI INTERVENTO E LOCALIZZAZIONE

La presente manifestazione d'interesse riguarda la *riqualificazione e riconversione* a destinazione residenziale di un'area agricola e di alcuni edifici rurali ad uso abitazione siti in località Pezzarara (vedi Figura 1) a Sommacampagna di proprietà della società **Service Center Catullo srl**.

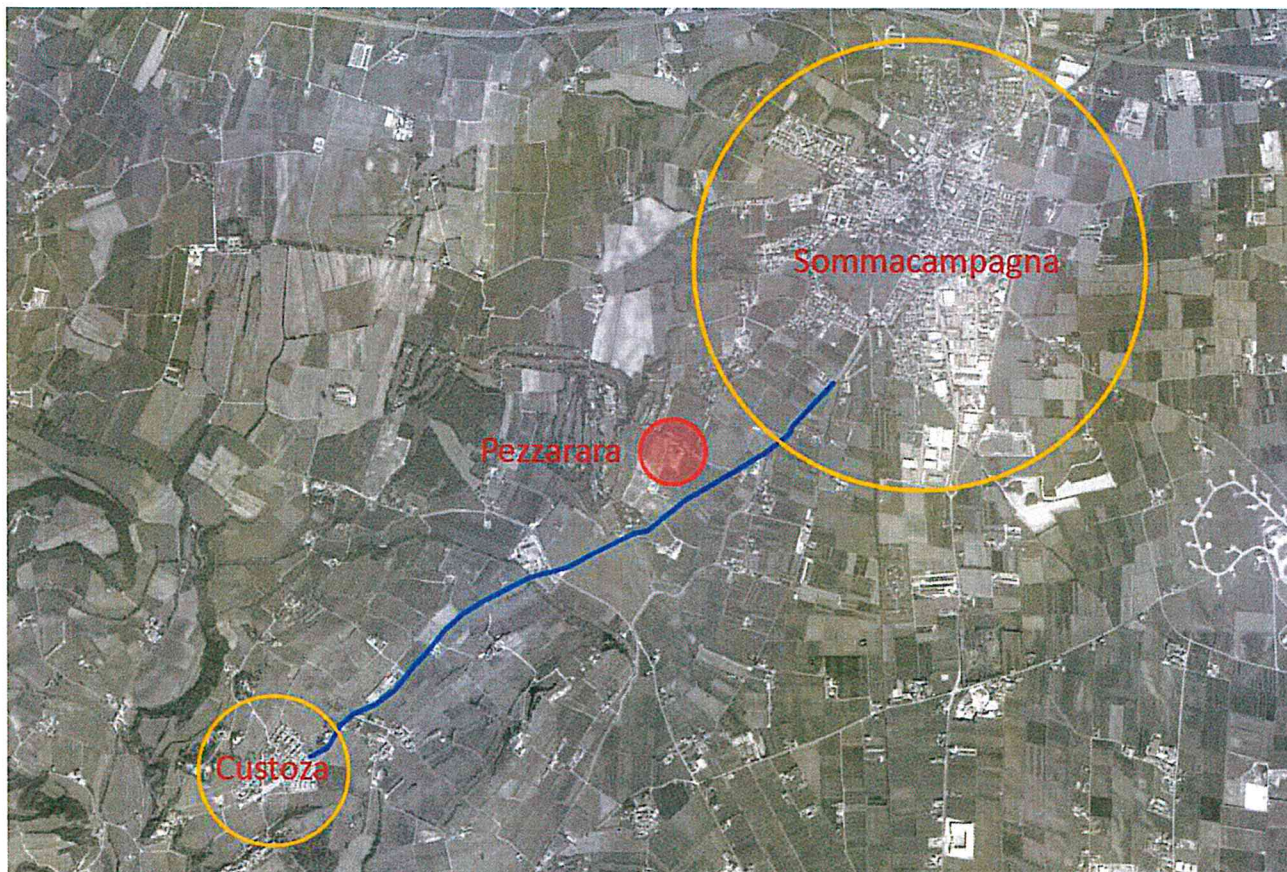


Figura 1. Ortofoto generale del territorio di Sommacampagna. In evidenza, il capoluogo, la frazione di Custoza e la posizione della località Pezzarara oggetto della presente manifestazione d'interesse.

La società Service Center Catullo possiede in località Pezzarara alcuni appezzamenti di terreno con annessi fabbricati rurali. Tali proprietà sono state individuate in rosso in Figura 2 mentre, in Figura 2 e in Figura 3 è stata individuata in giallo la porzione della proprietà oggetto della presente manifestazione di interesse.

I mappali di proprietà della società Service Center Catullo srl sono individuati nel Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna al foglio 31 mappali n. 61, 62, 64, 680, 681, 168, 183, 342, 63, 284, 103, 106, 109 e 169 (Figura 4).

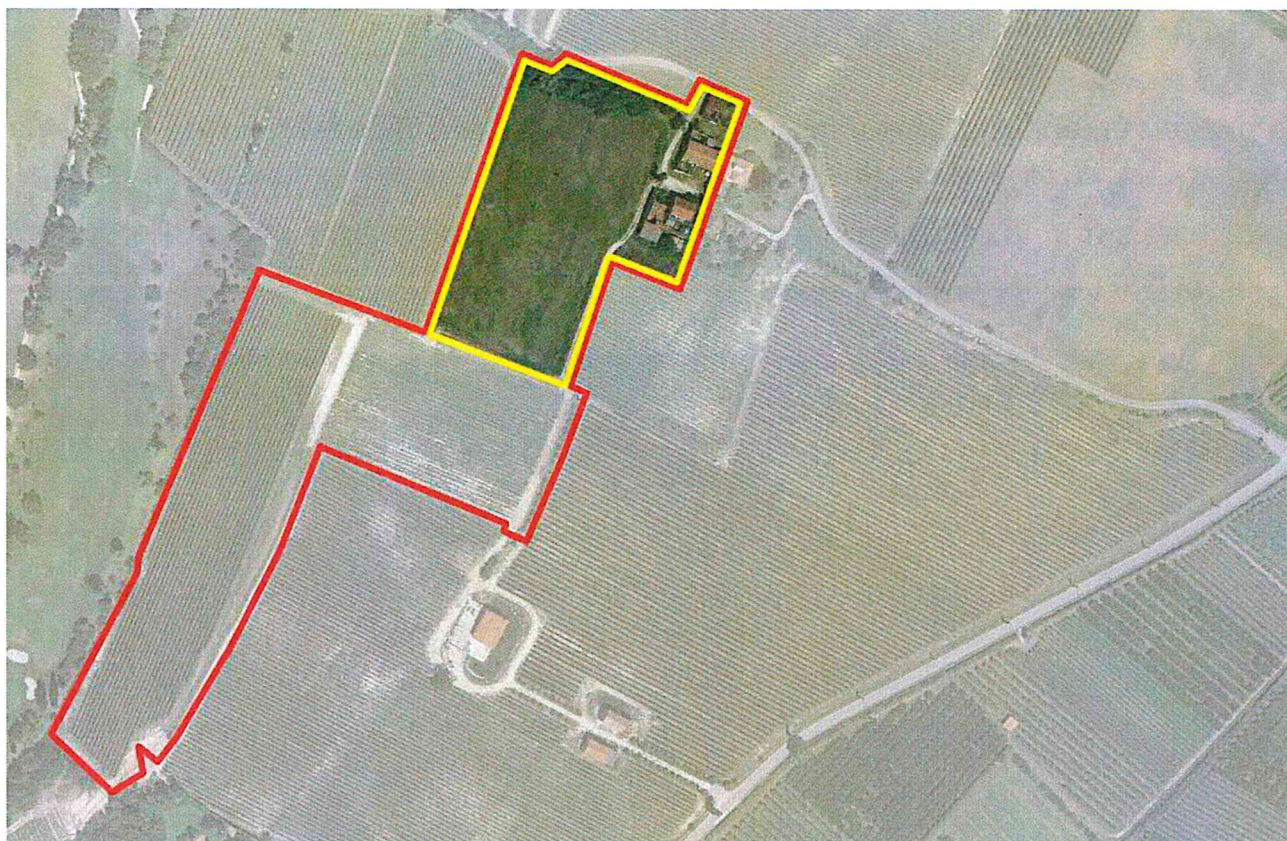


Figura 2. Ortofoto con individuazione, in rosso, della proprietà. La porzione oggetto della presente manifestazione di interesse è la parte più settentrionale della proprietà e risulta evidenziata in giallo.



