

Provincia di Verona

Comune di Mezzane di Sotto

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ai sensi dell'art. 50 comma 4 lettera i)
della L. R. n. 61/1985 e successive modificazioni
e dall'art. 48 comma 1bis della L. R. n. 11/2004

CENTRO STORICO LOCALITA' VERZENO
MODIFICA PERIMETRO DI TUTELA
Inserimento fabbricati esistenti N. 1 -2

COMUNE DI		
MEZZANE DI SOTTO		
20 AGO. 2015		
PROT. N.	VAL.	CL.
6807	10	12

VAR
P.R.G.
3

Titolo tavola

RELAZIONE TECNICA

Il Sindaco

Il Tecnico

ORDINE

degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA



Alessio Pasetto
n° 984

sezione A
settore architettura

ARCHITETTO

Rev.

Scala 1:2000 e 1:500

Data Dicembre 2014

INQUADRAMENTO GENERALE DELLA VARIANTE

Il Comune di Mezzane di Sotto (VR) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di G.R.V. n. 1678 del 19.05.1998 e successiva Variante N. 5 di definizione dei centri storici minori approvata con delibera di G.R.V. n. 1597 del 17.06.2008.

A seguito della richiesta presentata dalla ditta Leso Piergiulio in data 24.12.2014 è apparso opportuno rivedere la perimetrazione del centro storico (numericamente indicato con la sigla A-31) della località denominata Verzeno, mediante una variante parziale allo strumento urbanistico generale ai sensi dell'articolo 50 comma 4 lettere i) della L.R. 61/85, come variato ed integrato dall'art. 48 comma 1bis della L.R. 11/2004.

La presente variante parziale in particolare è volta a meglio definire il perimetro del suddetto Centro Storico inglobando due fabbricati attualmente esterni alla perimetrazione, anche se già individuati e numerati nel vigente strumento urbanistico generale, con la relativa area di pertinenza (il tutto catastalmente individuato al foglio 20 mappali 277-653-701), nonché la strada che dalla provinciale dà accesso a tale nucleo abitato.

L'inclusione di tale accesso è tesa a valorizzare l'angolo sud-est del mappale 701 (confinante a nord-est con la strada provinciale e a sud con la strada comunale Verzeno) dove è posto un capitello in legno legato alla devozione religiosa e di cui si prevede la conservazione ed è inoltre finalizzato alla sostituzione dell'attuale muro di contenimento in cls, che delimita l'ingresso al centro storico con una muratura in pietra tradizionale e tipologicamente affine ai terrazzamenti presenti in questa zona collinare.

La presente variante non comporta alcun nuovo volume o superficie coperta limitando gli interventi edilizi sui fabbricati esistenti che verranno ricompresi nel centro storico ai soli ammissibili dalla schedatura allegata.

In particolare nella proposta di variante è previsto l'aggiornamento della schedatura dei due corpi di fabbrica indicati con il numero 1 e 2 per quanto riguarda le sagome alla carta tecnica regionale e ai due provvedimenti edilizi riguardanti i medesimi fabbricati.

Si ricorda che il fabbricato n. 1 è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare delle dimensioni lorde di mt. 15,50x10,50 a due piani fuori terra con destinazione a ricovero attrezzi e reperti storici realizzato in base alle C.E. n. 992/90 e 1223/92.

Di fatto il fabbricato è parte del complesso esistente ed è posto ortogonalmente e in arretrato rispetto alla strada comunale con ubicazione all'angolo nord-est del suddetto impianto.

2

Internamente il fabbricato è distribuito da un ascensore tra il piano terra e il primo, mentre l'accesso alla cantina posta al piano interrato è garantito da una scala interna a rampa unica.

L'impianto risulta sotto il punto di vista tipologico-costruttivo caratterizzato da una accentuata simmetria in ragione della destinazione e articolazione temporale degli interventi edilizi.

Il fabbricato n. 2 è invece costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare delle dimensioni lorde di mt. 10,55x4,50 ad un piano fuori terra con destinazione ad annesso residenziale realizzato in base alla C.E. prot. n. 2983/86.

L'edificio, che risulta di fatto a servizio dell'abitazione inserita nel vigente perimetro di tutela della Corte Verzeno con il n. 3, è collegato al fabbricato n. 1 con una tettoia aperta delle dimensioni di mt. 2,70x4,00.

