

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

prot. 11848

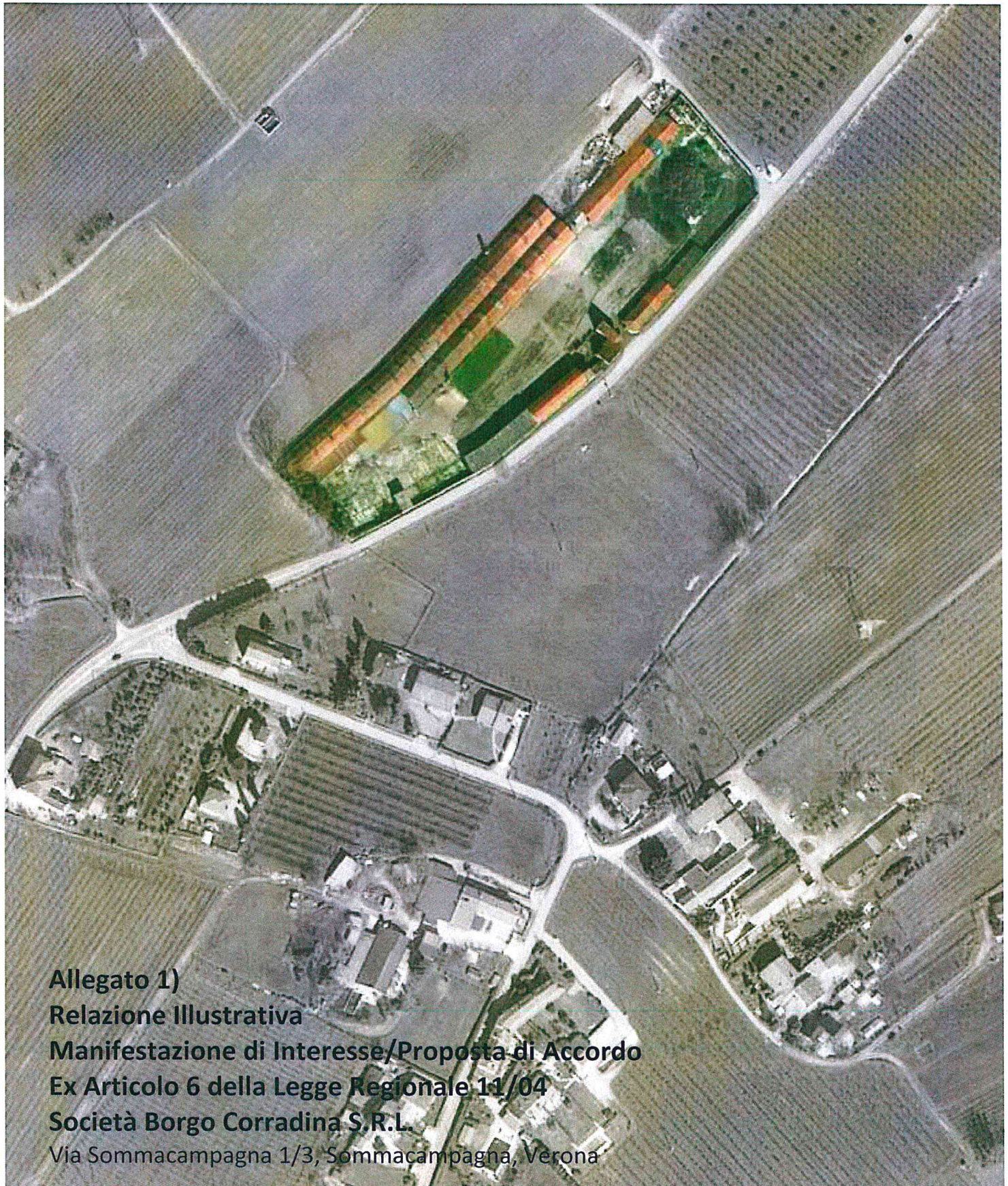
Allegato 1)
Relazione Illustrativa
Manifestazione di Interesse/Proposta di Accordo
Ex Articolo 6 della Legge Regionale 11/04
Società Borgo Corradina S.R.L.
Via Sommacampagna 1/3, Sommacampagna, Verona

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Filippo Arcozzi
n° 1460
sezione A.
settore architettura
ARCHITETTO

bricolo falsarella associati

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



Allegato 1)
Relazione Illustrativa
Manifestazione di Interesse/Proposta di Accordo
Ex Articolo 6 della Legge Regionale 11/04
Società Borgo Corradina S.R.L.
Via Sommacampagna 1/3, Sommacampagna, Verona

AMBITO D'INTERVENTO E LOCALIZZAZIONE

La presente manifestazione d'interesse riguarda la riconversione a destinazione mista (residenziale/commerciale/turistico/ricettiva) del sito dell'Ex-Conceria di Custoza (Figura 1 e 2) di proprietà della Società BORCOR – Borgo Corradina S.R.L.

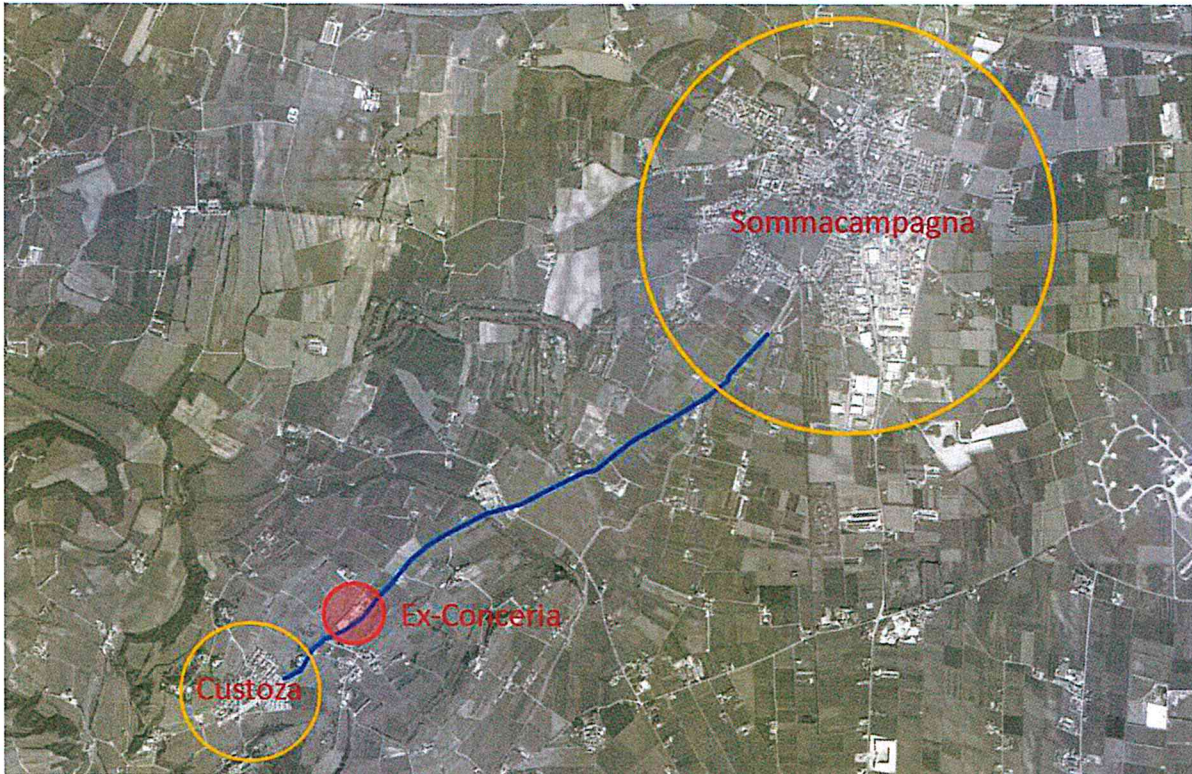


Figura 1_ Ortofoto generale del territorio di Sommacampagna. In evidenza, il capoluogo, la frazione di Custoza e la posizione dell'Ex-Conceria oggetto della presente.



Figura 2_ Ortofoto con individuazione in rosso dell'area di proprietà della Società BORCOR – Borgo Corradina S.R.L. situata a Custoza.

L'area di proprietà è individuata catastalmente al Foglio 33, Particella 155 (Figura 3).



Figura 3_ Estratto catastale con individuazione in blu dell'area oggetto della manifestazione di interesse: Foglio 33, Particella 155.

DESCRIZIONE ARCHITETTONICA

Il lotto per il quale si presenta la manifestazione d'interesse coincide con l'area della Ex-Conceria ed è circoscritto su tutti i lati dal suggestivo recinto in sasso sbizzato che delimitava l'ambito dell'attività produttiva un tempo ivi attiva.



Figura 4_Vista del recinto in sasso sbizzato dalla strada che conduce verso Custoza.

Il muro in sasso circonda l'area su tutto il suo limite con un lungo fronte con un'altezza variabile a seconda dei lati che va da circa 6 metri ai 4 metri nei punti più bassi.

Il muro, sui lati Sud-Ovest e Nord-Ovest, confina con dei vigneti, sul la Sud-Est con la Strada Sommacampagna mentre sul lato Nord-Est si affaccia sulla strada che conduce alla Cantina Cavalchina. All'incrocio tra quest'ultima via di comunicazione e la Strada Sommacampagna si trova il monumento ad Amedeo di Savoia duca d'Aosta (vedi Figura 6), ferito durante l'assalto dei granatieri di Sardegna alla cascina Cavalchina e al M.te Croce nel corso della battaglia del 24 giugno 1866.