Figura 3. Ortofoto con individuazione, in giallo, della porzione oggetto della presente manifestazione di interesse.



Figura 4. Estratto catastale con individuazione in rosso dei mappali di proprietà della società Service Center Catullo.

L'area oggetto della presente richiesta è individuata nel Catasto Terreni del Comune di Sommacampagna al foglio 31 mappali 64, 168, 183, 342, 680 e 681 (in giallo in Figura 5).

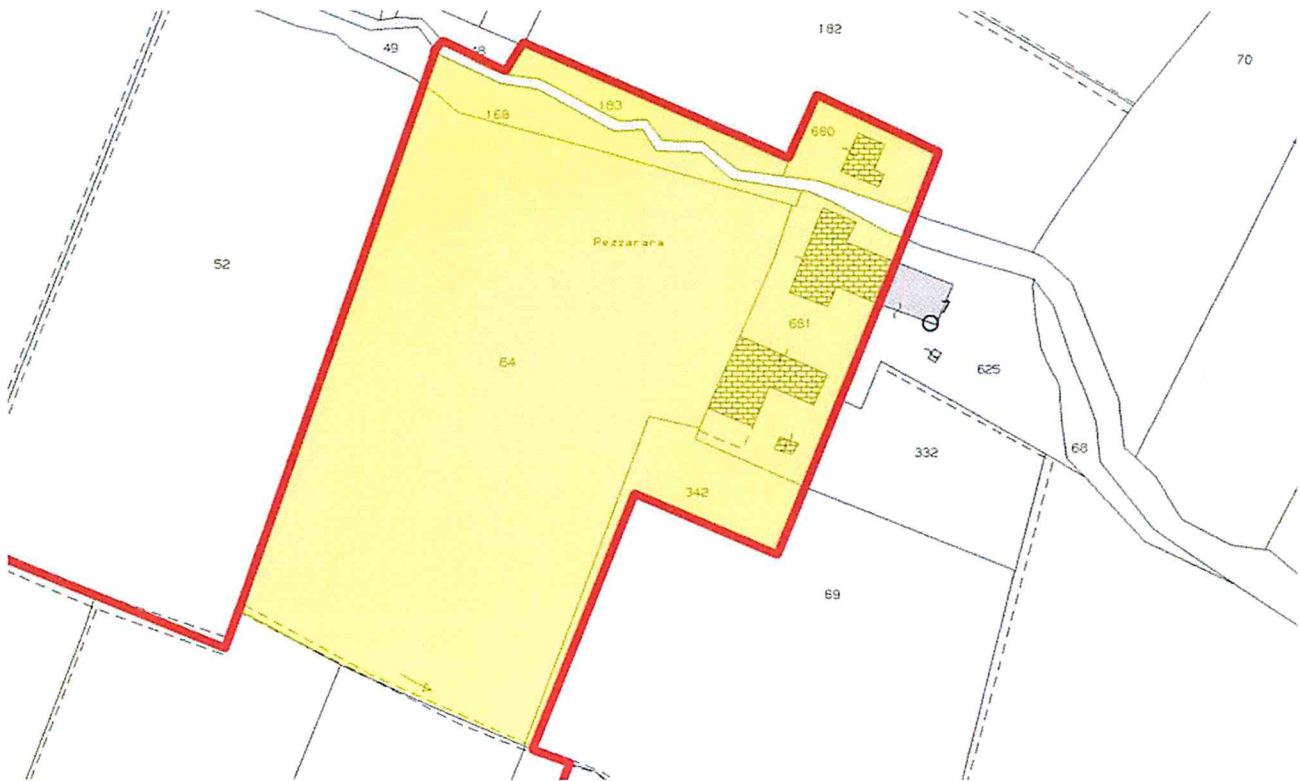


Figura 5. Estratto catastale con individuazione in rosso delle proprietà della società Service Center Catullo srl, in giallo sono evidenziati i mappali oggetto della presente richiesta ovvero i mappali n. 64, 168, 183, 342, 680 e 681.

Nel Piano di Assetto del Territorio, nella tavola 4.4 *“Carta della Trasformabilità”*, la zona in oggetto è attualmente identificata come *“Area di riqualificazione e riconversione”* di cui all’art. 8.f, è inoltre identificata con la dicitura *“Attuazione in sede di Piano Interventi dell’azione di piano conseguente l’accoglimento dell’osservazione n. o parere V.T.R.”*.

Nella rete ecologica comunale è identificata all’interno di una *“Zona di ammortizzazione o transizione”* di cui all’art. 8.cc, è inoltre presente su un lato dell’area un *“Corridoio ecologico secondario”* di cui all’art. 8.aa per cui si prevede la manutenzione e la conservazione.

L’area in oggetto è situata all’interno di *“Coni visuali”* di cui all’art. 8.v.

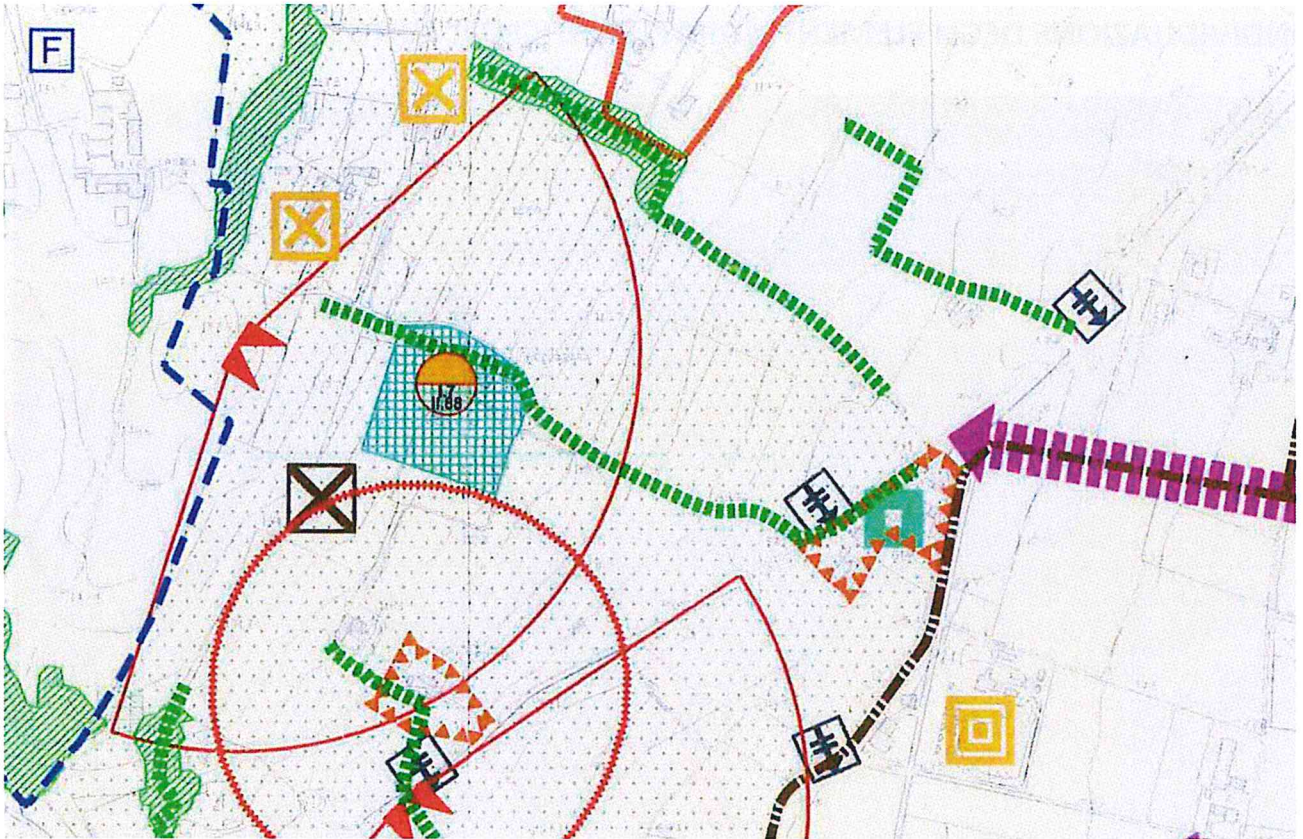


Figura 6. Estratto della Tavola 4.4 "Carta della Trasformabilità" con individuazione di "azioni strategiche", "valori e tutele" e della "rete ecologica comunale".

