

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

---

# PIANO PARTICOLAREGGIATO NUCLEO RURALE E4 “VALBUSA”

---

TAV. 1 - Relazione

data: 21 aprile 1997

Il Sindaco

Il Segretario

Il Progettista



*arch. Carlo Battistella*

*Via degli Archi 20/a - 37020 S.Pietro in Cariano - tel. e fax 045/7725301*

## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

La Giunta Regionale del Veneto, con delibera 16.6.1992 - n. 3541, approvava con modifiche d'ufficio il Piano Regolatore Generale del Comune di Sommacampagna.

Il parere della Commissione Tecnica Regionale entrava, tra l'altro, nel merito dell'unica zona agricola "E4" (appunto il nucleo rurale denominato "VALBUSA") limitando gli interventi ammissibili per tale zona alla sola ristrutturazione edilizia, nell'attesa dell'approvazione di un'ideale disciplina degli interventi che, anziché applicare un generico indice di edificabilità, individuasse:

- il tetto volumetrico massimo ammissibile e i lotti liberi su cui ripartire tale cubatura

- le aree standards per la riorganizzazione del nucleo rurale.

Pertanto si è reso necessario provvedere all'adozione di uno strumento urbanistico attuativo che recepisce le indicazioni della Commissione Tecnica Regionale ed arrivasse ad una conseguente definizione del nucleo rurale VALBUSA.

L'area in questione è situata all'estremo ovest del territorio comunale, tra la frazione di Custoza e la valle del Tione.

Il sito è particolare dal punto di vista ambientale poiché termina al tramonto con una balconata naturale sulla suggestiva valle fluviale sottostante.

Purtroppo il tessuto edilizio e la sua composizione morfologica nel corso degli anni hanno reso il complesso un po' degradato, con la realizzazione di elementi architettonici poco confacenti alle tradizioni locali e con un uso dei materiali non sempre appropriato (esistono peraltro anche alcuni esempi di interventi eseguiti correttamente).

A ciò si aggiunga una carenza pressoché totale di spazi a standards (parcheggi e verde), di arredo urbano adeguato ed una conformazione viaria che si riferisce ancora ad un uso prettamente privatistico dell'insieme, senza alcuna soluzione per chi arriva dall'esterno della contrada.

Si è provveduto pertanto ad un rilievo di tutta la zona, edificio per edificio, analizzandone la situazione statica, l'utilizzo, le dimensioni di massima, le qualità storico-ambientali, la tipologia, la destinazione, fino ad arrivare all'indicazione dell'intervento ammissibile per ogni manufatto.

I diversi tipi di intervento ammissibile sono descritti nelle Norme d'Attuazione assieme ad altre indicazioni per la realizzazione delle opere riguardanti sia gli edifici che gli spazi pubblici o privati. Le Norme d'Attuazione contengono anche l'indicazione del tetto volumetrico massimo ammissibile. Il volume complessivo esistente fuori terra è pari a mc. 14.809, mentre quello massimo ammissibile è di mc. 17.021, pari ad un possibile aumento dell'indice di edificabilità territoriale entro il limite del 15% rispetto all'attuale, secondo quanto previsto dall'art. 3 - comma 4 - L.R. 47/93.

I lotti su cui ripartire la nuova cubatura sono indicati nella tav. 4 di progetto. Tali lotti non comprendono tutta la cubatura massima ammissibile: pertanto sarà possibile per l'Amministrazione Comunale, con successivi interventi di variante al

presente Piano Particolareggiato, individuare eventuali altri nuovi volumi, se ritenuti idonei e necessari, nel limite massimo complessivo di mc. 17.021.

Qualora lo ritenesse opportuno l'Amministrazione Comunale potrà in futuro, stante l'attuale normativa, anche variare il presente Piano Particolareggiato per aumentare la cubatura fino ad un limite massimo di mc. 18.047, pari ad un possibile indice di edificabilità territoriale medio di 1,13 mc./mq. (15% dell'attuale); in tal caso si dovrà provvedere anche a riadeguare gli standards a verde e parcheggio, ora dimensionati per mc. 17.021.

Per il momento comunque si è ritenuto opportuno non sfruttare al massimo le possibilità di aumento edificatorio per limitare gli interventi alle effettive necessità dei residenti, per limitare l'impatto ambientale in una zona di discreto pregio e per le difficoltà oggettive di reperimento spazi a standards primari.

La tav. 4 di progetto contiene anche l'indicazione delle strade con la previsione di un anello per invertire la marcia, del parcheggio e del verde primari, aventi superfici superiori agli standards minimi previsti (mc. 17.021 = n. 113 abitanti teorici, sui quali calcolare 3,5 mq/ab per il parcheggio e 5 mq/ab per il verde).

Si è ritenuto opportuno realizzare il parcheggio all'inizio della contrada e lì occorrerà apporre la segnaletica di strada chiusa al traffico veicolare. Chi lo desidera può parcheggiare l'auto e proseguire a piedi o in bici oltre la contrada per una passeggiata sulla stradina bianca che porta alla valle del Tione.

L'area verde invece è stata posta alla fine della contrada e della strada lastricata, su una balconata panoramica verso la valle ad ovest, come luogo di sosta e riposo.

Una volta acquisite, le aree a standards verranno realizzate ed attrezzate a cura del Comune.

Nella tav. 4 vengono indicati due muri in sasso che, a prescindere dalla loro datazione, vale la pena di mantenere per la parte segnata sui disegni. In tale tavola vengono indicate anche le U.M.I. composte da più manufatti.

La tav. 3 rappresenta lo stato attuale con gli edifici numerati in relazione alla schedatura (numerazione poi riportata anche sulla tav. 4).

In tale tav. 3 viene definito l'ambito d'intervento (sup.mq. 15.971), che differisce un po' da quello fissato dal PRG (sup.mq. 15.055) e approvato in Regione: tale modifica rientra nel limite massimo del 10% previsto dall'art. 3 - comma 2 - L.R. 47/93.