

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ai sensi dell'Art. 19 LRV 11/2004
SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1
Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

L'area sita in Località Ca' del Pepe, in via Pezzarara 16, del Comune di Sommacampagna, identificata nell'omonimo comune censuario nel foglio 31 con mappale 583, a seguito di specifico ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO (art. 6 L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 - registro scritture private n. 423) per l'inserimento nel Piano degli Interventi della Proposta Urbanistica – Manifestazione di Interesse prot. n. 5198 del 2 aprile 2015 come integrata con prot. n. 14042 del 12 luglio 2016, è normata nella SCHEDA PROGETTUALE - A N. 1 del vigente Piano degli Interventi.



Ai fini della trasformazione di detta area risulta necessario predisporre un Piano Urbanistico Attuativo rispondente alla richiamata SCHEDA PROGETTUALE- A N.1 nonché ai principi guida dell'accordo pubblico privato.

In estrema sintesi l'accordo pubblico-privato prevede la riqualificazione dell'area ubicata in un contesto collinare di indubbio pregio paesaggistico, il tutto da attuarsi previa demolizione dell'esistente fabbricato dismesso a destinazione produttiva, sito in via Pezzarara.

Va ricordato che a seguito di richiesta di parere preventivo propedeutico alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione dell'area Ca' del Pepe in via Pezzarara, con PEC (Riferimento: prot. n° 9368 del 22/04/2021 – PRATICA n° 2021/URB-004) la Commissione Edilizia Comunale così si è espressa:

“La CEC ritiene che l'impianto urbanistico proposto sia assentibile evidenziando la necessità che in sede di PUA e di progetti edilizi siano opportunamente giustificati e verificati normativamente i movimenti di terra connessi con la realizzazione delle piscine e dei plateatici, i setti murari, le recinzioni, nonché l'impianto planivolumetrico degli edifici in relazione alle pendenze dei tetti”.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

La SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1 – del P.I. Vigente norma puntualmente l'area di interesse, che ai sensi del DM 1444/68 è assimilabile ad una zona C; per la trasformazione/rigenerazione dell'area è stata correttamente prevista, la formazione di un P.U.A..

Sull'area in questione il Piano degli Interventi consente la realizzazione di una cubatura massima, a destinazione residenziale, pari a 2.350 mc (50% dell'esistente fabbricato dismesso a destinazione produttiva) da realizzarsi con altezza massima pari a 2 piani fuori terra e il rispetto di tutti gli altri parametri edificatori previsti dal vigente Piano degli Interventi per le aree di tipo C.

La medesima scheda nelle *PRESCRIZIONI PARTICOLARI*, indica precisi indirizzi progettuali; la stessa li così recita:

“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 PAT 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 una preventiva verifica geotecnica. Le relative rampe aperte di accesso, se indispensabili, dovranno essere limitate nel numero, accorrandole per edifici adiacenti, e realizzate sfruttando al massimo l'andamento del terreno al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico”.

A pagina 6 del richiamato ACCORDO di PIANIFICAZIONE PUBBLICO – PRIVATO (art. 6 L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 - registro scritture private n. 423), si trova conferma della cubatura residenziale max realizzabile pari a 2.350 mc, precisando “... *che la capacità edificatoria massima che verrà inserita nel Piano degli Interventi è la seguente:*

- *volume urbanistico massimo realizzabile, inteso come “cubatura” fuori terra prevista = mc 2.350;*
- *superficie utile residenziale realizzabile fuori terra di mq 810;*
- *superfici interrato di pertinenza ed accessorie dei volumi residenziali fuori terra, che producono “valore immobiliare” = mq 400 ...”*

INDIRIZZI PROGETTUALI FATTI PROPRI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Piano Urbanistico Attuativo che si intende proporre all’attenzione della pubblica amministrazione, è stato steso in conformità ai dati stereometrici previsti dalla SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1, facendo proprie le PRESCRIZIONI PROGETTUALI lì esposte, che in estrema sintesi prescrivono particolare attenzione in ordine all’inserimento del nuovo edificato nel delicato contesto paesaggistico, limiti ai movimenti di terra e alla realizzazione di rampe di accesso agli interrati che dovranno essere quanto più possibile contenute.

Il rilievo tacheometrico dell’area di pertinenza del fabbricato dismesso a destinazione produttiva, ha consentito la restituzione grafica del lotto, che per superficie risulta pari a 3.973,02 mq (nella richiesta di parere preventivo a suo tempo inoltrata era stata esposta erroneamente una superficie pari a 3.958,17 mq), e per forma geometrica sostanzialmente assimilabile ad un rettangolo di circa 130 x 30 mq. L’andamento altimetrico del lotto, lungo l’asse nord/sud registra un salto altimetrico di circa 3,70 m, mentre lungo l’asse est-ovest si registra un salto altimetrico massimo di circa 4,40 m.