Come precedentemente descritto, a proposta di intervento è stata redatta partendo da una analisi delle potenzialità e criticità del sito nell'ottica di un intervento fortemente "site-specific". È stato quindi attuato un percorso di analisi e studio del sito in oggetto individuando sette elementi caratteristici del sito.

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEL LUOGO

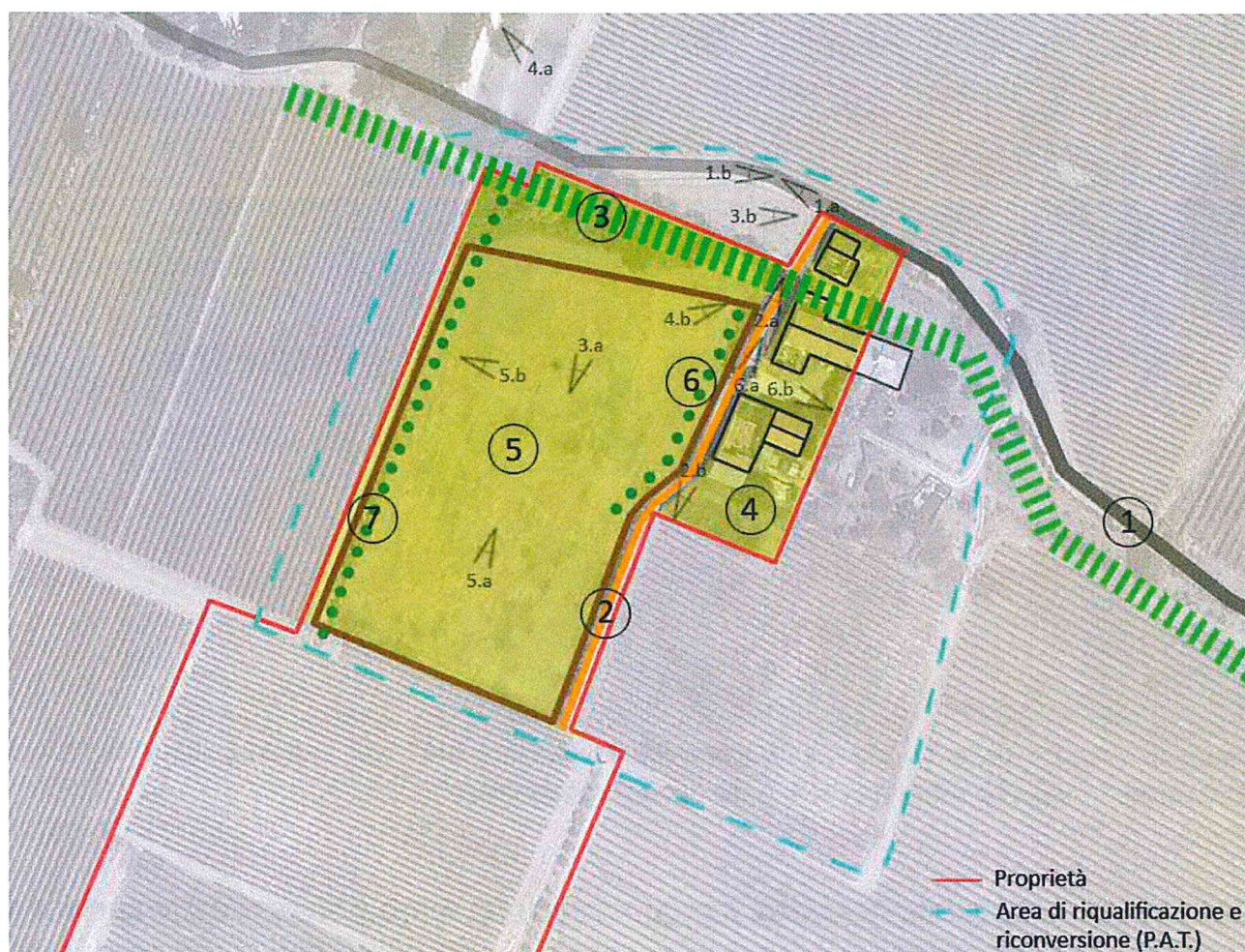


Figura 7. Individuazione degli elementi caratteristici del contesto di intervento, in giallo l'area di intervento.

- 1 VIA PEZZARARA - STRADA COMUNALE
- 2 STRADA INTERNA D'ACCESSO ALLE PROPRIETA'
- 3 CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (art.8.aa – Norme Tecniche P.A.T)
- 4 ABITAZIONI RURALI
- 5 AREA PRATIVA LIBERA
- 6 BALZA DEL TERRENO LUNGO LA STRADA STERRATA
- 7 BALZA DEL TERRENO LUNGO IL CONFINE DI PROPRIETA'

DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI ELEMENTI INDIVIDUATI

——— ① VIA PEZZARARA - STRADA COMUNALE

Via Pezzarara si dirama da Via Villanova e conduce al Golf Club Verona e ad un piccolo sistema diffuso di abitazioni, attività turistico/ricettive, edifici agricoli ed appezzamenti di terreno.



Figura 8. FOTO 1.a: Via Pezzarara in direzione di Via Villanova.



Figura 9. FOTO 1.b: Via Pezzarara verso il Golf Club in prossimità della strada di accesso alla proprietà.

2

STRADA INTERNA D'ACCESSO ALLE PROPRIETA' DELL'AREA

All'interno delle proprietà è presente una strada sterrata che si snoda a fianco delle abitazioni rurali , l'appezzamento di terreno (individuato con il n.5) e la balza naturale del terreno lungo la strada sterrata (n.6).



Figura 10. FOTO 2.a: Strada sterrata interna alla proprietà vista dall'ingresso alla stessa.



Figura 11. FOTO 2.b: Vista dell'ingresso alla proprietà e della strada sterrata interna alla proprietà.



3

CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO (art.8.aa – Norme Tecniche P.A.T)

Elemento naturale definito dagli strumenti urbanistici in vigore come “Corridoio ecologico secondario”, ovvero in questo caso una fascia boschiva di specie arboree spontanee (robinie, piante di fico selvatico) che permette l’interconnessione tra ambienti diversi e con un elevato grado di biodiversità.



Figura 12. FOTO 3.a: Vista del corridoio ecologico dall’appezzamento agricolo



Figura 13. FOTO 3.b: Vista del corridoio ecologico dalla strada.

I tre fabbricati rurali di proprietà, presenti attualmente, vanno a definire un nucleo architettonico di discreto fascino ed interesse che potrebbe essere ristrutturato nell'auspicata ottica del recupero del patrimonio edilizio esistente.



Figura 14. FOTO 4.a: Vista delle abitazioni rurali dalla collina a nord



Figura 15. FOTO 4.b: Vista delle abitazioni rurali dall'appezzamento agricolo interno alla proprietà.

L'area attualmente incolta misura circa 14'000 mq. Il profilo del terreno risulta in pendenza con un dislivello di 9 metri. Da tale area è possibile apprezzare le colline di Custoza (vedi **foto 10**) e la campagna di Villafranca.



Figura 16. FOTO 5.a: Vista dell'appezzamento agricolo verso le colline di Custoza.



Figura 17. FOTO 5.b: Vista dell'appezzamento agricolo in direzione ovest.

