

COMUNE DI BARDOLINO
PUA DEGLI EDIFICI E NUCLEI RURALI DI PREGIO
(ex art. 10 l.r. 24/85)

Terza Variante parziale - 2016
(art. 20 l.r. 11/04)

NORMATIVA
aggiornata alla Variante 2016

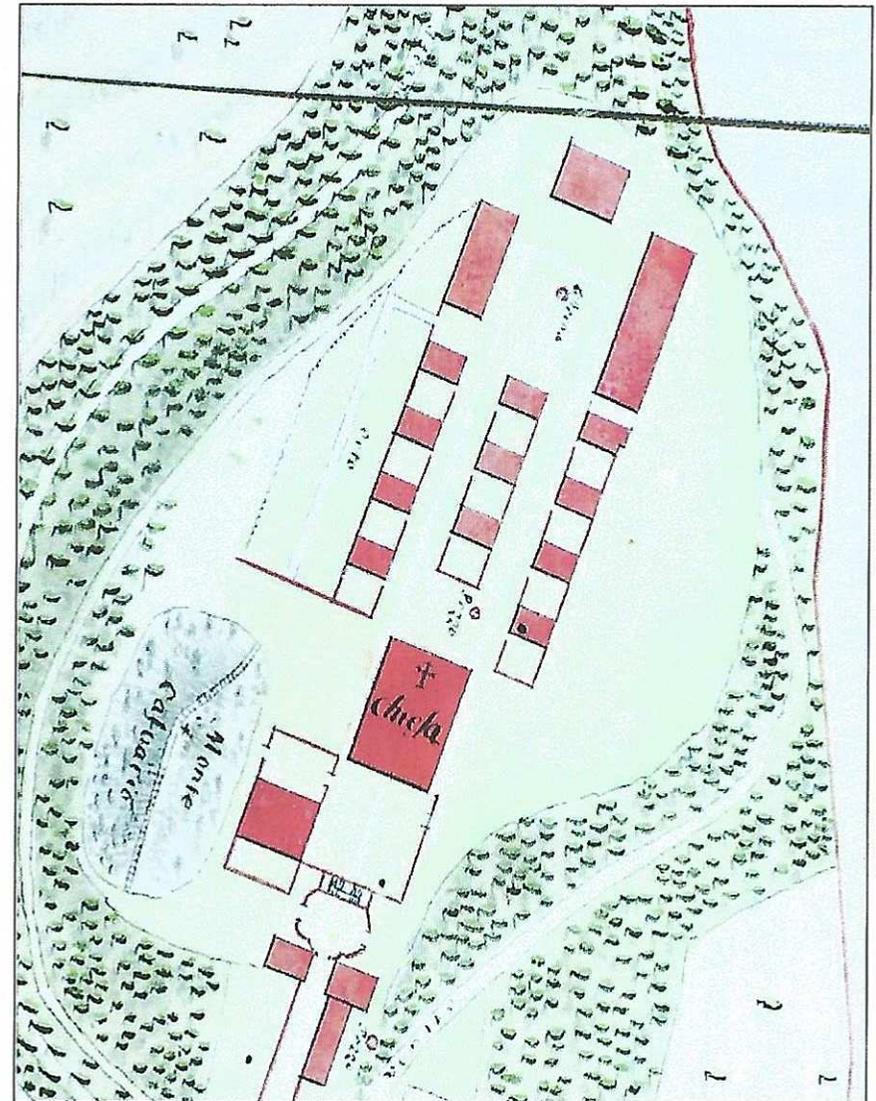
il Sindaco

il Responsabile Area Territorio

il Progettista
della Variante

Stampa professionale:
della
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA
Roberto Pasini
n° 117
sezione A
seniore architetto
ARCHELLENTO

Roberto Pasini



Eremo camaldolese S. Giorgio sulla Rocca, dal rilievo di Luigi Trezza del 1810

NORMATIVA di corti, contrade e altre aggregazioni edilizie di
antica origine, nonché fabbricati e manufatti con caratteristiche di
beni culturali tipici della zona rurale.

Sono gli insediamenti residenziali e rurali di origine non recente e che hanno caratteristiche tipologiche, strutturali ed estetiche di carattere tradizionale degne di una conservazione.

Gli edifici si suddividono in:

1 - Edifici e nuclei di valore storico ed artistico.

Interventi ammessi [con riferimento alle relative definizioni dell'art. 3 lettere a), b) e c) del DPR n. 380/01]: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Conservazione delle destinazioni d'uso originarie e demolizione delle superfetazioni.

2 - Edifici e nuclei di pregio ambientale.

