

**P.I. del P.A.T. - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
PER INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE IN LOCO DI
CAPANNONI PER ALLEVAMENTO AVICOLO, SITI
IN SOMMACAMPAGNA, VIA REZZOLA LOC. TERRUIA**

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

I signori Albertini Silvano, Albertini Mario e Albertini Leonello, residenti in Sommacampagna (VR), in veste di proprietari dell'area in oggetto con soprastanti capannoni avicoli siti nel Comune di Sommacampagna (VR) via Rezzola Loc. Terruia catastalmente identificati al Foglio 15 mapp. 628, intendono presentare manifestazione di interesse relativamente al Piano degli Interventi del PAT del Comune di Sommacampagna al fine di procedere all'intervento come in seguito descritto.

PREMESSA:

- Nella tavola S.A.U. (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA) l'area oggetto di intervento è individuata come "area agricola non coltivata, fabbricati con corti annesse e tare di coltivazione".
- Nella tavola n° 1 del P.A.T. (CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE) l'area oggetto di intervento viene coinvolta da vincolo / fascia di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi in quanto a nord-est è presente appunto un allevamento zootecnico intensivo; tale vincolo risulta però ininfluenza in quanto tra l'allevamento che genera il vincolo e l'area oggetto di intervento è interposto un insediamento residenziale - ved. atti di indirizzo L.R. 11/2004 art. 50, lettera d), comma 9.
- Nella tavola n° 2 del P.A.T. (CARTA DELLE INVARIANTI) l'area oggetto di intervento non presenta particolarità da segnalare.
- Nella tavola n° 3 del P.A.T. (CARTA DELLE FRAGILITÀ) l'area oggetto di intervento è "idonea a condizione, tipologia 5" ed è all'interno del corridoio di difesa dall'inquinamento acustico (autostrada A4).
- Nella tavola n° 4 del P.A.T. (CARTA DELLA TRASFORMABILITÀ) l'area oggetto di intervento è all'interno dell' A.T.O. N° 6, ambito rurale di pianura; in particolare è all'interno del perimetro dell'edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale di via Rezzola, zona Terruia; e i capannoni in oggetto sono contrassegnati col simbolo di elementi di degrado. Tale condizione fa sì che la demolizione dei fabbricati esistenti generi un credito di volume pari massimo a un terzo del volume esistente prevedendo la **trasformazione della destinazione d'uso in residenza in loco**.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

Il volume dei fabbricati esistenti è di circa 8.444 mc (da verificare in sede di progettazione definitiva); pertanto la demolizione genera un volume corrisponde a un terzo dell'esistente:

8.444 mc / 3 = circa 2.815 mc residenziali.

Questo quantitativo di volume è minore del totale previsto per l' A.T.O. n° 6 di riferimento, che in totale prevede 11.540 mc di incremento residenziale (ved. art. 14 delle Norme Tecniche del PAT).

L'intervento che si intende realizzare a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti prevede anzitutto la realizzazione di una strada interna (sempre sull'area di proprietà) che consenta l'accesso alla pubblica via (via Rezzola). Tale viabilità interna è in parte già esistente (tratto da via Rezzola verso sud).

Sotto il sedime della strada interna saranno realizzati anche i sottoservizi necessari ai nuovi fabbricati residenziali quali fognatura, rete di approvvigionamento idrico, rete di fornitura gas, rete per distribuzione corrente elettrica, rete telefonica; il tutto comunque da valutare in fase di elaborazione del progetto definitivo.

Si propone che le descritte opere di urbanizzazione, una volta realizzate a carico dei proponenti, vengano in seguito cedute a titolo gratuito al Comune di Sommacampagna; così come verranno cedute a titolo gratuito le superfici a standard primari costituite da parcheggi e verde come indicato nello schema di progetto (ved. Tav. 2).

Per quanto riguarda l'urbanizzazione secondaria si prevede la monetizzazione.

La volumetria di progetto verrà gestita indicativamente in quattro lotti edificabili, ciascuno con uno più corpi di fabbrica il cui ingombro e posizionamento ipotizzabili saranno quelli indicati nello schema di progetto (ved. Tav. 2). Tuttavia per l'individuazione effettiva di posizione e ingombro planimetrico dei nuovi fabbricati si rimanda alla progettazione definitiva degli stessi; l'intenzione comunque è quella di realizzare alcune unità residenziali (si ipotizzano 8 o 9 unità) tipo villette singole o bifamiliari, gestite appunto in quattro lotti e con corpi di fabbrica strutturati per alcune porzioni su un piano e per altre porzioni su due piani fuori terra, più piano interrato.

