

**COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA**

**ANNO
2004**

**VARIANTE n° 22
P.R.G.
Art. 10 L.R. 24/85 B.C.A.**

RELAZIONE

**CORTI RURALI BAGOLINA n. 12, MONTEGODI n. 13 bis,
CAPPELLO n. 25.
adeguamento prescrizioni D.G.R.V. n. 171 del 26.01.01.**

il sindaco
il segretario
il progettista

ORDINE
degli
**ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI**
della provincia di
VERONA



Anna Maria Braioni
Anna Maria Braioni
n° 422
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

ARCHITETTO ANNA MARIA BRAIONI

Collaboratori:

arch. Loredana Girelli, arch. Emanuela Cometti.

Vicolo Ponte Nuovo, 9 - 37121 Verona - tel. 045 597733 fax 045 8020924 email: anna.braioni@libero.it

Premessa

Il completamento del ristudio e della revisione normativa e progettuale dei beni culturali ambientali si è reso obbligatorio per la prescrizione della Delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 171 del 26.01.2001 in cui si approva con modifiche d'ufficio la Variante 17 al P.R.G. e si stabilisce che "i due nuclei rurali si configurano come appendici di corti rurali di pregio già normate ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985. Quindi al fine di garantire una maggiore integrazione ed omogeneizzazione delle previsioni urbanistiche ed architettoniche di tali corti si prescrive che tali nuclei rurali siano classificati come Beni culturali e ambientali (L. R. 24/1985, art. 10) e gli interventi ammessi vengano normati e disciplinati in analogia alle corti contigue (art. 45, punto 4 della L.R. 61/1985)." [...].

Le operazioni da svolgere, perciò, consistono nel completamento della corte Montegodi e nell'inserimento della Corte Cappello all'interno della Variante 19 al P.R.G. approvata in via definitiva con D.G.R.V. n° 2544 del 13.09.2002.

Per questo è stato necessario:

- completare la schedatura di tutti gli edifici presenti nelle corti rurali individuate dalla D.G.R.V. n° 171 del 26.01.2001;
- alla luce dell'analisi dei catasti storici e con specifici sopralluoghi, redigere le schede per ogni edificio presente;
- definire i gradi di protezione su tutti gli edifici;
- individuare gli elementi di pregio architettonico e ambientale da tutelare;
- determinare le volumetrie recuperabili e l'ubicazione di tali nuovi volumi con le relative destinazioni d'uso;
- definire le modalità d'intervento per le aree di pertinenza;
- proporre eventuali specifiche norme per l'attuazione degli interventi;
- è stata verificata, inoltre, la compatibilità di alcune richieste, presentate da parte di alcuni privati, di revisione dei gradi di protezione su alcuni edifici rispetto alle previsioni indicate nella Variante 19 al P.R.G., approvata in via definitiva con D.G.R.V. n° 2544 del 13.09.2002.

Gli elaborati grafici consisteranno in:

- le schede compilate secondo il modello già utilizzato per la Variante 19;
- una tavola riassuntiva in scala 1: 1.000 con indicazione dei gradi di intervento;
- le schede - progetto con scale (da 1:500 a 1:200) e rappresentazioni diverse per ogni singolo complesso per l'individuazione degli elementi di pregio architettonico o ambientale da tutelare, la definizione planovolumetrica dei volumi da mantenere o da recuperare con le eventuali destinazioni d'uso, la sistemazione delle aree di pertinenza e la conseguente normativa.

Descrizione delle corti

13. bis – Montegodi – L'ampliamento del perimetro di tutela a Bene culturale fino a comprendere tutti i manufatti dell'intorno, è dovuto alla necessità di preservare, per l'alto valore storico – architettonico, il complesso della villa con chiesa annessa e con il parco, dal disordine e dal degrado insediativo dell'intorno.

Aspetto non semplice da risolvere sostanzialmente per due motivi:

- si tratta di un'azienda agricola attiva con un allevamento bovino, per cui gran parte dei manufatti, almeno per ora, sono funzionali alla conduzione del fondo;
- l'ubicazione dei tre edifici residenziali, tutti isolati l'uno dall'altro, sembra non seguire alcuna logica, se non quella della casualità distributiva, con nessuna relazione gerarchica spaziale e con nessun interesse di tipo architettonico formale per un qualsiasi inserimento non solo nel contesto storico della corte, ma anche del paesaggio agricolo collinare.

Il degrado è particolarmente visibile proprio dalla campagna retrostante che unisce su un pianoro la valle del Tione con la collina di Montegodi.

A questa parte del complesso si accede dalla strada per la Guastalla nella sua direttrice verso Sona, subito dopo l'incrocio con la strada detta di Montegodi nella direttrice che va verso Custoza.

Una siepe di *Cupressus arizonica* (Thuja), specie vegetale completamente estranea alla flora locale, fa da recinzione occlusiva verso le due strade comunali, impoverendo ancor di più il sistema di relazioni con il contesto rurale della zona.

25 – Corte Cappello – Non si tratta di una vera propria corte, ma di un aggregato che si è sviluppato a ridosso della strada di confine tra Sommacampagna e Villafranca. La parte inserita nel territorio comunale di Villafranca è già tutelata, avendo normato gli interventi sugli edifici attraverso la prescrizione di gradi di protezione. Da qui la necessità di proporre un intervento di riqualificazione nell'altra parte.