LA VARIANTE PARZIALE

Come indicato nell'art. 50 della L.R. 61/85 (meglio specificato nella Circolare Regionale n. 6 del 23.06.1998):

- **la lettera i)** del 4° comma permette "le trasposizioni cartografiche e la correzione di errori connessi all'assunzione di una nuova base cartografica"

In questo caso la Variante Parziale, che viene fatta propria dall'Amministrazione Comunale su proposta della ditta proprietaria dei due fabbricati sopra indicati prevede la corretta individuazione del perimetro di Centro storico e l'assegnazione del grado di protezione normato dalle vigenti NTA come GP4 per i due edifici, che, come già detto, risultano nel vigente P.R.G. numerati ma privi della corrispondente normativa di intervento.

Tenuto conto di quanto già vigente, l'Amministrazione Comunale nel delimitare tale ambito di intervento urbanistico complessivo, oltre a garantire alla ditta proponente, che non opera sul territorio comunale come azienda agricola, di procedere al recupero funzionale del fabbricato 1, e permettere anche il potenziamento degli spazi espositivi dei reperti storici presenti nello stesso fabbricato.

Per quanto riguarda la normativa di intervento si fa riferimento alla gradualità prevista per la zona "A - Centro Storico" con il grado di protezione GP 4 e alle norme relative a "Edifici, corti e manufatti di antica origine e di particolare valore culturale in zona agricola normati ai sensi della LR 24/85 art.10".

L'intervento sul fabbricato n. 1 è necessario al fine di poter riunire in un unico stabile una particolare collezione di rari apparecchi storici, già in parte custoditi nell'esistente edificio ormai saturo, ereditati dalla ditta proponente, anche al fine di poter eventualmente in futuro realizzare una esposizione pubblica di grande valore culturale.

L'allargamento degli spazi espositivi potrebbe essere effettuato senza incremento volumetrico dell'edificio esistente con eventuale realizzazione di volume interrati e formazione di locali strettamente connessi con la collezione stessa.

Infine, tenuto conto che la proposta di Variante Parziale al P.R.G. prevede esclusivamente la ridefinizione della delimitazione dell'ambito di Centro Storico della contrada Verzeno senza incrementi volumetrici e la schedatura di due fabbricati esistenti con assegnazione dei relativi gradi di intervento,

si assevera

la non necessità di compatibilità idraulica dato che non è prevista alcuna variazione di permeabilità dei luoghi, così come la non necessità della valutazione di incidenza ambientale.

Estratto NTA

CENTRO STORICO

NUCLEI DI ANTICA ORIGINE (L.R. 24/85 art. 10) / GP4

Edifici la cui impostazione originaria, ancora leggibile, pur se trasformata o se compromessa nel tempo, ne impone la conservazione dell'impianto nel contesto del tessuto e per particolari allineamenti.

Modi di intervento

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione a sensi della L.S. 457/78 art. 31.

Sono consentiti ampliamenti secondo le tavole di P.R.G. o le particolari indicazioni della normativa di zona.

Nelle sopraelevazioni ammesse è consentita una equilibrata variazione del dimensionamento della finestratura.

Modalità di intervento

Autorizzazione o Concessione edilizia diretta.

E' ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti non originarie o staticamente o igienicamente compromesse.

Fatti salvi gli ampliamenti previsti dalle tavole di P.R.G., i volumi costruibili non devono superare quelli esistenti.

Per essi sono ammesse leggere variazioni di altezza compatibili con l'impostazione dell'edificio originario.

Le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nella ricostruzione è da tener conto della conservazione o di una conveniente ridefinizione degli allineamenti secondo le indicazioni del P.R.G..

Per le nuove costruzioni e le ricostruzioni le altezze dei locali non potranno essere inferiori a quelle previste, di legge.

Nell'ambito dei volumi esistenti è possibile usare per le funzioni ammesse altezze fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono vietate le tinteggiature esterne lavabili, plastiche e simili.

Sono comunque fatte salve e prevalgono le prescrizioni relative agli interventi e alle funzioni ammesse per i nuclei di antica origine in zona agricola.

Funzioni ammesse per la zona A

Residenza;

Artigianato non molesto, compatibile;

Attività terziarie in genere e servizi.

Edifici, corti e manufatti di antica origine e di particolare valore culturale in zona agricola normati a sensi della L.R. 24/85 art. 10.