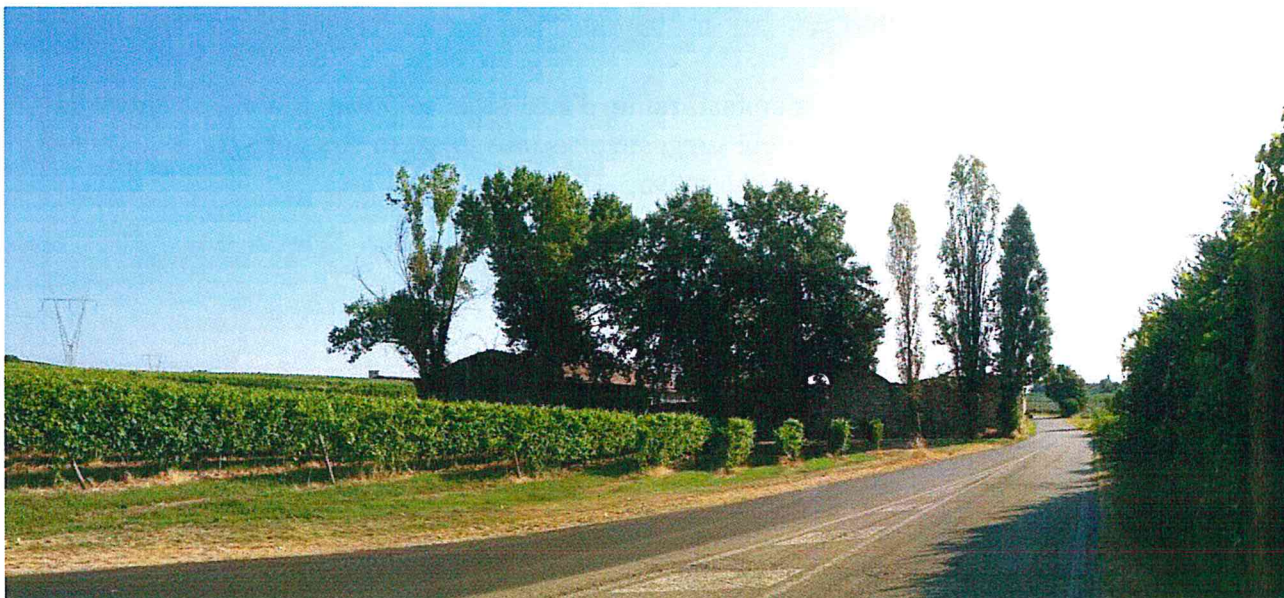


Figura 5_Vista procedendo da Custoza. In controluce dietro le chiome dei pioppi cipressini il suggestivo profilo degli edifici con il caratteristico oculo centrale circolare. Sulla sinistra dell'immagine i caratteristici vigneti presenti sui confini Sud-Ovest e Nord-Ovest.



Figura 6_Vista procedendo da Sommacampagna verso Custoza. Si possono apprezzare i lati Sud-Est (lungo la Strada Sommacampagna) e Nord-Est (sulla destra lungo la strada che conduce alla Cantina Cavalchina) del muro in sasso sbazzato. In primo piano sulla sinistra il monumento ad Amedeo di Savoia duca d'Aosta, ferito durante l'assalto dei granatieri di Sardegna alla cascina Cavalchina e al M.te Croce nel corso della battaglia del 24 giugno 1866.

Gli edifici produttivi presenti nell'area d'intervento sono tutti lungo i lati dell'area direttamente sulle mura in sasso esistenti, lasciando libera una ampia area centrale sul confine a ridosso delle mura esistenti e presentano qualità architettoniche disconrdanti.

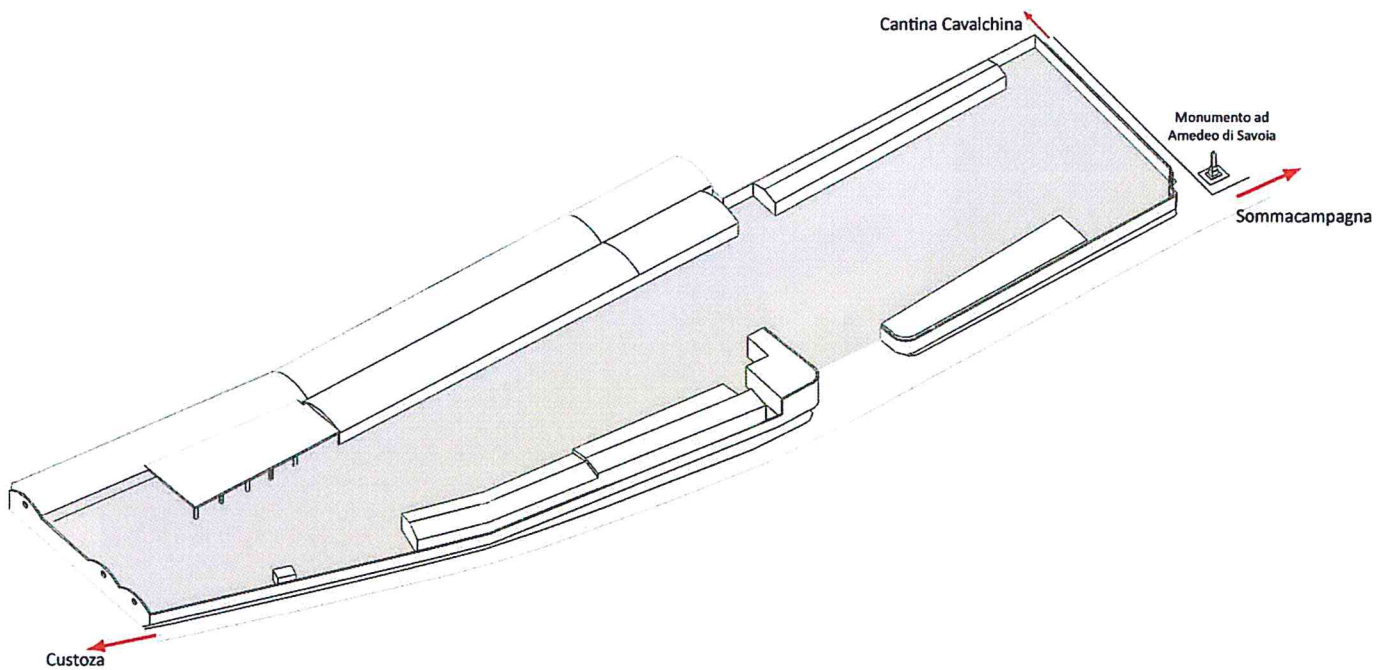


Figura 7_ Stato di fatto. Vista assometrica dell'area di intervento.

A livello architettonico, particolarmente degni di nota sono il muro di cinta in sasso sbazzato, le suggestive parti terminali verso Custoza degli edifici originari caratterizzate dalle finestre circolari (vedi Figura 5) e la parte degli edifici voltati a galleria con mura in sasso sbazzato.

Di scarso valore appaiono invece numerose tettoie, l'edificio d'ingresso di altezza eccessivamente impattante, come pure gli edifici produttivi costruiti direttamente sulle mura prospicienti la Strada Sommacampagna.



Figura 8_ Vista dell'interno di uno dei fabbricati esistenti. Dettaglio della parete verso Custoza con in evidenza la finestra di forma circolare in controluce.



Figura 9_ Vista del recinto in sasso sbizzato dalla strada che conduce verso Sommacampagna. In evidenza nella parte più estrema verso destra del muro uno dei fabbricati costruiti in adiacenza e sopra al muro in sasso sbizzato.



Figura 10_Vista dell'estremo angolo Sud del recinto in sasso sbozzato. In evidenza le chiome dei pioppi cipressini che si stagliano sulla muratura in sasso sbozzato. In controluce, dietro le alberature, le sagome delle antiche finestre dei fabbricati oggi non più esistenti di cui emerge la caratteristica forma circolare.

DESCRIZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE ATTUALI.

Attualmente l'area di 18 573,70 mq ha una destinazione d'uso controversa in quanto pur trovandosi nel centro abitato di Custoza e ai limiti di una vasta zona agricola di notevole valore paesaggistico, è indicata, dal P.R.G., come zona di completamento produttivo. All'interno di essa, oltre agli edifici esistenti possono essere costruite grandi superfici a destinazione artigianale e7o industriale.

Gli edifici attualmente presenti sull'area non saturano la potenzialità edificatoria della zona di completamento produttivo.

La superficie artigianale/industriale, realizzabile all'interno dell'area, è infatti notevolmente superiore alla superficie coperta attualmente esistente. Come riportato nell'art.14 – Zona D1/c delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. (vedi **Figura 11**), infatti, la superficie massima coperta realizzabile è pari al 50% dell'area totale. Essendo la superficie totale pari a circa 18'573,70 mq, la superficie massima coperta sarà di conseguenza 9'286,85 mq (vedi **Figura 12**).

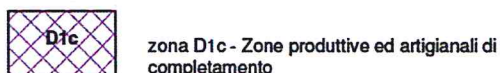
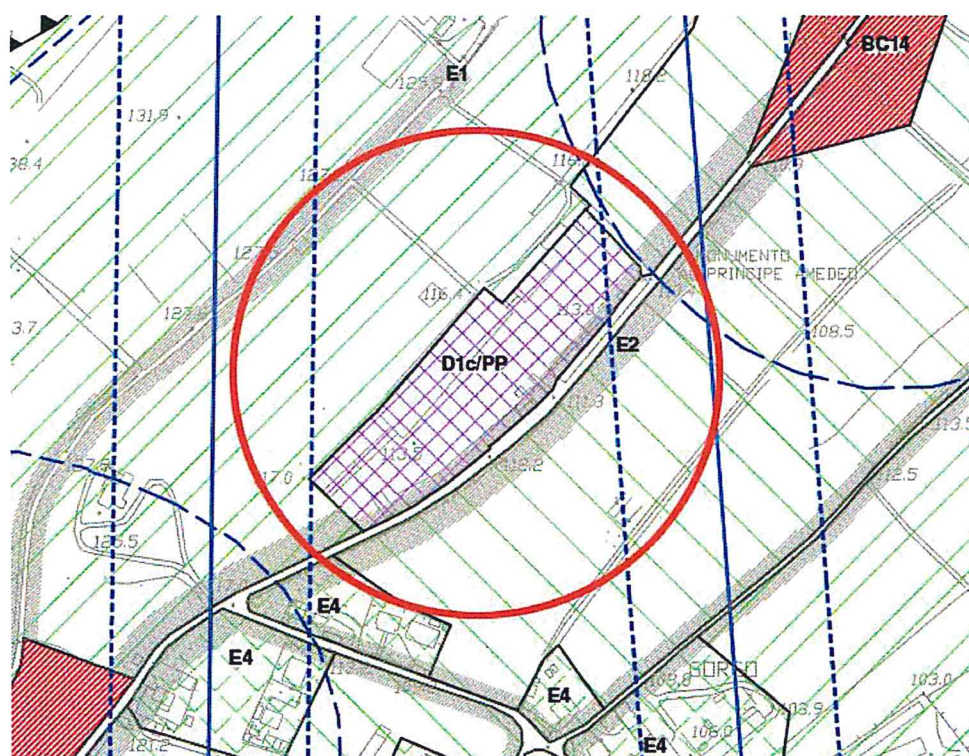
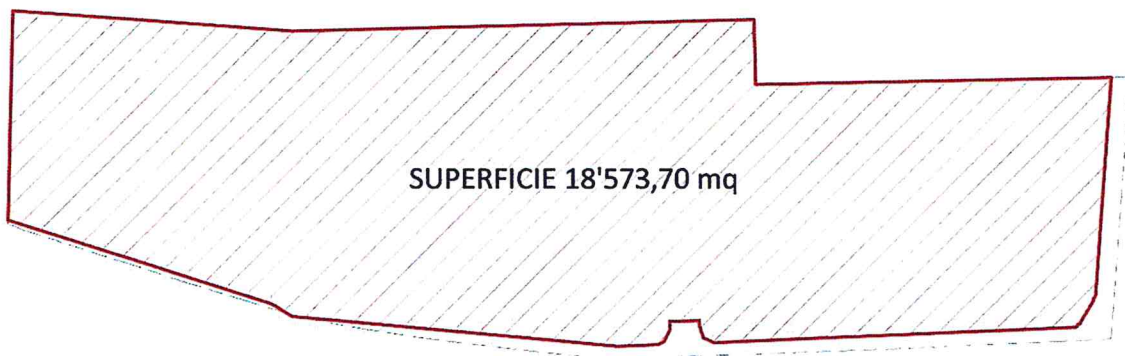


Figura 11_ Estratto del P.R.G., cerchiata in rosso l'area dell'ex-Conceria contrassegnata dalla sigla D1c/P Secondo il PRG. L'area è individuata come zona di completamento produttivo Zona "D1/C - PP". Per tali zone valgono le indicazioni delle zone "D1/C – Zone produttive industriali e artigianali di completamento" con alcune indicazioni aggiuntive contenute a p. 45 delle norme.