● ● ● 6 BALZA NATURALE DEL TERRENO LUNGO LA STRADA STERRATA

Lungo la strada sterrata che si snoda all'interno della proprietà è presente una piccola balza naturale di altezza variabile che definisce due livelli di terreno, uno costituito dall'area prativa libera (n.5), l'altro invece occupato dalle abitazioni rurali (n.4).



Figura 18. FOTO 6.a: La balza naturale del terreno vista dalla strada sterrata



Figura 19. FOTO 6.b: La balza del terreno vista dalla corte rurale, sullo sfondo l'area prativa.

● ● ● 7 BALZA NATURALE DEL TERRENO LUNGO IL CONFINE DI PROPRIETA'

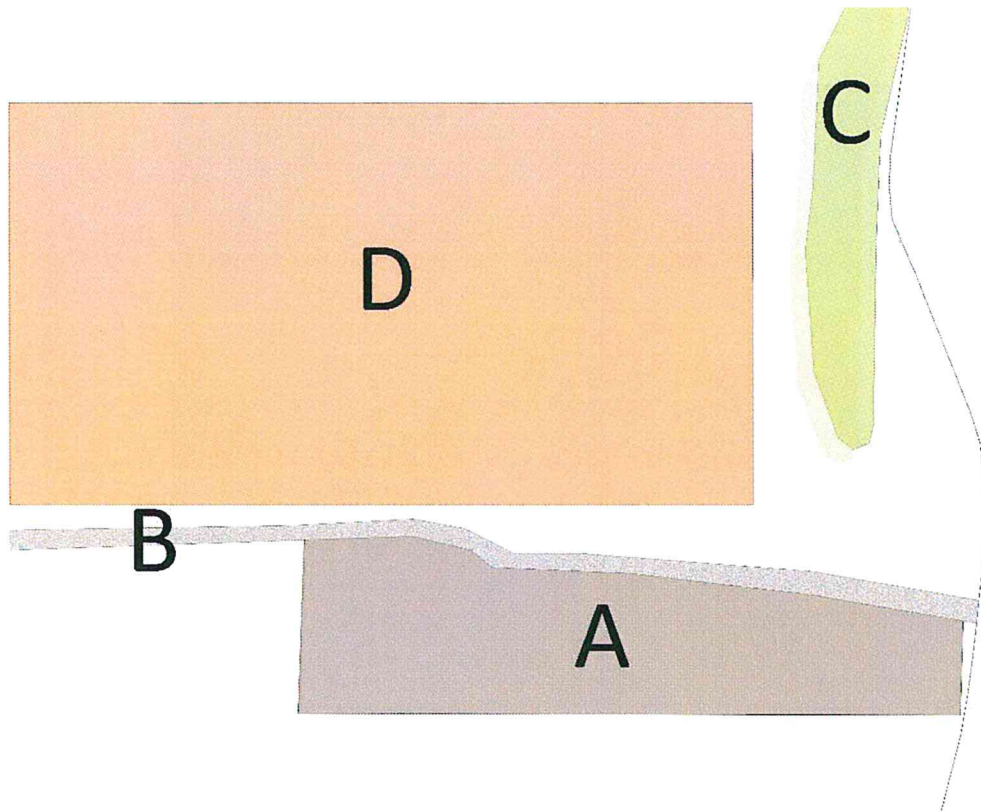
A delimitare l'appezzamento di proprietà dai vigneti posti a nord è presente una balza di terreno di altezza media 1.5m.



Figura 20. Vista dall'appezzamento verso la balza di terreno a nord.

IL PROGETTO IN RAPPORTO AI PRINCIPALI ELEMENTI CARATTERISTICI DEL LUOGO

Dall'analisi del sito, della sua morfologia e qualità sono emersi quattro diversi sotto/ambiti d'intervento.



L'AMBITO A

il sistema degli edifici rurali da ristrutturare ad uso abitativo con parti esterne da dedicare a giardino;

L'AMBITO B

la strada interna esistente prevista in conservazione ed adeguamento tramite un leggero ridimensionamento ed asfaltatura;

L'AMBITO C

il folto d'alberi del corridoio ecologico come elemento paesaggistico tipico del territorio da conservare e tutelare anche per il suo valore di corridoio ecologico secondario.

L'AMBITO D

un grande appezzamento di terreno inclinato verso valle e verso sud sul quale disporre in un sistema equilibrato le rimanenze delle vecchie volumetrie disponibili in un progetto "site-specific".

Rapporto con la morfologia del terreno

L'intervento nasce cercando una profonda sintesi con la morfologia del terreno infatti è costituito da due fasce di abitazioni posizionate seguendo fortemente la linea naturale del terreno, con edifici ad un solo piano in grado di non impattare sul paesaggio e sull'orografia naturale dello stesso.



Figura 21. Sezione trasversale - stato di fatto.

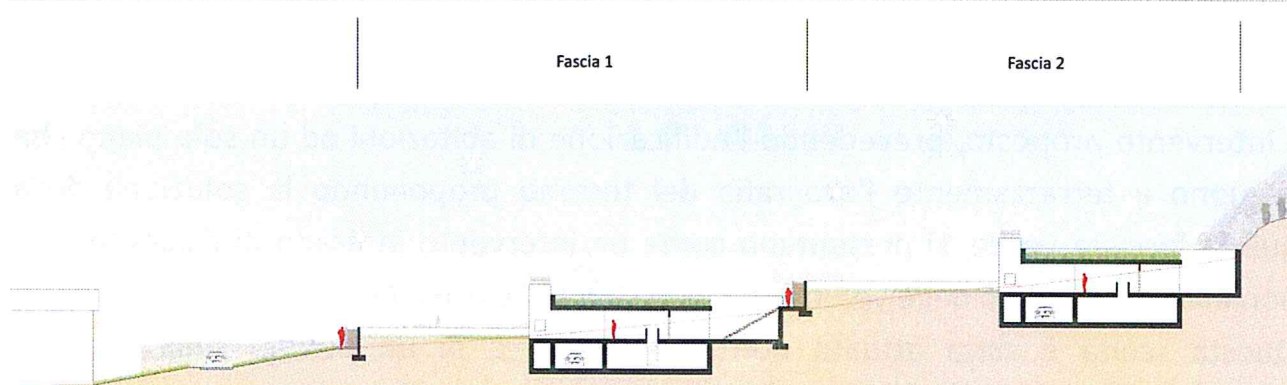


Figura 22. Sezione trasversale - stato di progetto - con orientamento solare.

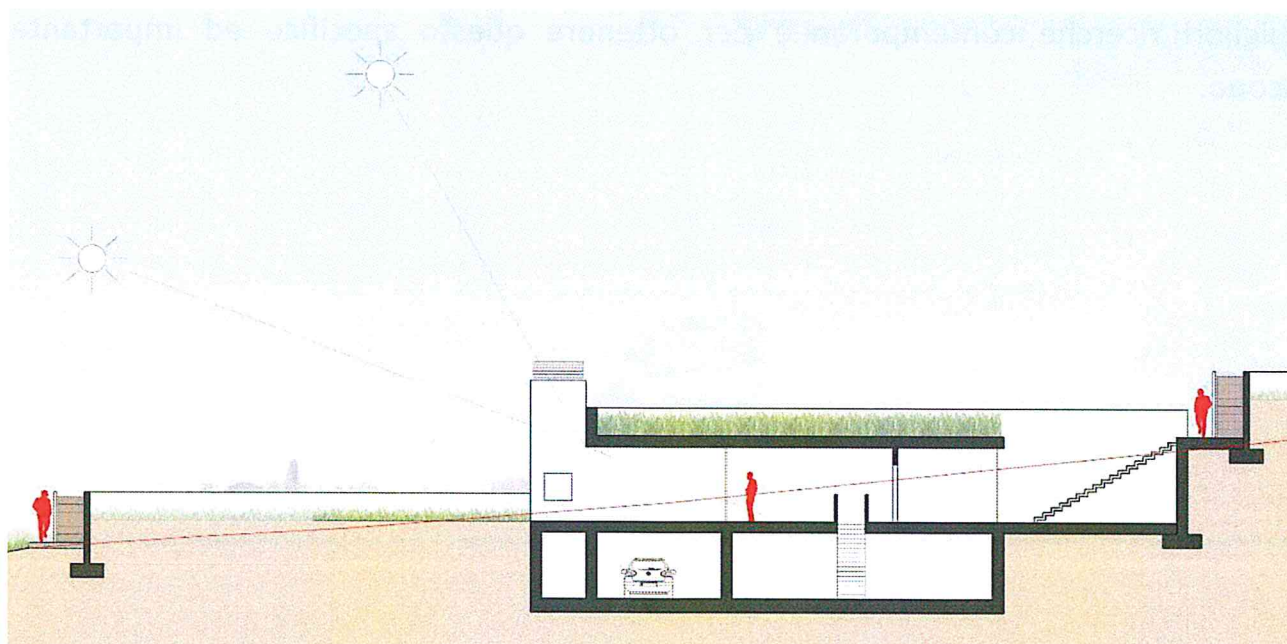


Figura 23. Sezione trasversale di dettaglio della Fascia 1 - stato di progetto (con orientamento solare).

