



COMUNE di SOMMACAMPAGNA
Provincia di Verona

P.I.

3

Variante n. 1 al PI

Schede normative

IL SINDACO

Graziella Manzato

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA

Giandomenico Allegri

Supporto Tecnico del
SERVIZIO EDILIZIA
PRIVATA - URBANISTICA -
S.I.T.

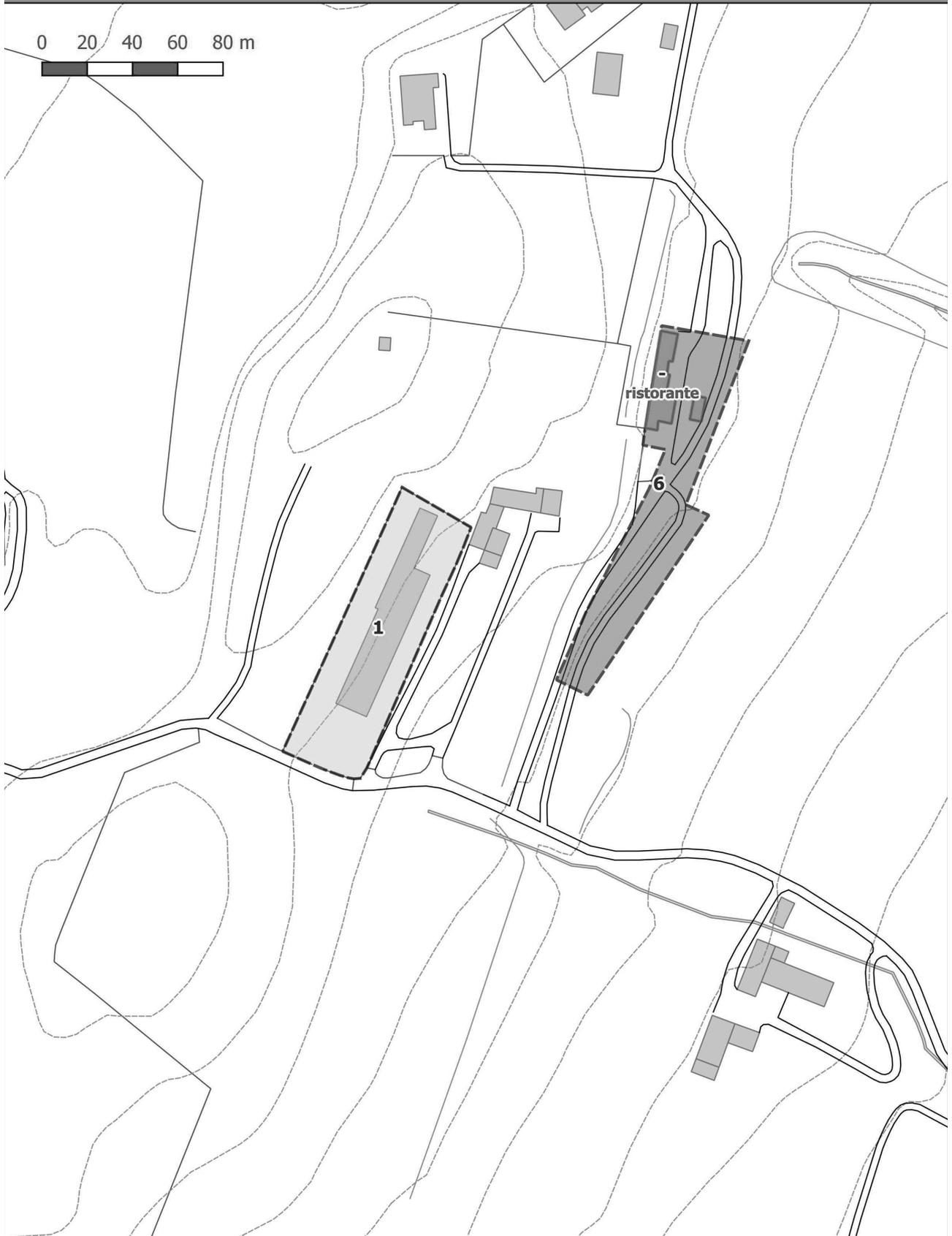
Arch. Paolo Sartori

Progettisti:
Ing. Lisa Carollo
Arch. Eliodoro Simonetto

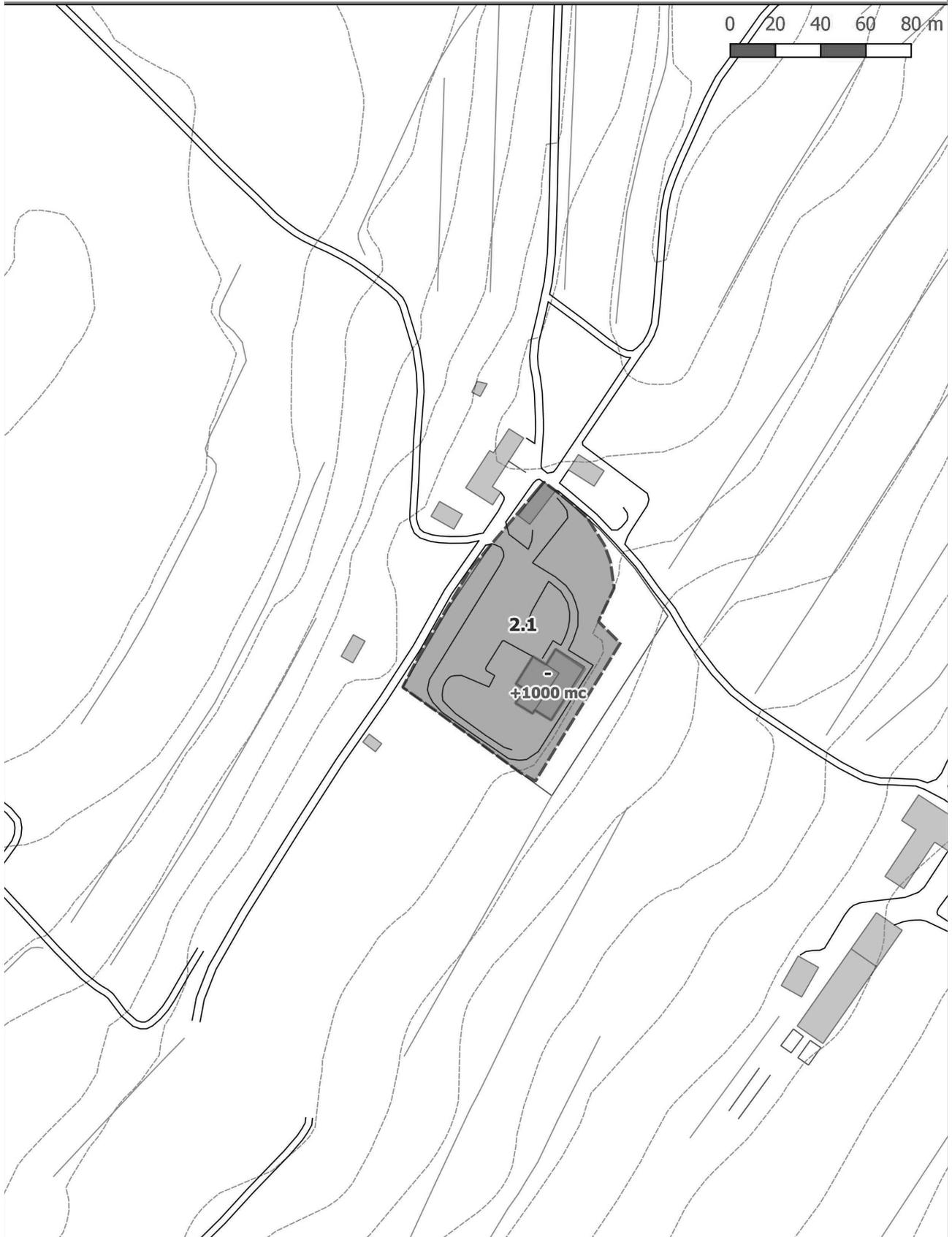
Giugno 2017

SCHEDA_Variante05.doc

INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località Cà del Pepe, via Pezzarara, ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo dismesso fuori zona.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione del fabbricato dismesso impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del P.I.. Si stralcia la destinazione "Zona E1" prevista nel P.I. vigente. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA – Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
Residenza
PARAMETRI EDIFICATORI
E' ammesso il recupero della volumetria esistente, con un massimo di 2.350 mc. Altezza massima = 2 piani fuori terra. Sono confermati gli altri parametri del P.I. previsti per le zone C.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda i singoli progetti edilizi che per le opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal P.A.T.. e dalle zone a valle da cui sarà visibile. I movimenti di terra dovranno essere il più possibile limitati, adottando modelli organizzativi del nuovo insediamento e tipologie edilizie idonee allo scopo. La realizzazione di nuovi vani interrati è soggetta ad un preventiva verifica Geotecnica. Le relative rampe aperte di accesso, se indispensabili, dovranno essere limitate nel numero, accorpandole per edifici adiacenti, e realizzate sfruttando al massimo l'andamento del terreno al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico..