— Delimitazione murature
"Ex-Conceria"
- - - Perimetro proprietà

SUPERFICIE AREA EX-CONCERIA: 18'573,70 mq

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA: 9'286,85 mq

(Zona D1c/pp del P.R.G.: 50% superficie totale)

Figura 12_Schema riassuntivo delle dimensioni totali dell'area e della superficie massima coperta. I dati relativi alle superfici devono ritenersi indicativi e verranno meglio precisati a seguito di rilievi topografici.

CRITICITA' DELLA SITUAZIONE ATTUALE

La destinazione d'uso, come precedentemente anticipato, è in contrasto evidente con la sua localizzazione.

L'area si trova nel cuore di una zona di notevole valore paesaggistico, nelle colline moreniche di Custoza, all'interno dell'A.T.O. del centro abitato della località stessa ed è inoltre immerso nei vigneti e nelle coltivazioni che caratterizzano l'ambito di intervento.

Le uniche attività di tipo produttivo o assimilabili ivi presenti, sono le cantine vinicole ove si produce il vino di Custoza. Tali edifici ed ambiti intessono un rapporto intenso con il paesaggio circostante a sua volta modificato qualitativamente dalle esigenze produttive stesse delle aziende.

L'inserimento di attività produttive/artigianali/industriali estranee a questo affascinante sistema di relazioni paesaggistiche, produttive, architettoniche porterebbe ad un deterioramento dei valori presenti.

Altrettanto negativa potrebbe risultare l'inazione, conseguente ad un'impossibilità di procedere ad un recupero, con una riconversione consona all'ambito di intervento.

OBIETTIVI DELLA PROPRIETA'

La proprietà è da tempo interessata ad un recupero e ad una riconversione dell'ex sito produttivo che preveda la dismissione totale delle attività attualmente ivi collocate e l'abbandono definitivo della destinazione produttiva artigianale. La proposta prevede un ampliamento con una conversione dell'area verso una più consona destinazione residenziale, ricettiva e commerciale legata in particolar modo alla naturale vocazione del territorio.

La proprietà ha individuato, nella presente apertura delle Manifestazioni di interesse, un'ultima possibilità verso un recupero virtuoso dell'ex sito produttivo con una trasformazione della destinazione d'uso mista: residenziale/turistico/commerciale/ricettivo con la consapevolezza che in caso di mancata accettazione della presente domanda, rimarrà, come unica strada possibile, per evitare la dismissione totale con il conseguente degrado paesaggistico-ambientale, la realizzazione dell'ampliamento del sito produttivo, così come previsto originariamente dal P.R.G.

In quest'ottica e vista la rilevanza strategica della presente occasione sia per l'amministrazione che per la proprietà si è optato per elaborare una proposta di intervento in perfetta armonia con gli obiettivi strategici del Piano di Assetto del Territorio sia per quanto riguarda gli obiettivi generali (vedasi ad esempio la volontà di ridurre il consumo del territorio) che quelli specifici indicati per l'ambito d'intervento.

COERENZA DELL'INTERVENTO PROPOSTO CON LA PIANIFICAZIONE STRATEGICA

La proposta di riconversione è stata redatta seguendo e rispettando le indicazioni previste dalla pianificazione.

Il Piano di Assetto del Territorio, prevede, per l'area in oggetto, due fondamentali indicazioni ovvero quelle contenute nell' **Art 5.2.2 Attività produttive non organicamente inserite – Edificazione diffusa di natura produttiva** e quelle contenute nell' **Art. 8f Aree di riqualificazione e riconversione**.

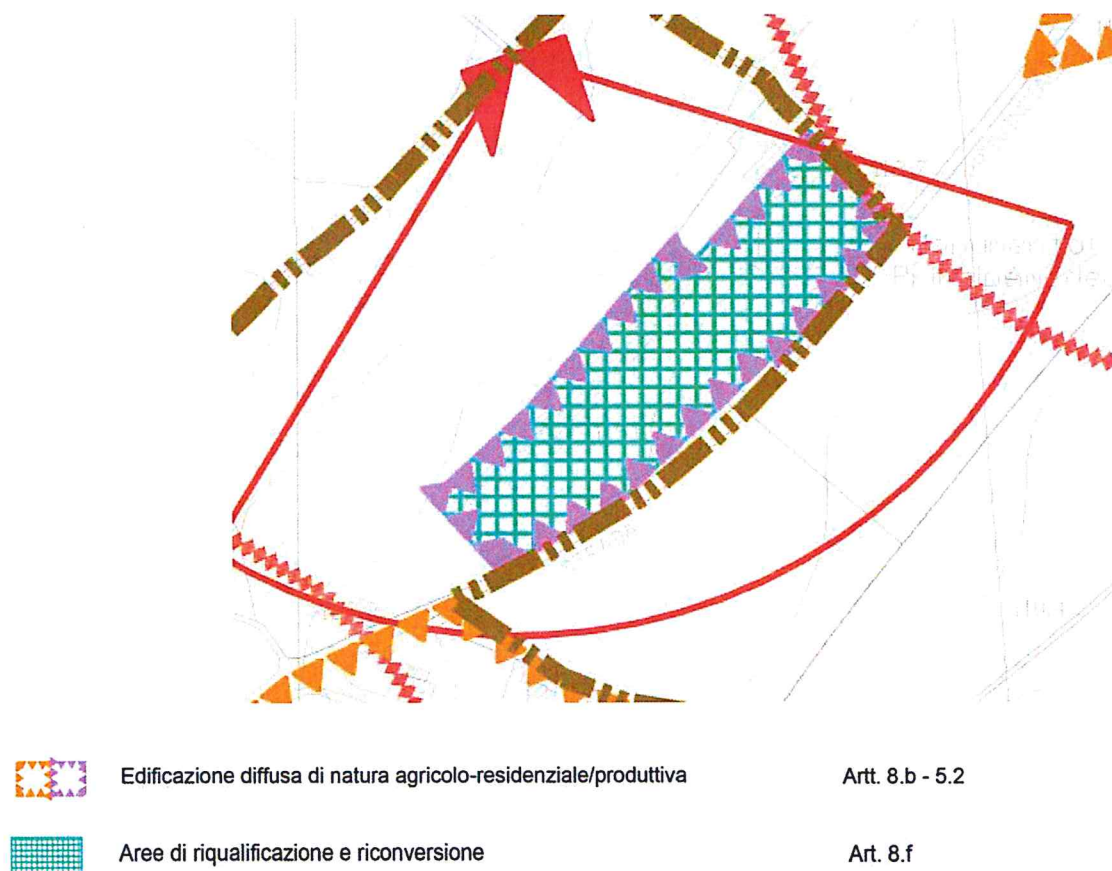


Figura 13_Estratto del P.A.T. tavola 4.4 "Carta della Trasformabilità".

La proposta fa proprie le previsioni normative proponendo un intervento di trasformazione del tipo di attività che comporta il passaggio a gradi notevolmente inferiori di incompatibilità se non all'annullamento totale della incompatibilità del sito produttivo originario così come previsto dall'Art 5.2.2 e l'inserimento di volumi ad uso residenza o attività turistico – ricettiva così come indicato nell'Art. 8f ai fini di riconvertire l'area come indicato negli "Obiettivi specifici per il P.I". per l'Ambito Territoriale Omogeneo n. 3 - Abitato di Custoza (vedasi Art. 11).

L'intervento, inoltre, rimanendo circoscritto all'interno del recinto in pietra e presentandosi quindi come un nucleo chiuso non determina le situazioni di sfilacciamento tipiche dello "sprawl" urbano e della città diffusa.

Una nuova edificazione aperta che non rompesse l'unitarietà del comparto ex-produttivo porterebbe inevitabilmente ad attrarre l'avvicinamento dell'edificato di Custoza.

In tal senso, il progetto rispetta i principi posti alla base del P.A.T., ovvero la riduzione del consumo del territorio in quanto si sviluppa all'interno di un'area già antropizzata e occupata da edifici senza occupare nuova superficie agricola e limita le tensioni espansive chiudendosi all'interno ad un nucleo chiuso.

CONCEPT PROGETTO DI RECUPERO

L'area d'intervento è cintata da un suggestivo muro in sasso sbizzato dalla suggestiva colorazione giallo ocra che costituisce una presenza indubbiamente significativa nel paesaggio. L'attività di conceria ora inattiva ha costituito un tempo, nel periodo della sua esistenza, una presenza nociva sul territorio, determinando gradi di inquinamento e degrado. Non è raro, in casi come questi, essere portati ad accomunare e associare il degrado provocato dall'attività ai manufatti che la contenevano. Per questo motivo, nei casi di recupero di siti dismessi, è importante valutare serenamente il lascito architettonico dell'industria senza essere influenzati dalla funzione che vi si svolgeva. Non è raro, infatti, trovare siti industriali dismessi contraddistinti da architetture di buon interesse.

Questo tipo di approccio appare quindi estremamente importante per compiere un corretto progetto di recupero di un sito dismesso. Molti di questi siti ex-industriali sono oggi felicemente occupati da residenze, università musei etc. Si tratta di luoghi dove il segno della memoria riesce a coniugarsi ad una nuova vita risarcendo, se vogliamo, i danni provocati dalle attività al tempo del loro piano regime.