La quinta facciata

Ognuna delle abitazioni sarà dotata di un tetto verde (vedi Figura 24).

Tale scelta affronta il tema troppo spesso sottovalutato nell'edificazione veneta, della quinta facciata. Tale soluzione determinerà una notevole riduzione dell'impatto degli edifici sul paesaggio sia per le viste che per i possibili coni visuali che per i punti di vista dalla parte sommitale della collina e della campagna (vedi Figura 25 e Figura 26).

È infatti indubbio che qualsiasi altra soluzione che preveda l'edificazione di 9000 mc in zona collinare determinerebbe un impatto delle coperture assai notevole.

Impatto paesaggistico

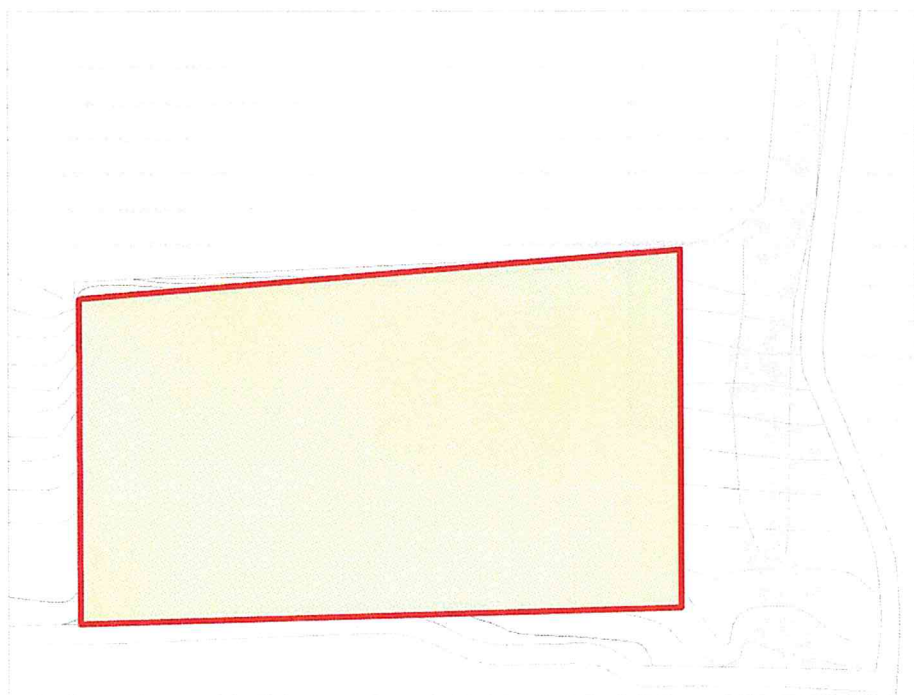
L'intervento proposto, prevedendo l'edificazione di abitazioni ad un solo piano che seguono a terrazzamento l'orografia del terreno proponendo la soluzione della quinta facciata verde, si presentano come un intervento in grado di disperdere se non elidere l'impatto delle volumetrie (vedi Figura 27 e Figura 28).

Questa scelta è stata attuata non tanto in virtù di un dubbio sulla capacità dell'architettura contemporanea di inserirsi armonicamente in un contesto paesaggistico di pregio ma nella consapevolezza delle potenzialità espresse dalle migliori ricerche contemporanee per ottenere questo specifico ed importante scopo.

Un modello di intervento chiuso contro il fenomeno della dispersione territoriale

A livello compositivo si è optato per un modello chiuso e non espandibile.

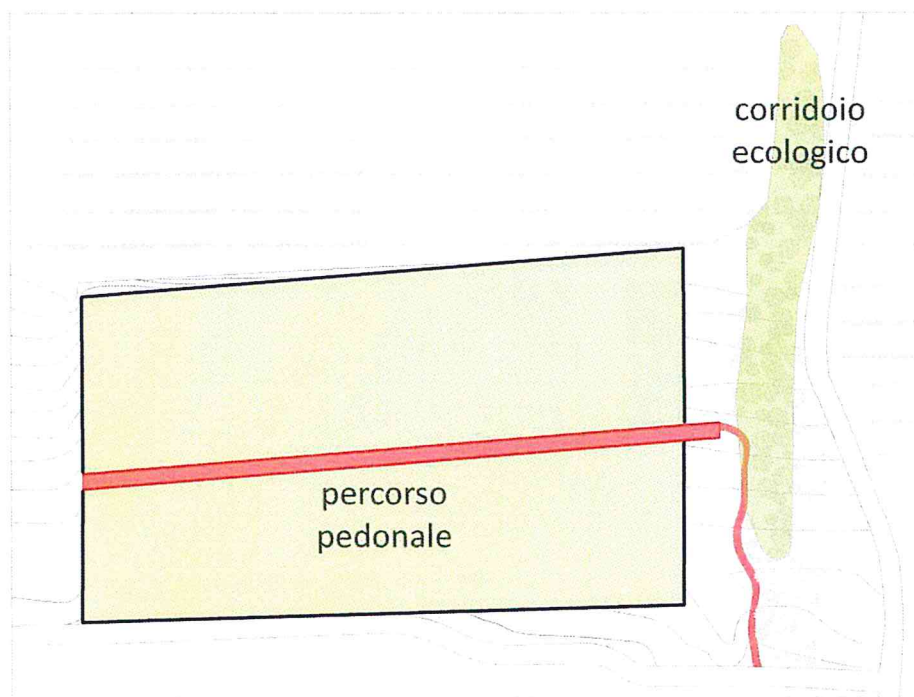
Gli elementi compositivi sono:



1

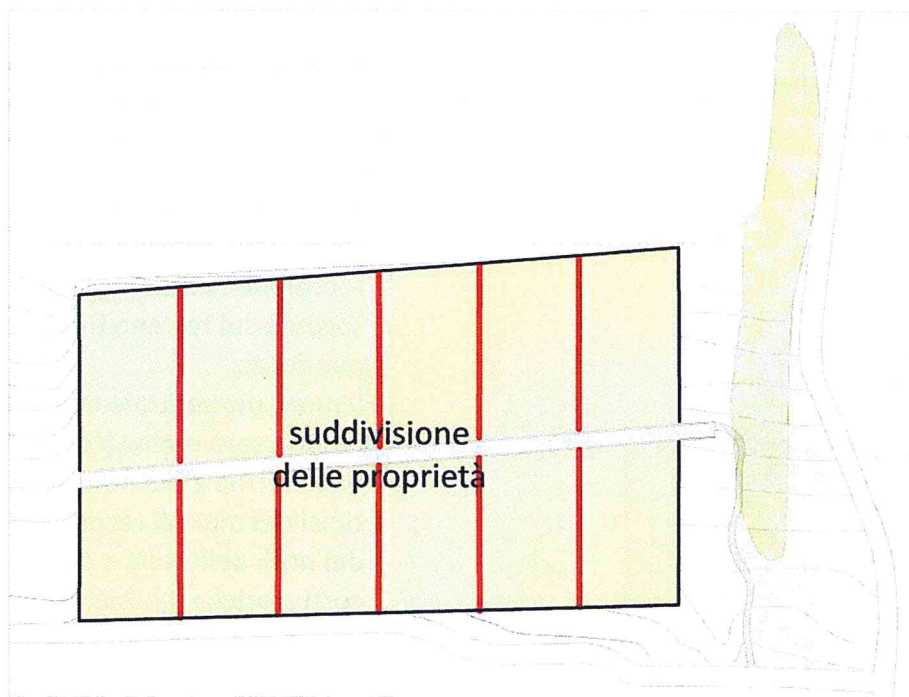
Un recinto principale che racchiude l'intervento e si sagoma sul terreno in pendenza.