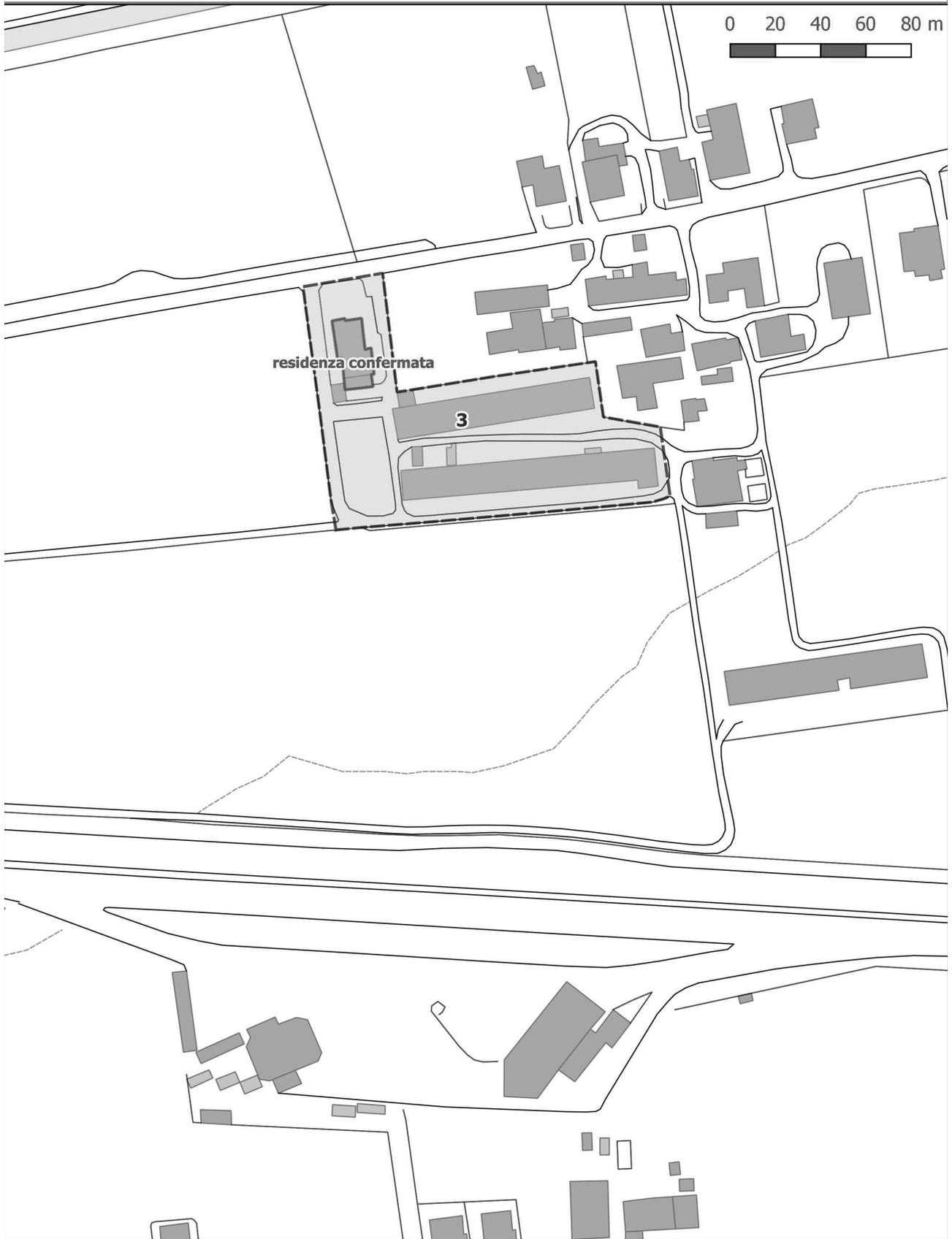
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località "Tamburino Sardo", di grande pregio paesaggistico, ed è caratterizzata dalla presenza di una attività di ristorazione. L'area presenta valori paesaggistici significativi ed è stata teatro di importanti eventi storici delle guerre risorgimentali.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la conferma della destinazione a ristorazione dell'attività esistente, con possibilità di ampliamento e obbligo di riqualificazione complessiva dell'edificio e dell'area di pertinenza. Si dovranno valorizzare i notevoli valori paesaggistici e la memoria storica dei luoghi.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del P.I.. Si stralcia la destinazione di "Zona F6" prevista nel P.I. vigente. Ai sensi del D.M. 1444/68 l'area è assimilabile ad una zona E, con insediamento fuori zona autorizzato.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico - Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
L'edificio evidenziato sarà destinato ad attività di ristorazione + residenza del proprietario/gestore.
PARAMETRI EDIFICATORI
E' consentito l'ampliamento di 1000 mc di volume, derivati dal trasferimento dall'ambito 2.2, da destinare ad uso commerciale (ristorazione). Per il calcolo della dotazione delle aree a standard si fa riferimento alle zone commerciali., pur confermandosi la classificazione agricola // rurale dell'intero ambito individuato E' confermata l'altezza massima ASSOLUTA (s.l.m.) dell'edificio esistente, anche per gli interventi di ampliamento. Sono confermati gli altri parametri del PI previsti per le zone E.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'ampliamento dovrà essere collegato all'edificio esistente e la progettazione potrà prevedere una complessiva riqualificazione dell'edificio esistente ed una sistemazione degli spazi esterni compatibili con l'ambiente circostante e con i valori dell'edilizia storica e tradizionale del territorio circostante. Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda il progetto edilizio che per le opere di sistemazione esterna, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal P.I. e dalle zone a valle da cui sarà visibile. L'area di pertinenza individuata potrà essere destinata a parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione; la superficie dovrà comunque rimanere permeabile.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata ai margini nord-est dell'abitato di Custoza all'angolo tra via Erta e Via del Combattente e fa parte di un piano di lottizzazione quasi completamente attuato. E' caratterizzata dalla presenza di un edificio rurale di interesse storico e ambientale, da tempo disabitato ed in grave situazione di degrado. Inoltre l'area è interessata sul limite nord dalla presenza di una linea elettrica che nel condiziona in parte l'edificazione.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e ridurre la capacità edificatoria prevista dal P.L., come previsto dal PAT, e altresì prevedere il mantenimento e recupero del fabbricato di interesse storico e ambientale esistente.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona di espansione residenziale C/3 Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017. La riduzione volumetrica dovrà eliminare le condizioni di "incompatibilità urbanistica" tra l'ambito di intervento ed i vincoli indotti dalla linea di elettrodotto esistente, tramite idonea verifica tecnica inerente le distanze minime previste dalla legge vigente. A seguito di tale verifica decadrà l'incompatibilità segnalata nel P.A.T..
