



Ministero della Cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

Verona, data del protocollo

Al Comune di Sommacampagna (VR)
PEC

e p.c.

Alla Commissione Regionale per il Patrimonio
Culturale c/o Segretariato Regionale MiC del
Veneto

sr-ven.corepacu@beniculturali.it

Risposta al foglio prot. n. - del 20-06-2022
Prot. in entrata n. 17423 del 20-06-2022

OGGETTO: SOMMACAMPAGNA (VR)

Ditta: RFB srl

PRATICA n° 2022/VP AE-003

Riferimento: prot.n° 10603 del 06/05/2022

Piano Urbanistico Attuativo in Località Ca' del Pepe in via Pezzarara. Richiesta parere ai sensi dell'art. 16 c. 3 e 4, della Legge 1150/1942, "Legge Urbanistica". PARERE

Con riferimento alla richiesta trasmessa da codesto Comune in data 20-06-2022 e acquisita a protocollo in data 20-06-2022 al n. 17423, a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 16, comma 3 e comma 4 della Legge 1150 del 17 agosto 1942, relativo al piano urbanistico attuativo di cui all'oggetto, da realizzarsi in ambito sottoposto alle disposizioni di tutela della Parte Terza – Beni paesaggistici del citato D. Lgs. 42/2004 e s. m. e i.;

RICHIAMATA la nota di richiesta integrazioni della Scrivente, prot. n. 21815 del 29-07-2022;

VISTE le successive modifiche e integrazioni al PUA in oggetto, acquisite al prot. n. 31014 del 28-10-2022;

VISTO l'art. 16 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 Legge Urbanistica e s. m. e i.;

VISTO l'art. 41 del D.P.C.M. 2 dicembre 2019 n. 169 ;

VISTA la documentazione descrittiva del piano urbanistico attuativo in argomento;

CONSIDERATO che la pianificazione urbanistica attuativa in oggetto si colloca interamente in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136, c. 1, lett. c) e d), in forza del D. M. 07-03-1966 - "Zona sita nel Comune di Sommacampagna", per le seguenti motivazioni: "Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché la sua eccezionale struttura e la disposizione dei dossi che la costituiscono, adorni di morbidi rilievi in fregio alla parte meridionale del lago di Garda, forma un quadro naturale di grande suggestività [...] punto di fusione tra architetture e paesaggio";

VALUTATO che tale pianificazione riguarda un contesto di pregio, ove sull'area d'intervento è tuttavia già presente un fabbricato artigianale di notevoli dimensioni, dismesso e in stato di degrado;

CONSIDERATO, quindi, che la pianificazione in oggetto pare tesa alla riqualificazione di un'area compromessa e degradata, per cui si ritiene corretta e auspicabile, in linea generale, la proposta in oggetto;

CONSIDERATO, infine, che le caratteristiche del piano, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta alla richiesta in esame sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio;

Tutto ciò richiamato e premesso per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150,

QUESTA SOPRINTENDENZA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

al piano urbanistico attuativo in oggetto con le seguenti prescrizioni:

Tutela paesaggistica.

Intervento urbanistico e spazi esterni

- per la definizione plano-altimetrica di dettaglio delle aree oggetto di pianificazione, dovranno prevedersi interventi in grado di contenere il più possibile le modifiche morfologiche all'assetto del terreno naturale, prevedendo al



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

Piazza San Fermo, 3 - 37121 Verona - TEL 0458050111 - CF 80022500237 - IPA CER15H

PEO sabap-vr@beniculturali.it - PEC mbac-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it - WEB www.sabap-vr@beniculturali.it

contrario la ricomposizione morfologica di quelle già oggetto di trasformazione e/o compromesse, al fine di ricostituire il naturale pendio collinare al cui interno inserire i volumi edificati. A tal fine sarà necessario redigere, nelle future istanze di autorizzazione paesaggistica, delle planimetrie e delle sezioni delle aree d'intervento in grado di definire preventivamente, giustificandole, le eventuali e comunque minimali opere di sterro (da evidenziarsi in colore giallo) e riporto di terreno (da evidenziarsi in colore rosso), in relazione allo stato attuale delle medesime aree;