Il muro perimetrale del recinto sarà realizzato nella forma e nei materiali tipici dei muri di recinzione dei broli delle ville e delle corti storiche, elemento ricorrente del paesaggio di Sommacampagna.

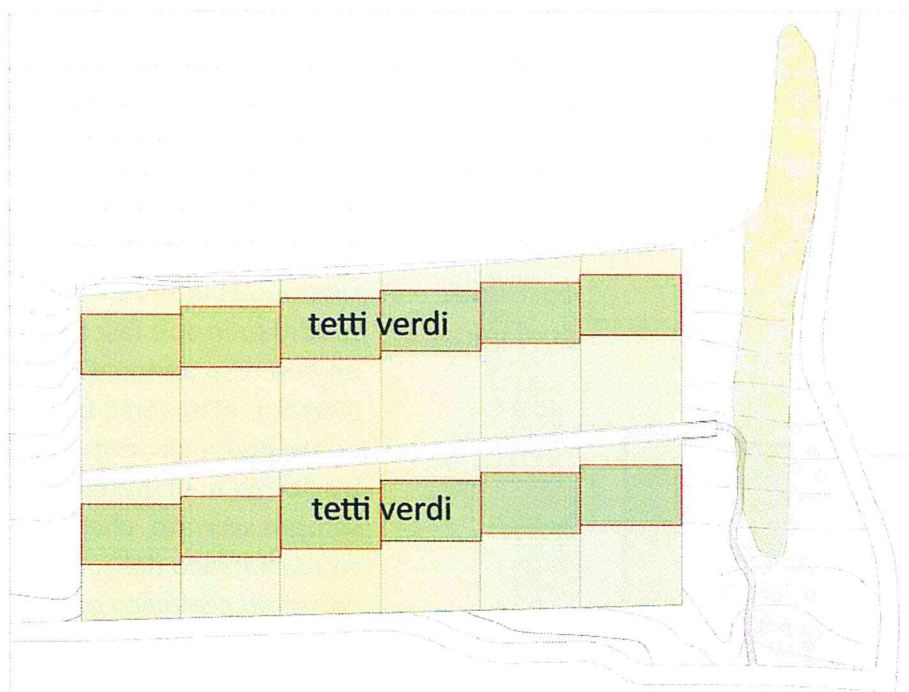


2

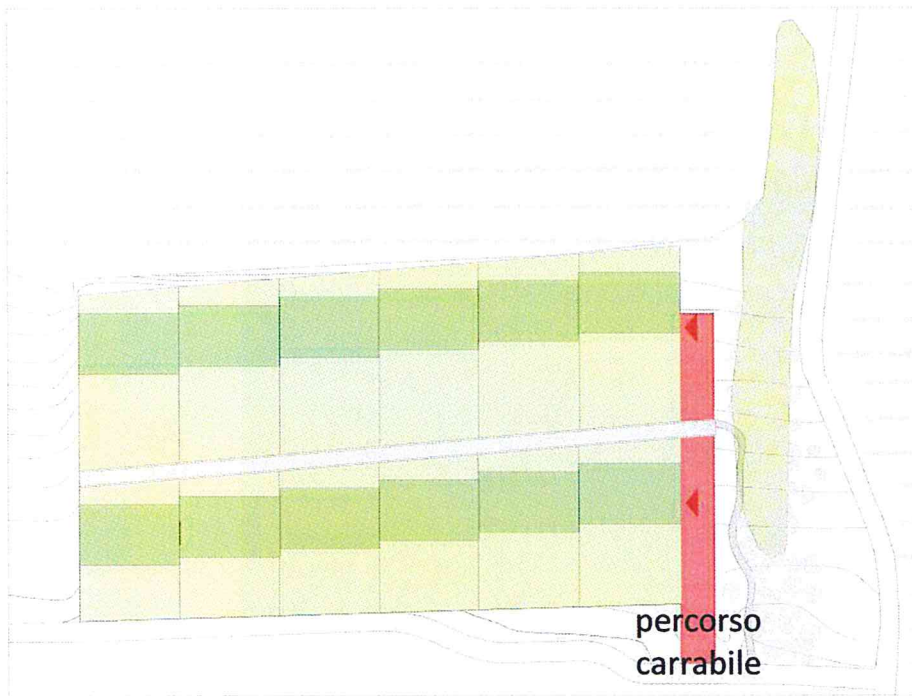
Il recinto principale che racchiude l'intervento è suddiviso in due fasce da un percorso pedonale sterrato. Attraverso un ponte pedonale lo stesso si trasforma in un percorso, sempre sterrato, che si snoda a fianco del corridoio ecologico e consente l'accesso pedonale alle varie proprietà.



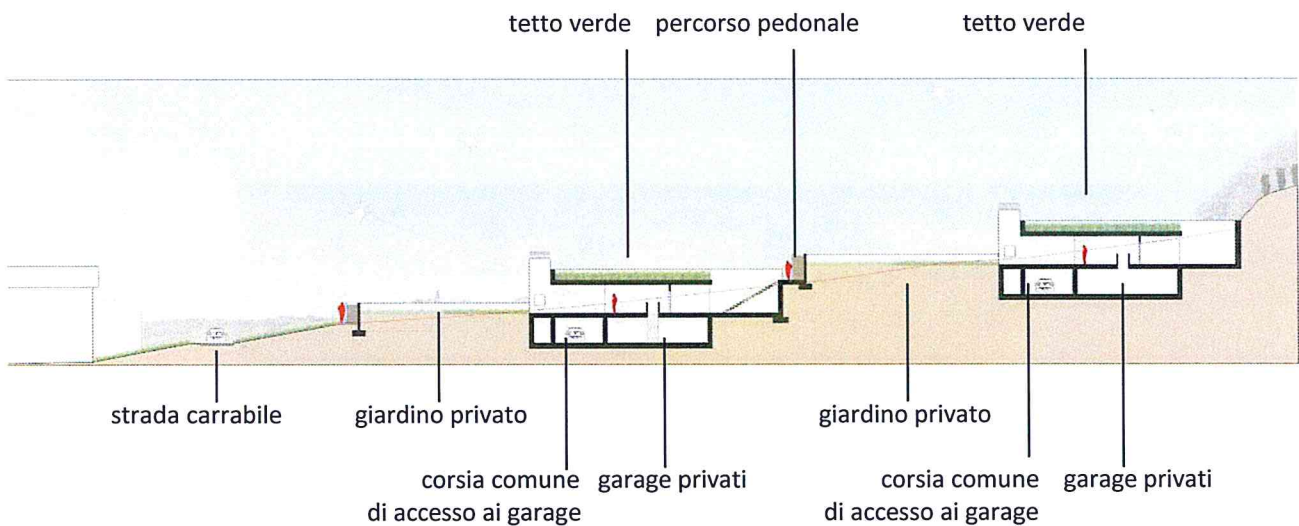
3
 La suddivisione delle proprietà avviene attraverso muri a degradare realizzati negli stessi materiali del muro perimetrale del recinto.



4
 L'inserimento delle case unifamiliari all'interno delle varie proprietà ricavate all'interno del recinto principale. Lo spazio abitativo delle residenze è caratterizzato dalle murature trasversali che suddividono le proprietà e dal tetto verde.