Interventi ammessi [con riferimento alla definizione dell'art.3 lettera d) del DPR n. 380/01]: oltre a quelli nella classificazione n° 1, sono ammessi adattamenti e destinazione d'uso residenziale, con il passaggio da usi non abitativi (fienili, accessori rurali), ad uso residenziale, come specificato nella scheda, sempreché non sussista la necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica comprovato dall'IPA (*ora AVEPA*).

E' ammissibile comunque il recupero dei piani sottotetto alla

funzione abitativa, anche con piccoli innalzamenti, sempreché almeno una parete di ogni vano abitabile presenti un'altezza minima pari a ml. 2,20, venga rispettata complessivamente per ogni vano abitabile l'altezza media di ml. 2,40 e sempreché ai fini dell'altezza media non vengano tenuti in considerazione gli spazi di altezza inferiori a ml. 1,20.

Demolizione e integrazione o ricostruzione di corpi di fabbrica aggiunti senza valore sono superfetazioni e si intendono tutte quelle strutture venutesi a creare, dal Catasto Austriaco ad oggi, come crescita spontanea ma non inserite con la struttura iniziale.

Le superfetazioni si dividono in:

a) Intervento postumo che altera gravemente la composizione architettonica.

Intervento ammesso: abbattimento senza recupero del volume (S a).

b) Intervento postumo che altera la composizione architettonica ma parte integrante alla funzionalità dell'edificio.

Intervento ammesso: abbattimento con recupero volume (S b).

Il recupero del volume della superfetazione del tipo b dovrà essere effettuato negli annessi rurali, nel sottotetto dell'abitazione o come indicato sulla planimetria come da tratteggio, fermo

restando che tale possibilità di ampliamento dovrà inserirsi integrandosi organicamente.

c) Intervento postumo che può essere recuperato alla composizione architettonica (S c).

Intervento ammesso: recupero adeguando le strutture alla parte esistente, come completamento compositivo dell'edificio, fermo restando che tale possibilità di ampliamento dovrà inserirsi integrandosi organicamente.

In singoli casi, dove documentalmente sia dimostrata la necessità di sostituire anche parte delle strutture verticali, la sostituzione potrà essere ammessa caso per caso sulla base delle perizie tecniche eseguite sotto il controllo del Comune.

L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche similari alle opere esistenti.

In ogni caso non sono ammessi balconi.

Gli ampliamenti di aperture sono ammessi solo se rispettanti la simmetria e proporzioni esistenti.

Gli interventi sugli aspetti esterni degli edifici dovranno essere tali da rispettare le caratteristiche tipiche dell'architettura locale e del manufatto in ogni oggetto, cioè:

- falde di copertura inclinate ed armonicamente collegate ai corpi circostanti con manti di tegole a canale di laterizio colore naturale, di recupero la parte superiore.

- gronde in legno o in pietra a lastre grezze con sporgenze usuali.
- canali in lamiera di ferro zincato o di rame.
- murature intonacate e con intonaci comuni non lisciati; colori naturali e con assoluta esclusione delle tinte plastiche (graffiati o simili), oppure paramenti in pietra a vista.
- stipiti in massello di pietra battuta, o in tufo, o in intonaco, con esclusione di lastre di marmo lucido.
- serramenti in legno con scuri a ventola ed esclusione di avvolgibili a rotolo.
- fori di porte e finestre con misure e ripartizione della tipologia inerente alla data di edificazione.
- ogni qualvolta l'intervento condizioni il rinnovamento degli infissi, i serramenti devono rispecchiare la tipologia dell'edificio esistente e del foro in cui esso si iscrive.

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1, nelle unità edilizie in cui esista un piano sottotetto è ammesso il suo recupero come piano abitabile in conformità alle condizioni e prescrizioni contenute nell'art. 26 ("utilizzo dei sottotetti") delle Norme di Attuazione del P.P. dei Centri Storici, con i suoi riferimenti all'art. 25 ('caratteristiche dei locali').

Con esclusione degli edifici con grado di protezione 1, nelle unità edilizie residenziali o con ammesso cambio di destinazione (cd)

possono essere immesse, oltre alla residenza e ai servizi alla stessa, anche le seguenti destinazioni d'uso: attività di agriturismo e bed-and-breakfast secondo le leggi che le regolano; attività di vendita diretta di prodotti agricoli locali (spacci) e di somministrazione di cibi e bevande (solo locali tipici per la valorizzazione dei prodotti locali), nel rispetto della normativa comunale riguardante le attività commerciali in zona agricola.

Le recinzioni delle singole proprietà presenti nelle corti, per i lati che si rivolgono verso l'esterno della corte, potranno seguire sia le indicazioni del R.E.C. per tali manufatti nelle zone agricole, sia le indicazioni relative alle zone residenziali, purché la stessa scelta sia applicata a tutte le proprietà. In ogni caso le parti in muratura dovranno essere realizzate (o rivestite) in sasso o pietrame e le eventuali parti metalliche dovranno essere in ferro e a disegno semplice. In luogo delle recinzioni o a loro complemento sarà raccomandato l'impianto di siepi. Sono ammesse palizzate e altri recinti in legno, ma sempre entro le dimensioni di cui alla normativa di R.E.C.

Le recinzioni delle singole proprietà all'interno delle corti saranno da evitare o in ogni caso da limitare a barriere molto basse (max cm 50) in pietra o legno o a bordure vegetali.

Le aree scoperte delle corti dovranno essere tenute prevalentemente a verde; i percorsi pedonali e carrabili, compresi i posti auto,

potranno essere pavimentati in pietra, in ciottoli, in terra battuta o stabilizzata, in ghiaio. Le alberature d'alto fusto presenti devono essere mantenute e curate.

Nelle corti è ammessa la costruzione di autorimesse interrato a servizio delle abitazioni, compatibilmente con lo spazio a disposizione e la statica degli edifici esistenti, e sempre che le rampe d'accesso non deturpino i luoghi. In presenza di adeguate condizioni planoaltimetriche, può essere ammessa la costruzione di autorimesse seminterrate nelle balze del terreno naturale, con questo come copertura e con accesso a quota inferiore o uguale a quella dello spazio cortivo.

DOCUMENTAZIONE ai progetti

- elaborati grafici e fotografici in numero adeguato all'intero complesso edilizio in cui è contenuta l'unità da recuperare, inoltre pianta aggiornata delle proprietà catastali con l'elenco degli attuali intestatari e stato famiglia del richiedente.
- relazione storico-critica.
- progetto planivolumetrico che evidenzi gli effetti dell'intervento sull'intero complesso (con prospetti di tutto il complesso allo stato preesistente e di progetto); potranno essere richiesti interventi sulla medesima proprietà non previsti, in modo da rendere omogeneo il complesso edilizio.

SCHEMA RIASSUNTIVO DEGLI INSEDIAMENTI CON CARATTERISTICHE TRADIZIONALI suddivisi in:

grado di protezione 1 - Edifici e nuclei di valore storico ed artistico

grado di protezione 2 - Edifici e nuclei di pregio ambientale

BARDOLINO	grado di protezione		grado di protezione
1 - Bottrigo-Bertoi	2	24 - Corone	2
2 - Brolo	2	25 - Corrubio	2
3 - Ca' dell'Ora	2	26 - Corte	2
4 - Campagnola	2	27 - Costabella	2
5 - Campazzi 1	2	28 - Eremo	1
6 - Campazzi 2	2	29 - Monsiù o Paradiso	2
7 - Ca' Muretta	2	30 - Montaola	2
8 - Canova di sotto	2	31 - Muran	2
9 - Capitani di sopra	2	32 - Mure	2
10 - Capitani di sotto	2	33 - Ortaglia	2
11 - Casal	2		accesso portale 1
12 - Casette	2	34 - Prefontana	2
13 - Castello a	2	35 - S. Colombano	1
14 - Castello b	2	36 - S. Pietro di sopra 1°	2
15 - Ca' Vecchia	2	37 - S. Pietro di sopra 2°	2
16 - Ceola	2	38 - Scanelli n. 1°	2
17 - Chiesa di San Vito	1	39 - Scanelli n. 2°	2
18 - Colombara	2	40 - Valleselle	2
19 - Colombarone	2	41 - Vallonga	2
20 - Contrada Cortelline	2	42-43 - Valsorda	2
21 - Contrada Modena	2	44 - Vignol	2
	accesso portali 1	45 - Villa	2
22 - Contrada Paerno	2	46 - Villa Guerra	1
	chiesa 1	47 - Torcolo	2
23 - Contrada Rocca	2		

CISANO

48 - Ca' Dorda o Vignola 2

49 - Casetta 2

CALMASINO

50 - Boscaia 2

51 - Ca' Vigneto 2

52 - Casa Rossa 2

53 - Casetto 2

54 - Colombara 2

55 - Contrada Spadi 2

accesso portale 1

56 - Creole 2

57 - Cristo 2

58 - Dogoli 2

59 - Gambamola 2

60 - La Ca' 2

61 - Monte Mazzano 2

62 - Palù 2

chiesa 1

63 - Palù di sotto 2

64 - Vicino Tre Contrè 2