L'impianto è definito da un aggregato di edifici in parte adibiti a residenza, in parte funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, in parte dismessi.

Gli accessi verso gli spazi cortivi interni, su entrambi i lati, sono a pettine rispetto alla strada comunale.

Dall'analisi dei catasti storici risulta che sul lato facente parte del territorio di Sommacampagna non erano presenti manufatti. In effetti l'unico edificio che presenta caratteri tipologici e costruttivi di un certo valore storico è un annesso rustico (stalla e fienile) che presumibilmente risale al primo dopoguerra: infatti viene rilevato nel catasto attuale che risale nel suo primo impianto al periodo tra le due guerre mondiali.

Dagli anni cinquanta per successive aggiunte e modifiche alle preesistenze, si arriva allo stato attuale in cui si osserva un aggregato sviluppatosi in ordine sparso, disordinato, con una gerarchia degli edifici poco riconoscibile anche se

non totalmente annullata per la forte connotazione data dalla strada. Rimane, infatti, come elemento significativo da valorizzare solo il fronte verso strada che comprende il muro perimetrale in sasso della stalla/fienile e di alcuni accessori (legnaia, pollaio) successivi.

Gli interventi proposti

Per la corte Montegodi, l'obiettivo di ridare identità e valore al luogo nel suo complesso è stato possibile ricercarlo attraverso non tanto la definizione dei gradi di intervento, quanto una redistribuzione più adeguata al luogo dei volumi sia residenziali che produttivi.

L'abbattimento dei manufatti agricoli dismessi è la condizione fondamentale per iniziare la riqualificazione del complesso. Tale operazione può essere incentivata prevedendo il recupero di circa un terzo del volume esistente in demolizione ai fini abitativi, previa rinuncia evidentemente della capacità edificatoria corrispondente per gli annessi rustici normata dalla L.R. 24/85.

Poiché questa parte della corte individua, allo stato attuale, un'azienda agricola attiva soprattutto per l'allevamento di bovini presente, viene garantito lo spostamento di parte del volume produttivo sulla base di un sedime prefissato in continuità del capannone esistente. In questo modo si può procedere ad un riordino anche distributivo delle funzioni, eliminando la frammistione di tipologie edilizie collocate senza gerarchie in uno spazio considerato indifferente.

Risulta necessario inoltre proporre l'eliminazione dell'attuale siepe di recinzione verso strada e la sua sostituzione con l'impianto di un'altra fascia vegetale lineare di specie autoctone presenti nell'ambito rurale delle colline moreniche dell'entroterra gardesano.

Sarebbe, infine, auspicabile che fosse recuperato al più presto, dato lo stato di avanzato degrado strutturale, l'edificio abitativo a schiera che, pur inserito nella parte della corte già approvata dalla Variante urbanistica, dal punto di vista del regime proprietario è collegato con la parte oggetto dell'attuale intervento urbanistico.

Per ultimo deve essere posta particolare cura alla sistemazione degli spazi aperti interni alla corte; a tal fine vengono individuati due obiettivi specifici:

- suddividere anche fisicamente l'area adibita alla produzione agricola e all'allevamento;
- ricucire, per quanto possibile, la frammentarietà e la casualità degli interventi precedentemente inseriti.

Per Corte Cappello è stato necessario confrontarsi con quanto elaborato dal comune contermini di Villafranca nella cui parte sono inseriti gli edifici con maggiore valore storico e architettonico e per i quali lo strumento urbanistico vigente prevede interventi inquadrabili in quelli ammessi per la ristrutturazione parziale e globale.

Per la parte inserita nel comune di Sommacampagna due sono stati i temi da affrontare per dare unità e riconoscibilità all'aggregato rurale:

- valorizzare la centralità della strada nel sistema delle gerarchie distributive, mantenendo e rafforzando gli accessi a pettine verso gli edifici prospicienti su spazi cortivi interni,
- eliminare le situazioni di degrado edilizio.

Nel ricercare tali obiettivi si è operato individuando i fabbricati (annessi rustici e allevamenti) da abbattere, incentivando la loro sostituzione con volumi, seppur ridotti (circa 1/3 del volume esistente), da destinare alla residenza, su un sedime predefinito e previa rinuncia da parte dell'imprenditore agricolo di avvalersi della L.R. 24/85 per la quota corrispondente alla superficie demolita. Sono stati definiti, inoltre, i gradi di protezione sugli edifici esistenti, partendo dalla ristrutturazione parziale per la stalla che mantiene i caratteri dell'architettura rurale dei primi del secolo.

Riguardo ad elementi lineari da valorizzare, l'unico significativo è il muro che, senza soluzione di continuità, chiude la stalla e prosegue per una decina di metri lungo la strada. Questo manufatto, più che per le modalità di costruzione, rappresenta un valido esempio di scansione tra vuoto e pieno su un fronte strada rurale e dà forza al sistema di accessi a pettine agli spazi cortivi interni.

Si è valutato infine la richiesta di cambio di grado di protezione per un edificio (scheda n°5) della Corte Bagolina – corte 12.

Si è ritenuto che l'aspetto prioritario sia mantenere la partitura e i materiali originari della facciata principale, lasciando che nell'intervento di ripulitura dalle superfetazioni sul fronte retrostante si possa arrivare ad un aumento di altezza; è prescritto però il raccordo con l'andamento della copertura dell'edificio contermina (scheda n° 10).

Ottobre 2004