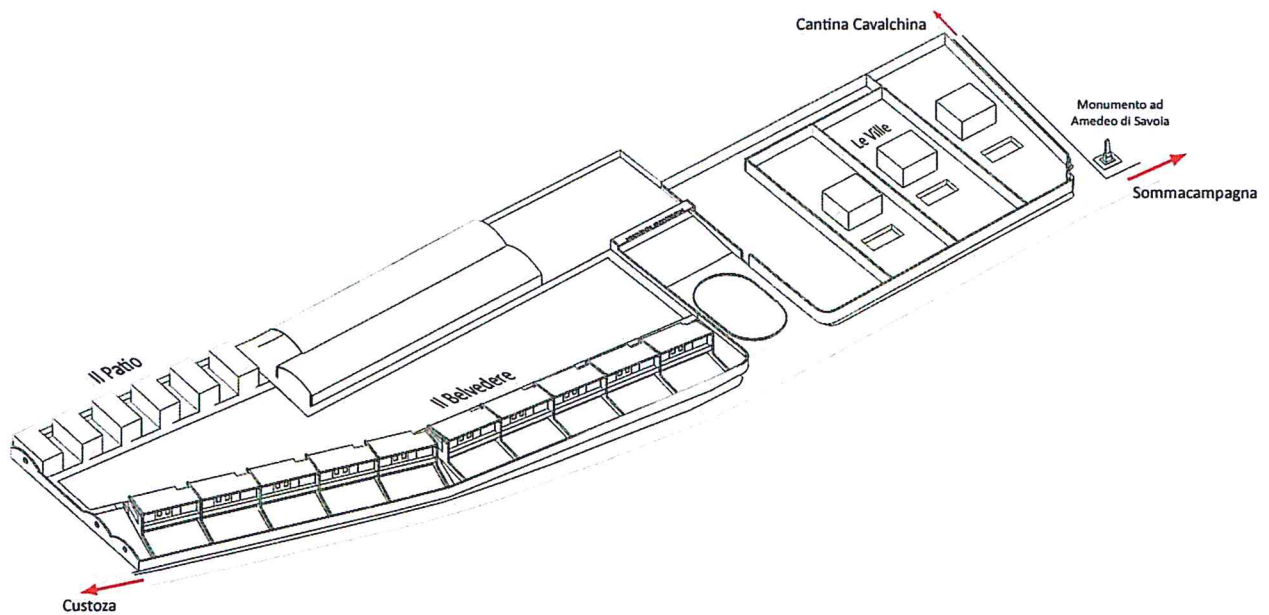


Figura 14_Assonometria dell'ipotesi progettuale.

“RIQUALIFICAZIONE DELL’EX-CONCERIA DI CUSTOZA”: L’ITER PROGETTUALE

Analisi dello stato di fatto

Il percorso progettuale intrapreso si sviluppa a partire da una analisi dell’area, come appare allo stato attuale.

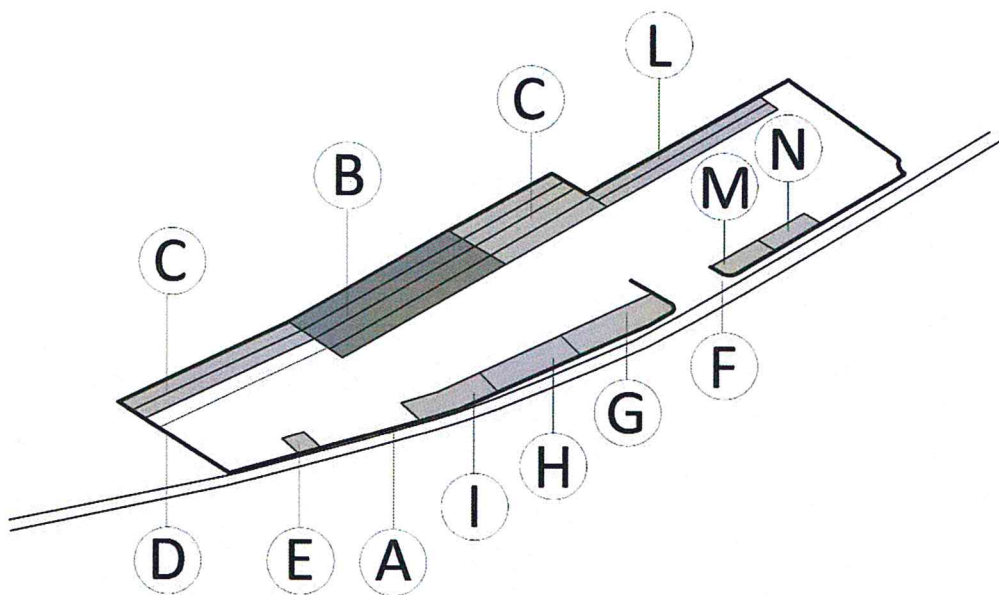


Figura 15_Schema dei principali corpi di fabbrica ed elementi architettonici presenti nell'area.

L'ex-Conceria è costituita da un insieme di elementi dalle forti connotazioni:

- A) Il muro perimetrale in pietra sbozzata ✓
- B) L'edificio produttivo a galleria in pietra sbozzata ✓
- C) Gli edifici produttivi a galleria con struttura in cemento armato. —
- D) Le facciate degli edifici non più esistenti ✓
- E) L'edificio in mattoni lungo la cinta —
- F) L'ingresso che si affaccia su Strada Sommacampagna —
- G) L'edificio d'ingresso con gli uffici amministrativi dell'attività esistente. ✓
- H) e I) I depositi e magazzini con struttura in cemento armato, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Sud-Est —
- L) I depositi e magazzini con copertura lignea, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Nord-Ovest —
- M) Edificio ad un piano posto all'ingresso dell'area —
- N) Edificio adibito ad autorimessa parzialmente edificato sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Sud-Est —

Di seguito verranno brevemente descritti gli elementi precedentemente elencati.

A) Il muro perimetrale in pietra sbazzata

L'intera area dell'ex-Conceria è cinta da un muro in pietra sbazzata costituito da diversi strati sovrapposti. Il manufatto appare in mediocre stato di conservazione e appare importante la sua conservazione su tutti i lati con opportune demolizioni parziali.

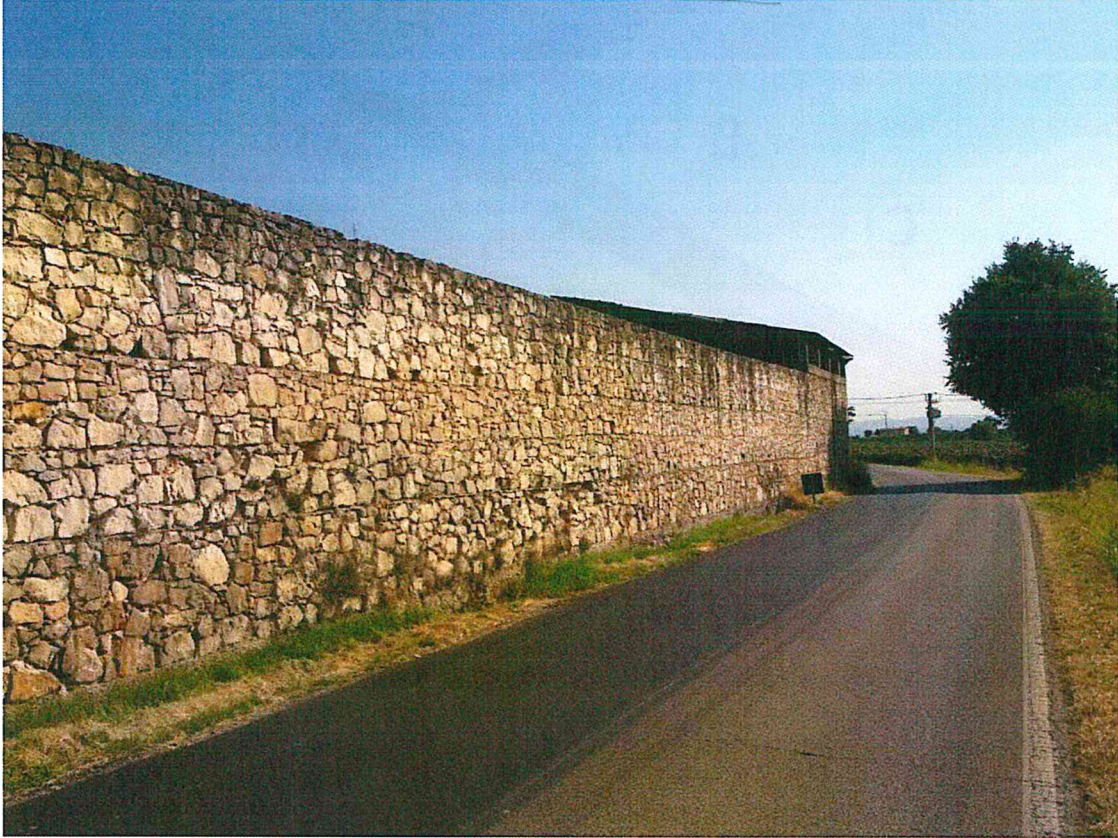


Figura 16_Vista del recinto in sasso sbazzato dalla strada che conduce verso Sommacampagna. In evidenza nella parte più estrema verso destra del muro uno dei fabbricati costruiti in adiacenza e sopra al muro in sasso sbazzato.

B) L'edificio produttivo a galleria in pietra sbazzata

L'organismo architettonico produttivo è costituito da diversi spazi, realizzati in varie fasi. Il manufatto contrassegnato con la lettera B (vedi **figura 15**) è, con tutta probabilità, il nucleo più vecchio ed è costituito, a differenza delle altre parti, da muratura in *pietra*. Tale elemento si trova in buono stato di conservazione e presenta caratteristiche architettoniche di pregio.



Figura 17_Vista dell'interno del fabbricato B)

C) Gli edifici produttivi a galleria con struttura in cemento armato

A differenza del corpo di fabbrica B) alcuni corpi di fabbrica evidenziano una tecnica costruttiva diversa. Il fabbricato C) in particolare sembra essere stato realizzato con una struttura in cemento armato il che fa pensare ad un'epoca di realizzazione più recente al fabbricato B).



Figura 18_Vista dell'esterno del corpo di fabbrica C)

D) Le facciate degli edifici non più esistenti

Lungo il muro perimetrale, sul lato che guarda a Sud-Ovest verso Custoza, sono state realizzate tre grandi aperture di forma circolare. Due si trovano in buono stato di conservazione, mentre quella più vicina alla strada è in parte crollata, tuttavia è ancora possibile riconoscerne i tratti distintivi.



Figura 19_Vista dell'estremo angolo Sud del recinto in sasso sbozzato. In evidenza le chiome dei pioppi cipressini che si stagliano sulla muratura in sasso sbozzato. In controluce, dietro le alberature, le sagome delle antiche finestre dei fabbricati oggi non più esistenti di cui emerge la caratteristica forma circolare.

E) L'edificio in mattoni lungo la cinta

Lungo il muro verso la strada è presente un edificio in laterizio e cemento armato costruito direttamente sulle murature.



Figura 20_Vista dell'edificio lungo la cinta dalla strada verso Custoza

F) L'ingresso che si affaccia su Strada Sommacampagna

L'ingresso all'area in oggetto è definito da due edifici di forma curvata. Attualmente tale ingresso/uscita risulta essere pericoloso in quanto la strada non è ben visibile, soprattutto in direzione Custoza.



Figura 21_L'accesso all'ex-Conceria dalla strada.

G) L'edificio d'ingresso con gli uffici amministrativi dell'attività esistente

Gli edifici nei pressi dell'accesso risultano in precarie condizioni e realizzate con tecniche costruttive e materiali non di particolare qualità. Tali spazi sono depositi, magazzini ed uffici.