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
PARAMETRI EDIFICATORI
La capacità edificatoria complessiva prevista per la zona C/3, comprensiva del volume del fabbricato di interesse storico da conservare, viene ridotta di 2.000 mc, di cui 1.000 mc vanno trasferiti nell'ambito 2.1, e gli altri 1.000 mc sono stralciati dall'area e tornano al comune nella disponibilità del P.I. ai sensi dell'art. 8 punto f) delle NT del PAT. Sono confermati gli altri parametri di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'edificio di interesse storico ambientale esistente, evidenziato con la lettera A, sarà conservato e sarà soggetto a ristrutturazione interna con mantenimento del prospetto esterno principale. Sarà recuperato anche il volume retrostante parzialmente crollato, che per esigenze funzionali potrà essere parzialmente spostato, ma comunque connesso a formare un unico complesso con il fabbricato da conservare, riprendendo le tipologie organizzative tradizionali tipiche del territorio. Il volume residuo, detratti i 2000 mc da trasferire ed il volume dell'edificio storico da recuperare, potrà essere utilizzato per realizzare nuovi edifici residenziali, i quali saranno progettati in un corretto rapporto con l'elettrodotto esistente e con l'edificio storico esistente, sia per quanto riguarda la tipologie, i materiali e ogni altro aspetto.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata in un contesto di pianura in via Rezzola località Terruia, a nord dell'autostrada A4 da cui dista circa 135 ml, è caratterizzata dalla presenza di due fabbricati destinati ad allevamento ora dismessi che il PAT individua come elementi di degrado.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione dei fabbricati dismessi impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinchè tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del P.I.. Si stralcia la destinazione di Zona E4. Ai sensi del D.M. 1444/68 e per gli interventi previsti, l'ambito è assimilato ad una zona C,
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
Residenza
PARAMETRI EDIFICATORI
Volume edificabile = 2.815 mc Altezza massima = 7,50 Sono confermati gli altri parametri del P.I. previsti per le zone C4.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'organizzazione del nuovo insediamento dovrà adottare disposizioni plani volumetriche e tipologiche, e una barriera acustica (terrapieno alberato o altra soluzione) lungo il perimetro sud dell'area, tali da minimizzare l'impatto acustico e ambientale generato dall'autostrada. L'attuazione è subordinata alla verifica delle distanze dalle stalle esistenti come segnalate nella Manifestazione di Interesse che ha originato l'Accordo del 16.06.17, oppure ad accordo con relativo atto unilaterale d'obbligo che impegna il proprietario ad utilizzare gli immobili come annessi rustici e non più come stalle.