Il P.R.G. individua in zona agricola edifici e aggregazioni edilizie di particolare valore storico, architettonico e ambientale a sensi della L.R. 24/85 art. 10 prescrivendone gli interventi ammessi, la cui attuazione è suscettibile delle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale.

Gli interventi ammessi, conseguenti all'applicazione della normativa specifica dei gradi di protezione, previsti per le zone A e alle indicazioni puntuali sulle tavole di P.R.G., sono rivolti al ripristino e all'adeguamento funzionale, in rapporto alla destinazione d'uso originaria e/o ammissibile delle singole costruzioni e dei complessi, nel rispetto e per la valorizzazione delle caratteristiche originali.

Modi di intervento

Per la presentazione di progetti singoli, se relativi all'edilizia esistente, è richiesta la produzione di una relazione schematica storico-critica e tecnica dell'edificio o degli edifici interessati come parte della "corte" di appartenenza; se relative a nuove costruzioni, la relazione deve essere estesa dettagliatamente all'intero aggregato e deve essere tale da evidenziare l'impianto originario complessivo e le successive trasformazioni nei secoli, i materiali costruttivi e l'uso dei volumi in atto e corredata da una documentazione fotografica che comprenda anche della piantumazione d'alto fusto esistente nelle aree di pertinenza.

È sempre ammessa per tutte le costruzioni esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le definizioni della L.S. 457/78 art. 31.

Per immobili non appartenenti alla corte ma esistenti entro la perimetrazione di tutela sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti della L.S. 457/78 art. 31.

In particolare le schede relative agli edifici e alle "corti" di valore culturale, in zona agricola, indicano gli interventi ammessi, immobile per immobile con riferimento alla normativa dei gradi di protezione previsti per le zone A, per quanto non espressamente stabilito sulle schede medesime e/o dalla presente, particolare normativa.

E' prescritto il solo intervento di restauro per tutti i manufatti antichi caratteristici, anche esterni, quali: ringhiere, cancellate, cancelli, murature a secco, murature di recinzione o contenimento, lapidi, ecc. e per ogni elemento costruttivo di pregio, scultoreo e di trattazione pittorica visibile o che si trovasse durante l'esecuzione dei lavori, da mantenersi in sito per quanto compatibile con le esigenze della buona conservazione.

In particolare, fatte salve le esigenze di ordine statico, le murature a secco caratteristiche dovranno essere restaurate con tecniche che garantiscano la conservazione della tessitura e dei materiali originali.

Nei casi, ammessi, di sostituzione edilizia è consentito un relativo adeguamento volumetrico, se necessario, per una migliore integrazione con l'esistente.

Di norma la volumetria ammissibile è però quella afferente agli immobili per i quali è consentita la sostituzione, anche come sommatoria di trasposizione dei volumi e per usi compatibili.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla L.R. 24/85 artt. 3, 4, 5, 6 e 7.

Nell'ambito delle "corti" o di loro pertinenze, gli eventuali nuovi volumi in sostituzione delle preesistenze, possono insediarsi sull'area di sedime degli edifici da sostituire, o nelle aree indicate dalla grafia di progetto delle schede, con possibilità di modificazioni formali e comunque all'interno delle perimetrazioni medesime.

Ogni intervento deve rispettare le norme previste dal P.R.G. per l'Edificazione in Zona Agricola.

Le aree classificate a verde di tutela sono utilizzabili per le colture agricole, a parco, giardino o brolo, in esse, compatibilmente con la tutela ambientale, possono esservi realizzate piscine e particolari attrezzature per lo svago e lo sport.

Le aree classificate a verde di tutela, valgono ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria del fondo rustico di appartenenza.

Per rispettare lo stato di fatto di volumi esistenti è possibile usare, per le funzioni ammesse, altezze fino a m. 2,40. Nel caso di vani con soffitto inclinato è consentita un'altezza di m. 2,00 all'imposta con una media di m. 2,40.

Sono ammessi interventi singoli nell'ambito della stessa "corte" accompagnati però dalla prescritta relazione storico-critica.

Modalità di intervento

Autorizzazione o Concessione diretta.

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia la concessione edilizia è subordinata all'approvazione di un progetto con indicazioni planivolumetriche riguardante tutti gli edifici che interessano la "corte", oltre la prescritta relazione storico-critica.