Figura 22_Vista del fronte verso la Strada Sommacampagna dell'edificio posto all'ingresso.

H) e I) I depositi e magazzini con struttura in cemento armato, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbazzata sul lato Sud-Est

Gli edifici posti sul lato Sud-Est sono adibiti a depositi/magazzini. Risultano essere edificati con struttura in calcestruzzo armato, in generale in cattivo stato conservativo e privi di caratteristiche

architettoniche degne di nota. Alcuni corpi di fabbrica, inoltre, risultano essere stati costruiti sovrapponendosi al muro perimetrale in sasso sbizzato.



Figura 23_Vista dall'interno dell'area del fabbricato H). In secondo piano sulla destra si intravede il fabbricato I)



Figura 24_Vista del fronte verso Strada Sommacampagna dell'edificio I). Risulta evidente come la realizzazione del fabbricato sia avvenuta sfruttando l'esistenza del muro in sasso esistente.

L) I depositi e magazzini con copertura lignea, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbazzata sul lato Nord-Ovest

Questi immobili risultano del tutto fatiscenti e privi di qualsiasi valore. Attualmente risultano essere adibiti a depositi e magazzini. I corpi di fabbrica posti più a Nord-Ovest sono anch'essi (come il fabbricato I) addossati al muro di cinta in sasso.



Figura 25_Vista del fronte interno del fabbricato L).

M) Edificio ad un piano posto all'ingresso dell'area

In prossimità dell'ingresso, dinanzi al fabbricato G) si trova un edificio ad un piano fuori terra. Lo stato conservativo risulta essere cattivo e non risulta possedere elementi architettonici di pregio. Come si può apprezzare dalla Figura 27, tutto il prospetto Sud-Est risulta essere costituito dal muro di cinta stesso.



Figura 26_Vista del lato interno del fabbricato M).



Figura 27_Vista del fronte strada del fabbricato M). Come si può notare per la realizzazione di tale edificio è stato sfruttato completamente l'esistenza del muro in sasso sbazzato.

N) Edificio adibito ad autorimessa e deposito parzialmente edificato sul muro perimetrale in pietra sbazzata sul lato Sud-Est

In adiacenza al fabbricato M) troviamo un corpo di fabbrica adibito ad autorimessa e deposito. Lo stato conservativo risulta essere pessimo e anch'esso come molti degli altri edifici precedentemente citati e descritti risulta parzialmente edificato sul muro perimetrale in sasso sbazzato.



Figura 28_Vista interna del fabbricato N).

Interventi di rimozione

Una volta analizzata la situazione attuale dell'area è stata realizzata una prima analisi su cosa sarebbe opportuno conservare e cosa rimuovere, in base al riconoscimento o meno di caratteristiche di valore. Tali analisi sono puramente indicative ed andranno in futuro attentamente valutate a seguito dell'accettazione della presente Manifestazione di Interesse, in fase di elaborazione del progetto attuativo. Tali ipotesi, trovandosi, la suddetta area, in zona paesaggistica, andranno inoltre verificate con gli organi competenti per la tutela del paesaggio.

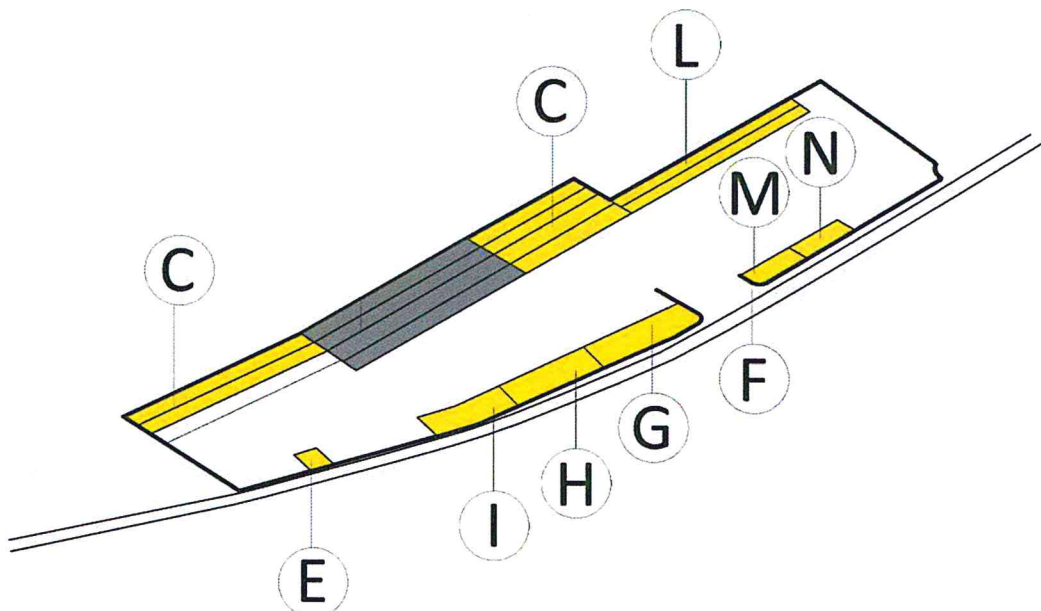


Figura 29_ Schema dei fabbricati esistenti di cui è prevista la demolizione.

- C) Gli edifici produttivi a galleria con struttura in cemento armato ✓
- E) L'edificio in mattoni lungo la cinta ✓
- F) L'ingresso che si affaccia su Strada Sommacampagna ✓
- G) L'edificio d'ingresso con gli uffici amministrativi dell'attività esistente ✓
- H) e I) I depositi e magazzini con struttura in cemento armato, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Sud-Est ✓
- L) I depositi e magazzini con copertura lignea, parzialmente edificati sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Nord-Ovest ✓
- M) Edificio ad un piano posto all'ingresso dell'area ✓
- N) Edificio adibito ad autorimessa parzialmente edificato sul muro perimetrale in pietra sbozzata sul lato Sud-Est ✓

Interventi di conservazione

I fabbricati e gli elementi architettonici dei quali è risultata indispensabile e opportuna la conservazione e la valorizzazione nella prospettiva di un intervento integrale di recupero e riconversione sono quelli evidenziati nella figura 30 che segue:

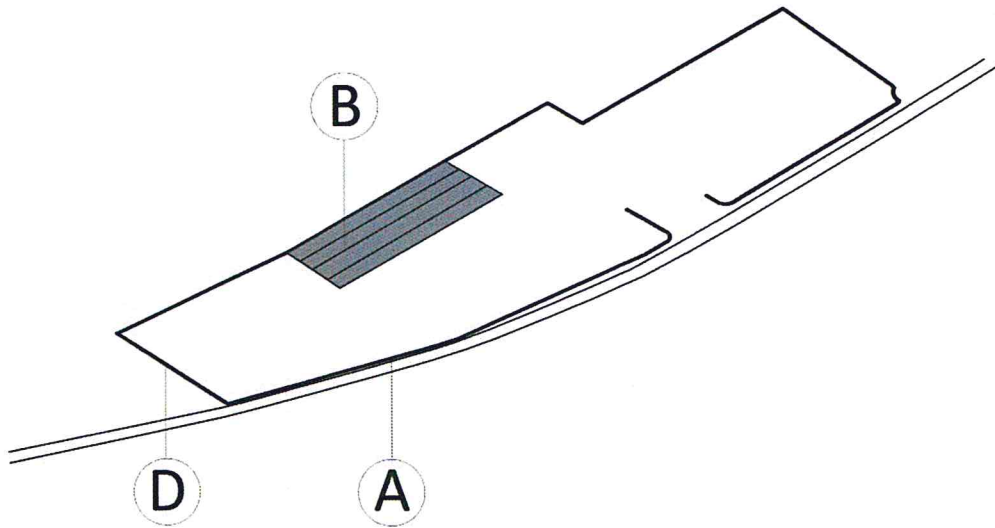


Figura 30_Schema dei fabbricati e degli elementi architettonici esistenti di cui è prevista la conservazione.

- ✓ A) Il muro perimetrale in pietra sbozzata
- ✓ B) L'edificio produttivo a galleria in pietra sbozzata
- ✓ D) Le facciate degli edifici non più esistenti

Ipotesi di progetto

La proposta prevede una riconversione con una destinazione d'uso mista residenziale, commerciale e turistico-ricettiva, nonché la rinaturalizzazione di vaste parti dell'intero ambito.

La parte residenziale è divisa in tre diversi ambiti attentamente relazionati con le preesistenze previste in mantenimento.

In coerenza con gli elementi mantenuti e conservati, sono state inserite le nuove funzioni e i nuovi spazi ad esse associate.

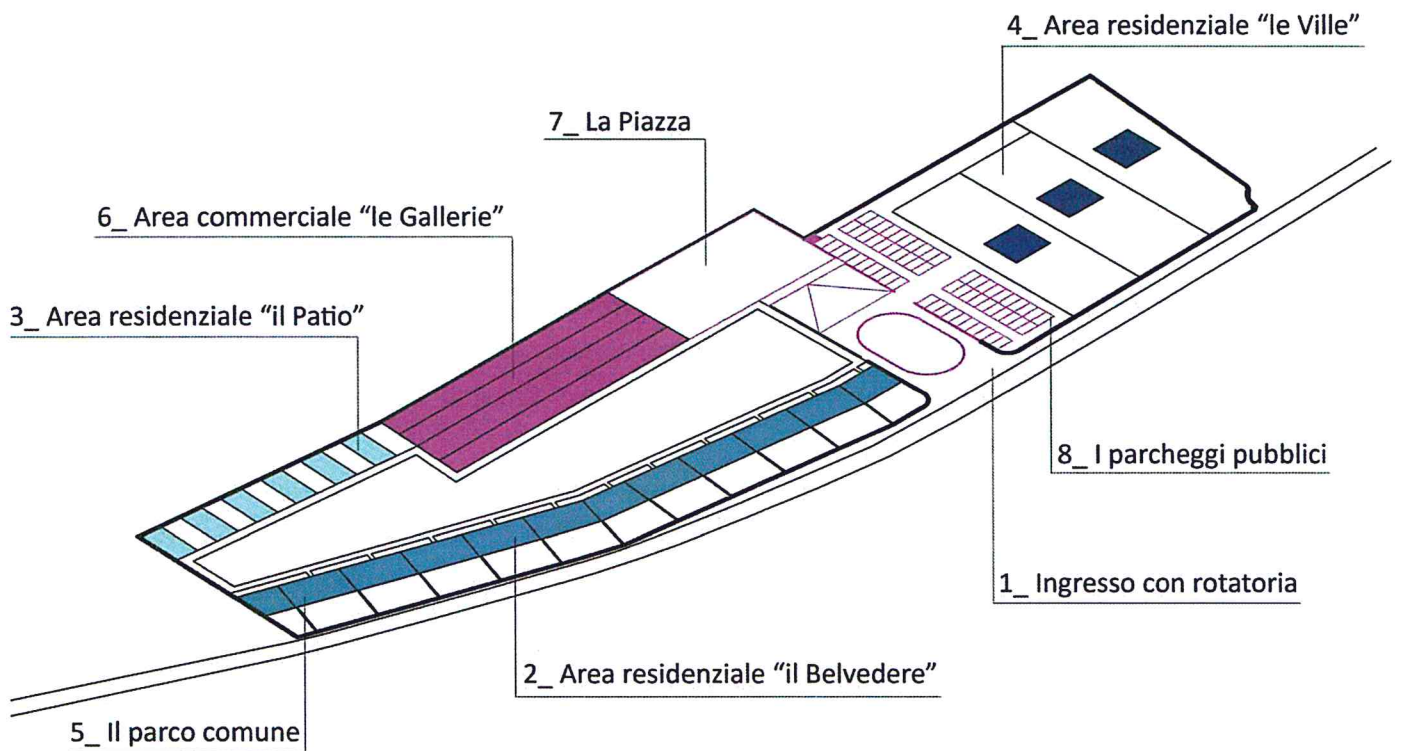


Figura 31_Assonometria schematica dell'ipotesi di progetto.