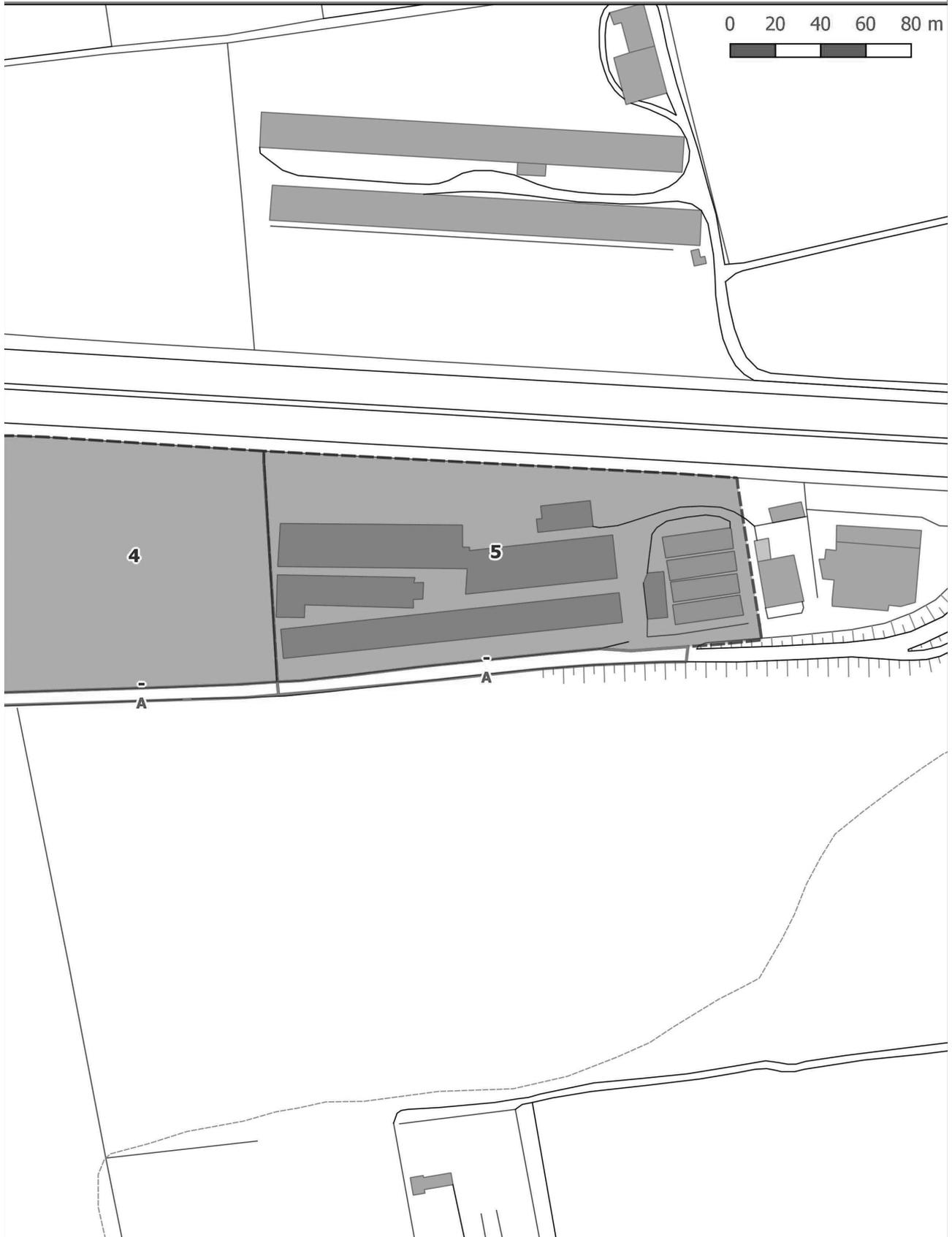


INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Si tratta di un terreno agricolo situato a ridosso dell'autostrada A4 all'incrocio con le vie Molinara Vecchia e via Tezze.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire ad una importante azienda industriale del territorio di realizzare un nuovo stabilimento per potenziare ed adeguare la propria attività produttiva, rimanendo nel territorio comunale
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona D1e, art. 14 NTA del P.I. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. La fascia di rispetto autostradale (A4) è ridotta a ml 30. Le parti viarie in ampliamento (via Tezze e via Molinara) sono destinate a sedimi stradali.
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona. – Superficie coperta massima consentita mq 13.808.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Come contributo di sostenibilità ambientale (CSA) il PUA dovrà prevedere l'adeguamento della viabilità di accesso all'area indicata nell'elaborato grafico, con: - realizzazione di una rotatoria nell'intersezione tra via Molinara Vecchia e via Tezze; - allargamento di via Tezze portandola a ml 7 oltre ad un marciapiedi di ml 1,5; - allargamento di via Molinara Vecchia tra via Tezze e la Strada provinciale 26, portandola ad una larghezza di ml 7. Le aree individuate in cartografia come ampliamenti stradali (rotatoria – via Tezze – via Molinara) sono destinate a sedime stradale di progetto. Alle stesse sono applicabili le disposizioni del D.P.R. 327/01 (T.U. espropri). Le relative fasce si rispetto si applicano dal limite della sezione stradale che verrà definita negli elaborati esecutivi delle opere in applicazione dell'Accordo del 16.06.2017. Si dà atto che le opere di cui sopra risultano "funzionalmente collegate" all'intervento urbanistico ai sensi del D.Lgs 50/2016, in quanto necessarie a garantire il transito dei mezzi pesanti da e per l'ambito di intervento.