Cambiamenti d'uso

Per gli immobili edilizi siti nell'ambito delle "corti" è sempre ammessa la destinazione residenziale e gli ampliamenti di volume ad uso residenziale, secondo i termini previsti dalla L.R. 24/85 di cui agli artt. 3, 4, 5 e 7.

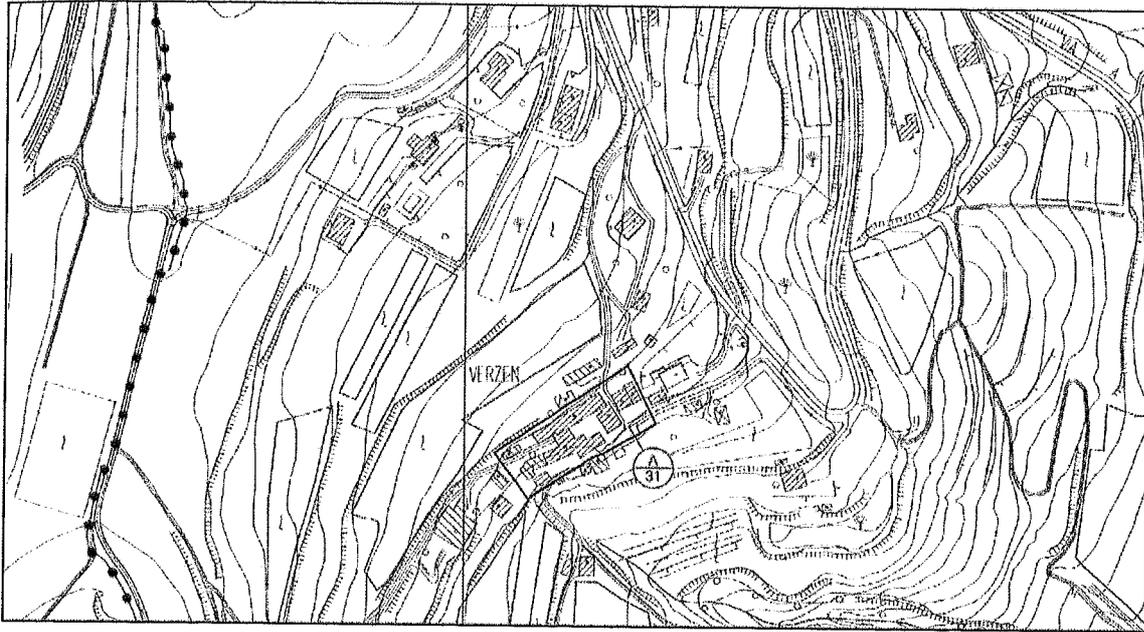
E' fatto salvo quanto previsto dalla legislazione in materia per attività agroturistiche.

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ANNO 2004 - ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/1985