Ingresso con rotatoria_1

L'ingresso rimarrà nella posizione attuale, ne verrà però variata la larghezza: date le caratteristiche dell'area in progetto le dimensioni di quello esistente risulterebbero troppo esigue.

La prevista demolizione dei fabbricati M) e G) sarà quindi modo di aumentarne le dimensioni adeguandolo alle future esigenze.

Una rotatoria posta all'interno dell'area permetterà il fluido transito dei veicoli degli utenti della zona commerciale, turistico-ricettiva e residenziale. Dalla rotatoria, infatti, si potrà accedere ai parcheggi pubblici (8) alla piazza antistante il centro commerciale (7) e alla corsia delle autorimesse interrate dell'area residenziale "Belvedere" e all'area residenziale "il Patio".

Area residenziale "Il Belvedere" _2

L'area residenziale di seguito denominata "il Belvedere" si sviluppa lungo il lato Sud-Est dell'area a confine con Strada Sommacampagna.

La tipologia abitativa che contraddistingue tale settore dell'area di progetto è la villa a schiera.

Sviluppandosi su due piani fuori terra ed un interrato adibito a cantina, taverna e box privato, le villette risulteranno essere esposte da un lato in direzione Nord-Ovest e quindi verso la sommità della collina di Custoza, dall'altro in direzione Sud-Est quindi verso la collina del Tamburino Sardo.

L'accesso pedonale alle abitazioni avverrà dall'interno dell'area di intervento tramite un percorso che fiancheggerà il parco comune (5). L'accesso carraio avverrà invece, attraverso una corsia interrata che si svilupperà dalla rotatoria dell'ingresso (1) sino all'area residenziale di seguito denominata "il Patio"(3).

Particolare attenzione nella progettazione di quest'area e di questa tipologia abitativa, è stata posta nel valorizzare adeguatamente le preesistenze che si è scelto di mantenere. In particolare il muro perimetrale in sasso sbizzato gioca un ruolo fondamentale nel progetto, costituendo l'elemento di separazione e protezione della casa dalla strada antistante; la parziale rettifica dell'altezza di questo elemento architettonico e l'arretramento di circa 10m delle abitazioni da esso, consentiranno la sua valorizzazione e l'inalterazione quasi totale dell'impatto paesaggistico percepibile dall'esterno dell'area.

Ultimo, ma non per importanza, il muro in sasso giocherà, dall'interno delle abitazioni, il ruolo di orizzonte artificiale sulle colline verso Villafranca, valorizzando il panorama percepibile dai residenti.

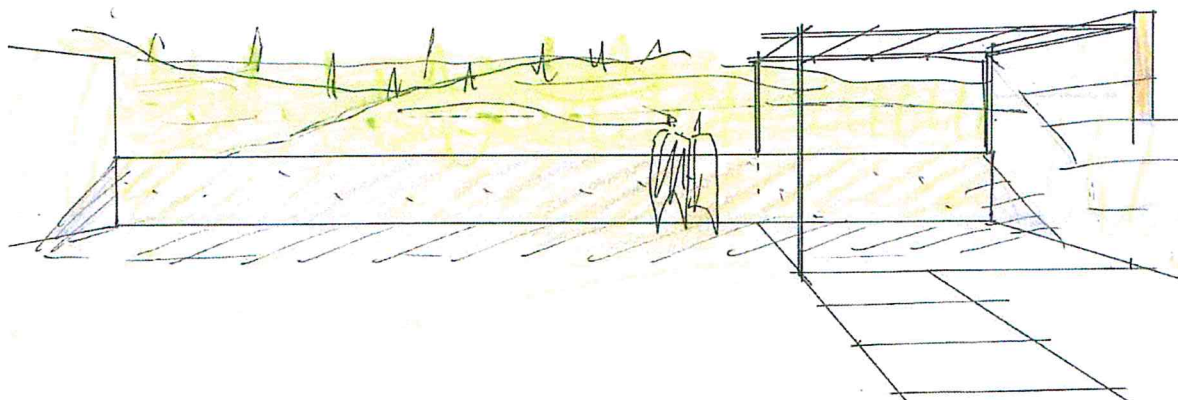


Figura 32_Schizzo di studio relativo alle abitazioni dell'area denominata "il Belvedere". Il muro in sasso sbizzato fungerà da elemento di protezione dalla strada ma assumerà anche il ruolo di orizzonte artificiale verso le colline poste a Sud-Est.



Figura 33_Vista dalla Strada Sommacampagna del lato Sud-Est. Stato attuale.



Figura 34_Vista dalla Strada Sommacampagna del lato Sud-Est. Ipotesi di progetto.

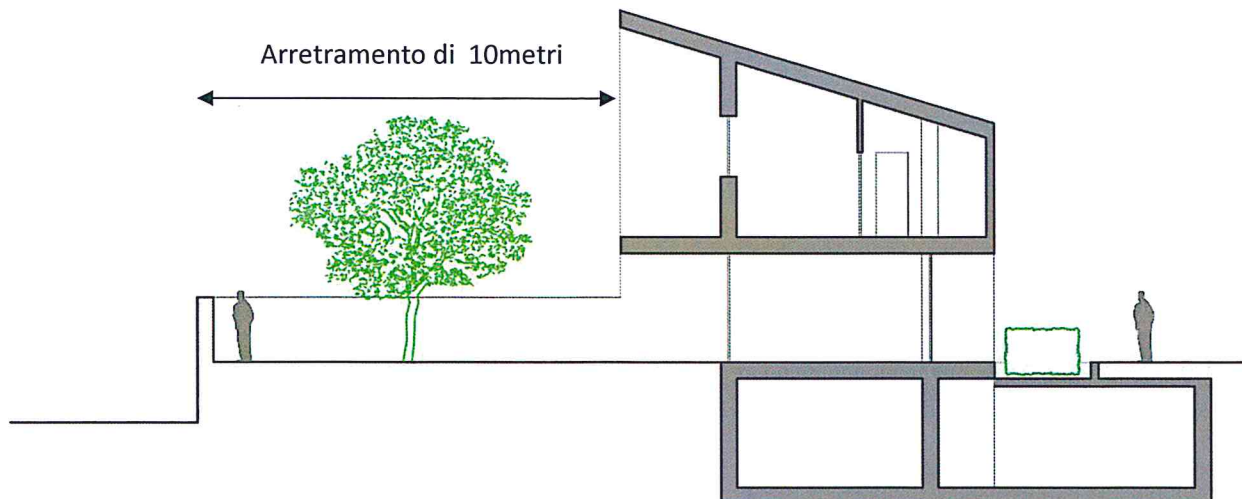


Figura 35_ Sezione della tipologia tipo della casa a schiera prevista nell'area residenziale "Il Belvedere" con il mantenimento del muro in sasso che avrà una altezza interna pari ad un metro.

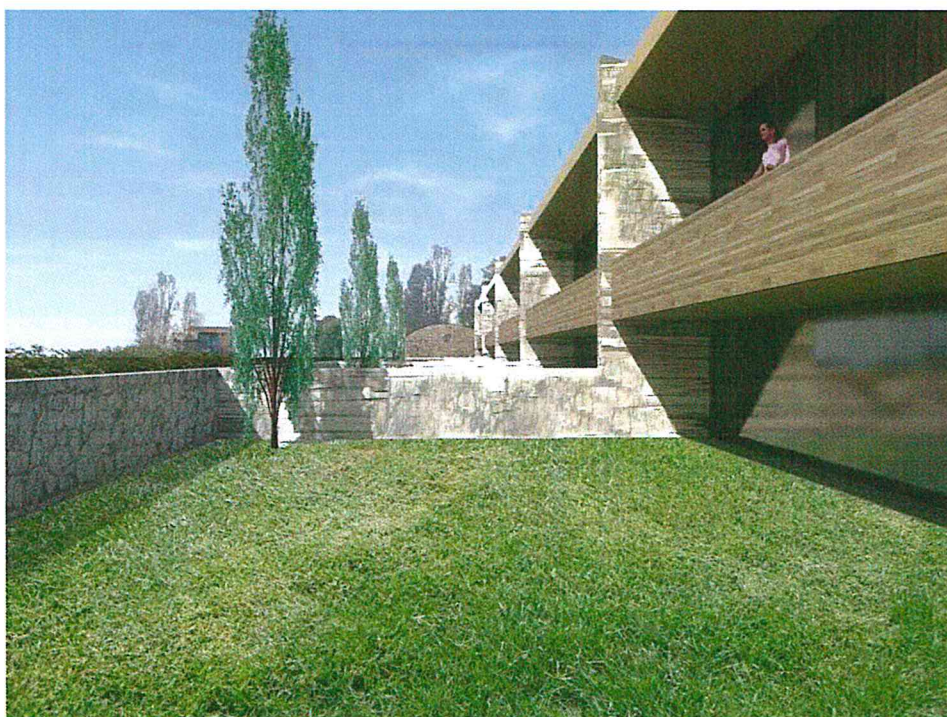


Figura 36_Simulazione dell'ipotesi di progetto. Vista dall'interno del giardino della villa a schiera. Sulla sinistra è possibile notare l'esistenza del muro in sasso sbazzato previsto in mantenimento per l'altezza interna di un metro.

Area residenziale "il Patio" _3

L'area residenziale in oggetto si sviluppa sul lato Nord-Ovest del lotto.

Essa sarà caratterizzata dall'esistenza di fabbricati residenziali in "blocchi" staccati l'uno dall'altro, che andranno a creare dei patii a verde di proprietà esclusiva delle abitazioni.