Preso atto delle condizioni orografiche del lotto e delle PRESCRIZIONI PROGETTUALI contenute nella scheda norma, si è ritenuto di ubicare la cubatura massima realizzabile fuori terra (2.350 mc) lungo l’asse nord/sud, suddividendo la stessa in quattro volumi (unità monofamiliari) connessi da coperture orizzontali aperte su due fronti, destinate ad accogliere gli spazi accessori (max 400 mq

complessivi tra entroterra e fuori terra); le volumetrie delle quattro unità monofamiliari proposte sono state posizionate a “scalare” con l'intento di assecondare quanto più possibile il naturale andamento altimetrico del terreno lungo l'asse nord-sud; tale soluzione oltre a minimizzare i movimenti terra riduce non di poco la necessità di realizzare muri di contenimento contro terra.

Il PUA, come detto attiene alla riqualificazione di un'area attualmente occupata da un edificio dismesso a destinazione produttiva e previa demolizione dell'esistente, verrà realizzata una volumetria massima pari a 2.350 mc, per un numero di abitanti teorici insediabili pari a 15,6 (2.350mc/150mc).

Gli standard di urbanizzazione per aree a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 11 - *Dotazione di spazi pubblici nei PUA* - delle NTO del Piano degli Interventi vigenti, risultano pertanto come segue:

<u>standard urbanistici primari</u>	$8,50\text{mq} \times 2.350\text{mc}/150\text{mc} = \underline{133,17\text{mq}}$
di cui minimo a parcheggio	$3,50\text{mq} \times 2.350\text{mc}/150\text{mc} = \underline{54,83\text{mq}}$
<u>standard urbanistici secondari</u>	$21,50\text{mq} \times 2.350\text{mc}/150\text{mc} = 336,83\text{mq}$

Al fine del soddisfacimento dello standard primario richiesto si prevede la realizzazione di un parcheggio avente superficie di 301,14 mq (301,14 > 54,83) oltre ad un'area verde di 39,96 mq per complessivi 341,10 mq (341,10 > 133,17), l'insieme delle aree destinate al soddisfacimento degli standard primari è ubicato a ridosso dell'esistente pubblica via Pezzarara; si precisa che i punti di ingresso ed uscita dal parcheggio di uso pubblico sono stati volutamente tenuti distinti così da evitare pericolose interferenze.

Le aree destinate a stallo saranno realizzate con pavimentazione drenante.

Tra il parcheggio prospiciente via Pezzarara e i quattro lotti interni al PUA è stata inserita una ulteriore area a verde privato con funzione di filtro; in tale area sarà possibile ubicare dispositivi per la raccolta differenziata e i manufatti necessari per le utenze (punti di consegna).

Gli standard secondari verranno invece monetizzati in ragione del fatto che la realizzazione degli stessi non garantirebbe il loro reale utilizzo.

I quattro lotti risultano serviti da un percorso carrabile interno con pavimentazione drenante, che in perfetta assonanza con quanto fatto con i volumi proposti per la realizzazione di quattro monofamiliari, asseconda l'andamento

altimetrico del lotto garantendo così il necessario accesso, (carrabile e/o pedonale) alle unità residenziali e alle relative pertinenze (vani accessori).

Come si evince dalla presa visione del planivolumetrico allegato alla presente, gli spazi accessori alle residenze (destinati a parcheggio privato o altro) risultano immediatamente accessibili dalla strada carraia interna così da eliminare totalmente la necessità di rampe per l'accesso agli interrati, interrati che se realizzati saranno collegati alle volumetrie fuori terra da semplici scale di collegamento interno.

I giardini interni ai lotti saranno caratterizzati dalla formazione di balze interne che consentano di godere di porzioni di giardino pianeggiante in prossimità dei piani terra; va comunque precisato che tale aspetto ha sostanziale carattere edilizio e pertanto sarà oggetto di più preciso studio al fine dell'ottenimento del P.d.C. per la realizzazione degli edifici residenziali.

Da ultimo si evidenzia che ai fini della stesura del PUA, la quota di rilievo pari a +150,20 m viene assunta come quota +/- 0.00 di progetto così come riportato nella sezione 7-7 di progetto; nella medesima sezione vengono individuate le quote di campagna (quattro, una per ogni edificio) che assumono valore prescrittivo ai fini del calcolo della volumetria urbanistica massima imputabile ad ogni singolo edificio; più precisamente per l'edificio:

- n. 1 viene assunta come quota del piano di campagna quota +2.62.
- n. 2 viene assunta come quota del piano di campagna quota +1.87;
- n. 3 viene assunta come quota del piano di campagna quota +1.12;
- n. 4 viene assunta come quota del piano di campagna quota +0.37;

Come meglio precisato nelle Norme Tecniche Attuative del PUA ad ogni edificio, dei quattro previsti, viene assegnata una capacità edificatoria massima pari a :

- volume fuori terra 585 mc (da calcolarsi rispetto alla quota del piano di campagna assegnata);
- superficie utile residenziale fuori terra 202,5 mq;
- superficie pertinenziale complessiva (fuori ed entro terra) pari a 100 mq.

Verona, settembre 2022

arch. Amedeo Margotto

ing. Giovanni Montresor

5