Estratto tav. 13.3.2 - Zone significative

"Castagnè - Pian di Castagnè" - scala 1:2000



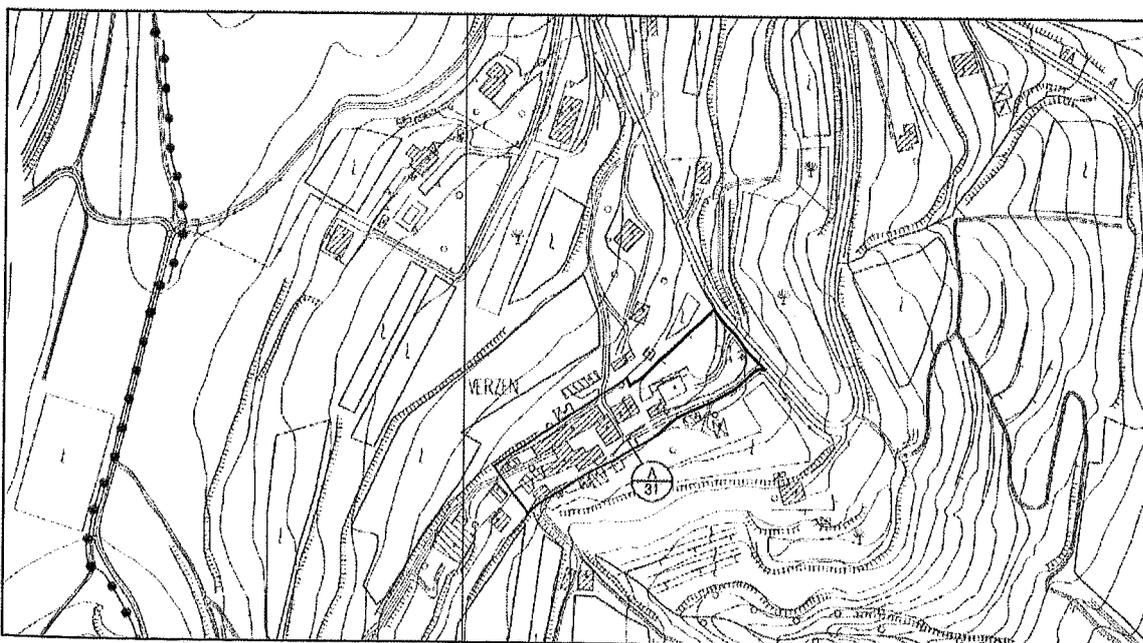
8

VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ANNO 2014 - ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/1985

Estratto tav. 13.3.2 - Zone significative

"Castagnè - Pian di Castagnè" - scala 1:2000



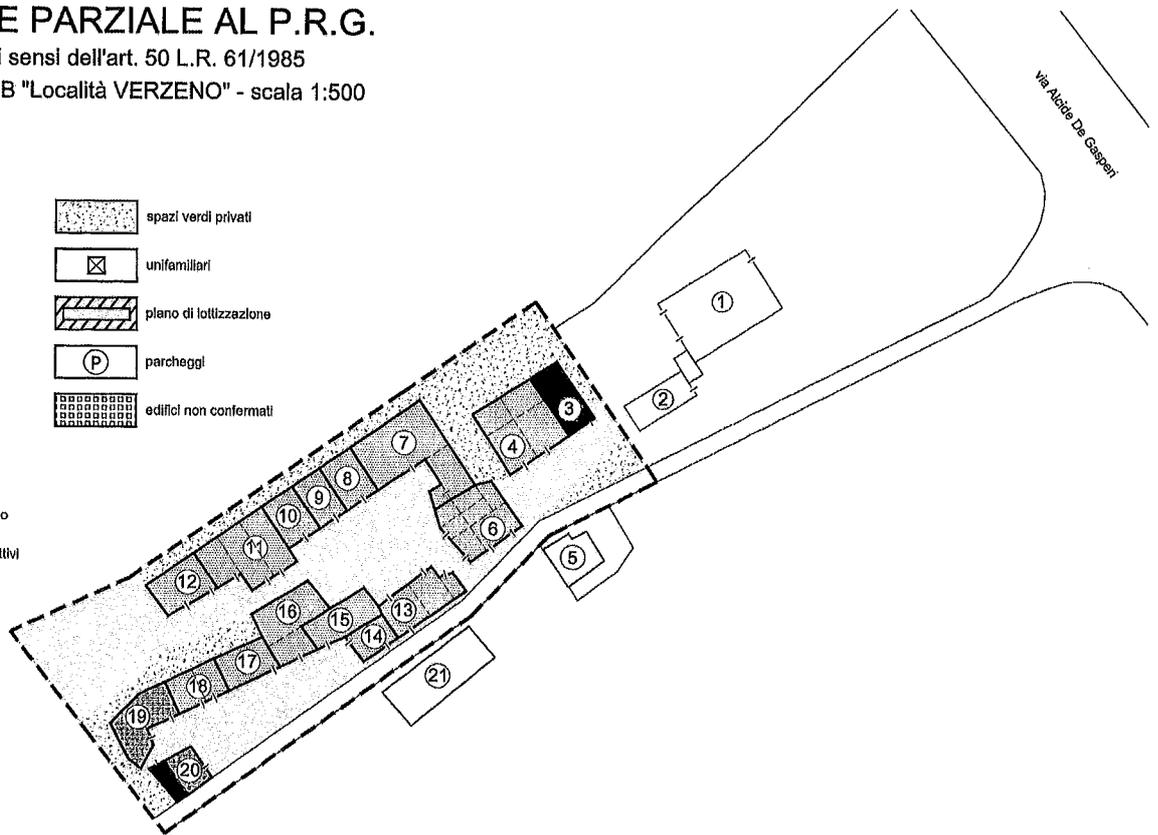
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ANNO 2004 - ai sensi dell'art. 50 L.R. 61/1985

Tav. 13.4.20-10B "Località VERZENO" - scala 1:500

Legenda

	GP 1		spazi verdi privati
	GP 2		unifamiliari
	GP 3		plano di lottizzazione
	GP 4		parcheggi
	GP 5 ₁		edifici non conformati
	GP 5 ₂		
	perimetro centro storico		
	spazi connettivi		