Anche in questo caso il rapporto con le preesistenze sarà valorizzato: il muro perimetrale in sasso sbazzato, infatti, "conterrà" le abitazioni e costituirà la chiusura dei patii sul lato Nord-Ovest verso la collina di Custoza.

Il mantenimento del muro costituirà un elemento di mitigazione dell'intervento edilizio di questo settore dell'area, mantenendo, dall'esterno, la medesima percezione degli immobili che si aveva prima dell'intervento.

L'accesso pedonale alle abitazioni avverrà dall'interno dell'area di intervento tramite un percorso che fiancheggerà il parco comune (5). L'accesso carraio avverrà, invece, attraverso una corsia interrata che si svilupperà dalla rotatoria dell'ingresso (1).

Area residenziale "le Ville" _4

Quest'area, situata nella parte più settentrionale del sito, sarà caratterizzata dall'esistenza di una terza tipologia abitativa, vale a dire quella della villa singola. W

Quest'immobili saranno immersi in giardini privati di ampia superficie cintati dal muro perimetrale in sasso sbizzato che anche in questo caso avrà un grande ruolo di carattere scenografico e paesaggistico. Il progetto del piano di recupero ne definirà compitamente volumi e distribuzione. Mentre lo schema attuale è puramente indicativo.

Il parco comune_5

Tra l'area 2_Area residenziale "il Belvedere", l'area 3_Area residenziale "il Patio" e l'area 6_Area commerciale "le Gallerie" si svilupperà un parco comune (Area 5) ad uso pubblico con un intervento di forte rinaturalizzazione del sito con piante e vaste aree a verde.

Esso avrà la funzione di interfaccia tra le aree precedentemente citate costituendo uno spazio di svago ma anche ricreativo per i futuri residenti dell'area.

Area commerciale "le Gallerie" _6

All'interno dell'edificio produttivo B) in pietra sbizzata di cui è previsto il mantenimento (vedi capitolo *Interventi di conservazione*) verranno ospitate attività di carattere commerciale ma anche di carattere turistico-ricettivo (ristoranti, sale polivalenti per incontri, mostre, esposizioni legate alla promozione del vino e del territorio ettc).

Per la natura tipologica, strutturale e per le caratteristiche spaziali del fabbricato e la sua posizione in relazione all'ingresso dell'area, tali attività potranno trovare il luogo ideale per il loro inserimento e loro valorizzazione.

La Piazza_7

Antistante l'area commerciale 6 qui denominata "le Gallerie" è stata prevista la realizzazione di una piazza che avrà il ruolo di spazio di aggregazione e ritrovo per i fruitori delle attività commerciali e turistico-ricettive.

Situata in prossimità dell'ingresso principale vi si potrà agevolmente accedere, attraverso un piano inclinato, direttamente dalla zona 8 dei parcheggi pubblici.

Delimitata a Nord-Ovest dal muro perimetrale in sasso sbizzato esistente sarà in diretta comunicazione con l'area 5 del parco comune.

Per le proprie caratteristiche di spazialità e per la sua collocazione potrà essere facilmente utilizzata per l'organizzazione di eventi pubblici e manifestazioni.



Figura 37_ Sulla sinistra il fronte dell'edificio B) previsto in mantenimento, sulla destra il corpo di fabbrica L) e al centro il corpo di fabbrica C) previsto in rimozione.



Figura 38_ Simulazione grafica relativa all'ingresso alla piazza prevista nell'ipotesi progettuale.



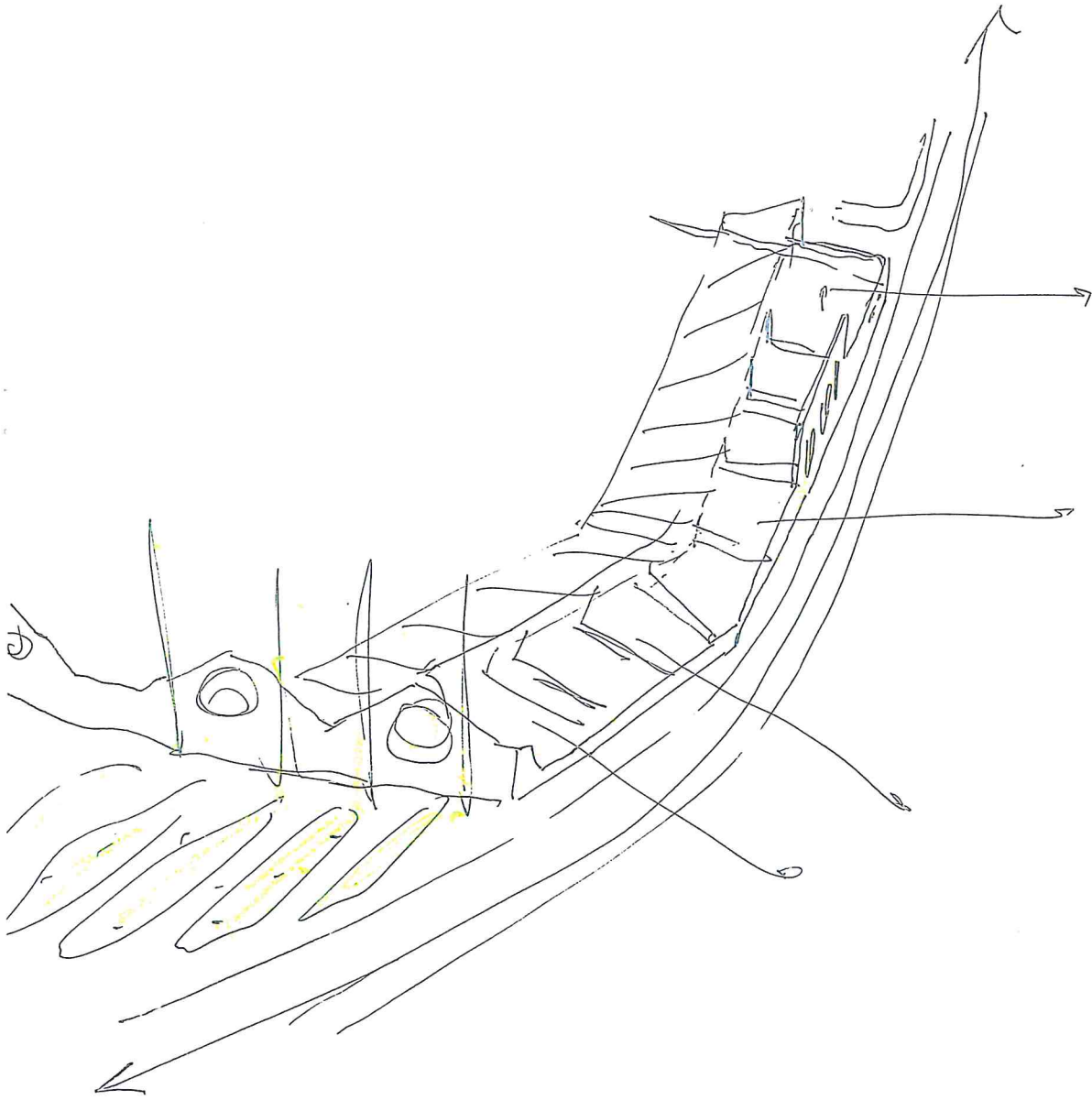
Figura 39_Simulazione grafica relativa alla piazza prevista nell'ipotesi progettuale.

I parcheggi pubblici_8

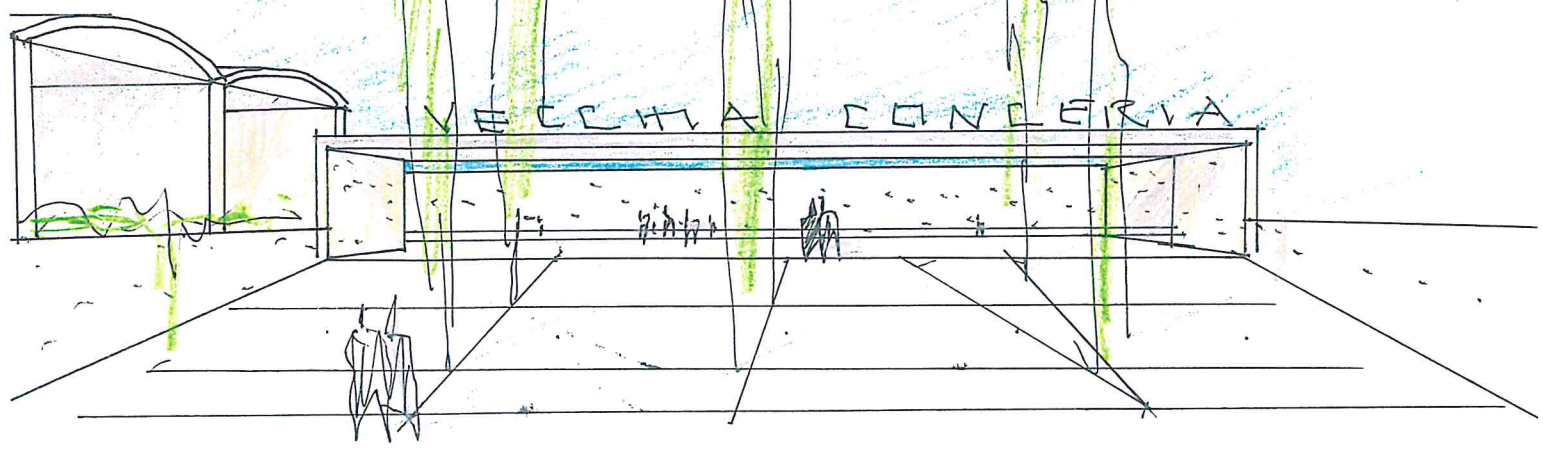
Quest'area situata tra l'ingresso (1) e l'Area residenziale denominata "le Ville"(4), consentirà ai fruitori dell'area commerciale, turistico-ricettiva, un agevole stazionamento dei veicoli.

NOTA BENE: La proposta e le simulazioni contenute in questo documento costituiscono delle "suggerzioni" indicative del modo di approcciarsi al sito. Tali suggerzioni potranno essere messe alla base del progetto urbanistico attuativo nell'ambito di una riflessione condivisa con l'amministrazioni e, pertanto, non hanno nessuna valenza di alta e precisa definizione progettuale.