- tutte le aree esterne ai fabbricati dovranno essere oggetto di messa a dimora di un numero significativo e idoneo di alberature autoctone, in particolare ulivi o altre essenze campestri tipiche della zona, al fine di meglio integrare i medesimi fabbricati e le opere di urbanizzazione nel pregevole contesto paesaggistico in argomento. Data la morfologia e l'estensione dell'area, appare particolarmente opportuno lo sviluppo di una complessiva progettazione del verde per l'intera superficie. Indicativamente, la progettazione del verde all'interno dei lotti potrà avvenire con alberi e arbusti messi a dimora nella maniera più naturale possibile, evitando sestri d'impianto rigidi e rettilinei quali, ad esempio, quelli a filare. Inoltre, le alberature d'alto fusto già presenti nell'area d'intervento (cipressi o altro) dovranno essere schedate, valutandone il mantenimento eventualmente anche parziale;
- la tipologia e il disegno architettonico delle recinzioni, lungo i confini di proprietà dei singoli lotti e dell'intera area piano, dovrà risultare univoco, dalle caratteristiche materiche e cromatiche tradizionali e integrate nel contesto, nonché di minimo impatto: le strutture di recinzione/suddivisione dovranno quindi essere realizzate con materiali e manufatti leggeri e integrati con piantumazioni a verde (ad es. recinzioni realizzate con reti metalliche fissate su pali in legno e siepi perimetrali), riducendo il più possibile o eliminando del tutto muri e muretti in cls, in particolare quelli di suddivisione interna fra le singole unità/giardini. Tali muretti, qualora assolutamente necessari per opere di sostegno del terreno, dovranno essere ricondotti (nelle dimensioni, nella morfologia e nei materiali di rivestimento) ai tradizionali muretti in ciottoli tipici della zona e opportunamente mitigati. Per quanto riguarda l'ipotizzata realizzazione dei muri di brolo, questi potranno essere proposti, tramite specifici approfondimenti tecnici e progettuali che prevedano l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali, esclusivamente lungo il perimetro esterno dell'area oggetto di pianificazione, in coerenza con la strutturazione dei broli storici e comunque con altezze il più possibile contenute, da valutarsi anche tramite fotoinserti che li inseriscano nell'ampio brano di paesaggio tutelato;
- le opere di urbanizzazione, in particolare gli accessi carrai e tutti i percorsi esterni, dovranno anch'esse utilizzare tecniche e materiali in prevalenza legati alla tradizione costruttiva locale e adottando specifiche strategie di mitigazione a verde. In particolare, le superfici esterne agli edifici dovranno essere mantenute quasi esclusivamente a verde, evitando la realizzazione di pavimentazioni di significativa ampiezza;
- l'illuminazione generale dei percorsi e delle aree pubbliche o accessibili al pubblico e degli spazi esterni dei singoli lotti dovrà essere il più possibile sobria e limitata allo stretto necessario, evitando di creare un diffuso inquinamento luminoso. Le facciate degli edifici non dovranno essere illuminate direttamente. La temperatura di colore della luce di tutti i corpi illuminanti dovrà essere pari a 3.000°K..

Interventi edilizi

- pur nelle diversità delle specifiche soluzioni architettoniche che saranno successivamente adottate dai progetti dei singoli fabbricati, gli stessi dovranno mantenere caratteristiche percettive/estetiche e soluzioni tipologiche e costruttive comuni all'intero insediamento e di elevato standard qualitativo, in particolare per quanto attiene alla morfologia e ai caratteri compositivi e materici delle facciate e delle coperture che dovranno risultare perfettamente integrate nel contesto, contribuendo a riqualificarlo anche dal punto di vista estetico e percettivo;
- rispetto allo schema planivolumetrico presentato, la disposizione dei fabbricati appare coerente con l'assetto e la morfologia dell'area: in linea generale risulterà migliorativo introdurre alcune modifiche o variazioni compositive e/o volumetriche dei singoli fabbricati, al fine di evitare l'identica riproposizione di un unico progetto architettonico per tutti i suddetti fabbricati, che risulterebbe con ogni evidenza avulso e straniante rispetto alle qualità, ai valori e alle caratteristiche del brano di paesaggio storico in argomento;
- nello specifico, in relazione agli schemi relativi alle tipologie e al linguaggio architettonico dei volumi edilizi, sarà apprezzato in generale il tentativo di proporre dei fabbricati non banali e contraddistinti da una spiccata contemporaneità, sia in termini di morfologia che di caratteri costruttivi, in particolare quando tale contemporaneità riesca, ad esempio a livello compositivo, di materiali e colori, a intessere un fruttuoso dialogo con i valori e le caratteristiche estetiche del paesaggio storico tutelato;
- si prescrive, pertanto, che i progetti dei singoli fabbricati, coerentemente con quanto riportato nel primo punto, siano attentamente studiati dal punto di vista dell'involucro edilizio attraverso una preventiva analisi dei caratteri materici e cromatici dell'edilizia tradizionale del luogo, da riprendere e rielaborare come detto in chiave