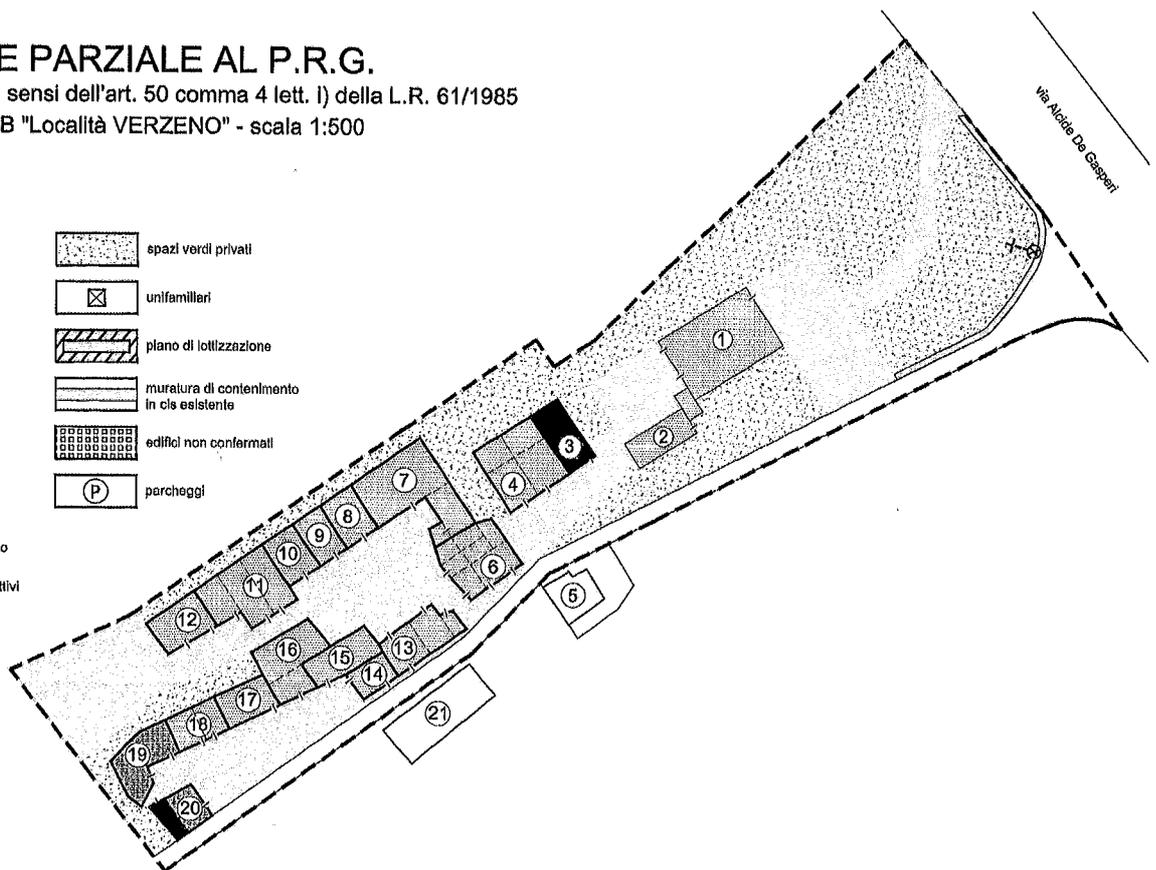
VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

ANNO 2014 - ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. I) della L.R. 61/1985

Tav. 13.4.20-10B "Località VERZENO" - scala 1:500

Legenda

	GP 1		spazi verdi privati
	GP 2		unifamiliari
	GP 3		plano di lottizzazione
	GP 4		muralura di contenimento in cls esistente
	GP 5 ₁		edifici non conformati
	GP 5 ₂		parcheggi
	perimetro centro storico		
	spazi connettivi		



ARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

NO 2014 - ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/1985

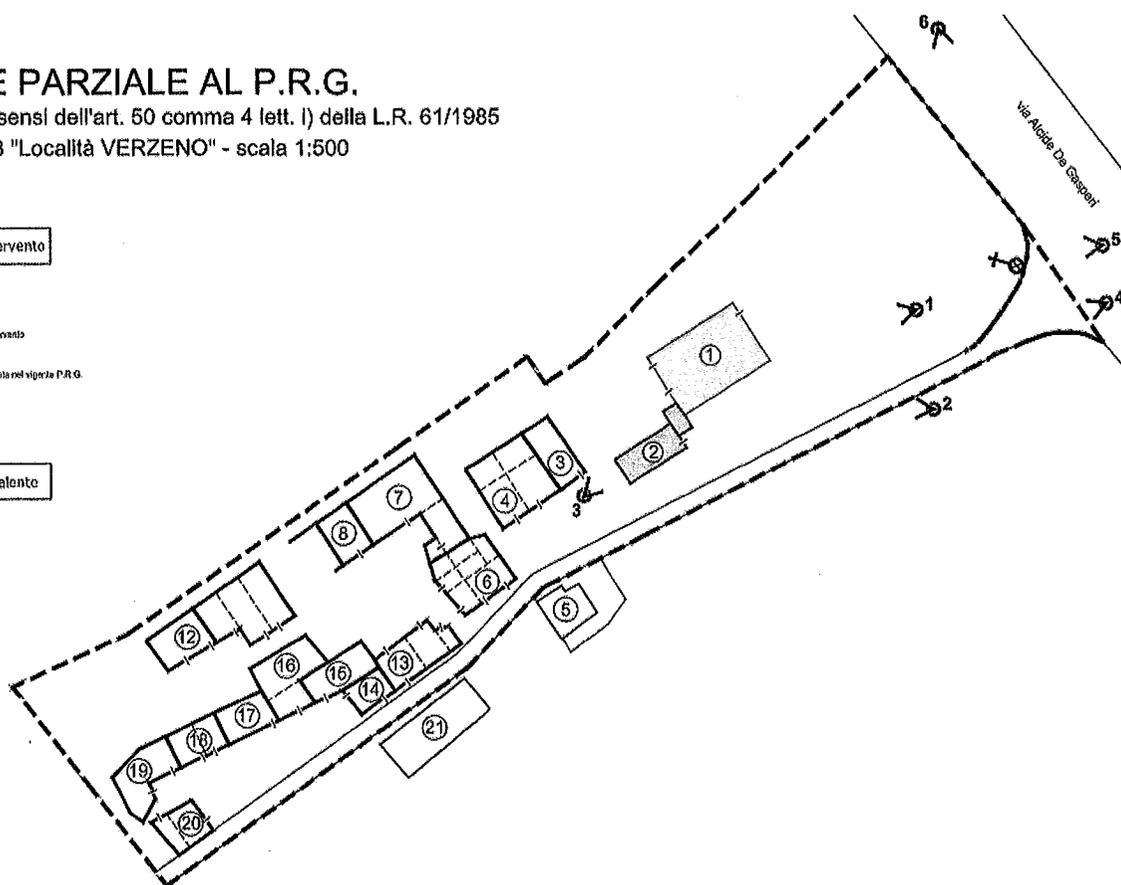
v. 13.4.20-10B "Località VERZENO" - scala 1:500

Limitazione zona d'intervento

- Delimitazione zona d'intervento
- Variazione unità minima d'intervento
- Livello minimo d'intervento stabilito nel vigente P.R.G.
- Manutenzione loco

Destinazione d'uso prevalente

- Residenza
- Produttiva primaria
- Produttiva secondaria
- Produttiva terziaria
- Annesso residenziale
- Aree
- Rinvio a spazi e spazi storici



ARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

NO 2014 - ai sensi dell'art. 50 comma 4 lett. l) della L.R. 61/1985

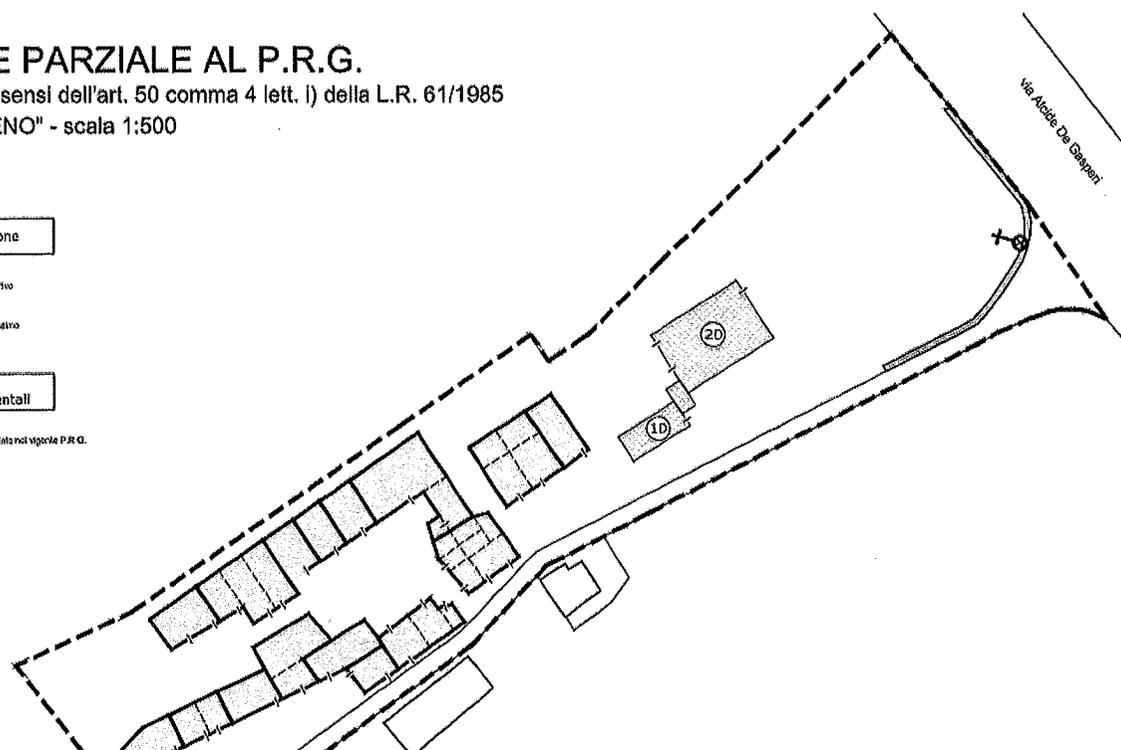
Località VERZENO" - scala 1:500

Stato di conservazione

- Buono Cattivo
- Media Pessimo

N° piani Caratteristiche ambientali

- Livello minimo d'intervento stabilito nel vigente P.R.G.
- 1 piano
- 2 piani
- 3 piani
- edificio storico artistico
- edificio storico ambientale
- edificio a carattere ambientale
- edificio privo di caratteristiche



Documentazione fotografica

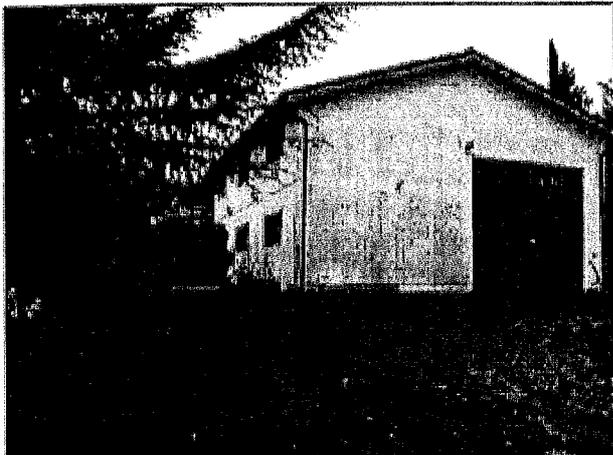


foto 1



foto 2



foto 3

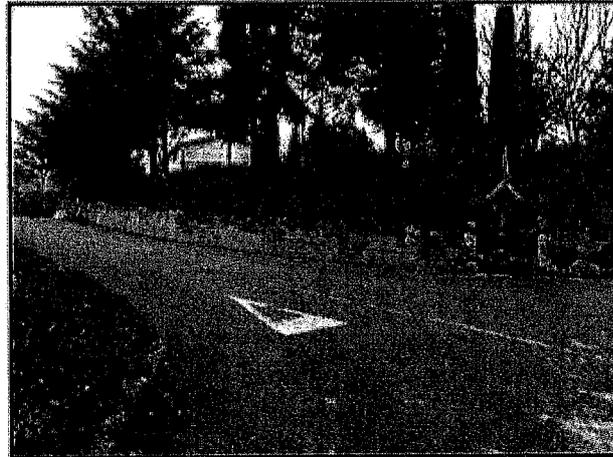


foto 4



foto 5



foto 6