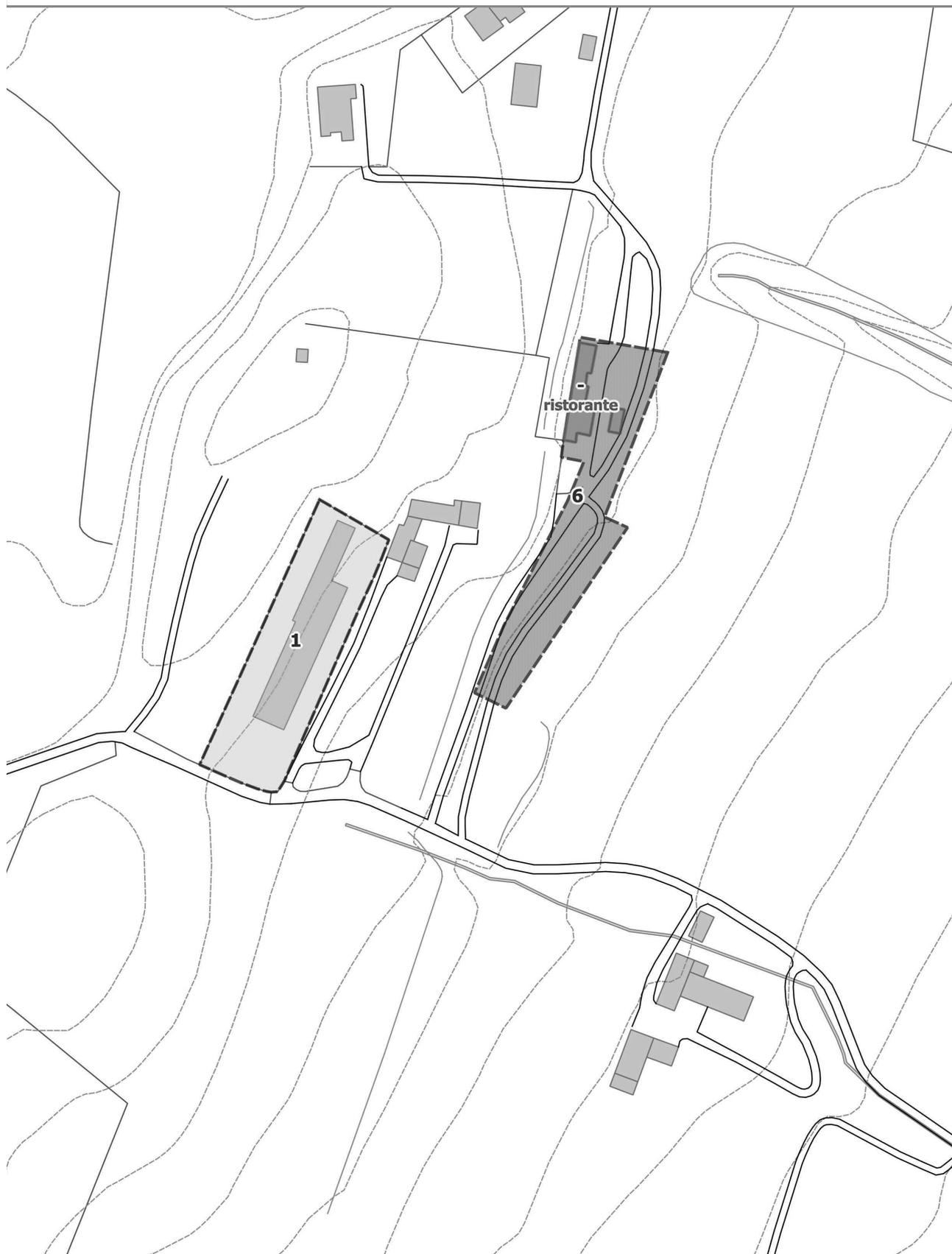
0 20 40 60 80 m



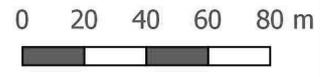
INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata a ridosso dell'autostrada A4, in via Tezze, ed è caratterizzata dalla presenza di allevamenti agricoli.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la demolizione dei fabbricati degradati e la riqualificazione dell'area con la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato ad attività produttiva .
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona D1e, art. 14 NTA del P.I. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D. La fascia di rispetto autostradale (A4) è ridotta a ml 30. Le parti viarie in ampliamento (via Tezze) sono destinate a sedimi stradali.
MODALITA' DI INTERVENTO
PUA - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona – Superficie coperta massima consentita mq 6.967.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e il nuovo utilizzo secondo le norme di zona. Fatti salvi ulteriori interventi che l'Amministrazione Comunale potrà proporre, in sede di convenzionamento del PUA dovrà essere adeguata la viabilità antistante l'area di intervento in coordinamento con quanto previsto nella nuova adiacente area industriale artigianale situata ad ovest.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in via Pezzarara ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato adibito ad attività agrituristica.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la trasformazione da attività agrituristica ad attività di ristorazione dell'attività esistente, con possibilità di utilizzo a servizio dell'attività stessa dell'area di pertinenza.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 14 delle NTA del P.I . Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona E con insediamento fuori zona autorizzato.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017
DESTINAZIONE D'USO
Gli edifici evidenziato saranno destinati ad attività di ristorazione fino alla superficie massima di mq 400, come previsto nell'Accordo del 16.06.2017.
PARAMETRI EDIFICATORI
E' confermato il volume esistente.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
E' consentita l'installazione, nel plateatico esterno, di strutture leggere facilmente amovibili e non rientranti nella definizione di costruzione in quanto non formano superficie coperta (pergole e/o similari). Per il parcheggio a servizio dell'attività si utilizzeranno le aree circostanti già attualmente utilizzate a questo scopo, situate all'interno del perimetro di intervento della scheda. L'organizzazione e la sistemazione dell'area di pertinenza a parcheggio e verde dovrà prevedere materiali e modelli organizzativi compatibili con l'ambiente circostante. L'area di pertinenza individuata potrà essere destinata a parcheggio a servizio dell'attività di ristorazione; la superficie dovrà comunque rimanere permeabile.