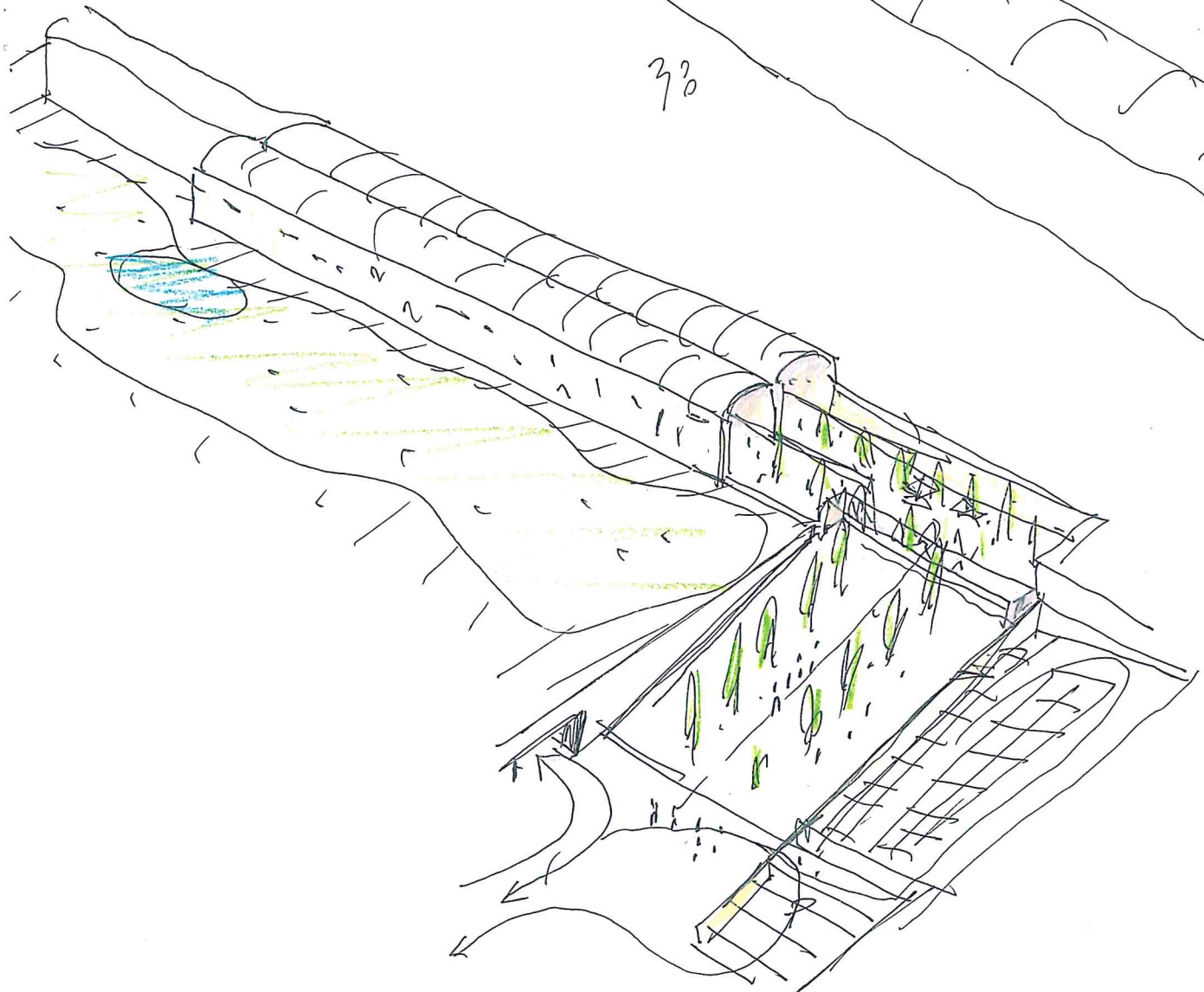
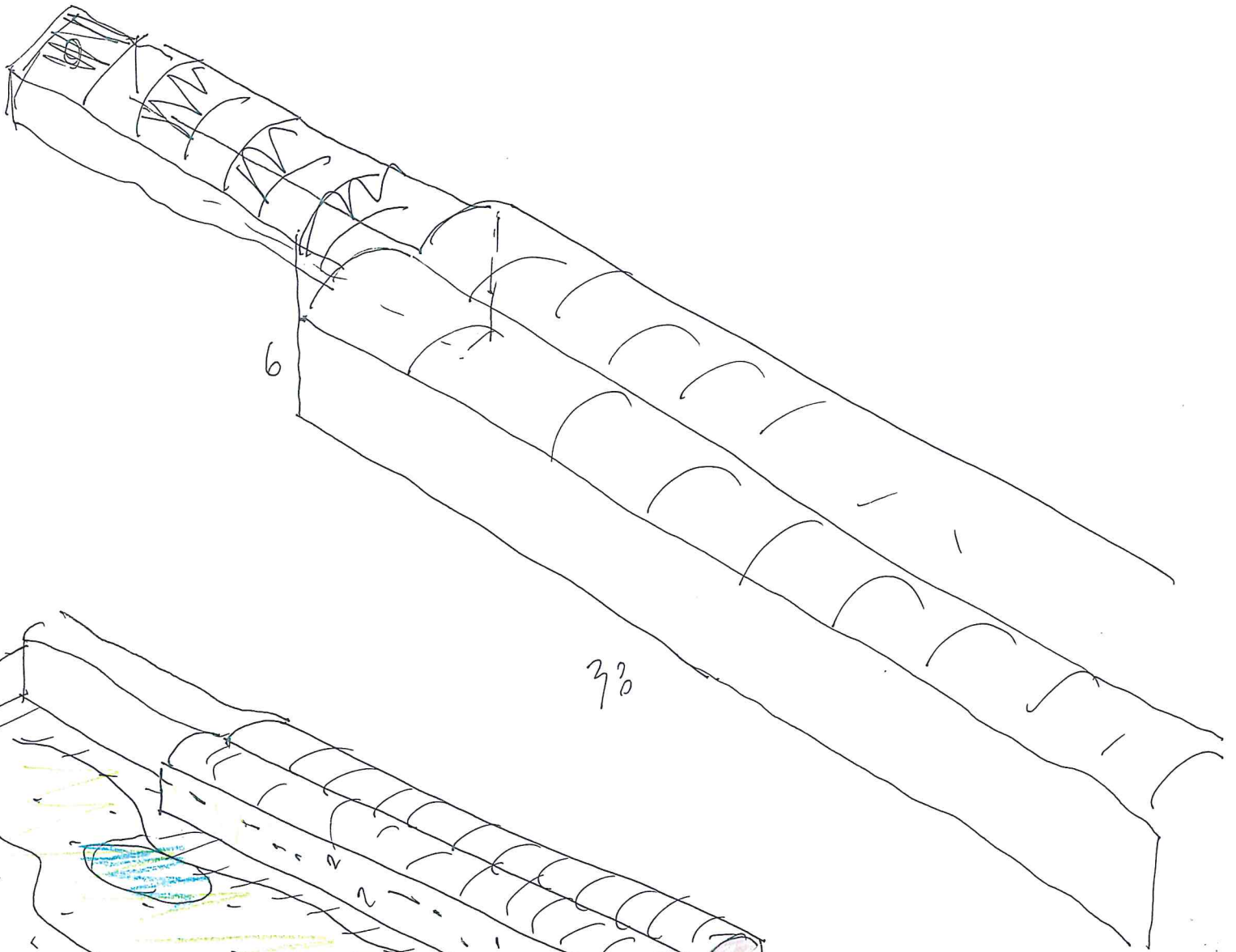
1123
2013



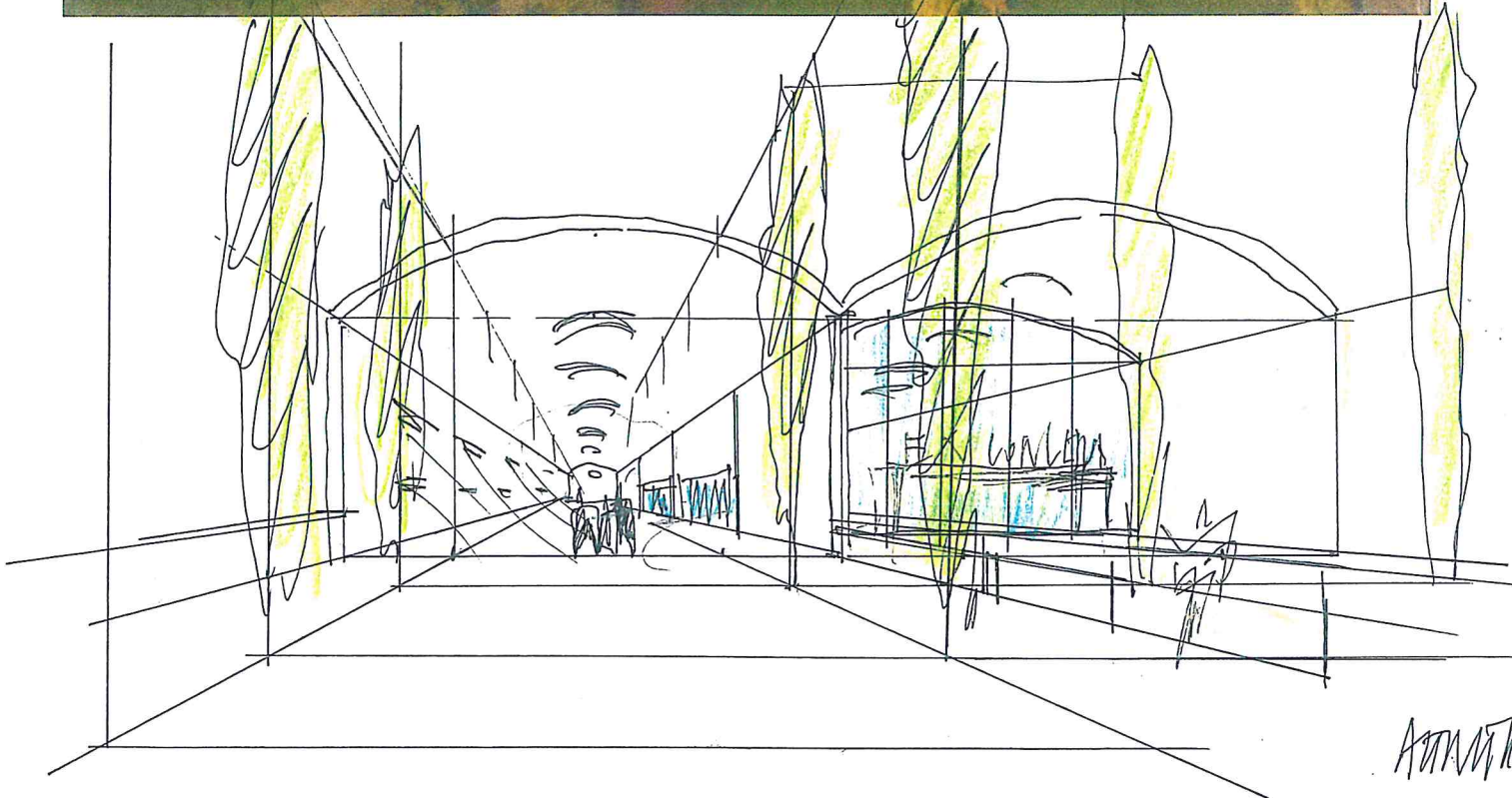
19 00 219
(2A M)



13032013



1908212



VVato

AMM