5
L'inserimento di un percorso carrabile che, inserendosi nella pendenza naturale del recinto, permetta l'accesso al piano interrato delle case unifamiliari



La presente proposta è stata redatta cercando una coerenza massima con i principali obiettivi della pianificazione territoriale. La volumetria originariamente prevista verrà infatti utilizzata in parte per la riconversione degli edifici rurali (4) e in parte per la realizzazione di abitazioni inserite nel paesaggio (5).



Figura 24. Vista dal giardino privato verso la zona giorno, sullo sfondo è visibile il vigneto. È possibile apprezzare il cono visuale sul paesaggio che si può avere dalla zona giorno.



Figura 25. Vista del grande spazio esterno coperto da una tettoia che inquadra il paesaggio. Si può apprezzare la zona giorno affacciata sul giardino.

Vita

Di fronte al modello tipico della lottizzazione che determina una forte introversione e chiusura verso il paesaggio e quindi di implicita negazione delle potenzialità dello stesso, il progetto prevede di mescolare meccanismi di profonda simbiosi con il paesaggio realizzando giardini proiettati a poggio sullo stesso.

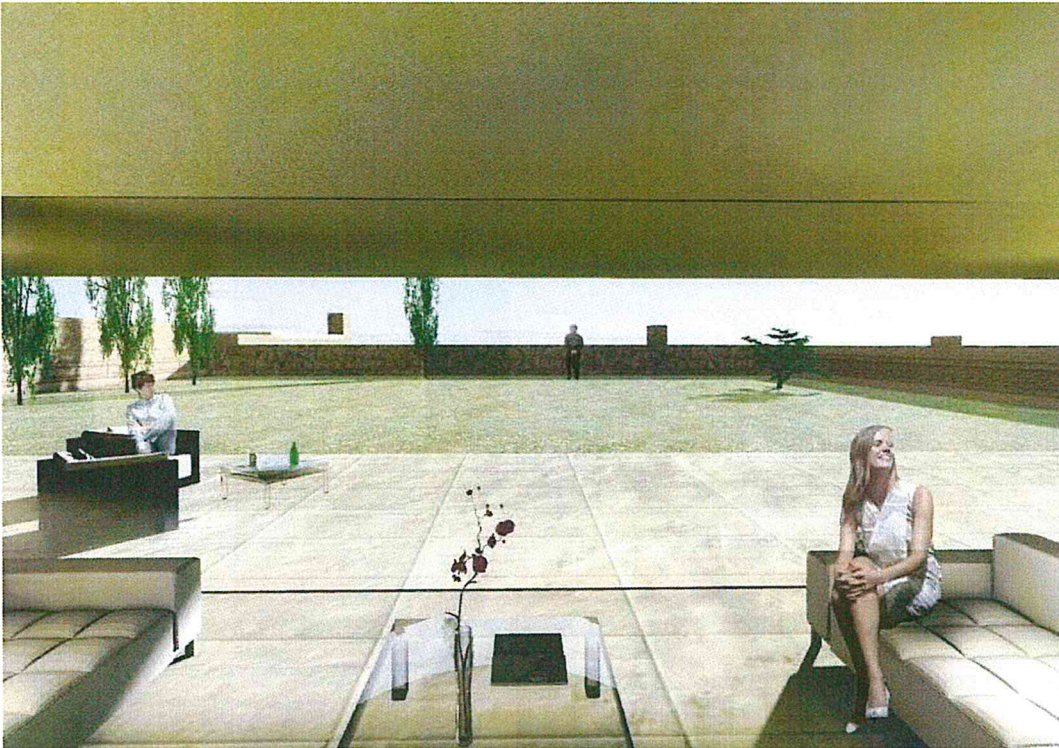


Figura 26. Vista dalla zona giorno verso il giardino. Relazione fra interno ed esterno.



Figura 27. Immagine della suggestiva vista che si ha dal giardino verso il paesaggio.

Anche negli spazi comuni interni il progetto si è rapportato intensamente agli elementi più forti del paesaggio circostante.



Figura 28. Vista verso il corridoio ecologico (stato di fatto)



Figura 29. Vista verso il corridoio ecologico (progetto). Sullo sfondo si può ammirare il ponte di collegamento fra il corridoio ecologico e il percorso pedonale.



Figura 30. Vista verso il vigneto e Custoza (stato di fatto)

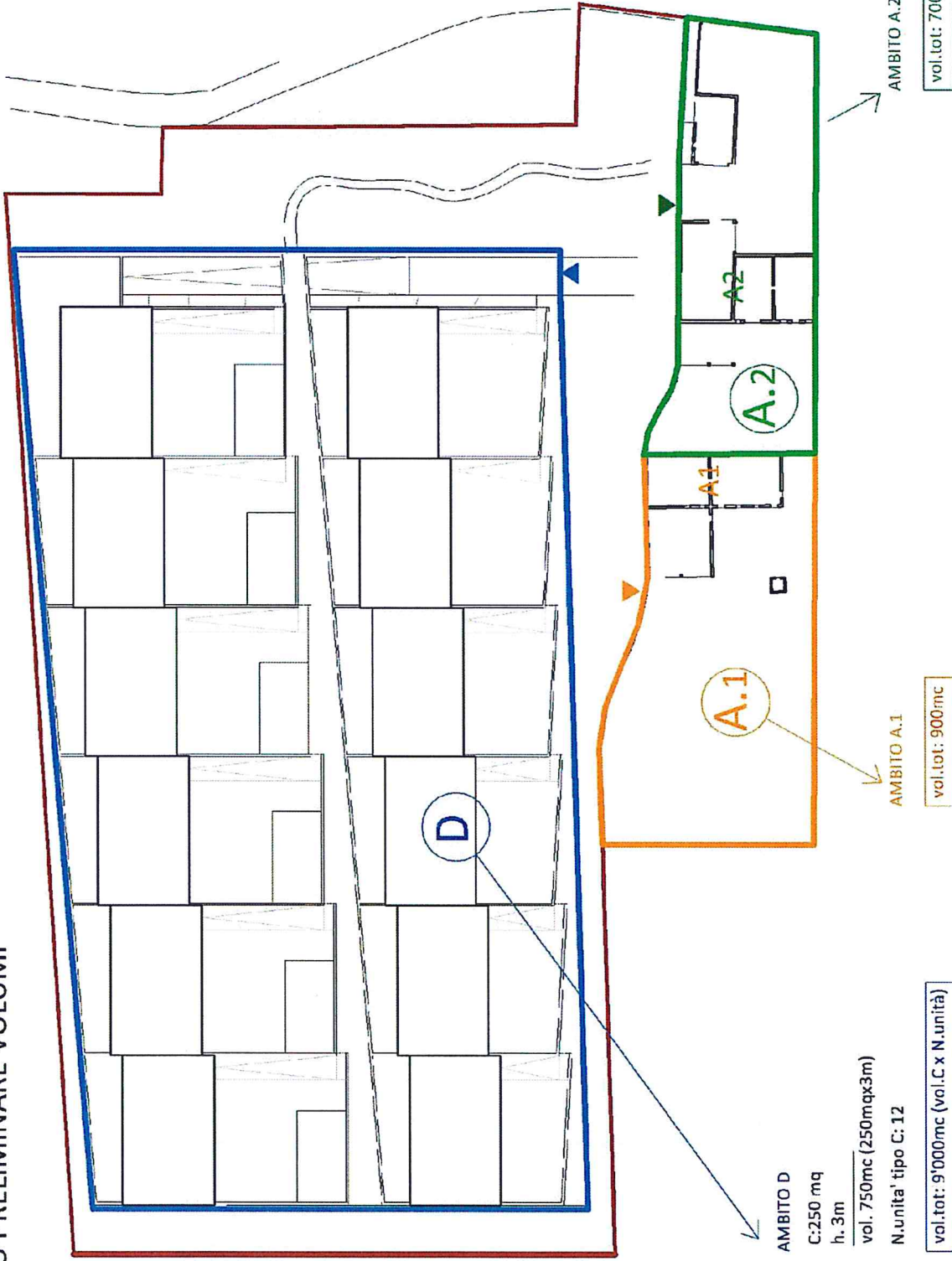


Figura 31. Vista verso il vigneto e Custoza (progetto). In primo piano il percorso pedonale che conduce agli ingressi delle abitazioni della fascia 2.