contemporanea. In generale, per le facciate, appare importante il recupero dei cromatismi e, possibilmente, dei materiali tradizionalmente impiegati nella zona, evitando quindi l'uso del bianco e di colori e finiture eccessivamente brillanti e/o saturi; per le coperture, nel caso di tetti a falde, appare opportuna la realizzazione di manti di colori tradizionali in cui potranno risultare perfettamente integrate le necessarie tecnologie per la produzione di energia alternativa. Nelle coperture a falde, in genere, non dovranno essere ricavate terrazze a tasca, che tipologicamente non appartengono al contesto e che andrebbero a interrompere in modo stridente la continuità visiva delle falde stesse. Nel caso di tetti piani, la cui realizzazione si esclude a priori se non coerentemente estesa a tutti gli edifici, sarà necessaria la realizzazione di sistemi estensivi a verde in cui potranno essere integrate le citate tecnologie per la produzione di energia alternativa;

- si ritiene comunque essenziale che tutti i fabbricati all'interno del PUA presentino soluzioni architettoniche coerenti fra loro, evitando linguaggi architettonici, elementi tipologici, materiali e tecniche costruttive estremamente diversificati o dissonanti; allo stesso modo, gli eventuali ulteriori elementi e manufatti edilizi presenti in facciata o in copertura (scale esterne, camini, logge, balconi, parapetti, serramenti, oscuranti, lattonerie, ecc.), nonché eventuali serre bioclimatiche, pur nella diversità di forme e dimensioni in base agli specifici progetti, dovranno possedere caratteri compositivi e percettivi comuni e coordinati fra loro;
- per quanto riguarda, infine, l'eventuale realizzazione di piscine, tenuto conto delle caratteristiche dell'area, dovrà prevedere fondali di colori assimilabili alle tonalità scure del grigio-verde-azzurro, non dissimili da quelle delle aree campestri e quindi non eccessivamente chiare. Inoltre, le pavimentazioni esterne circostanti le piscine dovranno essere di ampiezza limitata e di colori simili a quello del legno o del terreno naturale, mantenendo quindi un'ampia prevalenza delle aree a prato.

Tutela archeologica

Verificato che l'area oggetto di intervento rileva un potenziale archeologico per la possibile presenza resti di età romana, medievale e moderna, al fine di evitare i danni derivanti da rinvenimenti archeologici fortuiti e il conseguente blocco dei lavori, a norma dell'art. 28, comma 2 del D. Lgs. 42/2004, si ritiene opportuno che tutti gli eventuali interventi di manomissione del suolo che intaccano il sedime non ancora interessato da scavi edilizi siano condotti con assistenza archeologica.

A tal fine la committenza potrà affidare apposito incarico ad archeologi dotati dei prescritti requisiti di professionalità, i cui oneri non saranno a carico di questa Soprintendenza, alla quale andrà consegnata la documentazione delle indagini entro il termine di sei mesi, anche in caso di esito negativo. Resta inteso che la direzione delle indagini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42, compete alla Scrivente, a cui dovranno essere comunicati, con congruo preavviso, non inferiore a 10 giorni, la data di inizio delle attività e i nominativi degli archeologi professionisti incaricati.

Al Comune di Sommacampagna si chiede di riportare il presente provvedimento nella documentazione tecnica e amministrativa finalizzata all'approvazione del presente PUA, nonché di richiamarlo in occasione delle valutazioni istruttorie di propria competenza concernenti le future istanze di autorizzazione paesaggistica relative ai singoli interventi edilizi, di cui dovrà essere verificata la congruità con quanto approvato.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

IL SOPRINTENDENTE

Vincenzo Tiné

(documento firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento e dell'Istruttoria (parte paesaggistica)

Funzionario Architetto MARCO COFANI
AREA VI – UT VRO
E-mail: marco.cofani@cultura.gov.it

Il Responsabile dell'Istruttoria (parte archeologica)

Funzionario Archeologo GIOVANNA FALEZZA
E-mail: giovanna.falezza@cultura.gov.it

Il Collaboratore all'Istruttoria

Assistente Tecnico PAOLA BERNI
21/12/2022 - 17423 SOMMACAMPAGNA PUA RFB Ca' del Pepe - PF PRESCRITIVO art. 16-L.1150-42.odt



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA
Piazza San Fermo, 3 - 37121 Verona – TEL. 0458050111 - CF 80022500237 – IPA CER15H
PEO sabap-vr@beniculturali.it – PEC mbac-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it – WEB www.sabap-vr@beniculturali.it