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Si tratta di un'area situata in via Staffalo, di pertinenza del fabbricato "Cantina di Custoza".
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, e consentire alla Società Agricola Cooperativa "Cantina di Custoza" di ampliare e ristrutturare gli impianti utilizzando anche l'area di proprietà attualmente classificata come zona agricola E.
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona agro industriale di trasformazione D4. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona D.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
Dovrà essere prevista una adeguata cortina arborea con funzione di mascheramento e riduzione dell'impatto visivo lungo il perimetro lato campagna. Le aree boscate limitrofe all'ambito in trasformazione non dovranno essere manomesse se non all'interno di un progetto approvato dai competenti organi forestali, che ne preveda la riorganizzazione finalizzata anche al consolidamento in funzione di corridoio ecologico secondario. La convenzione avrà la durata temporale di 10 anni come i PUA ; nel caso di attuazione per stralci il completamento dell'intervento potrà essere terminato entro tale periodo, fatte salve le proroghe previste della normativa vigente, a condizione che la convenzione sia stipulata entro 5 anni dall'approvazione della presente variante al PI .



INQUADRAMENTO
DESCRIZIONE
Si tratta di un appezzamento di terreno agricolo in zona collinare, in località Cà del Sole, adiacente al campo da golf esistente.
OBIETTIVO
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede l'ampliamento delle strutture sportive del campo da golf esistente utilizzando anche il terreno in esame
PROPOSTA PROGETTUALE
ZONIZZAZIONE DI P.I.
Zona a verde sportivo privato F3. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona F.
MODALITA' DI INTERVENTO
IED convenzionato - Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.
DESTINAZIONE D'USO
Vedi norme di zona.
PARAMETRI EDIFICATORI
Vedi norme di zona.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI
L'utilizzo dell'area per ampliare il campo da golf dovrà in ogni caso prevedere la conservazione delle aree boscate esistenti, tuttavia al fine di creare percorsi e collegamenti delle aree di gioco, previo piano boschivo di reinserimento ambientale approvato dalle autorità competenti, potrà essere previsto l'abbattimento con ricollocazione di limitate porzioni di aree boscate.