CALCOLO PRELIMINARE VOLUMI

vol.tot: 700mc
 vol.tot: 900mc
 vol.tot: 9'000mc

VOLUME TOTALE 10'600 mc



AMBITO D
 C: 250 mq
 h: 3m
 vol. 750mc (250mqx3m)
 N.unita' tipo C: 12
 vol.tot: 9'000mc (vol.C x N.unita')

AMBITO A.1
 vol.tot: 900mc

AMBITO A.2
 vol.tot: 700mc

N.B.: In questo schema sono indicati i dimensionamenti per le parti abitative esistenti e per le nuove volumetrie residenziali da realizzare. La volumetria di 1'600 mc è già esistente e per la stessa si può procedere alla ristrutturazione attraverso i titoli abilitativi previsti dal DPR 380/01 (PdC/DIA). Le volumetrie in oggetto saranno meglio indicate e calcolate in fase di redazione dei progetti e del Piano Attuativo. Tale dimensionamento preliminare risulta comunque una corretta rappresentazione della situazione attuale.

In **Figura 32** un'ipotesi di distribuzione dell'**AMBITO D**. Le abitazioni potranno essere suddivise in pezzature diverse anche sopra e sotto.

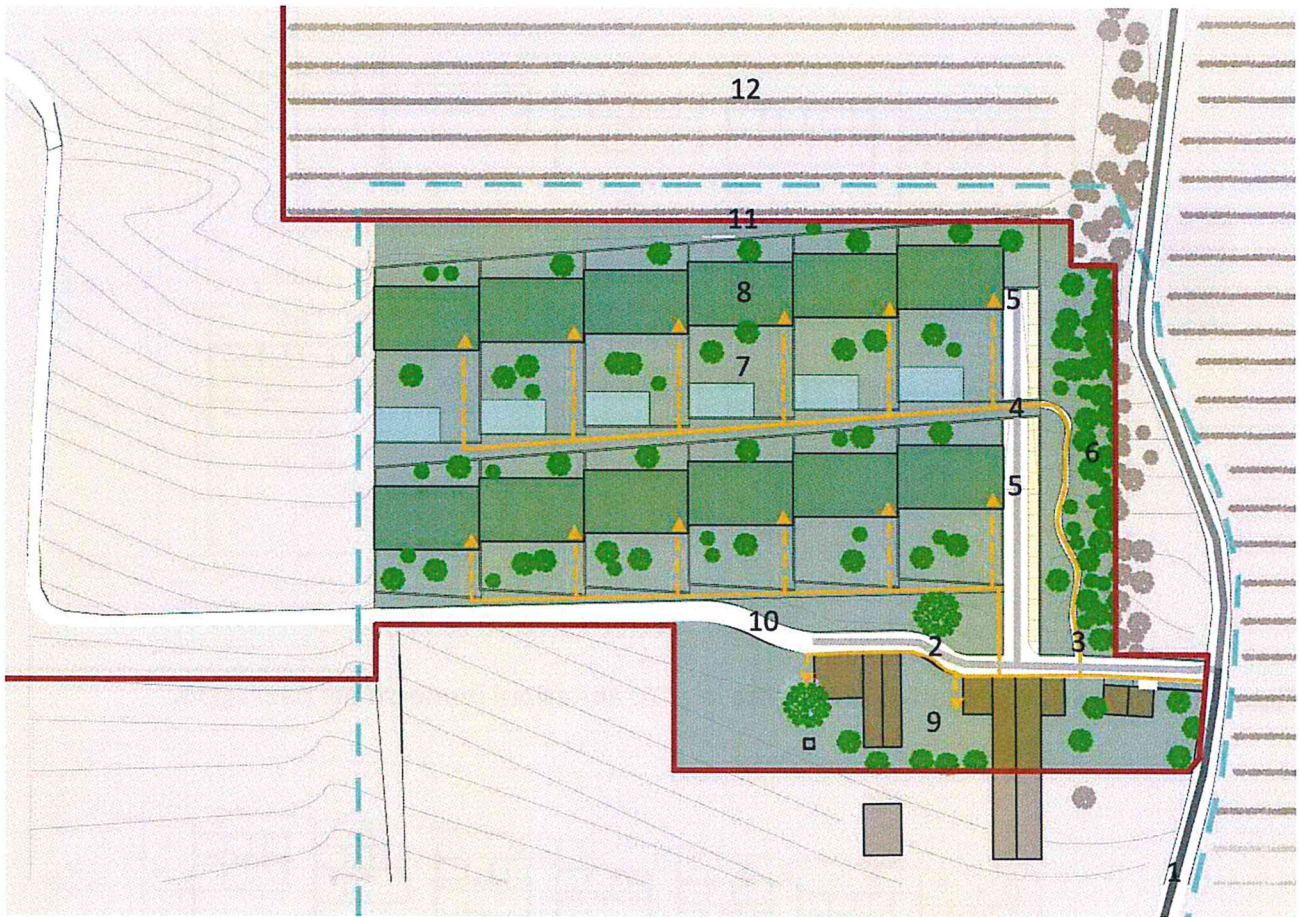


Figura 32 – Ipotesi dell'intervento in progetto – legenda:

1. VIA PEZZARARA
2. INGRESSO CARRAIO
3. ACCESSO PEDONALE
4. PONTE DI COLLEGAMENTO
5. INGRESSO AI GARAGE PRIVATI
6. CORRIDOIO ECOLOGICO
7. GIARDINI PRIVATI
8. TETTO VERDE
9. ABITAZIONI RURALI
10. BALZA NATURALE DEL TERRENO LUNGO LA STRADA STERRATA
11. BALZA NATURALE DEL TERRENO LUNGO IL CONFINE DI PROPRIETA'
12. VIGNETI



Figura 33. Ipotesi 1 di progetto consistente in n°10 abitazioni immerse nel paesaggio.



Figura 34. Ipotesi 2 di progetto consistente in n°14 abitazioni immerse nel paesaggio.

COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO

La scelta progettuale precedentemente illustrata è stata così redatta per evitare il cosiddetto "*consumo del territorio*" e allo stesso tempo per riqualificare il patrimonio edilizio esistente.

Questo approccio consente di lasciare sostanzialmente immutato l'equilibrio edilizio architettonico di questa piccola porzione di edificato eliminando solamente alcune superfetazioni di scarso valore architettonico.

Nella progettazione delle nuove abitazioni inserite nel paesaggio (5) si sono pertanto adottati gli stessi principi, al fine di perseguire lo scopo di evitare la dispersione territoriale. Si è optato quindi per la realizzazione di un intervento unitario ed architettonicamente chiuso e non espandibile.

Questo tipo di approccio architettonico si differenzia nettamente dalla tipica lottizzazione, ovvero una struttura aperta con strade interne ed edifici posti all'interno di un lotto che, nella seconda parte del novecento in Veneto, ha determinato i fenomeni dello *sprowing* causando effetti "*calamita*" tra gli edificati.

Il rispetto degli obiettivi del piano, inoltre, è già stato analizzato nei punti trattati in precedenza.

TEMPI DI REALIZZAZIONE/GARANZIE SULLA EFFETTIVA REALIZZAZIONE E PROPOSTA ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

La società Service Center Catullo srl si dichiara fin da subito disponibile a stilare un documento di accordo pubblico privato in cui la stessa si impegni all'esecuzione delle opere e al versamento del Contributo di Sostenibilità nelle modalità e secondo le garanzie che verranno tra le parti convenute.

La società si dichiara disponibile a valutare la realizzazione di opere pubbliche necessarie all'amministrazione per un valore economico pari al Contributo di Sostenibilità Ambientale proposto anche attraverso la sistemazione della strada di accesso da Via Pezzarara e la conservazione/valorizzazione del corridoio ecologico esistente all'interno della proprietà e inserito all'interno della rete ecologica comunale.