Per quanto concerne la presenza del corridoio di difesa dall'inquinamento acustico (autostrada A4), in caso ve ne sia l'effettiva necessità a seguito di più approfondite indagini, si propone come barriera al rumore l'eventuale realizzazione di un rilevato di terreno con vegetazione arbustiva, che se realizzato verrà ceduto a titolo gratuito al Comune di Sommacampagna. Si rimanda comunque alla progettazione definitiva la scelta della soluzione progettuale più idonea in riferimento alla specificità del nuovo costruito; in quanto il tutto è da verificare in seguito anche ad eventuali interventi diretti di barriere antirumore da parte dell'ente gestore del tratto autostradale coinvolto. Non si esclude inoltre la possibilità di intervenire in maniere efficace e puntuale sui singoli nuovi fabbricati con soluzioni progettuali e di materiali che consentano adeguati standard abitativi anche in merito all'inquinamento acustico.

Per in nuovi fabbricati è intenzione dei proponenti adottare tecnologie costruttive ispirate a criteri di eco-compatibilità e risparmio energetico, in particolare cogliendo quanto a oggi già proposto dalla vigente normativa regionale, in applicazione dell'art. 5 della L.R. n. 4 del 09.03.2007, e precisamente lo scomputo della superficie e delle volumetrie per gli interventi di edilizia sostenibile.

Tale principio è in linea con quanto enunciato nel *Documento Programmatico del Sindaco relativo al Piano degli Interventi, Obiettivi del Piano, lettera d) "premiabilità" intese come scomputi volumetrici.*

RISPONDEZZA AGLI OBIETTIVI DEL PIANO

Per quanto concerne l'attinenza della manifestazione di interesse proposta rispetto agli obiettivi del piano si ritiene di sottolineare i punti più salienti:

- come riportato a pag. 2 del *Documento Programmatico del Sindaco relativo al P.I. (gennaio 2015)* il recupero e la riqualificazione degli insediamenti esistenti è principio e finalità basilare secondo la normativa regionale;
- come riportato a pag. 14 punto c) del *Documento Programmatico del Sindaco relativo al P.I. (gennaio 2015)* è obiettivo del piano il "risparmio di territorio", da ottenersi anche col recupero del patrimonio edilizio esistente. A tal proposito è importante sottolineare che l'intervento proposto **non va a "consumare" S.A.U.** (Superficie Agricola Utilizzata) in quanto l'intero ambito di intervento rientra già nel perimetro dell' "area agricola non coltivata, fabbricati con corti annesse e tare di coltivazione" (ved. Elaborato grafico Tav. n° 1);
- a pag. 16 punto 6) del *Documento Programmatico del Sindaco relativo al P.I. (gennaio 2015)* si parla delle politiche abitative; è qui che si inserisce l'intervento proposto; e nello specifico a pag. 17 si evince come nella valutazione delle manifestazioni di interesse sia favorita la distribuzione sul territorio di "piccoli" insediamenti che prevedano anche il recupero e il completamento degli insediamenti residenziali esistenti. Situazione specifica della presente manifestazione di interesse in quanto l'intervento proposto va a recuperare dei fabbricati esistenti proponendo l'utilizzo della volumetria generata (1/3 dell'esistente) all'interno di un'area già individuata come edificazione diffusa di natura agricolo-residenziale.

Alla luce delle citate azioni strategiche individuate col *Documento Programmatico del Sindaco relativo al P.I. (gennaio 2015)* si ritiene che la presente manifestazione di interesse sia quindi meritevole in quanto come già enunciato rispetta i seguenti criteri: la volumetria da realizzare, di fatto limitata, va a recuperare edifici esistenti; e soprattutto relativamente alla localizzazione non si va a consumare S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata).

La parte proponente, qualora lo riteniate opportuno, è disposta a valutare soluzioni alternative e/o integrative rispetto a quanto proposto, in ottica collaborativa, al fine di un efficace conseguimento degli obiettivi privati e di Piano.

Sommacampagna, 31 marzo 2015

Albertini Silvano

Albertini Silvano

Albertini Mario

Albertini Mario

Albertini Leonello

Albertini Leonello

Il progettista:

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
ARCHITETTI
della provincia di
VERONA

Sandro Albertini
n° 2309
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO