

# COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

**II°P.I.**

Art. 17 L.R. 11/2004

## Interventi Puntuali



### Progettista

Arch. Pierluigi Polimeni

### Studio agronomico

Dott. Antonino Murabito

### Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.

Dott.ssa Paola Modena

Dott.ssa Serena Tarocco

### Geologia e compatibilità idraulica

Dott. Pietro Zangheri

### Quadro Conoscitivo

Geom. Edoardo Nolo

### Informatizzazione cartografica

Urbacom Srl

**ADOTTATO:** D.C.C. n°46 del 17/12/2014

**APPROVATO:** D.C.C. n°2 del 07/04/2014  
e B.U.R. n°41 del 18/04/2014

Aggiornato  
MARZO 2015

IL PROGETTISTA Arch. Pierluigi Polimeni

---

IL RESPONSABILE DEL  
PROCEDIMENTO

---

DATA	Settembre 2013	FILE	Interventi Puntuali
------	----------------	------	---------------------

---

REVISIONI	Marzo 2014 -Aprile 2014
-----------	-------------------------

---

Studio PPS Architetti Associati  
Via Napoleone Primo, 8 - 370138 Verona - Tel 045 8101239 - Fax 045 577166  
E-mail info@studiopps.it

## INDICE

1. Interventi puntuali - Premessa
2. Modifica scheda D1/1
3. Opere Incongrue
4. Interventi diretti in zona di completamento



## Interventi puntuali - Premessa

Gli articoli n. 4, 8 e 39 delle NTA del PAT indicano in vari passaggi la possibilità di attivare:

- all'Art. 4 comma 15, gli ambiti di perequazione a intervento edilizio diretto;
- all'Art. 8 comma 2, con il PI, che privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti,.....nelle aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di servizi;
- all'Art. 39 comma 2, con il PI che..... individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione di uso tra diverse categorie urbanistiche.....(subordinandone la fattibilità) a "titolo abilitativo convenzionato".

Con il titolo "Interventi puntuali di nuova costruzione" il Piano degli Interventi individua, attraverso "Schede progetto", la possibilità di recupero di situazioni ambientali e strutturali non più sostenibili o condivisibili secondo le norme del PAT.

Indicazioni in tal senso sono contenute negli articoli della NTA del PAT agli articoli precedentemente citati e riguardano operazioni relative:

- all'adeguamento di indicazioni puntuali nell'ambito delle aree produttive "D1", "D1/1" e "D1/3";
- alla riconversione delle "Opere Incongrue" come previsto dall'art. 48 delle NTA del PAT;
- alla dotazione di modeste quantità volumetriche all'interno della ZTO "B" e "D6" che per dimensione dei lotti su cui insistono gli edifici, dati gli anni di approvazione e le consuetudini di quei tempi, non possono recuperare, anche solo in parte, l'indice di edificabilità attribuito dalle norme del PRG.

Tra queste iniziative, le "Opere Incongrue" sono state già valutate ed inserite nelle NTA e sulle Tavole del PAT, all'art. 48. Per queste aree è già stata valutata sia la dimensione che la complessiva volumetria oltre alla possibile destinazione anche in rapporto alla differente quantità edificabile concedibile.

Tali trasformazioni, approvate nel PAT, hanno di fatto superato la soglia valutativa della compatibilità ai fini della VAS e quindi la loro attivazione edilizia può avvenire tramite "Scheda progetto".

L'onere perequativo per queste iniziative sarà valutato in modo differenziato dall'Amministrazione in rapporto alle diversità delle situazioni, dimensioni e collocazioni

delle singole aree. Tale importo farà parte integrante della scheda operativa di ogni singolo intervento.

Per tutti gli interventi e in tutte le zone per le attività produttive D1 viene applicato, nel calcolo della superficie lorda da computare ai fini della quantificazione degli oneri perequativi, un coefficiente riduttivo pari a 0,60 per le parti interrato.

Ogni iniziativa di cui alle schede allegate sarà soggetto alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo come da schema sotto riportato, con gli adattamenti del caso specifico.

### **SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO**

per l'edificazione nelle aree.....

Il sottoscritto

che agisce in atto nella sua qualità di proprietario/di legale rappresentante, con il presente atto si obbliga:

#### **PREMESSO**

- che apposite schede, facenti parte integrativa dello strumento urbanistico vigente stabiliscono le modalità ed i criteri per l'edificazione in zona ....., in modo da consentire l'ampliamento/la trasformazione agli edifici già insediati;
  - che il P.I. subordina, nelle zone ....., il permesso di costruire al rilascio di un atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario;
  - che i presupposti per l'edificazione devono rispondere ad una o più delle seguenti caratteristiche:
    - a) esigenze aziendali (per le D1 e D6);
    - b) riqualificazione, riconversione e ristrutturazione (per Opere Incongrue e le B);
    - c) igiene ambientale e sicurezza del lavoro;
    - d) applicazione delle leggi vigenti;
    - e) rispetto dei parametri edilizi;
- ed inoltre deve prevedere:
- la cessione delle aree ove previsto nelle schede;
  - il pagamento degli oneri ove previsti nelle schede;
  - la garanzia per il rispetto degli impegni assunti.

Tutto ciò premesso,

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1**

Viene dato atto che sull'area censita nel Comune di Bardolino, Sezione .....Foglio.....  
Mappali .....della superficie di mq.....di proprietà di.....,  
esiste un fabbricato destinato a .....dalla superficie coperta di mq.....

**Art. 2**

Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune come zona .....

**Art. 3**

Il proprietario/legale rappresentante si impegna ad attuare integralmente il progetto, i parcheggi e le opere accessorie così come riportato nelle tavole di progetto allegate alla domanda di permesso di costruire, che riprende quanto indicato nella scheda urbanistica di P.I. e i suoi allegati, previsti dal P.I..

**Art. 4**

Il proprietario/legale rappresentante da atto che l'ampliamento/modifica/riqualificazione si rende necessario per le motivazioni di cui al punto/i .....delle premesse.

**Art. 5**

Viene dato atto, con il conforto del parere della Commissione Edilizia n...../ Ufficio Tecnico Comunale, in data che:

1. l'ampliamento/modifica/riqualificazione rientra nei limiti massimi previsti dalle masse e profili dello strumento urbanistico.
2. la superficie coperta dell'immobile esistente (mq. . . . .) sommata a quella aggiunta in ampliamento di progetto (mq. . . . .) forma un totale di mq. . . . . e che nella loro globalità rispetta gli standards urbanistici di zona.
3. il proprietario/legale rappresentante ha adottato tutte le necessarie misure per la tutela dall'inquinamento, la prevenzione incendi, l'igiene, la sicurezza sul lavoro.

**Art. 6**

Tutte le eventuali aree a verde e parcheggio dovranno essere sistemate a cura e spese del proprietario/legale rappresentante, il quale dovrà altresì provvedervi alla sua manutenzione e mantenimento nel tempo. Le stesse rimarranno in proprietà del proprietario/legale rappresentante, ma vincolate a tale destinazione fintantoché altro permesso e autorizzazione non consentirà diversamente.

Le eventuali aree per la nuova viabilità (allargamenti stradali) dovranno essere sistemate a cura e spese del proprietario/legale rappresentante e cedute al Comune di Bardolino dopo la completa asfaltatura e realizzazione della relativa segnaletica orizzontale e verticale.

**Art. 7**

La sistemazione a verde e parcheggio/nuova viabilità viene preventivata euro.....  
come risulta dai computo metrico estimativo prodotto dal proprietario/legale rappresentante ed il cui  
importo è stato dichiarato congruo dall'U.T.C.

**Art. 8**

Il proprietario/legale rappresentante, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti, all'art.  
6, produce polizza fidejussoria bancaria o assicurativa.. ..... n..... in data .....  
per l'importo di euro.....pari ai 100% del costo di costruzione di cui all'art. 7 per un  
periodo di anni tre dai rilascio del permesso di costruire e comunque fino ai certificato di agibilità-  
abitabilità

Ad ogni importo pari ad 1/3 di lavoro compiuto, su certificato del Tecnico Comunale, il  
proprietario/legale rappresentante potrà ridurre di pari importo la polizza fideiussoria.

**Art. 9**

L'estinzione del presente atto d'obbligo e della polizza a garanzia avverrà automaticamente con il  
certificato di agibilità – abitabilità.

**Art. 10**

Viene dato atto che gli oneri concessori sono quelli riferiti alla scheda allegata allo strumento  
urbanistico generale vigente.

**Art. 11**

Gli obiettivi ed i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre al proprietario/legale  
rappresentante, i suoi successori ed aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei  
registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del Sig.  
Conservatore ad ogni analoga responsabilità

**Art. 12**

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del  
proprietario/legale rappresentante, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge ed in  
particolare delle Leggi 01.06.1943 n. 666 e 20.01.1977 n. 10, trattandosi di atti volti all'applicazione  
di previsioni urbanistiche.



**Modifica scheda D1, D1/1 e D1/3**

Gli interventi sottoposti a schedatura sono di n°3 tipi: il primo è riferito alla modifiche delle schede "D1" e "D1/1" – "D1/3".

Integrazioni alle zone "D1/1" agroindustriali di completamento già inserite nel PRG come documento allegato per l'attivazione degli interventi anch'essi assoggettati a schedatura (Comune di Bardolino - 20 giugno 2003).

Le schede assoggettate a modifica:

- Scheda D1/3 n°01
- Scheda D1/1 n°02
- Scheda D1/1 n°03
- Scheda D1 n°04
- Scheda D1/1 n°05



**Scheda D1/3 n. 01**

La variante prevede la modifica alla scheda progetto n. 05 relativa alla ZTO D1 – 1/3 – 3 allegata alla variante generale al PRG, relativamente alla variazione del sedime, a parità di superficie concessa, per l'ampliamento relativo alla riqualificazione dell'area.

Il progetto contiene complessivamente disponibilità e iniziative per:

SUPERFICIE SCOPERTA	4.748 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE COPERTA	692 mq.	ampl.	330
SUPERFICIE AZIENDALE	5.440 mq.	ampl.	0
RAPPORTO DI COPERTURA	12,72 %	ampl.	6
ALTEZZE EDIFICIO	7,10 ml. max	ampl.	8,00
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.T.	603 mq.	ampl.	330
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.1	0 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA TOT.	603 mq.	ampl.	330
SUPERFICIE UFFICI	0 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE MAGAZZINI	140 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE ATTIVITA' PRODUTTIVA	743 mq.	ampl.	330
SUPERFICIE RESIDENZA (non computabile)	141 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PUBBLICA	0 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PRIVATA	190 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI TOT.	190 mq.	ampl.	0
VERDE	2.940 mq.	ampl.	0
TOTALE STANDARD	3.130 mq.	ampl.	0

Per questa tipologia di intervento non sono previsti oneri e prescrizioni, in quanto si tratta della modifica del sedime della scheda già esistente, senza aggiunta di nuove superfici o volumi in concessione.



**PLANIMETRIA CATASTALE** scala 1:2000  
foglio 14  
mappali 377, 378, 376, 202

**PRECISAZIONE AMBITO DI ZONA**

**POSIZIONE INDICATIVA DI PENSILINA (MAX 150 MQ)  
PER PROTEZIONE E MASCHERAMENTO  
IMPIANTI TECNOLOGICI**

**VARIAZIONE DELL'AREA DI POSSIBILE SEDIME  
PER L'AMPLIAMENTO (la cui superficie rimane invariata)**



**COMUNE DI BARDOLINO**  
**PROVINCIA DI VERONA**  
**AZIENDA VINICOLA VALETTI LUIGI**

Scala  
1:500

**Scheda D1/1 n. 02**

La richiesta si articola su uno schema che già prevede un ampliamento di mq. 1.650, dei quali mq. 1.327 già utilizzati ed i restanti mq. 323 da collocare come da planimetria allegata.

La scheda di riferimento D1/1 relativa alle potenzialità operative e alle necessità adeguate della struttura riconosceva nuovi parametri edilizi e di servizio e di standard per:

SUPERFICIE SCOPERTA	11.065 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE COPERTA	3.485 mq.	ampl.	1.650
SUPERFICIE AZIENDALE	14.550 mq.	ampl.	0
RAPPORTO DI COPERTURA	23,95 %	ampl.	11,34
ALTEZZE EDIFICIO	11,00 ml. max	ampl.	8,00
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.T.	3.293 mq.	ampl.	1.650
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.1	0 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA TOT.	3.293 mq.	ampl.	1.650
SUPERFICIE UFFICI	59 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE MAGAZZINI	662 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE ATTIVITA' PRODUTTIVA	4.014 mq.	ampl.	1.650
SUPERFICIE RESIDENZA (non computabile)	59 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PUBBLICA	0 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PRIVATA	900 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI TOT.	900 mq.	ampl.	0
VERDE	3.950 mq.	ampl.	0
TOTALE STANDARD	4.850 mq.	ampl.	0

DIMENSIONI INTERVENTO	500 mq.
DESTINAZIONI:	
- D1 PRODUTTIVO	500 mq.
ONERI	70 €/mq.

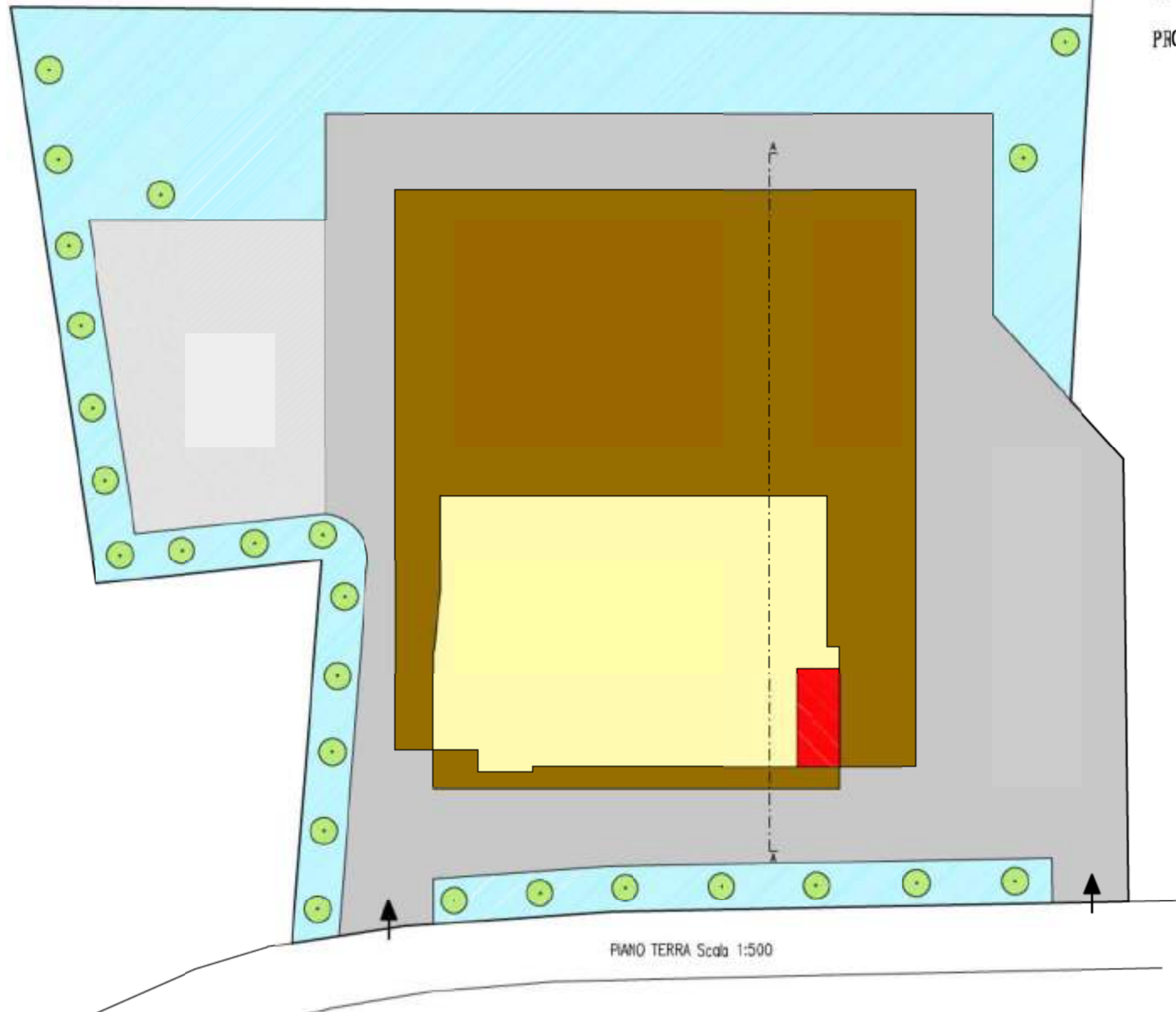
Ad ampliamento non ancora del tutto attivato ulteriori valutazioni commerciali portano a riconoscere la necessità, compatibile, di ampliare il sedime e la superficie come indicato dalla scheda allegata.

Trattandosi di un'area a forte impatto visivo si prescrive di mitigare dal punto di vista paesaggistico l'intervento proposto con apposite schermature da valutare, per tipologia e consistenza, in sede di progetto.

SCHEDA GRAFICA  
STATO ATTUALE  
CANTINA F.lli ZENI S.A.S.

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE mq. 2364

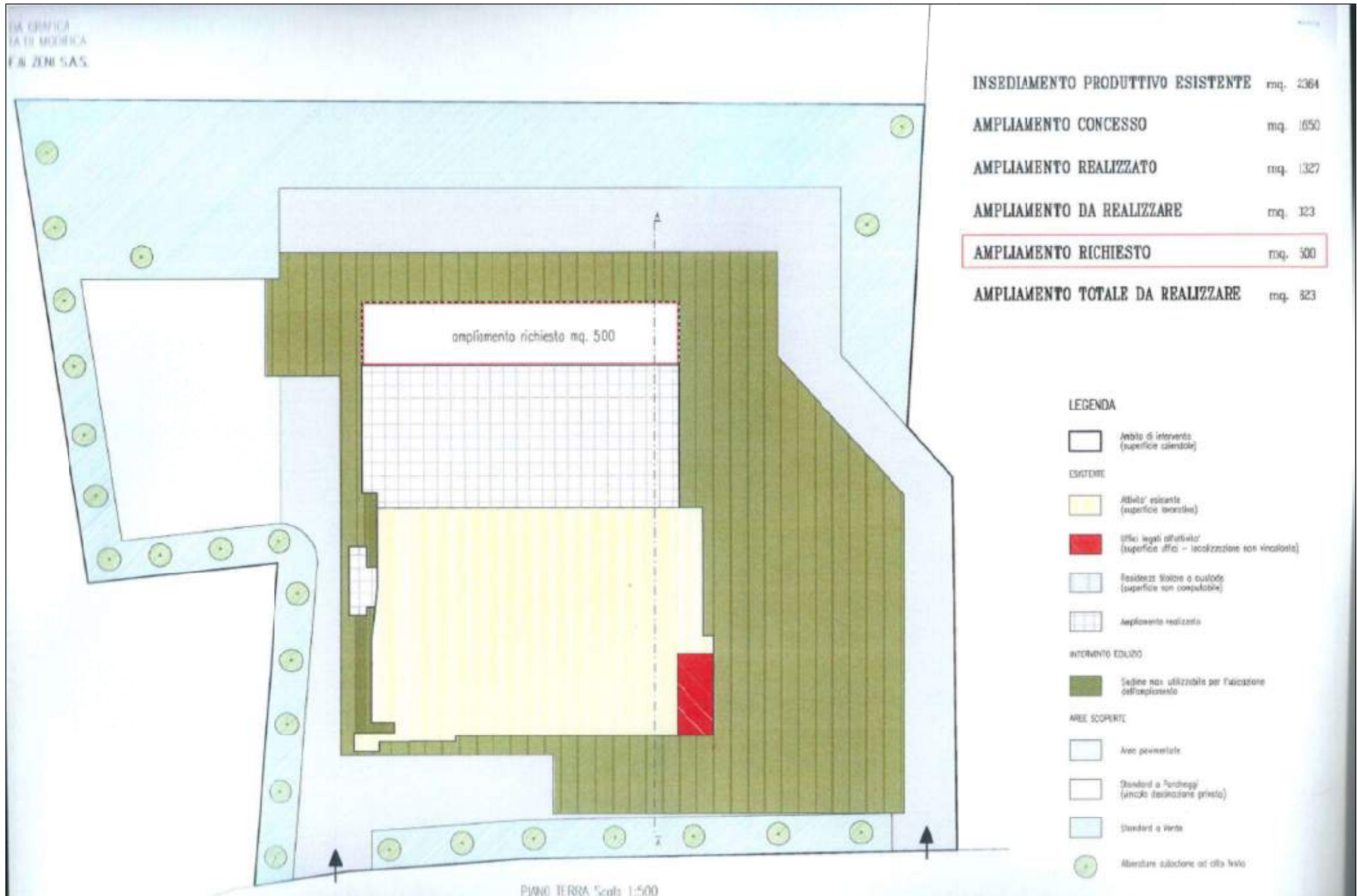
PROPOSTA DI AMPLIAMENTO mq. 1650



PIANO TERRA Scala 1:500

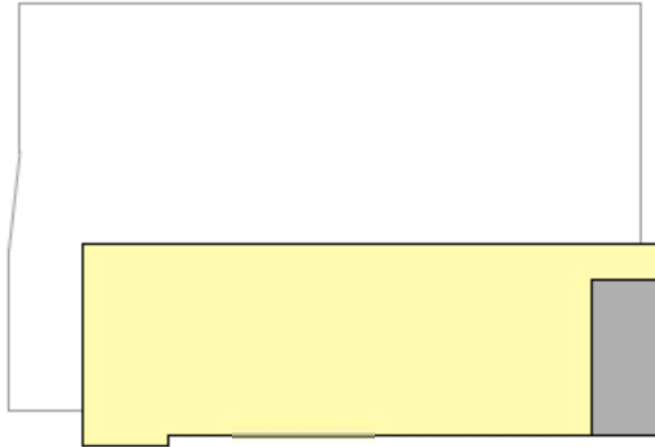
LEGENDA

-  Ambito di intervento (superficie aziendale)
- ESISTENTE**
-  Attività esistente (superficie lavorativa)
-  Uffici eguali all'attività (superficie uffici - localizzazione non vincolante)
-  Residenza titolare o custode (superficie non computabile)
- INTERVENTO EDILIZIO**
-  Settore max. utilizzabile per l'ubicazione dell'espansione
- AREE SCOPERTE**
-  Aree pavimentate
-  Standard a Parcheggio (vincolo destinazione privata)
-  Standard a Verde
-  Aperture autochone ad alto fusto
-  Localizzazione accessi carri





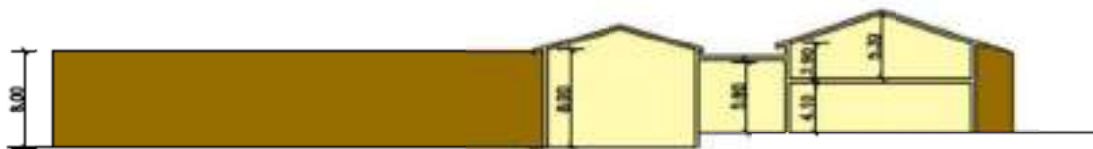
SCHEDA GRAFICA  
STATO ATTUALE  
CANTINA F.lli ZENI S.A.S.



PIANO PRIMO Scala 1:500

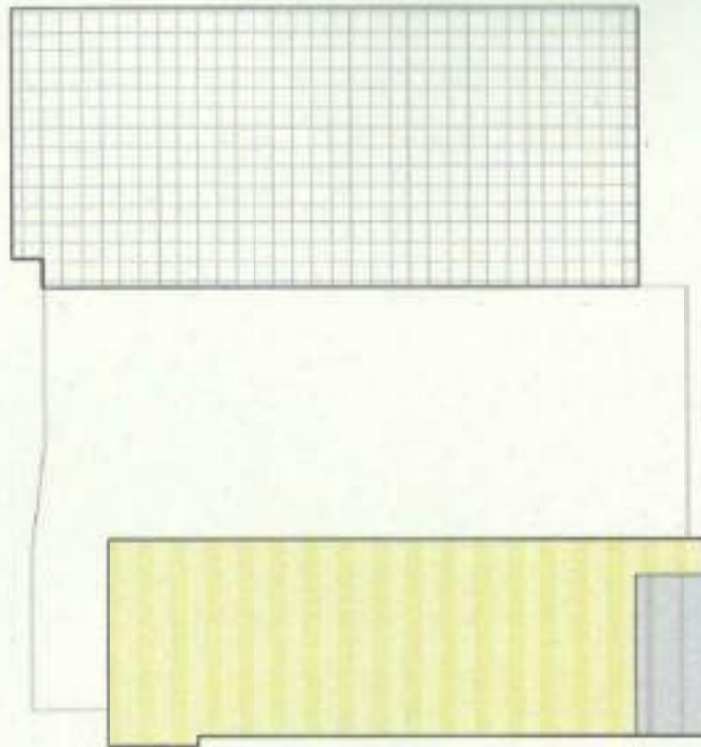


PIANO SECONDO Scala 1:500



SEZIONE A-A Scala 1:500

SCHEDA GRAFICA  
PROPOSTA DI MODIFICA  
CANTINA F.lli ZENI S.A.S.



PIANO PRIMO Scala 1:500



PIANO SECONDO Scala 1:500



SEZIONE A-A Scala 1:500

**Scheda D1/1 n. 03**

Per il miglioramento dell'attività della cantina viene richiesta l'edificazione di un corpo di fabbrica data dal prolungamento della struttura esistente delle medesime dimensioni planimetriche della sottostante parte interrata adibita a "bottaia".

L'edificazione richiesta insiste su una dimensione di m. 26,40 x 40,35 per un'altezza in gronda di m. 4,70 in intradosso di m. 7,25 per un volume complessivo di mc. 4.421.

La consistenza dell'azienda discende da una scheda progetto che riporta i complessivi dati stereometrici:

SUPERFICIE SCOPERTA	17.660 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE COPERTA	2.530 mq.	ampl.	1.199
SUPERFICIE AZIENDALE	20.190 mq.	ampl.	0
RAPPORTO DI COPERTURA	16,72 %	ampl.	10,45
ALTEZZE EDIFICIO	8,60 ml. max	ampl.	-
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.T.	3.433 mq.	ampl.	1.199
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.1	500 mq.	ampl.	500
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA TOT.	3.933 mq.	ampl.	2.674
SUPERFICIE UFFICI	252 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE MAGAZZINI	0 mq.	ampl.	0
SUPERFICIE ATTIVITA' PRODUTTIVA	4.185 mq.	ampl.	2.674
SUPERFICIE RESIDENZA (non computabile)	154 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PUBBLICA	0 mq.	ampl.	0
PARCHEGGI DESTINAZIONE PRIVATA	349 mq.	ampl.	53
PARCHEGGI TOT.	349 mq.	ampl.	53
VERDE	1.160 mq.	ampl.	-
TOTALE STANDARD	1.509 mq.	ampl.	53

DIMENSIONI INTERVENTO	1.106 mq.	4.421 mc.
DESTINAZIONI:		
- D1 PRODUTTIVO	1.106 mq.	
ONERI	70 €/mq.	

**PRESCRIZIONI:**

Trattandosi di un intervento inserito in area esondabile tale scheda dovrà essere attuata attenendosi alle indicazioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del P.I. (art. 39).

Comune di BARDOLINO		Provincia di VERONA	
Progetto: PROPOSTA DI AMPLIAMENTO EDIFICIO "CANTINE LENOTTI" IN VIA S. CRISTINA, 1		Progettisti: Arch. MICHELE GALLINA  Geom. GIORGIO GALLINA	
Scala: 1/500		Data: 04/2013	
Titolo: IPOTESI DI AMPLIAMENTO		Committente: CANTINE LENOTTI s.r.l.  Via S. Cristina, 1 - Bardolino (VR) P. IVA 02396340230	

CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



CARTA DELLE INVARIANTI



CARTA DELLE FRAGILITÀ "Area idonea a condizione" "Area esondabile a ristagno idrico"



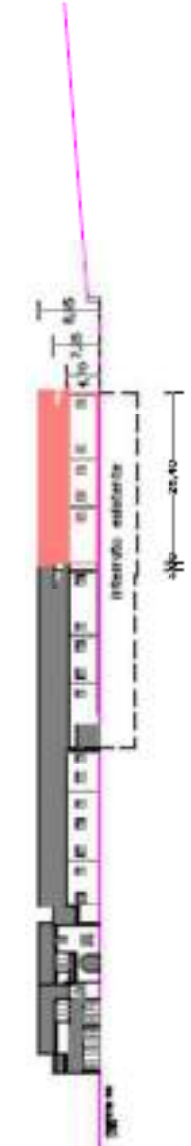
CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ "A.T.O. 1 - Sistema insediativo di Bardolino-Cisano" "Urbanizzazione consolidata residenziale e altro"



ESTRATTO DI MAPPA sc. 1:2000 "Foglio 9 mapp. 33"



ESTRATTO DI P.R.G. scala 1:5000 Z.T.O. "D1" - Produttiva di Completamento



**RELAZIONE TECNICA**  
L'ampliamento proposto si concretizza nel prolungamento del fabbricato esistente, verso monte. L'ampliamento, al piano terra, si sovrappone alla bottaia interrata esistente. L'ampliamento verrà comunque contenuto nella zona di P.R.G. "D1" Produttiva di completamento

**DATI DIMENSIONALI**

Superficie ampliamento	mq. 1106
Volume ampliamento	mc. 4421
altezza all'estradosso in gronda	m 4,70 m 7,25

**Scheda D1 n. 04**

Progetto per l'ampliamento interrato di un fabbricato ad uso ricovero natanti in Loc. San Pietro di Sotto, all'interno di una zona D1 Produttiva di completamento e a ridosso della S.R. 249 Gardesana Orientale.

La consistenza dell'azienda discende da una scheda progetto che riporta i complessivi dati stereometrici:

SUPERFICIE SCOPERTA	5.067 mq.
SUPERFICIE COPERTA	2.422 mq.
SUPERFICIE AZIENDALE	7.489 mq.
RAPPORTO DI COPERTURA	32,34 %
ALTEZZE EDIFICIO	7,95 ml. max
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.T.	2.287 mq.
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA P.1	1.252 mq.
SUPERFICIE ATTIVITA' LAVORATIVA TOT.	3.539 mq.
SUPERFICIE UFFICI	135 mq.
SUPERFICIE MAGAZZINI	0 mq.
SUPERFICIE ATTIVITA' PRODUTTIVA	3.674 mq.
SUPERFICIE RESIDENZA (non computabile)	105 mq.
PARCHEGGI DESTINAZIONE PUBBLICA	0 mq.
PARCHEGGI DESTINAZIONE PRIVATA	3.046 mq.
PARCHEGGI TOT.	3.046 mq.
VERDE	1.650 mq.
TOTALE STANDARD	4.696 mq.

DIMENSIONI INTERVENTO	1.046,4 mq.
DESTINAZIONI:	
- D1 PRODUTTIVO	1.046,4 mq.
ONERI	150 €/mq.*0,6= 90€/mq.

**PRESCRIZIONI:**

Trattandosi di un intervento inserito in fascia di rispetto stradale della S.R. 249 Gardesana Orientale tale scheda potrà essere attuata solo a seguito di un parere favorevole dell'ente competente al controllo.

COMUNE DI BARDOLINO  
PROVINCIA DI VERONA  
REGIONE VENETO

ESTRATTO DI P.R.G.  
Zona D1 - Produttiva di Completamento

# PROGETTO

PER L'AMPLIAMENTO INTERRATO DI UN FABBRICATO  
AD USO RICOVERO NATANTI SITO IN LOC. SAN PIETRO  
DI SOTTO

PROPRIETA': ROCCAVELA s.r.l.

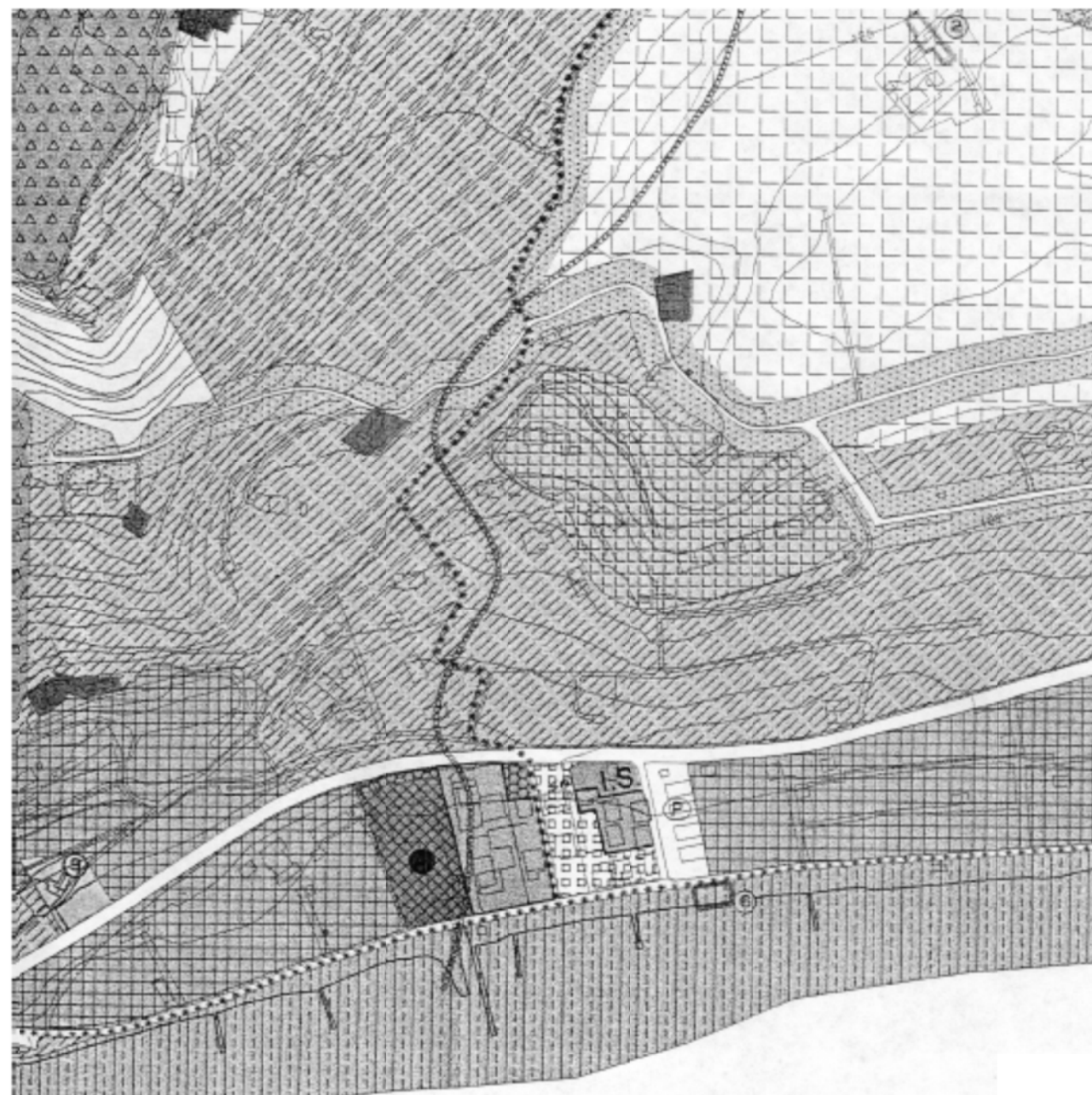
il progettista

il direttore lavori

il proprietario

il costruttore

spazio riservato agli uffici comunali



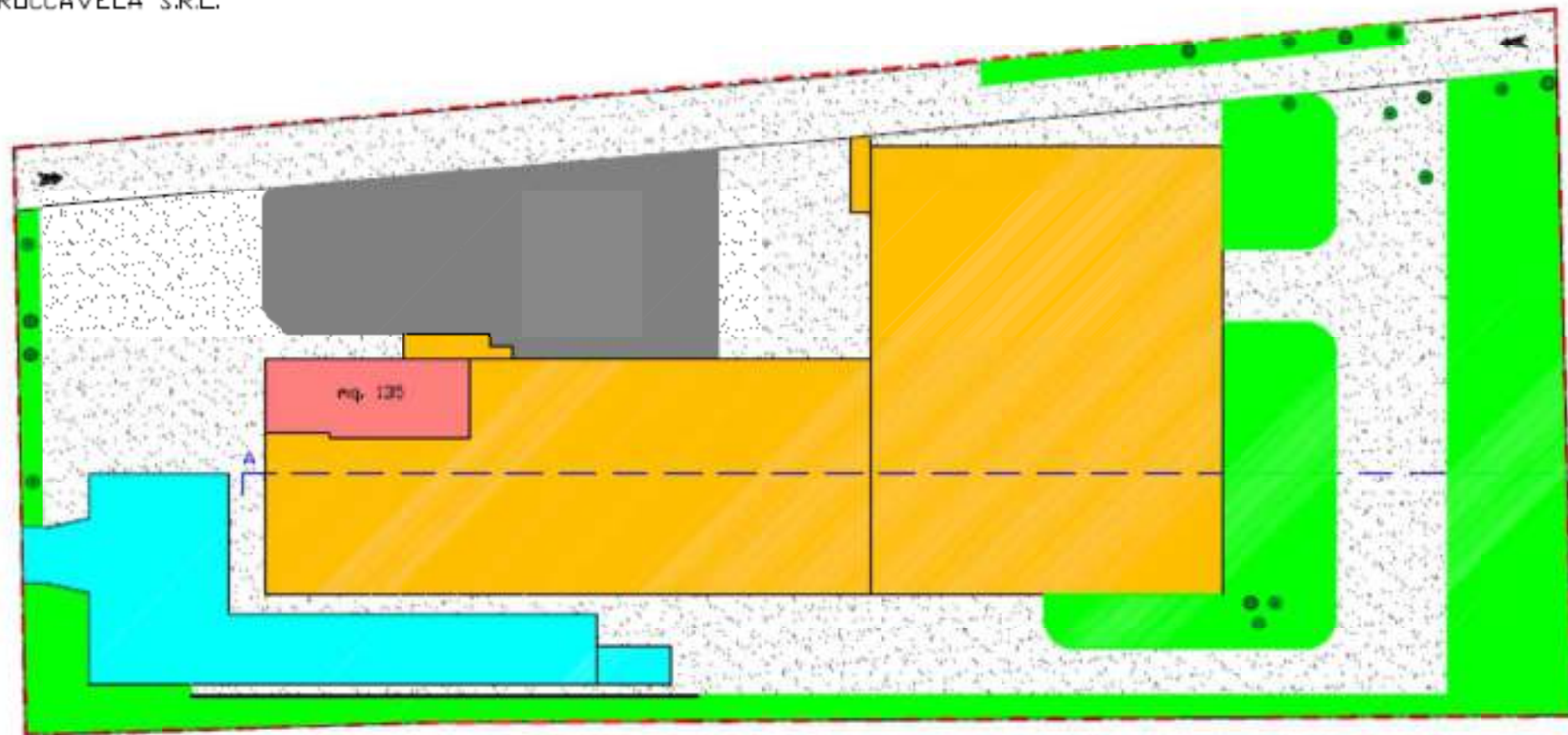
STUDIO TECNICO BABAIN - BARDOLINO - TEL. 045/7210396

INQUADRAMENTO URBANISTICO  
ESTRATTO DI PRG  
ESTRATTO CATASTALE  
DATI AZIENDA

tavola	1
scale	
data	

STATO DI FATTO  
ROCCAVERA S.R.L.

INSEDIAMENTO PRODUTTIVO ESISTENTE mq. 3674

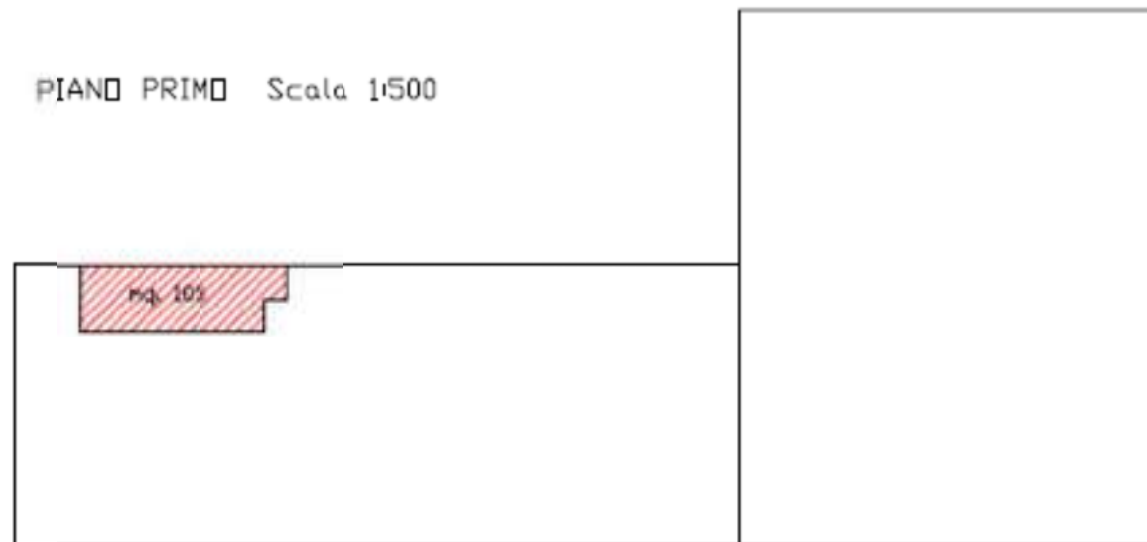


LEGENDA

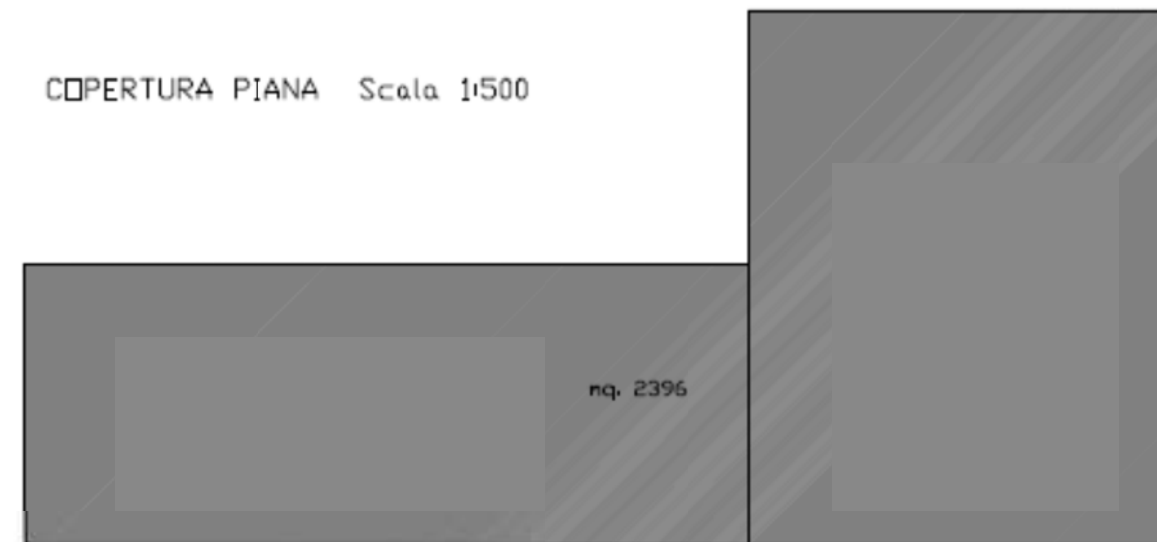
- Area di Intervento (Superficie aziendale)
- ESISTENTE
  - Innesdamento produttivo esistente
  - Uffici legati all'attività produttiva esistente
  - Residenza titolare o custode
- AREE SCOPERTE
  - Aree pavimentate
  - Standard a parcheggio (vincolo destinazione privata)
  - Standard a verde
  - Darsena
  - Alberature autoctone ad alto fusto
  - Localizzazione accessi carrai

PIANO TERRA Scala 1:500

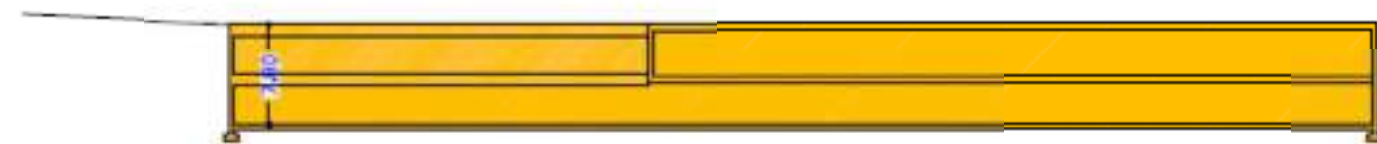
PIANO PRIMO Scala 1:500



COPERTURA PIANA Scala 1:500



SEZIONE A-A Scala 1:500







**Scheda D1/1 n. 05**

L'edificio adibito a "Cantina Vinicola" all'interno della proprietà Azienda Agricola Guerrieri Rizzardi, viene edificato come annesso rustico per quanto previsto della L.R. 24/85.

La maturata consistenza dell'attività e la relativa necessità espansiva porta ad una complessiva e necessaria rivalutazione della struttura esistente.

La naturale evoluzione urbanistica trova quindi collocazione all'interno della variante al P.R.G. dall'anno 2003 che individuava, appunto, attività Agroindustriali di completamento come ambiti inseribili in ZTO/D1.1 per attività di tipo Agroindustriale e manifatturiero in zona agricola.

La possibilità di concedere il condiviso ampliamento, passa ora per il suo inserimento in questa tipologia urbanistica.

Per tale riconoscimento si predispone una "scheda progetto" dello stato attuale con i medesimi riferimenti normativi allegati alla variante ZTO/D1.1 del 2003.

L'intervento di ampliamento consiste nell'edificazione, a monte dell'esistente, di un corpo di fabbrica della dimensione di mq. 700 in pianta ed un attiguo porticato di mq. 250.

La conformazione del terreno consente la riduzione visiva dell'iniziativa rimodellando senza eccessive manomissioni, la sezione esistente.

Ciò consente una visibilità da monte verso valle di un solo piano fuori terra per una altezza al colmo di ml. 6,50, all'intradosso del solaio.

A valle, l'edificio emerge per due piani, uno parzialmente interrato, mentre altri due piani, per il deposito botti, della medesima dimensione dell'edificio in pianta, vengono ricavati in uno spazio completamente interrato.

Il collegamento tra l'esistente e la nuova struttura viene ricavato alla medesima quota, tra esistente e secondo piano dell'interrato, tramite un tunnel della lunghezza di circa ml. 36.

La naturale pendenza del terreno su cui insisterà la nuova costruzione sarà completamente ricostruita e riadattata secondo una naturalità compositiva che ridurrà al minimo l'effetto invasivo della manomissione.

L'accesso al nuovo complesso avverrà in entrata e uscita da Via Costabella tramite gli spazi di parcheggio e manovra degli autoveicoli.

Riepilogo dati e consistenza dell'iniziativa:

- |                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| 1) Piano terra (da Via Costabella): | mq. 700 + 250 (portico) |
| 2) Piano seminterrato (a valle):    | mq. 700                 |
| 3) Piano I° interrato:              | mq. 700                 |

- 4) Piano II° interrato: mq. 700  
 5) Tunnel di collegamento (interrato): mq. 210

**PRESCRIZIONI:**

L'area oggetto dell'iniziativa è sottoposta dal PAT a particolari verifiche, da attuare, data la valenza ambientale del sito a:

- Per la tavola 1 "Carta dei Vincoli" all'art. 22 delle NTA del PAT "Siti di Interesse Archeologico" e all'art. 23 delle NTO del PI "Vincolo Archeologico";
- Per la tavola 2 "Carta delle Invarianti" all'art. 20 delle NTA del PAT "Cordone morenico" e all'art. 33 delle NTO del PI "Invarianti di natura geologica".

Il progetto prevede la trasformazione di un'area attualmente piantumata ad oliveto, il progetto da condividere con l'amministrazione dovrà pertanto contenere un adeguato studio di risistemazione del verde che preveda il recupero e la piantumazione degli olivi eventualmente rimossi, oltre ad eventuali pareri favorevoli da enti competenti in materia.

DIMENSIONI INTERVENTO		ONERI
DESTINAZIONI:		
- D1 PRODUTTIVO		
Fuori terra	1.300 mq.	70 €/mq.
Interrati	1.960 mq.	40 €/mq.
<b>Totale</b>	<b>3.260 mq.</b>	

SCHEDA DI ANALISI						
STATO DI FATTO						
CANTINA : GUERRIERI RIZZARDI AZIENDA AGRICOLA						
						SCHEDA D1-1
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>						
FG 10						
MAPPALI : 86 - 87 - 676						
<b>IDENTIFICAZIONE URBANISTICA</b>						
ZONA AGRICOLA E - SOTTOZONA E2						
<b>ADDETTI AZIENDA</b>						
TITOLARI : 3						
IMPIEGATI : 8						
COMMESSI : 0						
OPERAI : 13						
<b>TOTALE : 24</b>						
<b>PROVENIENZA ADDETTI</b>						
COMUNE : BARDOLINO - CAVAION V.SE - NEGRAR						
COMUNI LIMITROFI : BARDOLINO - CAVAION V.SE - NEGRAR						
MEZZI DI TRASPORTO USATI : AUTOMOBILE						
SERVIZI AZIENDALI : NO						
ALLOGGIO CUSTODE : NO						
<b>INFRASTRUTTURE PRIMARIE</b>						
COMBUSTIBILE : GAS METANO						
ACQUA POTABILE : SI						
SCARICHI CIVILI : SI / FOGNATURA						
ENERGIA ELETTRICA : SI						
EMISSIONI IN ATMOSFERA : NO						
<b>ALTRI DATI :</b>						
TABELLE MERCEOLOGICHE : 33						
PRODOTTI COMMERCIALIZZATI : VINO - OLIO - ACETO - GRAPPA						
BACINO PROVENIENZA CLIENTI : ITALIA - EUROPA - USA - GIAPPONE						
FREQUENZA GIORNALIERA CLIENTI : 30						
COMMERCIO : AL DETTAGLIO						
MEZZI DI TRASPORTO CLIENTI : AUTOARTICOLATI						
CONSEGNE ACQUIRENTE : -						



SCHEDA DI ANALISI							
STATO DI PROGETTO							
CANTINA : GUERRIERI RIZZARDI AZIENDA AGRICOLA							
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>							
FG 10							
MAPPALI : 86 - 87 - 676							
<b>IDENTIFICAZIONE URBANISTICA</b>							
ZONA AGRICOLA E - SOTTOZONA E2							
<b>ADDETTI AZIENDA</b>				<b>PREVISIONE ASSUNZIONI</b>			
TITOLARI :		3					
IMPIEGATI :		10					
COMMESSI :		3					
OPERAI :		13					
<b>TOTALE :</b>		<b>29</b>					
<b>PROVENIENZA ADDETTI</b>				<b>PREVISIONE ASSUNZIONI</b>			
COMUNE :				BARDOLINO - CAVAION V.SE - NEGRAR			
COMUNI LIMITROFI :				BARDOLINO - CAVAION V.SE - NEGRAR			
MEZZI DI TRASPORTO USATI :				AUTOMOBILE			
SERVIZI AZIENDALI :				SI			
ALLOGGIO CUSTODE :				NO			
<b>INFRASTRUTTURE PRIMARIE</b>							
COMBUSTIBILE :				GAS METANO			
ACQUA POTABILE :				SI			
SCARICHI CIVILI :				SI / FOGNATURA			
ENERGIA ELETTRICA :				SI			
EMISSIONI IN ATMOSFERA :				NO			
<b>FONTI ALTERNATIVE :</b>				<b>IMPIANTO FOTOVOLTAICO</b>			
<b>ALTRI DATI :</b>							
TABELLE MERCEOLOGICHE :				33			
PRODOTTI COMMERCIALIZZATI :				VINO - OLIO - ACETO - GRAPPA			
BACINO PROVENIENZA CLIENTI :				ITALIA - EUROPA - USA - GIAPPONE			
FREQUENZA GIORNALIERA CLIENTI :				60			
COMMERCIO :				AL DETTAGLIO			
MEZZI DI TRASPORTO CLIENTI :				AUTOARTICOLATI			
CONSEGNE ACQUIRENTE :				-			



CONTEGGIO SUPERFICI PIANO TERRA

CANTINA GUERRIERI RIZZARDI  
BARDOLINO VR

STANZA		DIMENSIONI			SUP	H	SUP. APERTURE			RI.SA											
N.	Dest. Uso	Piano	ml	ml	mq.	ml.	1,50	1,50	2,00	mq.											
1	UFFICI OPERN SPACE	P.T.	6,30	X	20,00		X	1,50	X	8,00	X	1,50	X	3,14	/	2,00	17,93	1/7,93			
1B	UFFICI OPERN SPACE	P.T.	VAR	X	20,00																
1a	AFFINAMENTO BOTTI LEGNO	P.T.	7,30	X	20,00		X	1,50	X	4,00							7,20	1/20,28			
2	DISIMPEGNO	P.T.	4,00	X	5,80												0,00				
3	LAB. ANALISI	P.T.	6,10	X	3,80	+	5,80	X	1,60	X	2,00						3,60	1/9,01			
4	ANTI W.C.	P.T.	1,90	X	1,10												0,00				
5	W.C	P.T.	1,90	X	1,10												0,00	@			
6	DEP. PRODOTTI ENOLOGICI	P.T.	1,90	X	3,60												0,00	@			
7	MINUTERIA	P.T.	7,70	X	2,30												1,80	1/9,84			
8	CORRIDOIO	P.T.	3,80	X	1,00																
9	SERVIZI IGENICI	P.T.	3,80	X	3,40												1,80	1/7,18			
10	SPOGLIATOIO	P.T.	2,30	X	1,85													@			
11	RIP. PER PRODOTTI PULIZIA	P.T.	2,30	X	1,85																
12	VINIFICAZIONE-FERM. MOSTI	P.T.	41,88	X	13,25	+	36,55	X	6,75	X	11,00	+	1,54	X	9,00	+	2,14	X	3,00	40,08	1/20
14	IMBOTTIGLIAMENTO	P.T.	13,25	X	31,70															65,65	1/6,40
15	MATERIE SECCHIE	P.T.	23,12	X	6,45	+	3,25	X	5,02	X	3,00									6,43	1/25,73
15a	DIS.	P.T.	10,37	X	6,45															5,82	1/11,49
15b	ANTI W.C.	P.T.	1,30	X	1,50															0,00	
15c	W.C	P.T.	1,30	X	1,50															0,00	@
17	STOCCAGGIO VINI IMBOTT.	P.T.	15,22	X	20,00															12,34	1/24,66
17a	STOCCAGGIO VINI IMBOTT.	P.T.	20,00	X	20,00															28,80	1/13,89
18	PORTICO	P.T.	89,40	X	4,60																
19	AFFINAMENTO BOTTI LEGNO	P.INT.	12,00	X	24,00															2,88	
20	LOCALE CALDAIA	P.INT.	5,00	X	5,00																
21	GRUPPO FRIGORIFERO	P.INT.	5,25	X	9,75																
22	TETTOIA	P.T.	5,30	X	8,00																
<b>TOTALE</b>										3071,54											

AREAZIONE FORZATA

RIASSUNTO DATI METRICI CANTINA GUERRIERI RIZZARDI :

MQ COME DA PROGETTO APPROVATO

3361,72 MQ

MQ ESISTENTI IN VARIANTE

3071,54 MQ

DIFFERENZA SUPERFICIE AUTORIZZATA NON REALIZZATA

290,18 MQ

**SCHEDA INFORMATIVA  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
CANTINA GUERRIERI RIZZARDI**

**DENOMINAZIONE : GUERRIERI RIZZARDI AZIENDA AGRICOLA**

**UBICAZIONE : STRADA CAMPAZZI n°2**

**ATTIVITA' SPECIFICA : VINIFICAZIONE, LAVORAZIONE VINI,  
IMBOTTIGLIAMENTO, COMMERCIALIZZAZIONE**

**ANNO INIZIO ATTIVITA' : 1912**

**TITOLO DI GODIMENTO : PROPRIETA'**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

**FOGLIO 10 - MAPPALI 86 - 87 - 676**

**ESTRATTO DI MAPPA**

Territorio Servizi Catastali - Direttore EUGENIO DEMETRIO ROMEO

Visura telematica(0.90 euro)





**SCHEDA INFORMATIVA  
IDENTIFICAZIONE CATASTALE  
CANTINA GUERRIERI RIZZARDI**

**DENOMINAZIONE : GUERRIERI RIZZARDI AZIENDA AGRICOLA**

**UBICAZIONE : STRADA CAMPAZZI n°2**

**ATTIVITA' SPECIFICA : VINIFICAZIONE, LAVORAZIONE VINI,  
IMBOTTIGLIAMENTO, COMMERCIALIZZAZIONE**

**ANNO INIZIO ATTIVITA' : 1912**

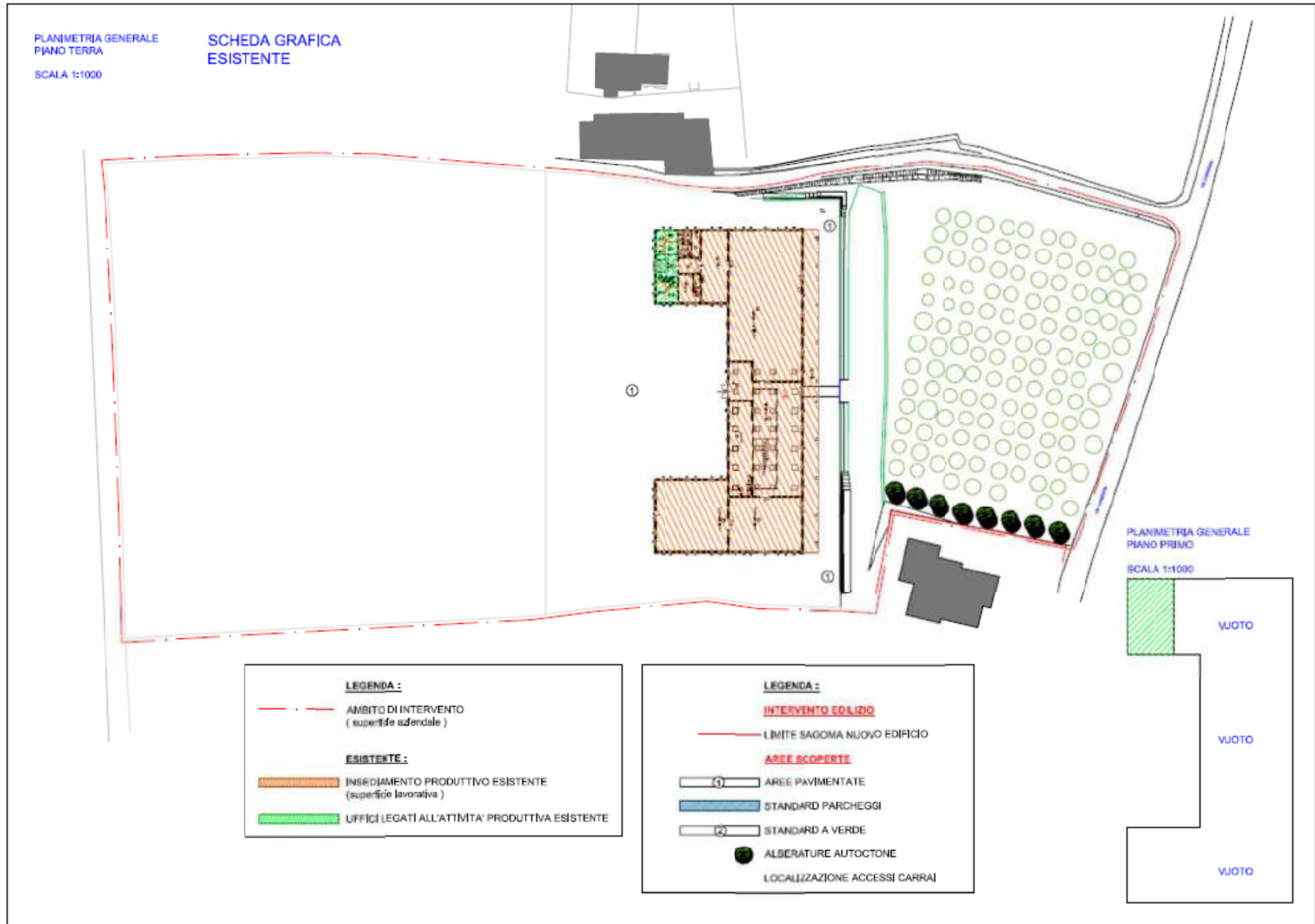
**TITOLO DI GODIMENTO : PROPRIETA'**

**IDENTIFICAZIONE URBANISTICA**

**ZONA AGRICOLA E - SOTTOZONA E2**

**ESTRATTO DI P.R.G.**

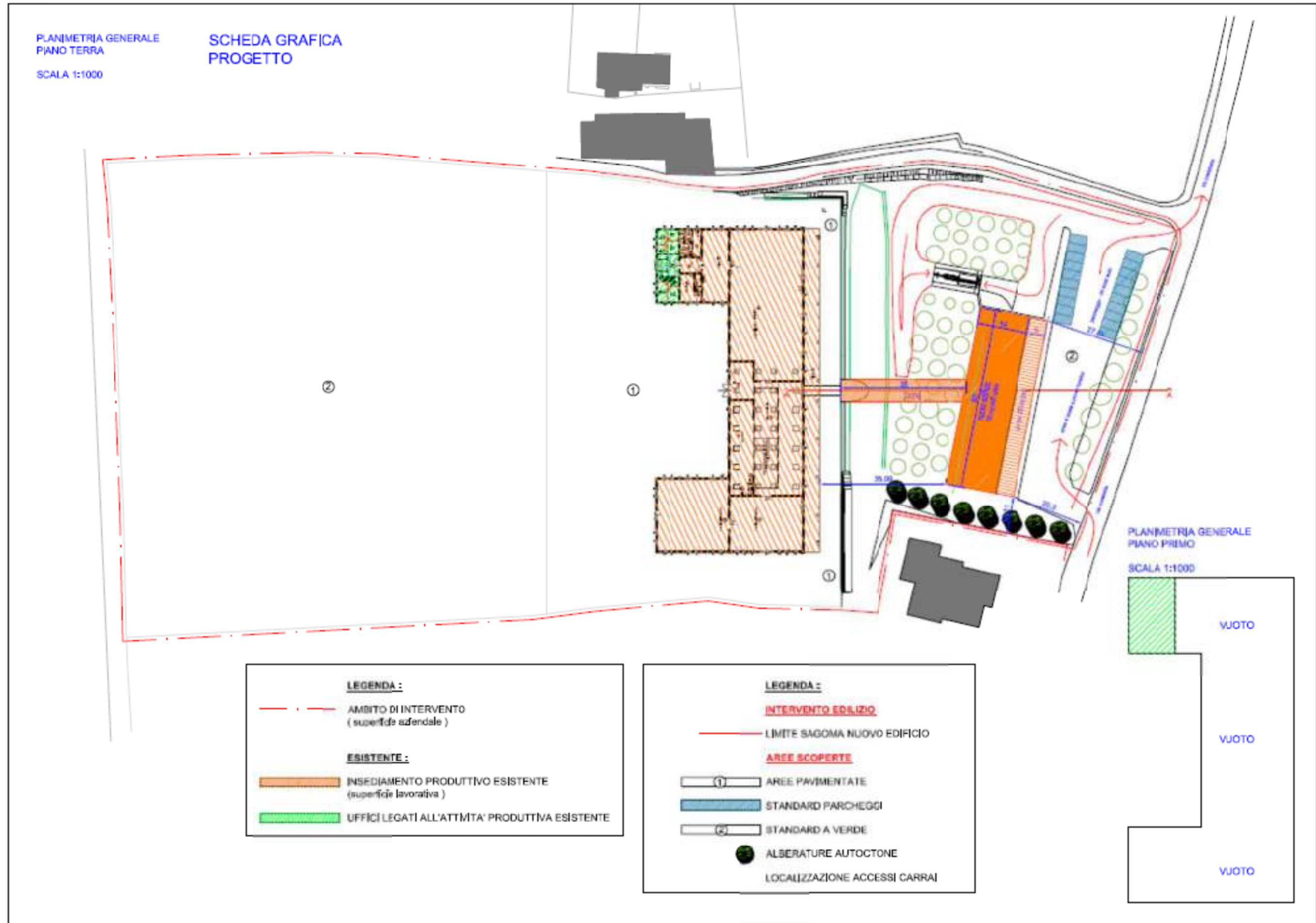


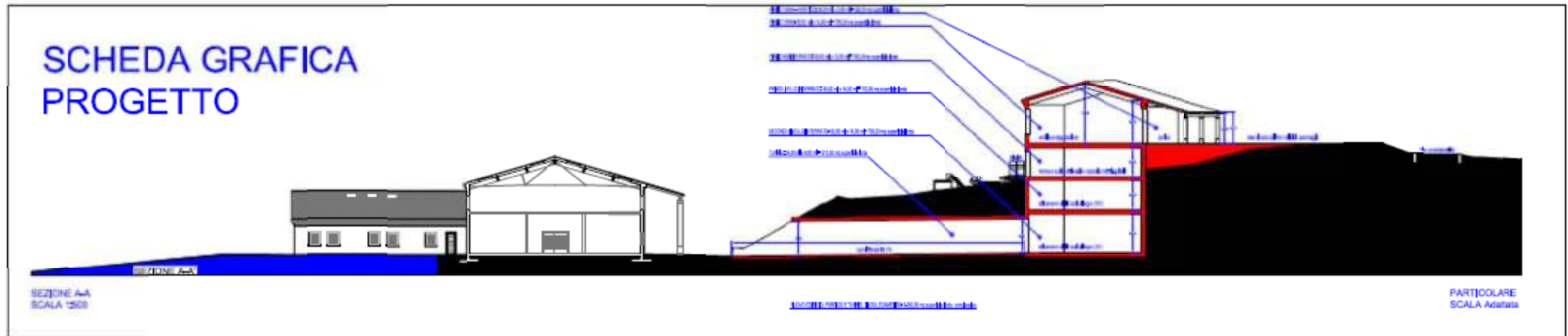


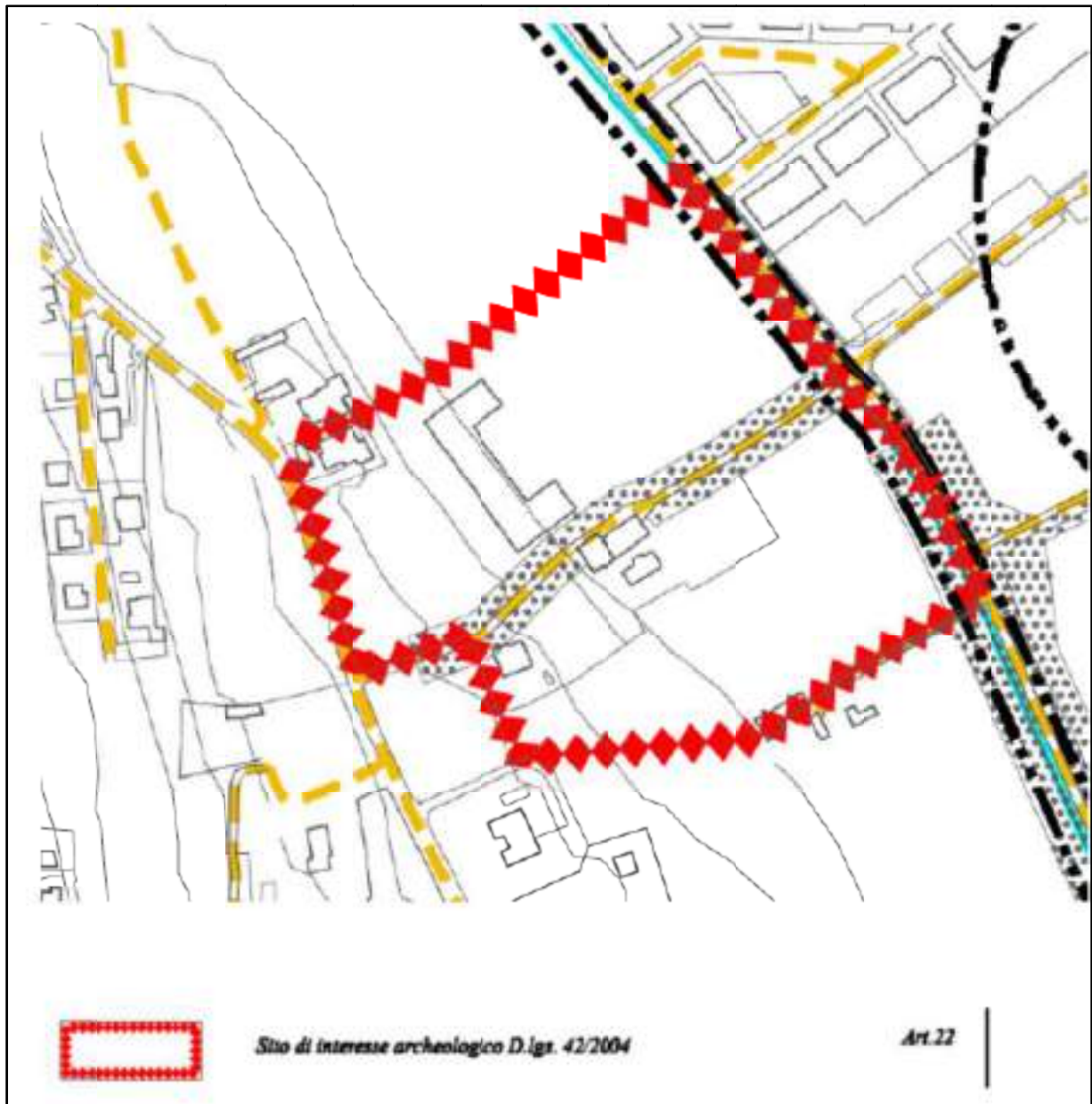
**Azienda Agricola Guerrieri Rizzardi**  
**Nuovo edificio annesso Cantina Rizzardi a Bardolino**  
**calcolo superficie lorda**

<i>livello</i>	<i>dimensioni</i>			<i>sup. lorda</i>
1 piano terra / edificio	50,00 ml	x	14,00 ml	700,00 mq
2 piano terra / portico	50,00 ml	x	5,00 ml	250,00 mq
3 piano seminterrato	50,00 ml	x	14,00 ml	700,00 mq
4 primo livello interrato	50,00 ml	x	14,00 ml	700,00 mq
5 secondo livello interrato	50,00 ml	x	14,00 ml	700,00 mq
6 tunnel di collegamento	35,00 ml	x	6,00 ml	210,00 mq
<b>TOT</b>				<b>3.260,00 mq</b>









Estratto tavola 1 "Carta dei vincoli" del PAT di Bardolino



Estratto tavola 2 "Carta delle Invarianti" del PAT di Bardolino



## Opere Incongrue

La seconda parte degli interventi sottoposti a schedatura sono le “Opere Incongrue”.

Le “Opere Incongrue” – rif. Art. 48 delle NTA del PAT – vengono definite come le *“costruzioni o i manufatti che ledono il valore paesaggistico, architettonico e funzionale dei luoghi in cui sorgono e dei loro dintorni”*.

Il PAT, al secondo comma dell’articolo 48, individua n. 10 opere incongrue definendone le dimensioni di fatto oltre alle potenzialità d’utilizzo.

Il successivo terzo comma stabilisce che *“il recupero avviene con funzioni residenziali per tutti i siti, fatta eccezione per il sito 2.9 b) Via Peschiera per il quale avviene con funzioni ricettive e commerciali con i limiti di cui al terzo comma dell’art. 49 delle NTA”*.

Ulteriori disponibilità sono valutate nel successivo quarto comma relativamente alla possibilità di utilizzare metodi di progettazione che prevedono tecnologie per il risparmio energetico.

La possibilità di operare tramite scheda puntuale interventi anche di rilevanti dimensioni comporta la necessità di approfondire l’operatività attraverso aggiustamenti sia di tipo infrastrutturale che di perequazione compensativa.

Nel primo caso si valuterà la sostenibilità delle nuove previsioni attraverso un’analisi territoriale ed ambientale al fine di garantire la finale efficienza all’interno del contesto insediativo.

Nel secondo caso, per quanto previsto nelle norme del PAT in applicazione della L.R. 11/2004, gli oneri perequativi/compensativi del contributo sociale attribuibili all’operazione, questi sottoposti ad una contribuzione economica differenziata in rapporto a parametri diversi valutati in sede amministrativa per ogni singolo progetto.

Le schede progetto sono:

- Scheda n°01 (scheda 2.5 art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°02 (scheda 2.2 art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°03/a (scheda 2.4 art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°03/b (scheda 2.4 art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°04 (scheda 2.9/a e 2.9/b art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°05 (scheda 2.6 art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°06 (scheda 2.7 Art. 48 NTA del PAT)
- Scheda n°07



**Scheda n. 01 – (scheda 2.5 art. 48 NTA del PAT)**

L'edificio "Opera Incongrua" inserito nelle NTA del PAT all'art. 48 è un capannone avicolo dismesso.

La sua legittima esistenza è confermata dalle pratiche di condono edilizio prot. 911/95/00 del 28 febbraio 1995.

Le dimensioni del capannone contano una superficie, da scheda comma 2 art. 48 NTA del PAT, di mq. 1.584 e un volume di mc. 5.390, mentre la richiesta nella scheda riporta mq. 1.620 e mc. 5.567.

La destinazione del recupero è quella residenziale e quindi pari al 40% dell'edificato esistente.

La tipologia edilizia ricostruttiva è per complessi a schiera, case uni o bifamiliari, per piani fuori terra n°2 e una altezza max di ml. 7,50.

DIMENSIONI ESISTENTE	1.620 mq.	5.567 mc.
RAPPORTO RECUPERO		40%
DESTINAZIONI:		
- RESIDENZIALE		2.227 mc.
ONERI		30 €/mc.

**PRESCRIZIONI:**

La cessione di parte della proprietà per la realizzazione dell'allargamento stradale è intesa come sistemazione dell'intero sedime con asfaltatura e relativa segnaletica orizzontale e verticale su tutto il fronte della proprietà lungo la strada La Cà.

Inoltre trattandosi di un recupero a destinazione residenziale, in deroga agli standard urbanistici previsti dalle norme, viene tuttavia fatto obbligo di realizzare almeno 2 posti auto per unità abitativa su spazi aperti di proprietà privata.





ESTRATTO S.M. 1989  
 C.A. 148/14 - 1/10/14 - 148/14/14  
 SCALA 1:200



ESTRATTO INQUADRO 1947  
 CARTA DEI PUNTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
 SCALA 1:1000



ESTRATTO S.M. P. 2



ESTRATTO INQUADRO 2/14/1  
 CARTA DELLE PIAZZE  
 SCALA 1:1000

COMUNE DI BARDOLINO PROVINCIA DI VERONA	2013
--	------

**ART. 48 - OPERE INCONGRUE  
 ED ELEMENTI DI DEGRADO**

**PROPOSTA DI RECUPERO VOLUMETRICO  
 DI EDIFICIO UBICATO IN VIA PRAGRANDE.  
 INTEGRAZIONE**

Ditta Proprietaria: Mancini Eugenio e Giovanni

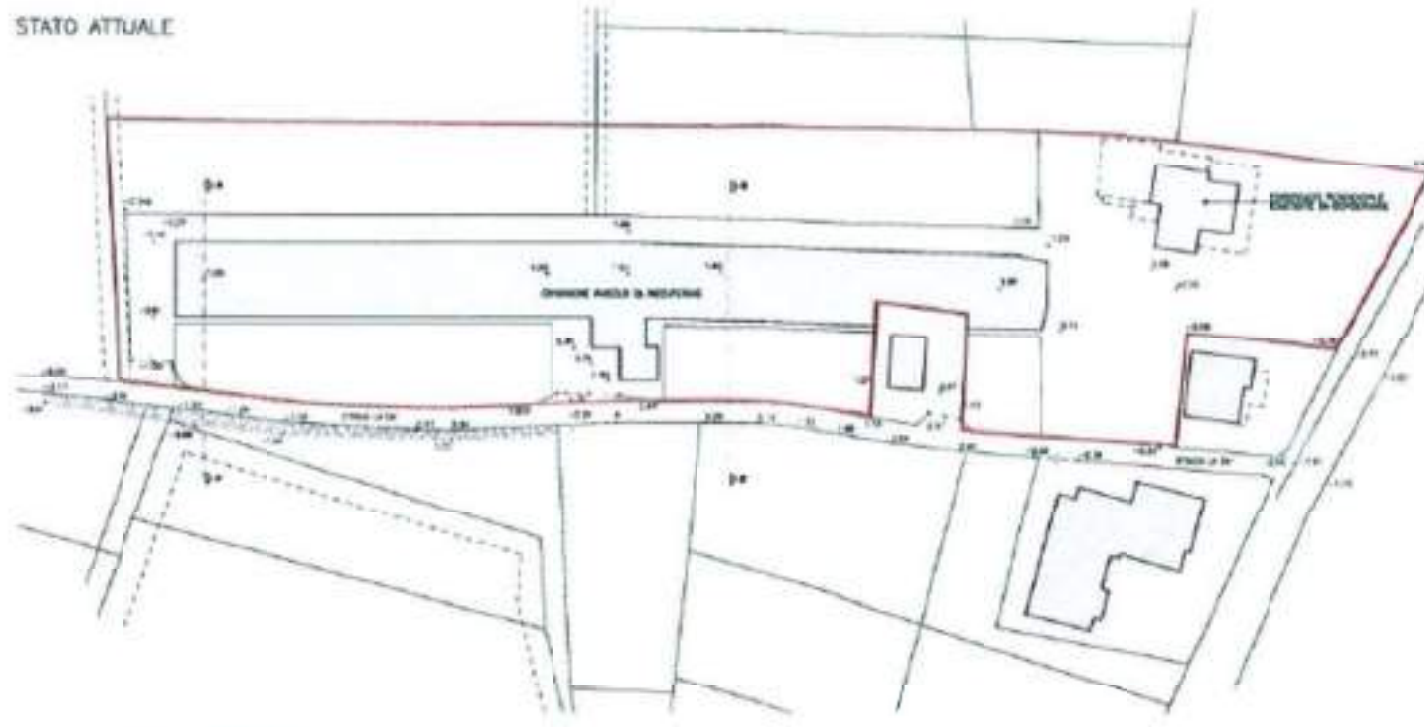


ESTRATTO INQUADRO 3/14/1  
 CARTA DELLE TRACCE  
 SCALA 1:1000

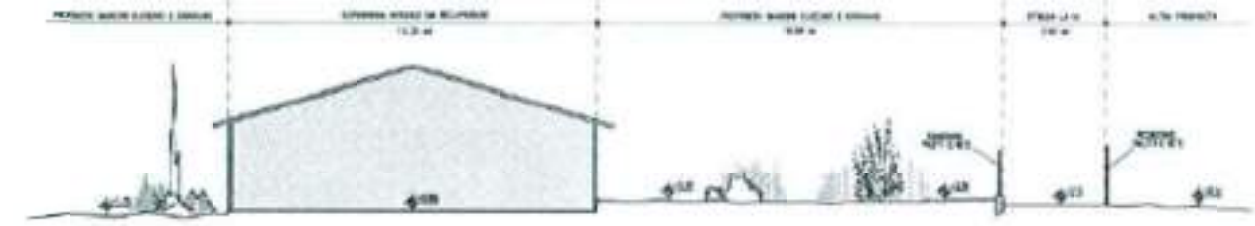


ESTRATTO INQUADRO 4/14/1  
 CARTA DELLE TRACCE  
 SCALA 1:1000

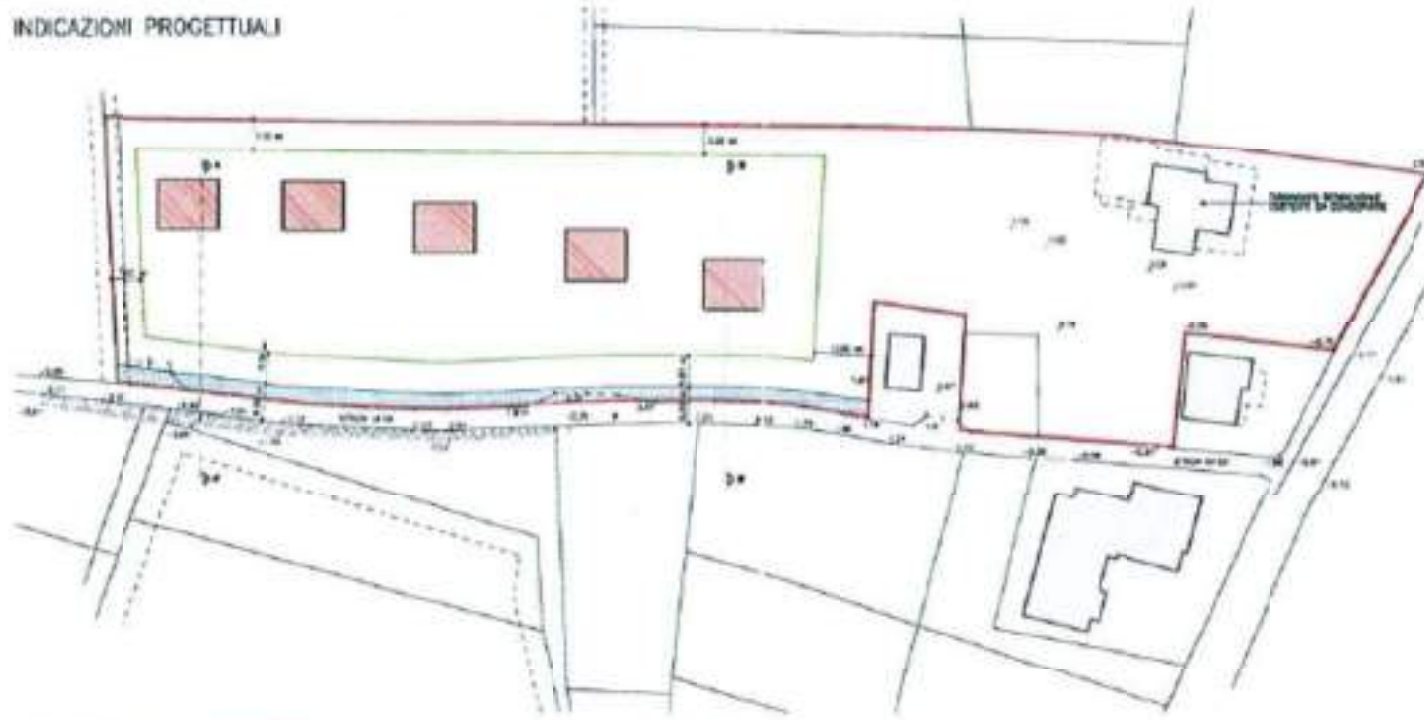
STATO ATTUALE



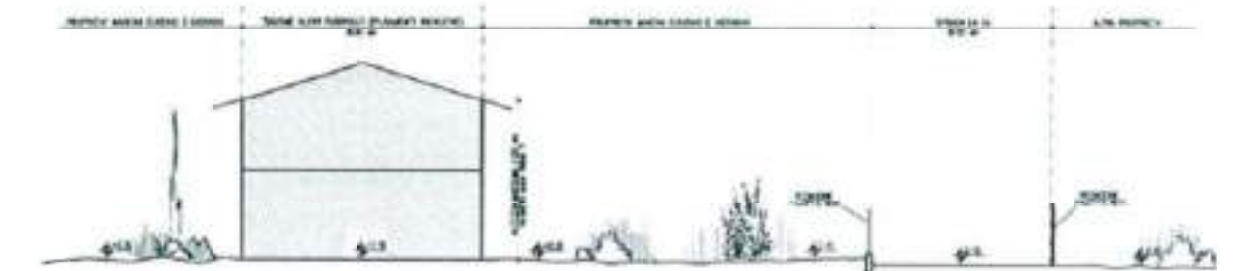
PLANIMETRIA  
SCALA 1:500



INDICAZIONI PROGETTUALI



PLANIMETRIA  
SCALA 1:500



**Scheda n. 02 – (scheda 2.2 art. 48 NTA del PAT)**

L'edificio valutato "Opera Incongrua" è un capannone per ricovero macchine operatrici. Costruito con pratica edilizia prot. 191/1997 del 20 dicembre 1967 fa parte di quegli edifici edificati in quasi totale mancanza di indicazioni urbanistiche.

È del 1967 la "Legge Ponte" di riferimento per le nuove procedure in tal senso.

Il riferimento al comma 2 dell'art. 48 delle NTA del PAT individua al sub comma 2.2 – Via Molini – edificio incongruo per mq. 180 e mc. 540.

La sua demolizione e ricostruzione prevede un recupero pari al 100% dei dati parametrici esistenti per un piano di altezza max pari a ml. 4,50.

La destinazione d'uso consentita è quella commerciale con il divieto di utilizzo per funzioni di bar e ristorante.

DIMENSIONI ESISTENTE	180 mq.	540 mc.
RAPPORTO RECUPERO		100%
DESTINAZIONI:		
- COMMERCIALE		540 mc.
ONERI		65 €/mc.

**PRESCRIZIONI:**

La cessione di parte della proprietà per la realizzazione dell'allargamento stradale è intesa come sistemazione dell'intero sedime con asfaltatura e relativa segnaletica orizzontale e verticale.

Inoltre trattandosi di un recupero a destinazione commerciale, viene fatto divieto di utilizzo per funzioni di bar e ristorante.







ESTRATTO DI MAPPA  
FG. 10 M.M. 5292  
SCALA 1:2000



ESTRATTO TAVOLA N. 1 P.A.T.  
CARTA DEI VUOCHI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO DI P.R.C.



ESTRATTO TAVOLA N. 2 P.A.T.  
CARTA DELLE INVAZIONI  
SCALA 1:10.000

COMUNE DI BARDOLINO PROVINCIA DI VERONA	2013
--	------

**ART. 48 - OPERE INCONGRUE  
ED ELEMENTI DI DEGRADO**

**PROPOSTA DI RECUPERO VOLUMETRICO  
DI EDIFICIO UBICATO IN VIA MOLINI.**

Ditta Proprietaria: Modena Mirko



ESTRATTO TAVOLA N. 3 P.A.T.  
CARTA DELLE FORMAZIONI  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO TAVOLA N. 4 P.A.T.  
CARTA DELLE TRASFORMABILITA  
SCALA 1:10.000



**STATO ATTUALE** scala 1:500



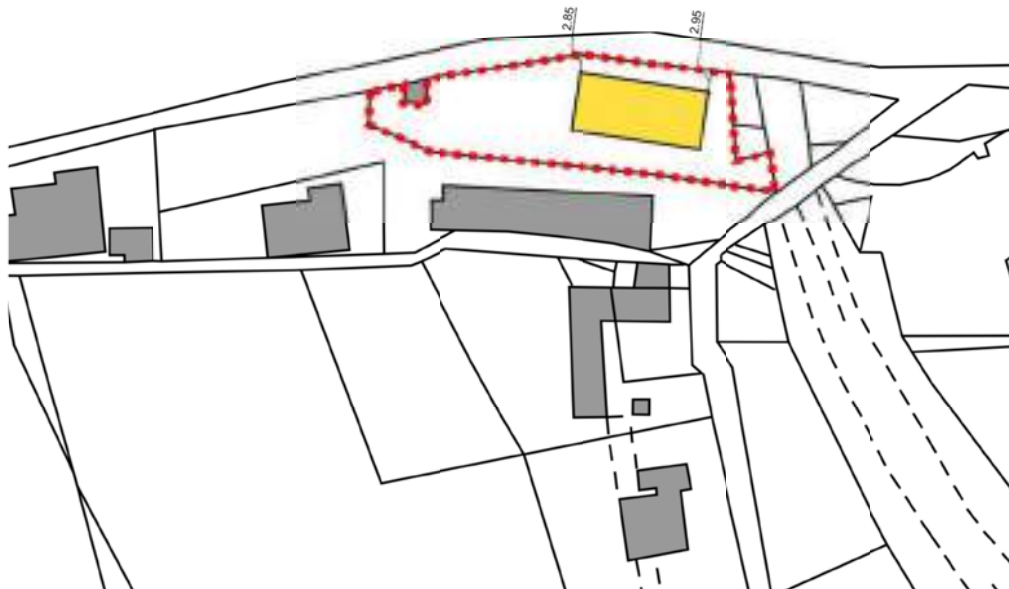
CONFINE DI PROPRIETA'



CAPANNONE RICOVERO MACCHINE OPERATRICI  
(da recuperare)

SUPERFICIE CAPANNONE mq. 180

VOLUME CAPANNONE mc. 540



**INDICAZIONI PROGETTUALI** scala 1:500



CONFINE DI PROPRIETA'



GABBIA ENTRO CUI E' AMMESSA LA NUOVA EDIFICAZIONE



SAGOMA NUOVO FABBRICATO (PURAMENTE INDICATIVE)



AREA DA CEDERE AL COMUNE PER MARCIAPIEDE O  
SISTEMAZIONI ROTONDA (larghezza ml. 1,50) circa mq 120

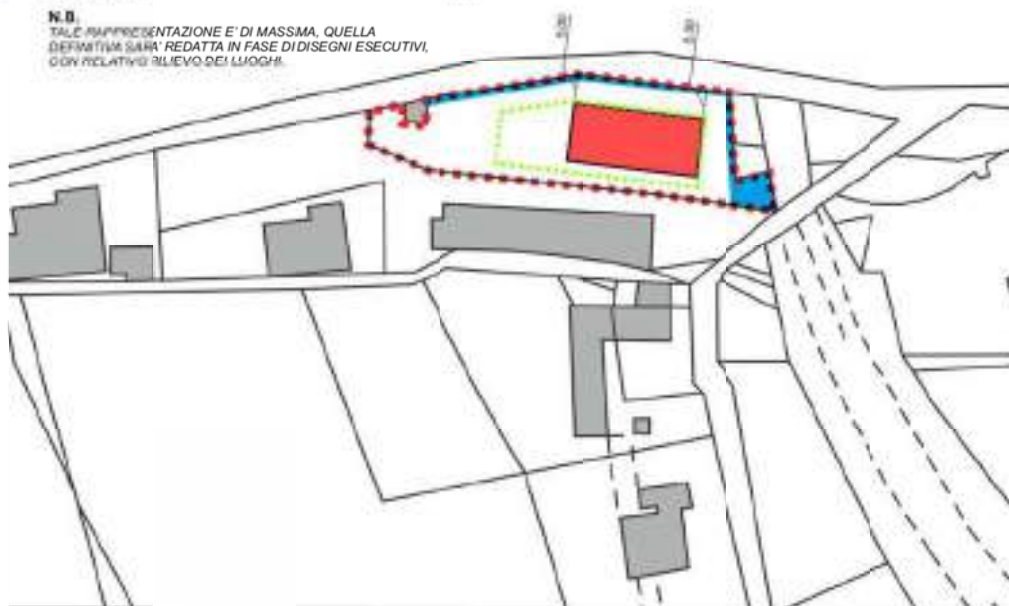
RECUPERO VOLUMETRIA: 100% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PARI A MC. 540

DESTINAZIONE D'USO: COMMERCIALE

NUMERO MAX PIANE: 1

ALTEZZA MASSIMA: MT. 4.50

**N.B.**  
TALC RAPPRESENTAZIONE E' DI MASSMA, QUELLA  
DEFINITIVA SARA' REDATTA IN FASE DI DISEGNI ESECUTIVI,  
CON RELATIVO RELIEVO DEI LUOGHI.





**Scheda n. 03/a – (scheda 2.4 art. 48 NTA del PAT)**

L'edificio oggetto di schedatura deriva da atto approvativo prot. 265/79 del 09 agosto 1980 ed è un capannone con destinazione artigianale posto in area agricola.

Di due proprietà diverse, il comma 2.4 dell'art. 48 delle NTA del PAT ne indica le dimensioni per una superficie di mq. 618 e un volume di mc. 3.918.

Ripartito al 50% tra entrambi i proprietari sulle rispettive attigue aree di proprietà, le volumetrie riconosciute con destinazione residenziale recuperano, entrambe complessivamente il 50% dell'esistente per una singola volumetria pari a mc. 975 per un numero di piani pari a 2 e un'altezza max di ml. 7,50.

DIMENSIONI ESISTENTE	300 mq.	1.959 mc.
RAPPORTO RECUPERO		50%
DESTINAZIONI:		
- RESIDENZIALE		975 mc.
ONERI		35 €/mc.





ESTRATTO DI MAPPA  
FG. II MUN. 062-1872-1073  
SCALA 1:2000



ESTRATTO TRIGOLAN 1 P.A.T.  
CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO DI P.R.G.



ESTRATTO TRIGOLAN 2 P.A.T.  
CARTA DELLE PIANIFICAZIONI  
SCALA 1:10.000

COMUNE DI BARDOLINO  
PROVINCIA DI VERONA

2013

## ART. 48 - OPERE INCONGRUE ED ELEMENTI DI DEGRADO

PROPOSTA DI RECUPERO VOLUMETRICO  
DI EDIFICIO UBICATO IN VIA EUROPA UNITA.

Ditta Proprietaria: Gianfranceschi Aldo



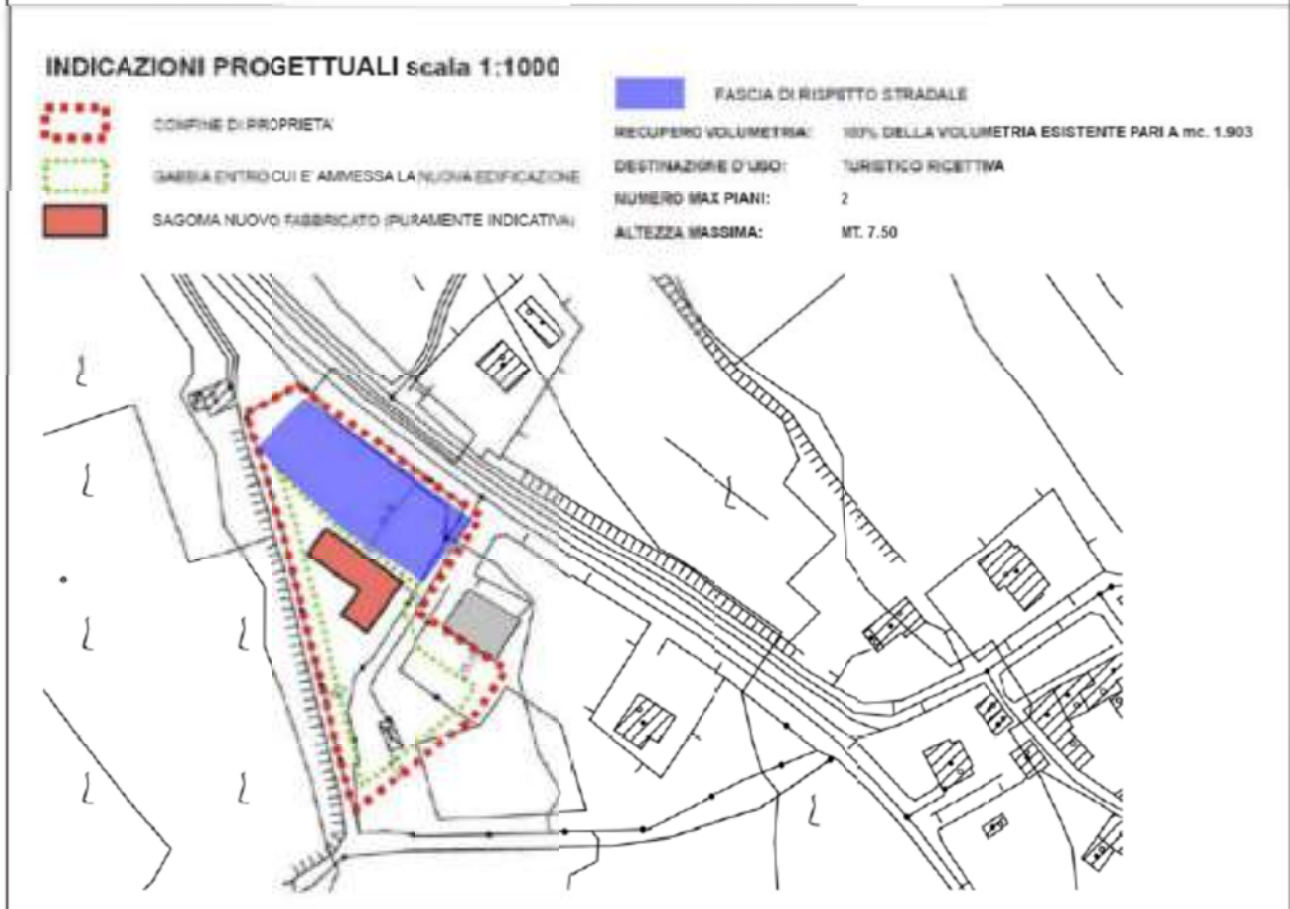
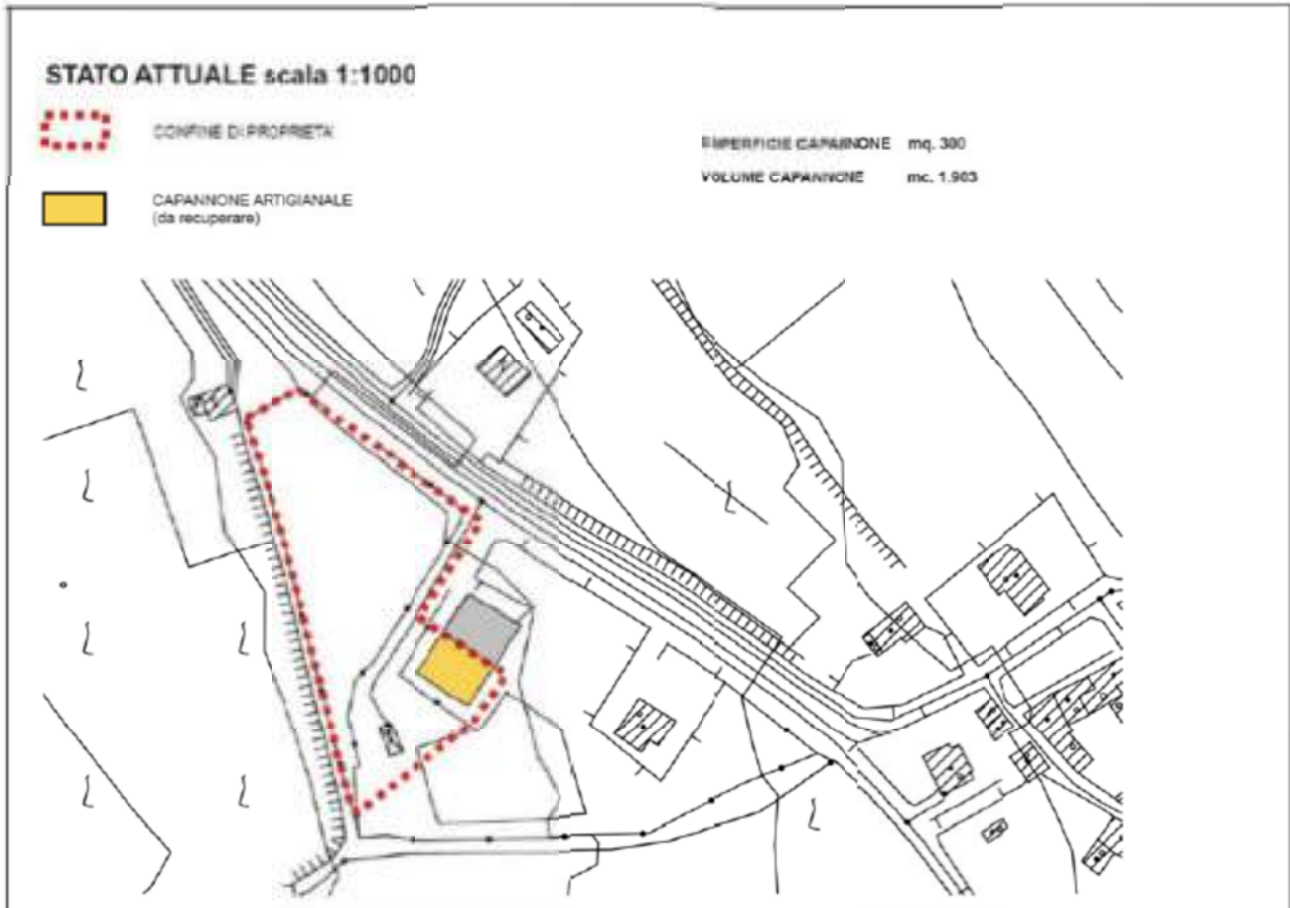
ESTRATTO TRIGOLAN 3 P.A.T.  
CARTA DELLE FRAGIETE  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO TRIGOLAN 4 P.A.T.  
CARTA DELLE TRASPARENENZE  
SCALA 1:10.000







**Scheda n.03/b – (scheda 2.4 art. 48 NTA del PAT)**

L'edificio oggetto di schedatura deriva da atto approvativo prot. 265/79 del 09 agosto 1980 ed è un capannone con destinazione artigianale posto in area agricola.

Di due proprietà diverse, il comma 2.4 dell'art. 48 delle NTA del PAT ne indica le dimensioni per una superficie di mq. 618 e un volume di mc. 3.918.

Ripartito al 50% tra entrambi i proprietari sulle rispettive attigue aree di proprietà, le volumetrie riconosciute con destinazione residenziale recuperano, entrambe complessivamente il 50% dell'esistente per una singola volumetria pari a mc. 975 per un numero di piani pari a 2 e un'altezza max di ml. 7,50.

DIMENSIONI ESISTENTE	300 mq.	1.903 mc.
RAPPORTO RECUPERO		50%
DESTINAZIONI:		
- RESIDENZIALE		975 mc.
ONERI		35 €/mc.





ESTRATTO DI MAPPA  
F.L. 11 M/N. 852-872-1873  
SCALA 1:2000



ESTRATTO TAVOLA N. / P.A.T.  
CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO DI P.R.G.



ESTRATTO TAVOLA N. / P.A.T.  
CARTA DELLE INVARIANTI  
SCALA 1:10.000

COMUNE DI BARDOLINO  
PROVINCIA DI VERONA

2013

**ART. 48 - OPERE INCONGRUE  
ED ELEMENTI DI DEGRADO**

**PROPOSTA DI RECUPERO VOLUMETRICO  
DI EDIFICIO UBICATO IN VIA EUROPA UNITA.**

Ditta Proprietaria: Gianfranceschi Ugo



ESTRATTO TAVOLA N. / P.A.T.  
CARTA DELLE FRANGIATE  
SCALA 1:10.000



ESTRATTO TAVOLA N. / P.A.T.  
CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ  
SCALA 1:10.000



### STATO ATTUALE scala 1:1000



CONFINE DI PROPRIETA'



CAPANNONE ARTIGIANALE  
(da recuperare)

SUPERFICIE CAPANNONE mq. 300

VOLUME CAPANNONE mc. 1.903



### INDICAZIONI PROGETTUALI scala 1:1000



CONFINE DI PROPRIETA'



GABBIA ENTRO CUI E' AMMESSA LA NUOVA EDIFICAZIONE



SAGOMA FABBRICATO ESISTENTE (DA RECUPERARE)



FASCIA DI RISPETTO STRADALE

RECUPERO VOLUMETRIA: 100% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PARI A mc. 1.903

DESTINAZIONE D'USO: TURISTICO RICETTIVO

NUMERO MAX PIANI: 2

ALTEZZA MASSIMA: mc. 7.50





**Scheda n. 04 – (scheda 2.9/a e 2.9/b art. 48 NTA del PAT)**

L'intervento previsto fa parte di quelli inseriti al comma 2 dell'art. 48 delle NTA del PAT al punto 2.9 – a) e b).

L'edificio esistente discende da una successione di eventi amministrativi di cui al prot. 332/72 del 26 gennaio 1978 e successivo condono 468/47 del 11 novembre 2008.

Due sono gli interventi previsti dal PAT relativamente:

- al punto a) su una superficie di mq. 3.915 per una volumetria di mc. 23.255;
- al punto b) su una superficie di mq. 1.110 per una volumetria di mc. 3.706.

<b>DIMENSIONI ESISTENTE</b>		
- COMMERCIALE	1.110 mq.	3.706 mc.
- PRODUTTIVO	3.915 mq.	23.255 mc.
<b>RAPPORTO RECUPERO</b>		
- COMMERCIALE		100%
- RESIDENZIALE		50%
<b>DESTINAZIONI:</b>		
- COMMERCIALE		3.706 mc.
- RESIDENZIALE		11.627,5 mc.
<b>ONERI:</b>		
- COMMERCIALE (esistente)		0 €/mc.
- RESIDENZIALE		40 €/mc.


**PRESCRIZIONI:**

La cessione di parte della proprietà per la realizzazione dell'allargamento stradale è intesa come sistemazione dell'intero sedime con asfaltatura e relativa segnaletica orizzontale e verticale.

Tutti gli interventi previsti dalla scheda sono autorizzati in deroga alle distanze previste all'interno della Normativa di piano.



**RAMA, ANTONIO**



COMUNE DI BARDOLINO  
PROVINCIA DI VERONA

PROGETTO

SCHEDA PUNTUALE


RICEDENTE  
EREDI DI RAMA GIORGIO

TAVOLA  
UNICA

Duino  
Via Peschiera 47  
37011 Casero di Bardolino, Verona  
0039 045 6211063 349 804250

Il presente documento è il risultato di un'attività professionale svolta in qualità di incaricato per conto del cliente.

**ESTRATTO DI MAPPA**  
Comune di Bardolino, Sez. Unica, F. 15, mapp. 35 - 694 - 207



**ESTRATTO DI P.R.G.**  
Z.T.O. D-14/21 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO DA S. COCCATE




SCALA 1:2000

**AEROFOTOGRAMMETRIA**  
Comune di Bardolino - via Peschiera 47

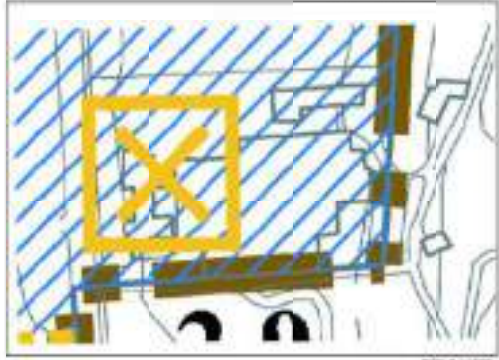


**ESTRATTO P.A.T.**  
Tavola TRASFORMAZIONE urbanistica



SCALA 1:10000

ATO 1 - Sistema Inedativo di Bardolino - Clusio  
Utilizzazione consolidata residenziale e altre  
Opere incongrue, elementi di degrado: 2.9 Via Peschiera



SCALA 1:1000







**Scheda n. 05 – (scheda 2.6 art. 48 NTA del PAT)**

Trattasi di demolizione di tre capannoni ad uso zootecnico ed una colombaia, condonati con prot. 911/95/00 del 28 febbraio 1995, per una volumetria complessiva di circa mc. 1.266.

Gli edifici sono inseriti al comma 2.6 dell'art. 48 delle NTA del PAT per una dimensione planimetrica di mq. 300 ed una volumetria di mc. 990.


Il recupero del 40% della volumetria esistente consente l'edificazione di n. 2 edifici a destinazione residenziale rispettivamente di mq. 92,16 e di mq. 95,04, per una altezza massima di m. 2,70 ed una volumetria totale pari a mc. 505,44.

DIMENSIONI ESISTENTE	300 mq.	1.266 mc.
RAPPORTO RECUPERO		40%
DESTINAZIONI:		
- RESIDENZIALE		506 mc.
ONERI		30 €/mc.

**PRESCRIZIONI:**

La cessione di parte della proprietà per la realizzazione dell'allargamento stradale è intesa come sistemazione dell'intero sedime con asfaltatura e relativa segnaletica orizzontale e verticale.



	<p>TAV. 1</p>
<p>COMMITTENTE: Sig. Paulato Luisella, Schwellensattl Giuseppe, Folgheraiter Giovanna</p>	<p>ELABORATI Giustificati Inquadramento Stato di fatto</p>
<p>PROGETTISTA: Ing. Marchesini Davide</p>	<p>varie</p>
<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI BARDOLINO PROVINCIA DI VERONA</b></p> <p>Piano degli Interventi_ Piano di recupero delle opere incongrue ed elementi di degrado: recupero del 40% del volume di tre capannoni zootecnici ed una colombaia ai fini residenziali, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.O. del P.A.T., siti in Località Boscaia.</p> <p>Progettista</p> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <p style="text-align: right;">maggio 2013</p> <p style="font-size: small;">Lo studio si riserva a termini di legge la proprietà del presente disegno con divieto di riprodurlo o cederlo a terzi senza sua autorizzazione</p>	

TAV. 1 CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE



TAV. 2 CARTA DELLE INVIOLABILITÀ  
INVIOLABILITÀ DI NATURA GEOLOGICA - art. 48 del P.A.T.



TAV. 3 CARTA DELLE INVIOLABILITÀ  
PENALITÀ AL FINE EDIFICATORIO - art. 48 del P.A.T.



TAV. 4 CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ  
PER LE EDIFICAZIONI - art. 48 del P.A.T.



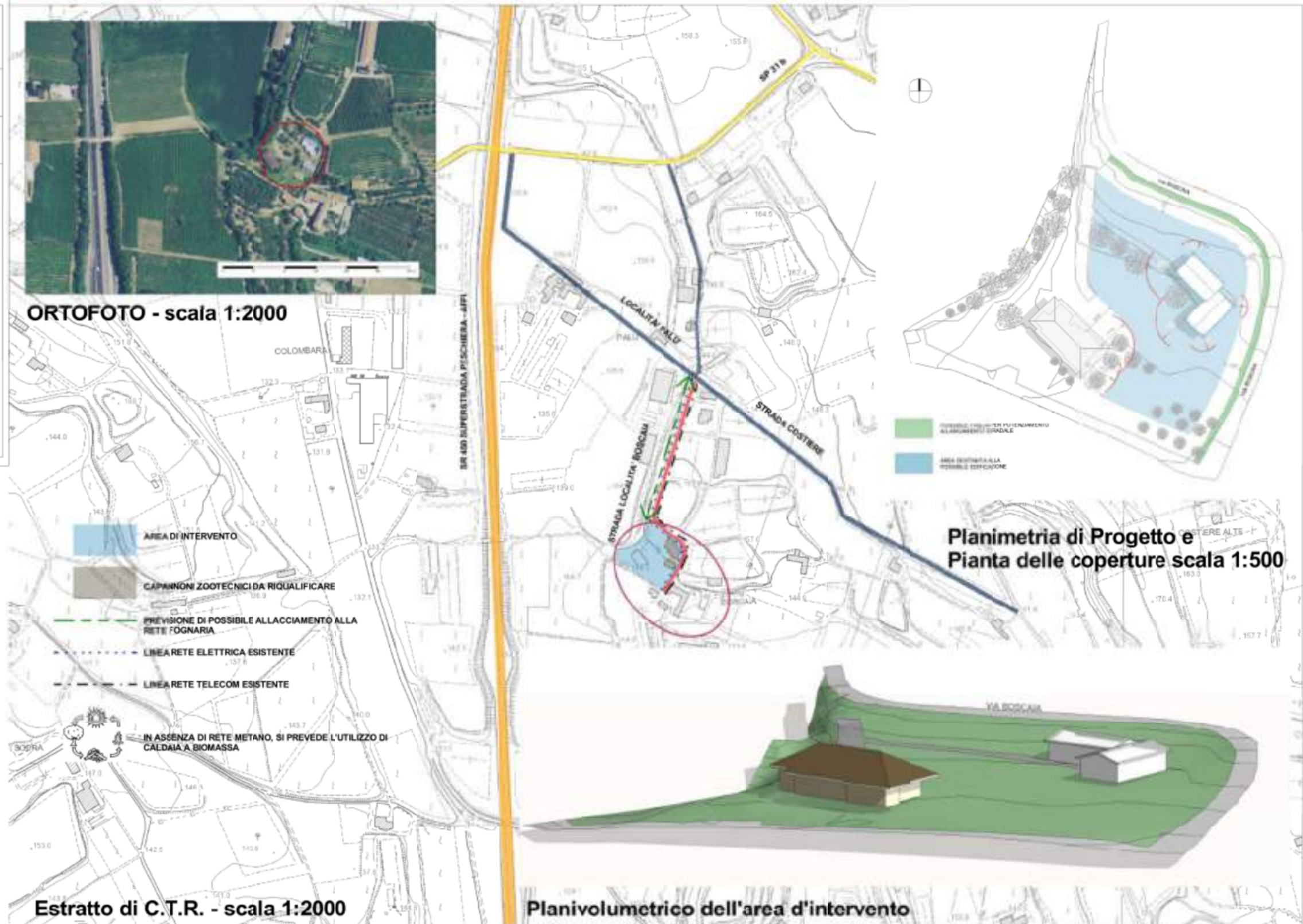
Estratto di mappa catastale Fig. 19, mappe 69 - 246 - 501 - 502 scala 1:2000



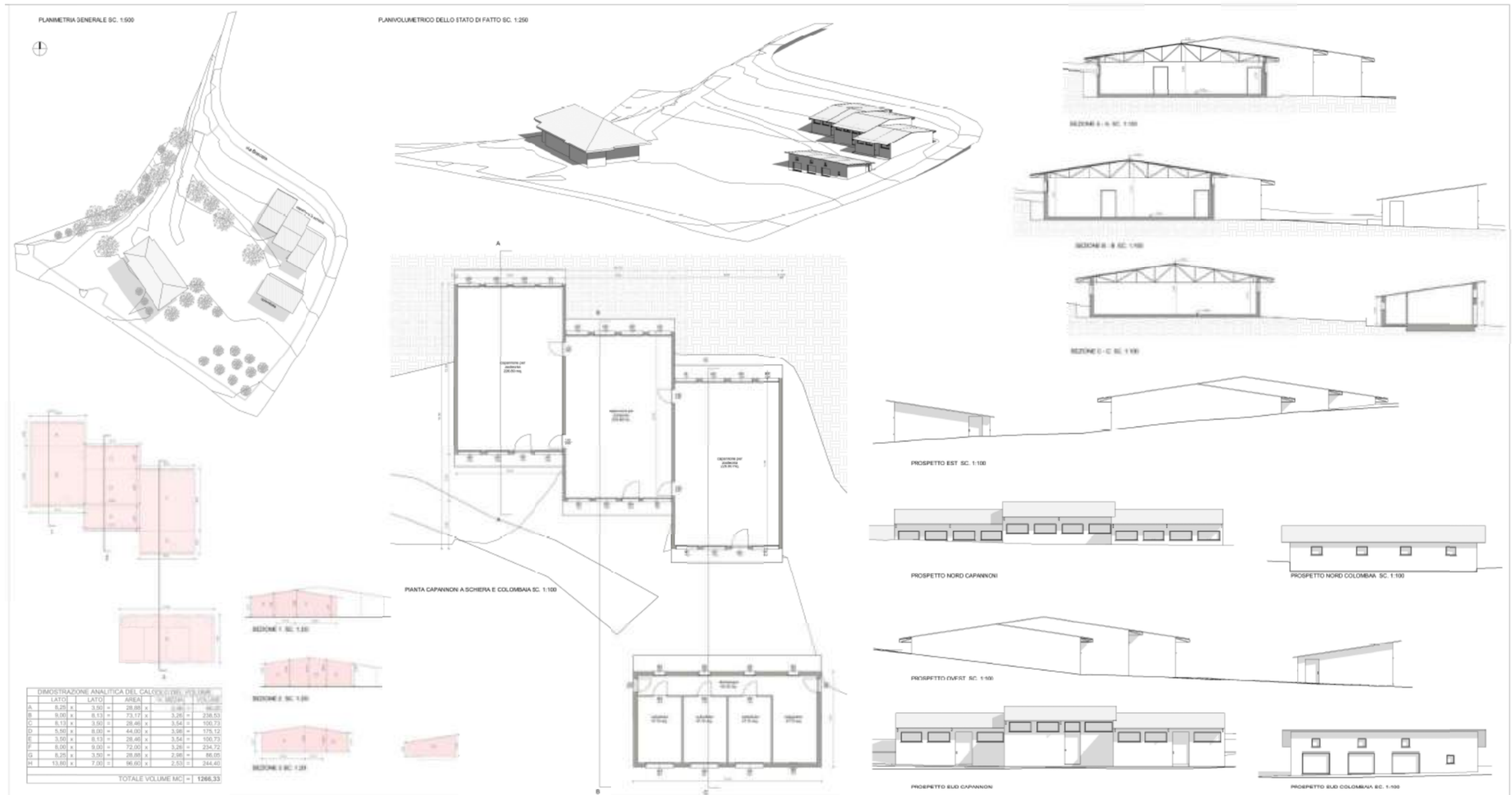
Estratto di P.R.G. ZONA E1 AGRICOLA scala 1:2000



	<b>TAV.</b> <b>2</b>
COMMITENTE: Sig. Riccardo Luchini, Schwelersdorf Giuseppe, Fogherato Giovanni	ELABORATI GRAFICI planimetrico ed ingegneristico dello studio di progetto
PROGETTISTA: Ing. Marchesini Davide	
<b>COMUNE DI BARDOLINO</b> <b>PROVINCIA DI VERONA</b>	
Piano degli Interventi - Piano di recupero delle opere incongrue ed elementi di degrado: recupero del 40% del volume di tre capannoni zootecnici ed una colombaia ai fini residenziali, ai sensi dell'art. 48 delle N.T.O. del P.A.T., siti in Località Boscala.	
Progettista _____ _____ _____ _____	
maggio 2013	







**Scheda n. 06 – (scheda 2.7 Art. 48 NTA del PAT)**

Gli edifici oggetto della scheda sono di tre capannoni di proprietà dell'Azienda Agricola Oliveto, condonati con prot. n°911/95 del 21 gennaio 2000, per una volumetria complessiva di mc. 9.450, come inserito al comma 2.6 dell'art. 48 delle NTA del PAT per una dimensione planimetrica di mq. 3.350.

Il recupero del 50% della volumetria esistente consente l'edificazione in 2 distinti ambiti per un totale di mc. 4.725.

L'ambito A, indicato nella planimetria di progetto, di altezza max. ml. 3,00, per un volume di mc. 600, è destinato a sala per le colazioni. Il suo sviluppo è rappresentato in sezione, con un tetto "verde" piano, a terrazza, che mitigherà l'inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale circostante.

Nell'ambito B, indicato nella planimetria di progetto, andranno a collocarsi i rimanenti mc. 4.125, con altezza max. ml. 7,50, a destinazione residenziale.

DIMENSIONI ESISTENTE	3.250 mq.	9.450 mc.
RAPPORTO RECUPERO		50%
DESTINAZIONI:		
- RESIDENZIALE		4.725 mc.
ONERI		30 €/mc.

**PRESCRIZIONI:**

L'ambito A indicato nel progetto sarà destinato esclusivamente alla realizzazione di una "sala colazioni" delle dimensioni di mc. 600, con altezza max di ml. 3,00.

Il suo sviluppo è rappresentato in sezione, con tetto "verde" piano, che potrà essere utilizzato come terrazza ed in ogni caso la struttura dovrà utilizzare le migliori tecnologie disponibili per un corretto inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale di pregio in cui è collocato. Potrà essere ricavato un vano accessorio interrato, al di sotto dell'area di sedime dell'edificato.

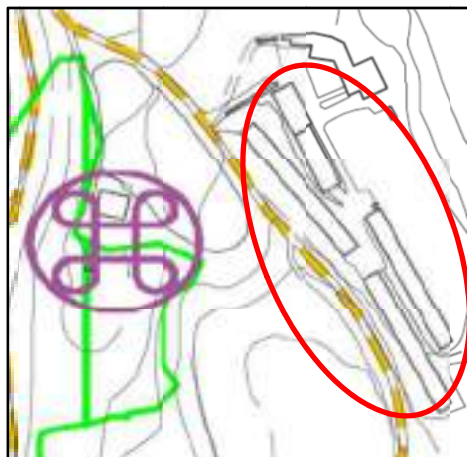




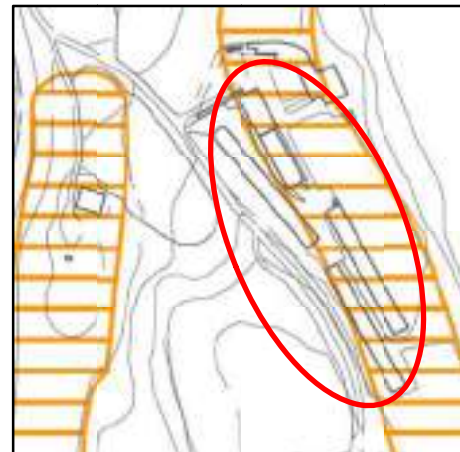
Estratto di Mappa



Estratto Piano Regolatore Generale



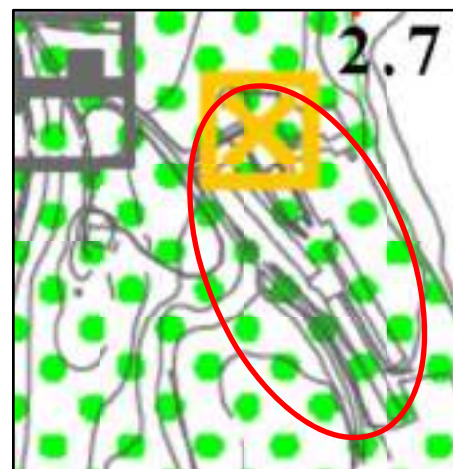
Estratto Tavola 1 del PAT  
Carta dei Vincoli e della Pianificazione



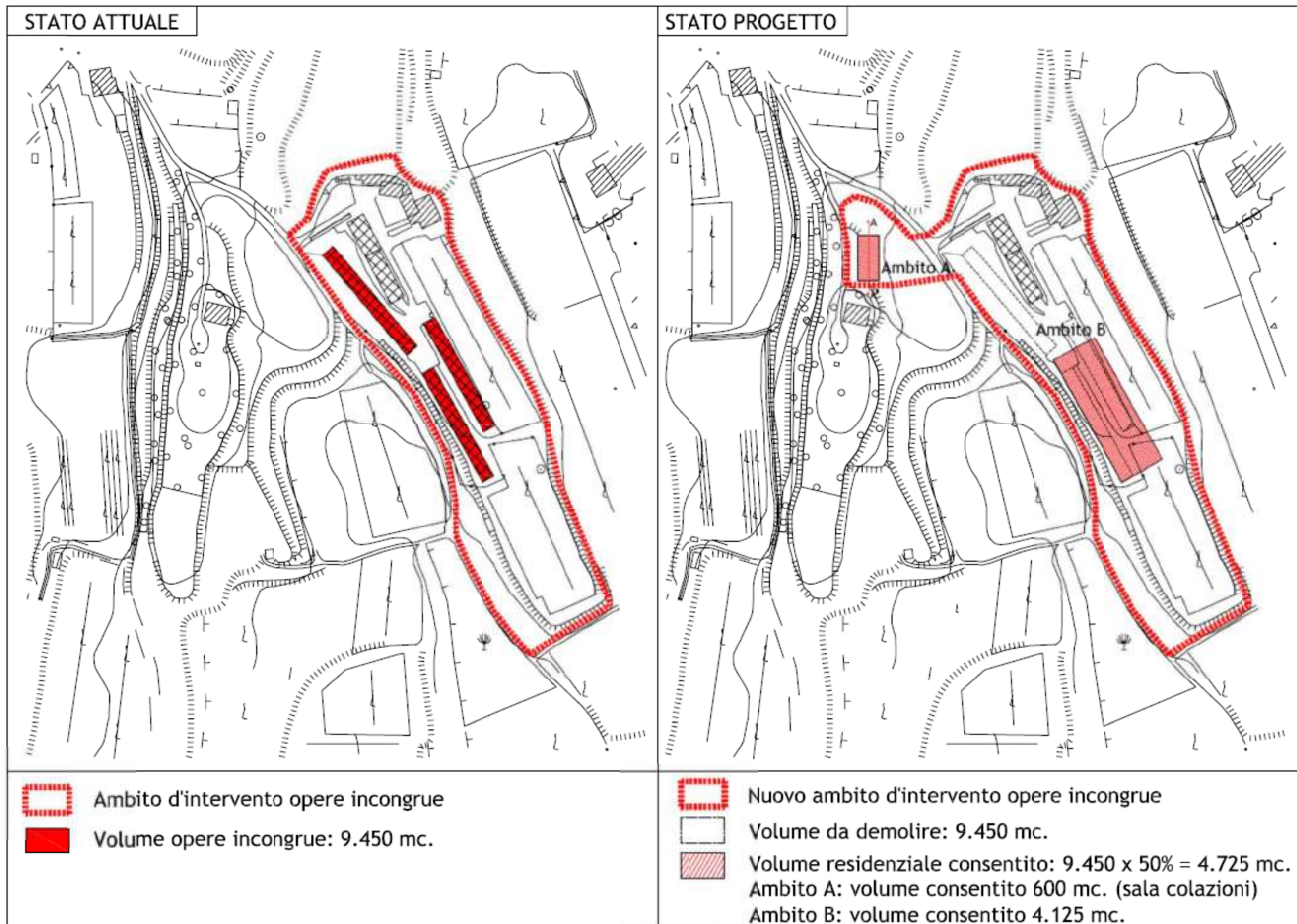
Estratto Tavola 2 del PAT  
Carta delle Invarianti



Estratto Tavola 3 del PAT  
Carta della Fragilità

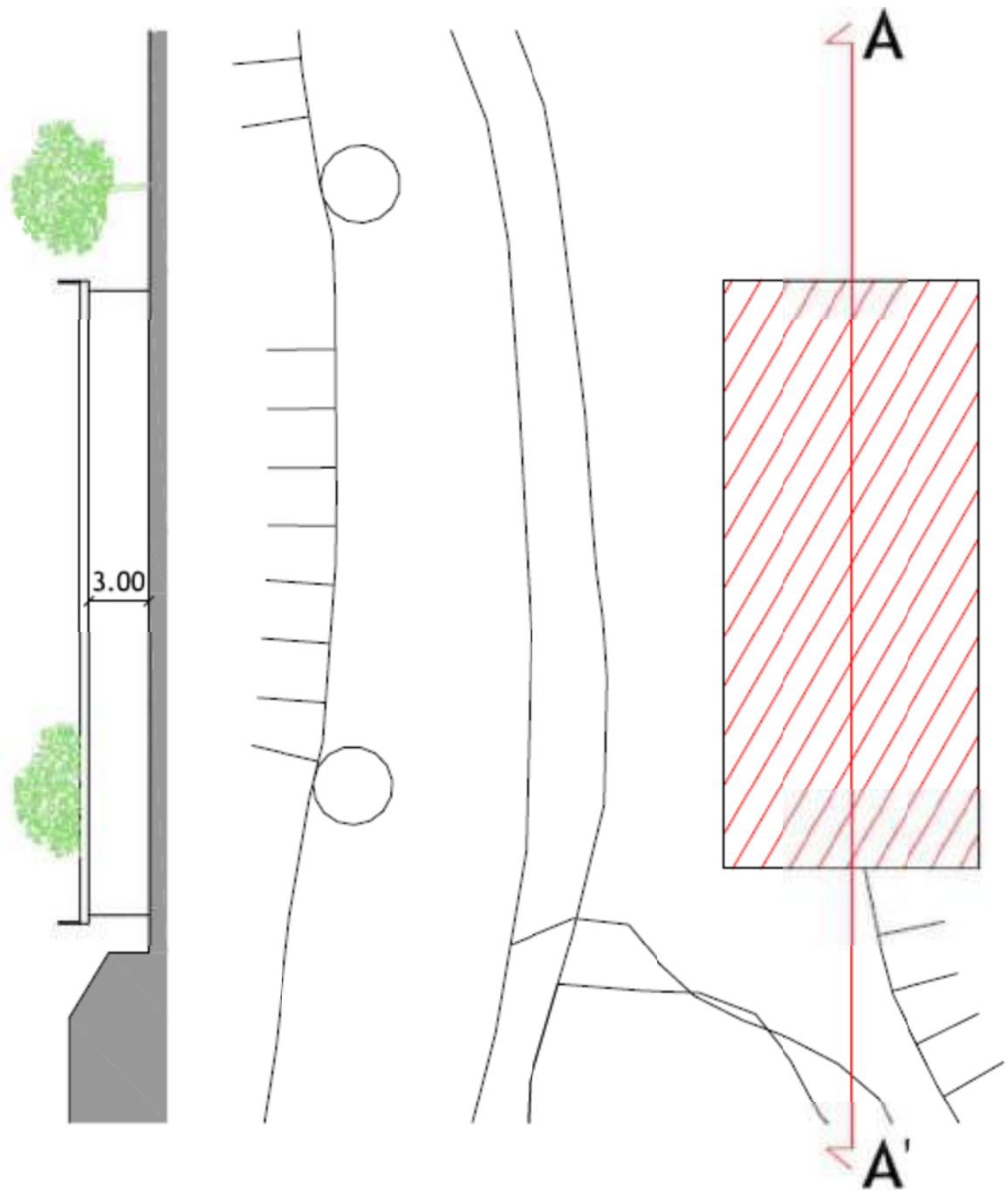


Estratto Tavola 4 del PAT  
Carta della Trasformabilità



# Ambito A

## Sezione A-A' Sala Colazioni





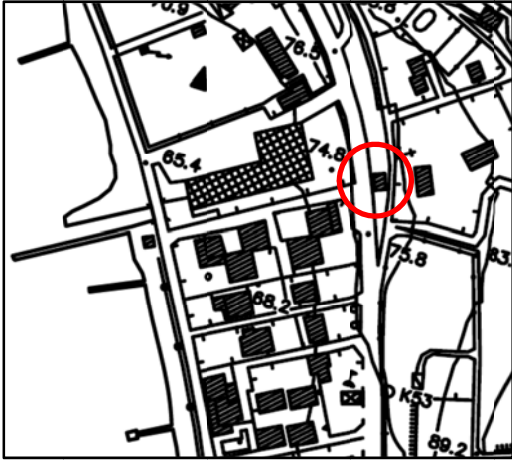
**Scheda n. 07**

Trattasi del recupero di un magazzino a servizio della società Veneto Strade utilizzato per il ricovero attrezzi per la manutenzione delle strade.

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione, con la medesima superficie coperta di circa mq. 50 e altezza max. di ml. 4, dell'esistente.







Estratto di Mappa



Estratto Piano Regolatore Generale



Estratto Tavola 1 del PAT  
Carta dei Vincoli e della Pianificazione



Estratto Tavola 2 del PAT  
Carta delle Invarianti

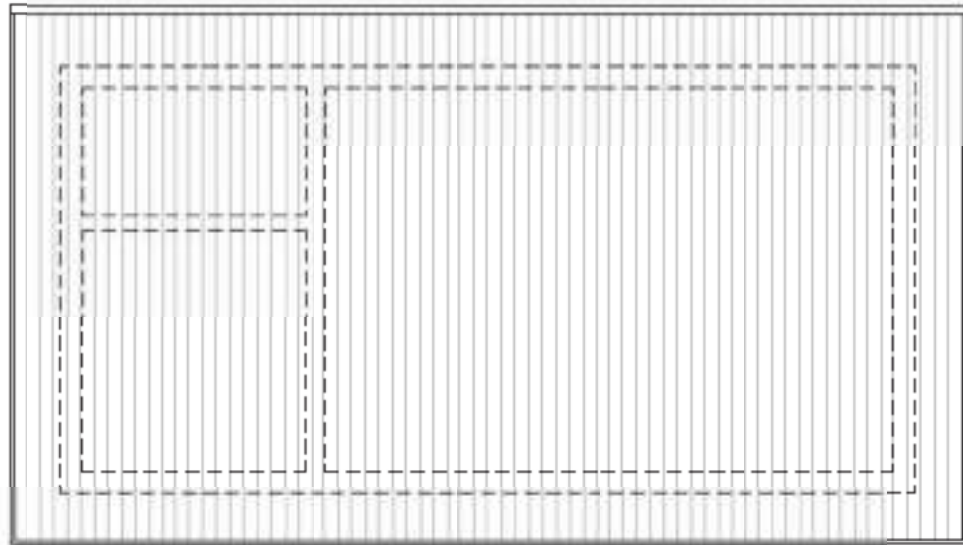


Estratto Tavola 3 del PAT  
Carta della Fragilità

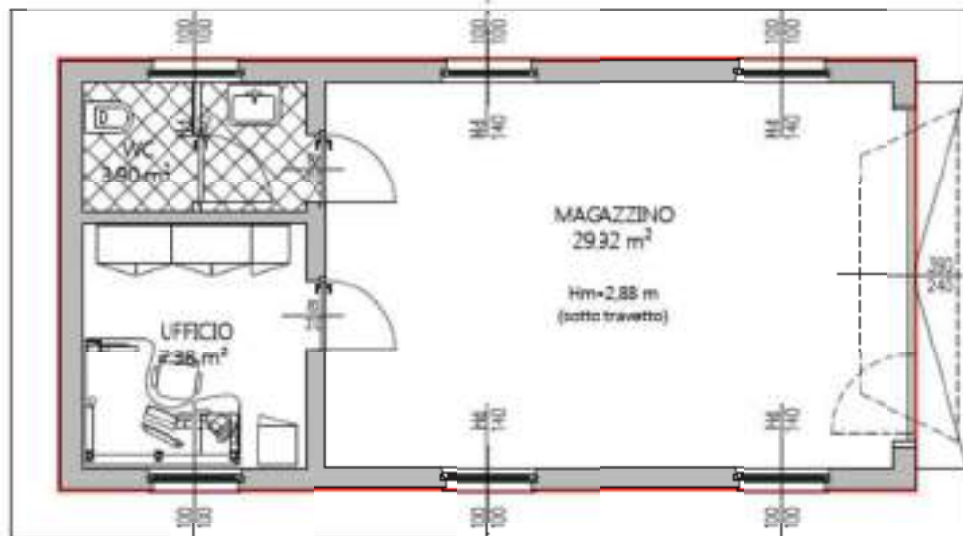
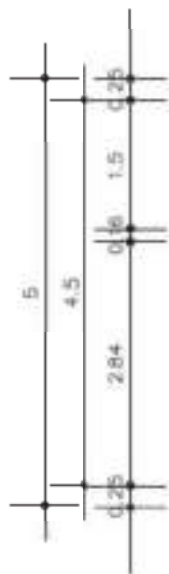
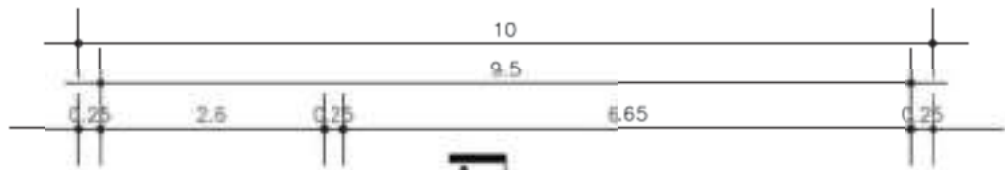


Estratto Tavola 4 del PAT  
Carta della Trasformabilità





PIANTA COPERTURA



PIANTA PIANO TERRA



**Interventi diretti in zona di completamento (Riferimento PRG – ZTO “B” e “D6”)**

La terza parte degli interventi puntuali riguarda i modesti ampliamenti da attuare in zona di completamento.

Il problema nasce dalla differenza di normative andate a consolidarsi nel tempo che hanno fatto sì che all'interno della ZTO di completamento edilizio, si siano addossati edifici a residenzialità abitativa la cui normativa di zona aveva concesso indici di edificabilità che alle moderne esigenze abitative non posso più adeguare, per problemi di densità edilizia, di altezza e di distanze, quanto ancora disponibile.

Il problema vede ora, con l'assunzione della L.R. 11/2004, la possibilità di soddisfacimento per quanto indicato al Punto 3 lettera b) dell'art. 17 che cita: *“Il PI può altresì definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del Decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1969, n. 1444, “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati”.....”*.

Data la modesta dimensione delle aree disponibili probabilmente non sarà possibile recuperare gli standards edilizi previsti dalla L.R. 11/2004 per l'inserimento di nuovi abitanti.

L'indice previsto dall'art. 31 comma 3 lettera a) stabilisce che: *“le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a: (lettera a) relativamente alla residenza mq. 30 per abitante teorico; e che lo standard per abitante teorico, per il comma 8, è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo”*.

Quanto standard non recuperabile dall'iniziativa concessa sarà quindi monetizzato.

Elenco ampliamenti in zona di completamento:

- Scheda n°01 – Zona B
- Scheda n°02 – Zona B
- Scheda n°03 – Zona B
- Scheda n°04 – Zona B
- Scheda n°05 – Zona B
- Scheda n°06 – Zona B
- Scheda n°07 – Zona B
- Scheda n°08 – Zona B
- Scheda n°09 – Zona D6 (contenuta in Piano Attuativo D5 – D6)
- Scheda n°10 – Zona D6 (contenuta in Piano Attuativo D5 – D6)
- Scheda n°11 – Zona D6 (contenuta in Piano Attuativo D5 – D6)



**Scheda n. 01 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione del fabbricato fronteggiante Via Magellano.

L'intervento di sopraelevazione ha dimensioni planimetriche di circa 132 mq. per una altezza di ml. 2,70.

L'allegato planimetrico a dimostrazione della portata e dei limiti della sopraelevazione.

Con la richiesta di sopraelevazione, il fabbricato risulterà di tre piano fuori terra ed uno interrato.

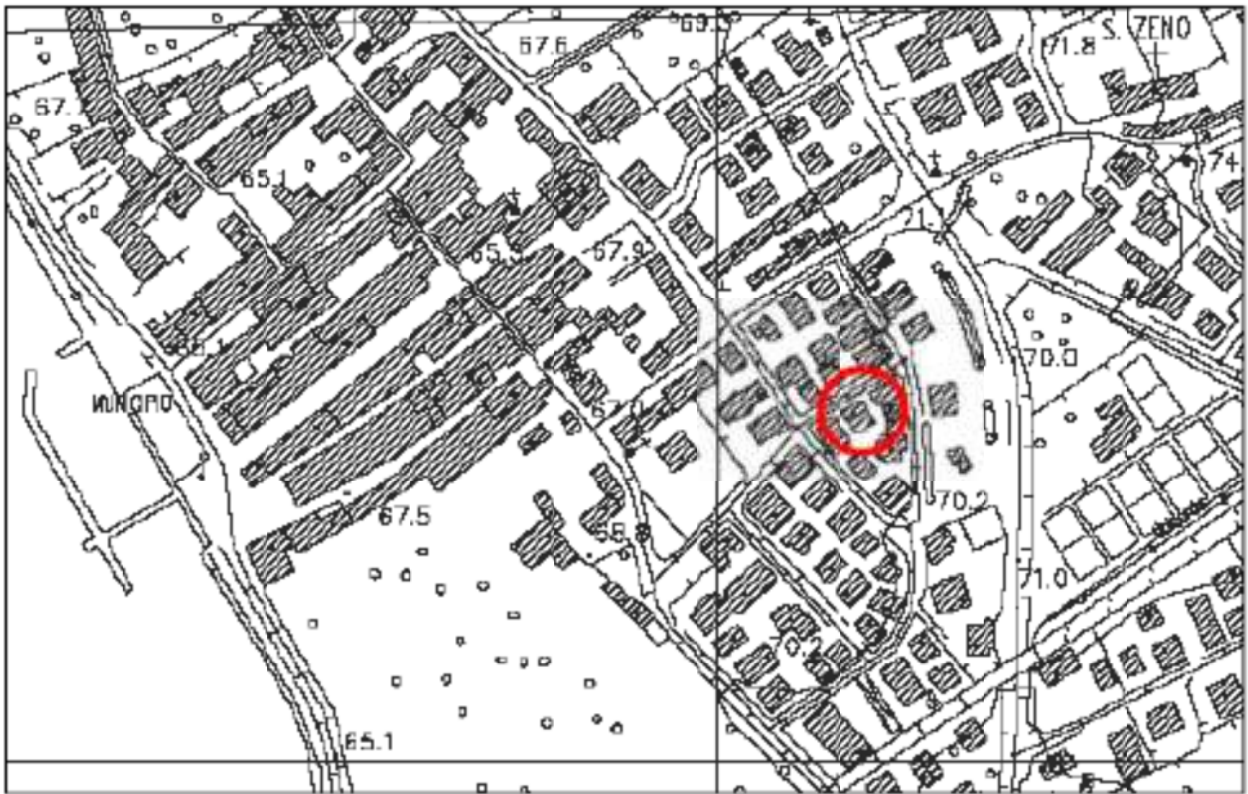
La DGR n°1428 del 6 settembre 2011, allegato B "Aggiornamento delle Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12 luglio 2007 n. 16 approvate con DGR n. 509 del 02 marzo 2010", prescrive in tale caso l'obbligo di installazione di un ascensore.

**PRESCRIZIONI:**

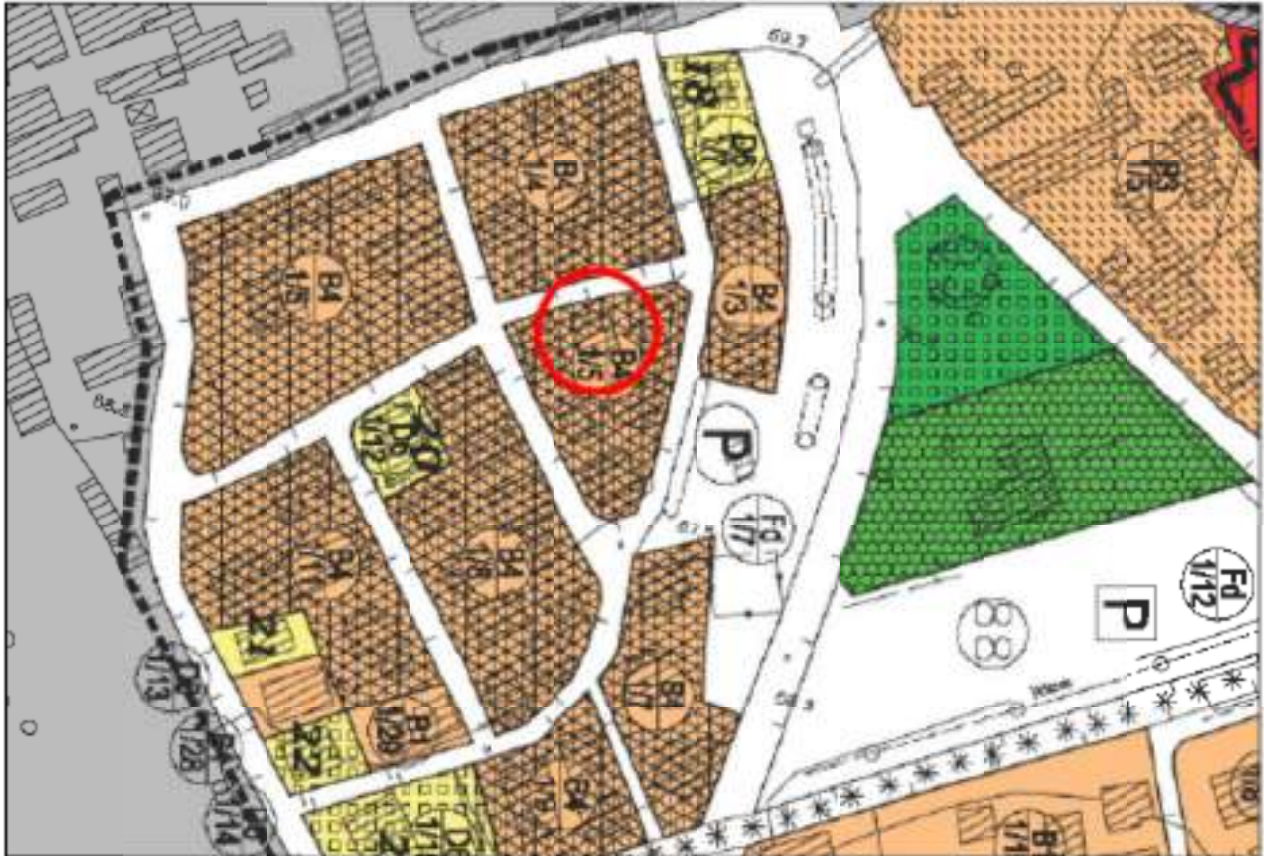
L'installazione dell'ascensore dovrà avvenire con opportuni interventi di mitigazione e con le moderne tecnologie indicate dall'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione del progetto.

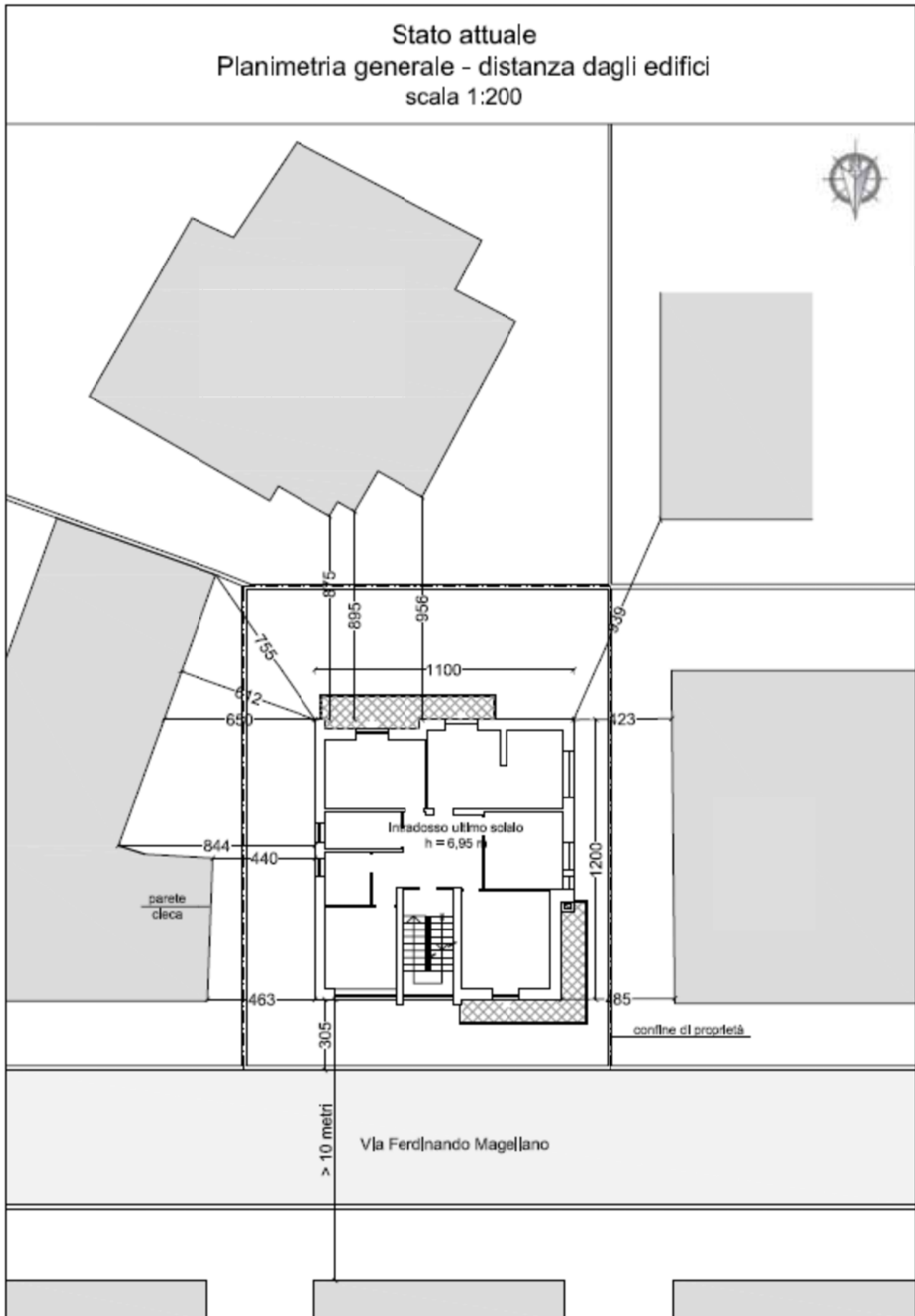


Estratto CTR



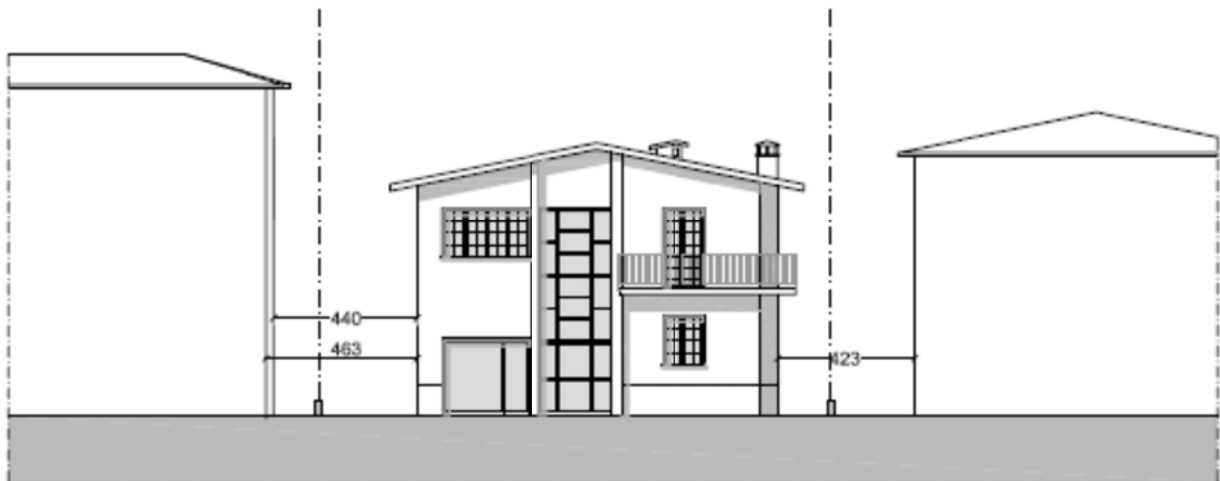
Estratto PRG







**Stato attuale**  
Prospetto nord - distanza dagli edifici  
scala 1:200



**Proposta**  
Prospetto nord - distanza dagli edifici  
scala 1:200



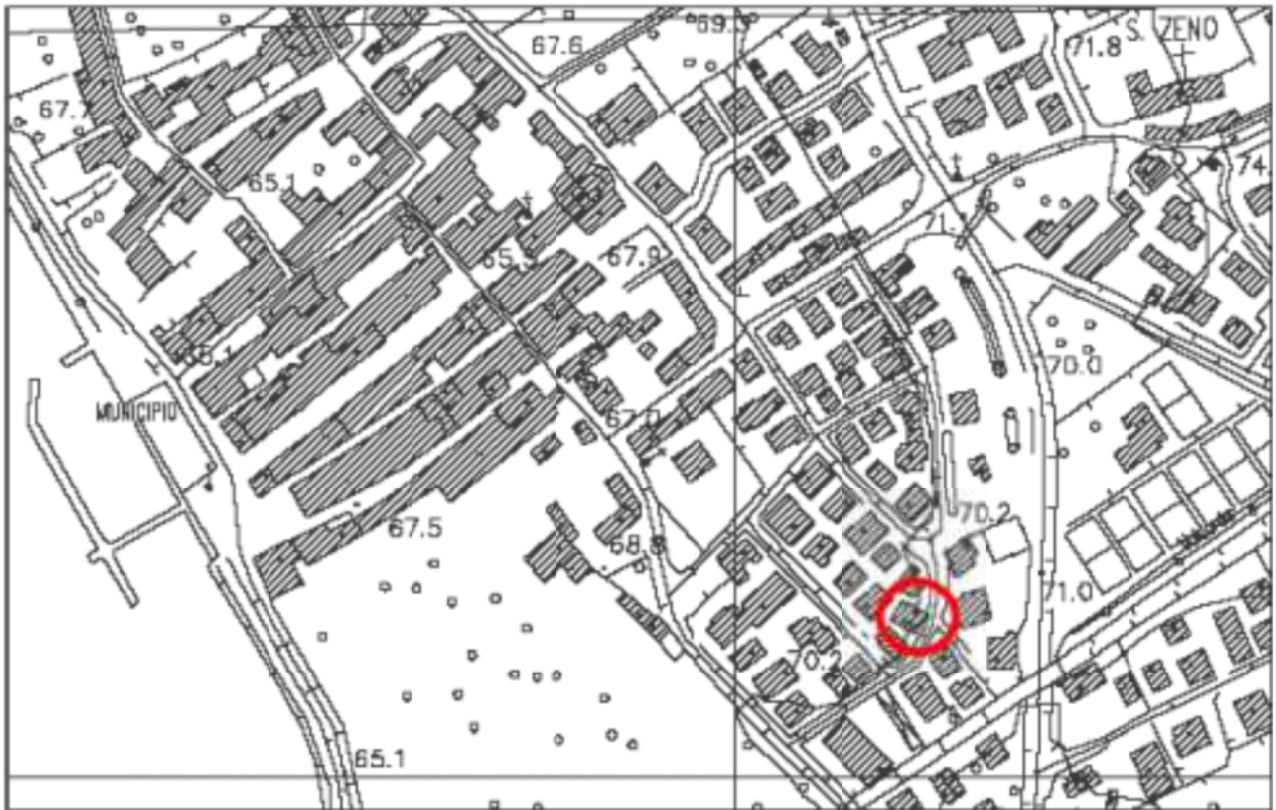


**Scheda n. 02 – Zona B**

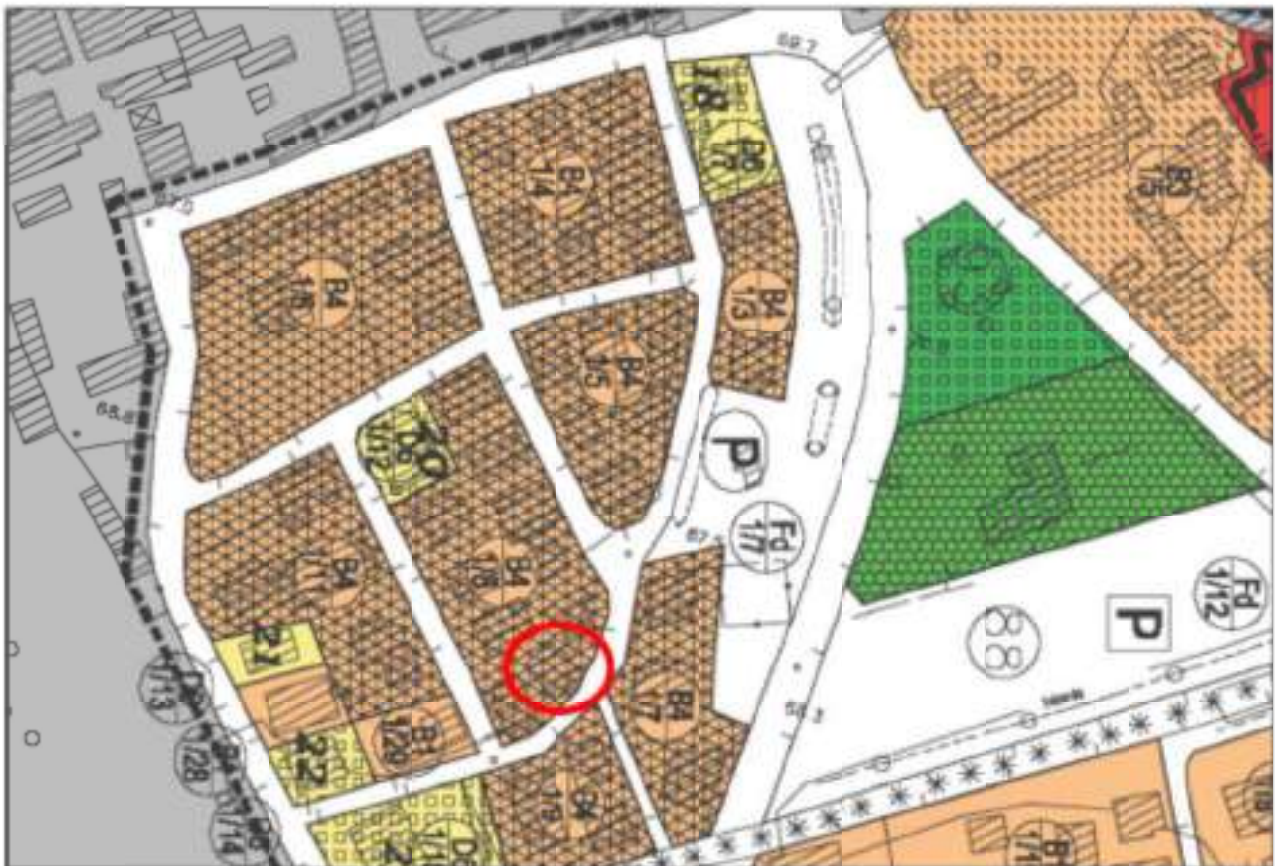
Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano verso Via Cirstoforo Colombo.

La dimensione dell'intervento è di circa mq. 118 per una altezza interna di ml. 2,70.

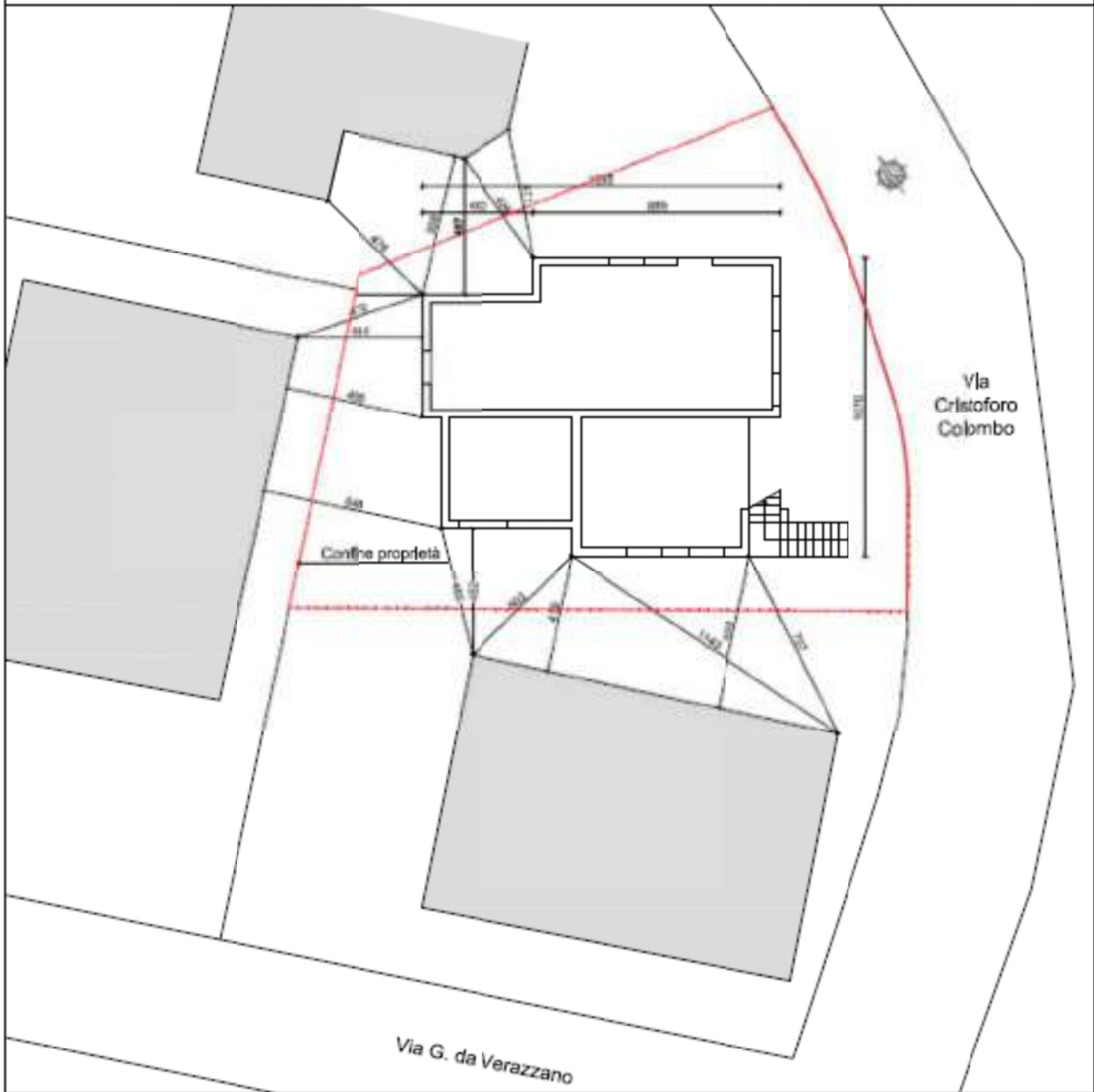
Estratto CTR



Estratto PRG

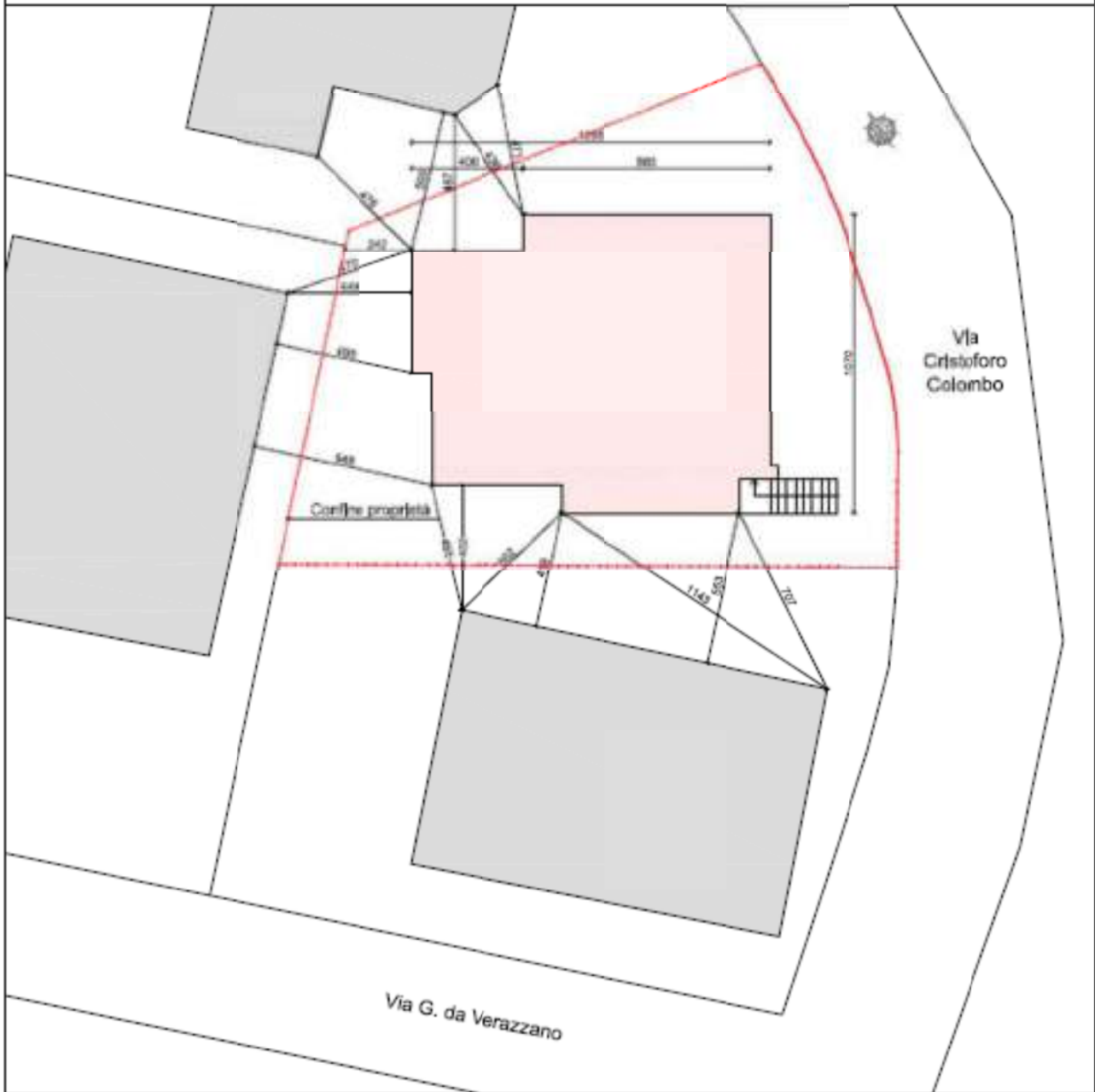


Stato attuale  
Planimetria generale - distanza dagli edifici  
scala 1:200

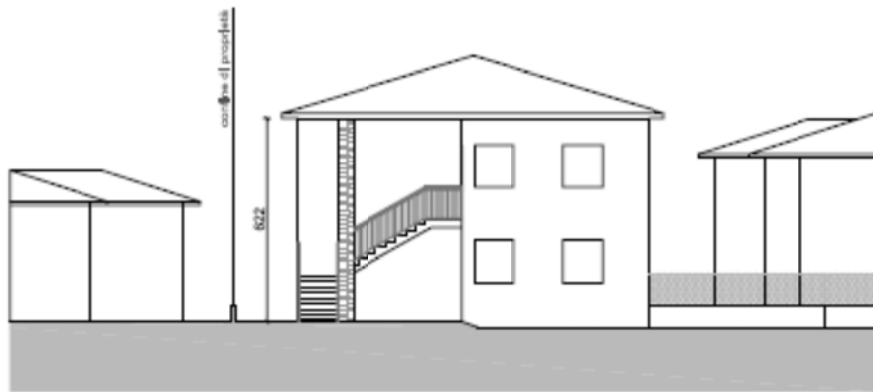




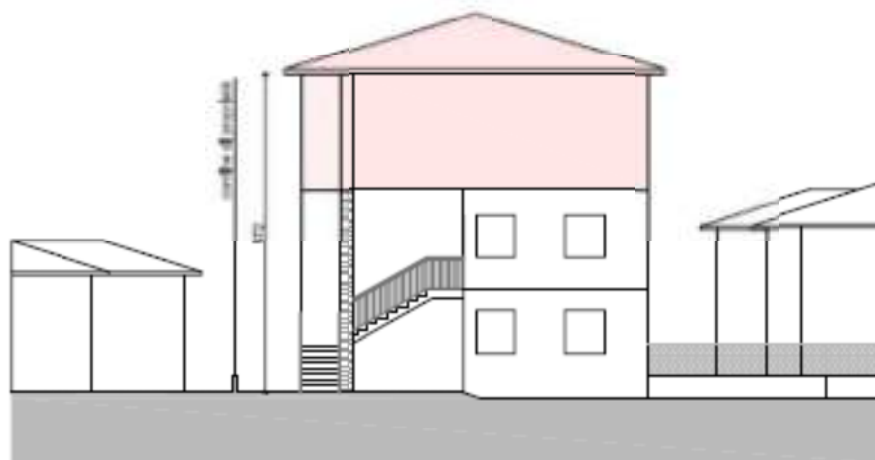
Proposta  
Planimetria generale - distanza dagli edifici  
scala 1:200



Stato attuale  
Prospetto Est  
scala 1:200



Proposta  
Prospetto Est  
scala 1:200

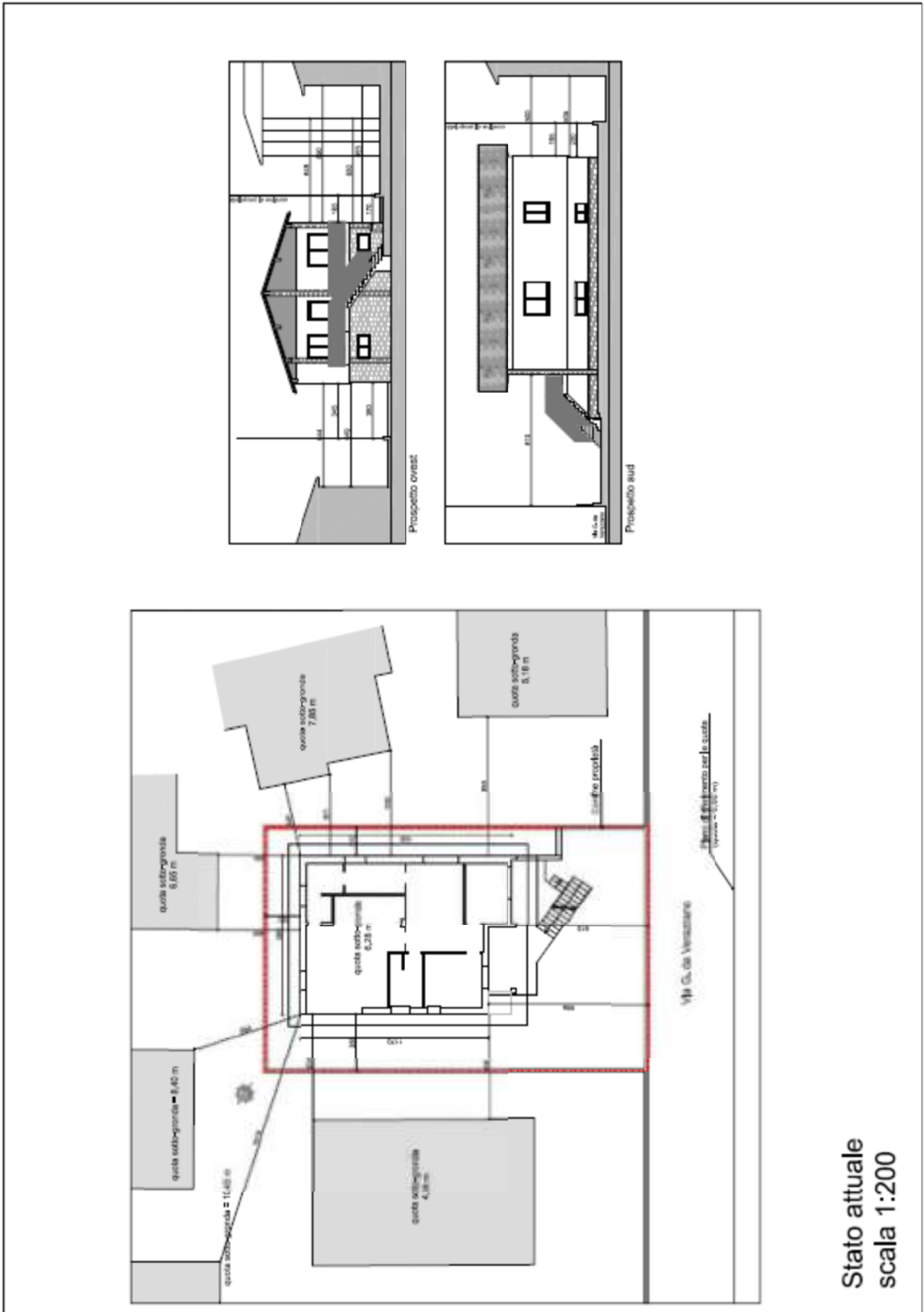




**Scheda n. 03 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano verso Via G. da Verrazzano.

La dimensione dell'intervento è di circa mq. 118 per una altezza interna di ml. 2,70.



**Stato attuale**  
**scala 1:200**



Proposta  
scala 1:200



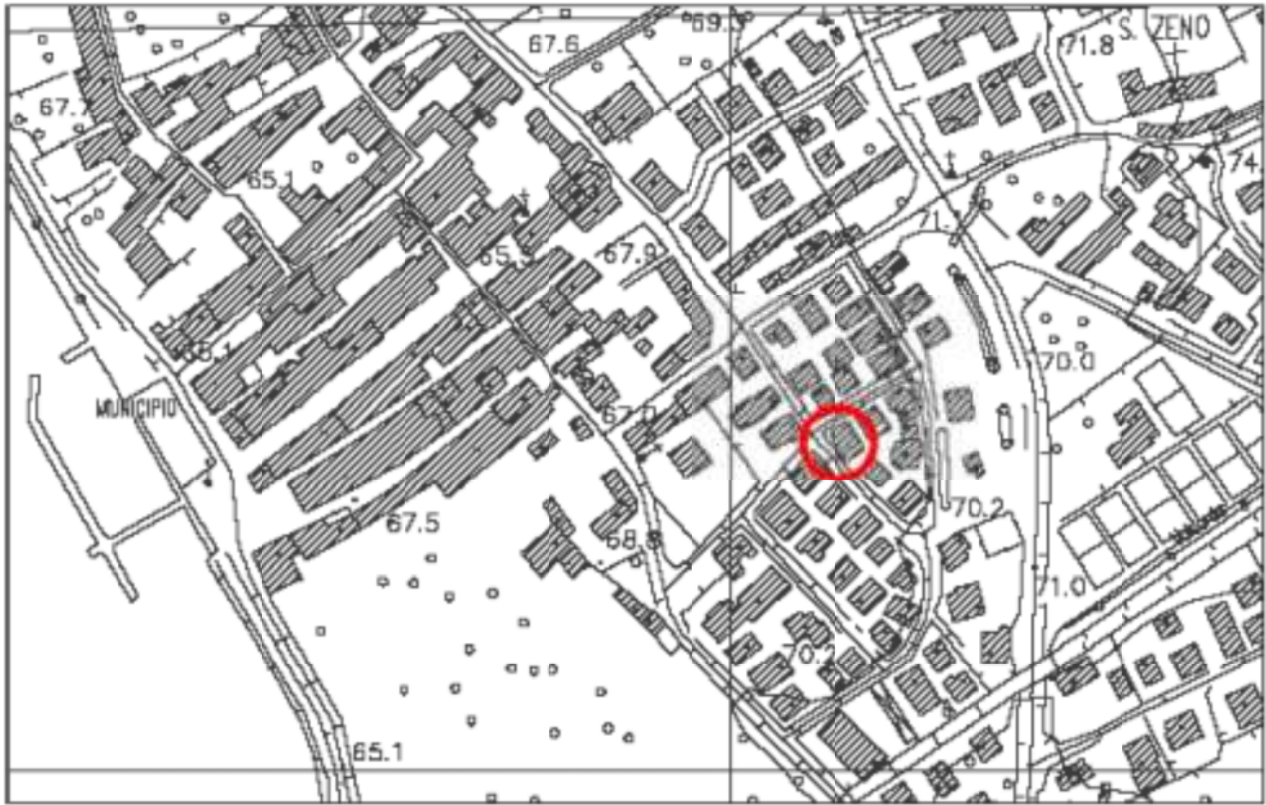
**Scheda n. 04 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano di un edificio in angolo tra Via A. Vespucci e Via F. Magellano.

La dimensione dell'intervento è di circa mq. 178 per una altezza interna di ml. 2,70.



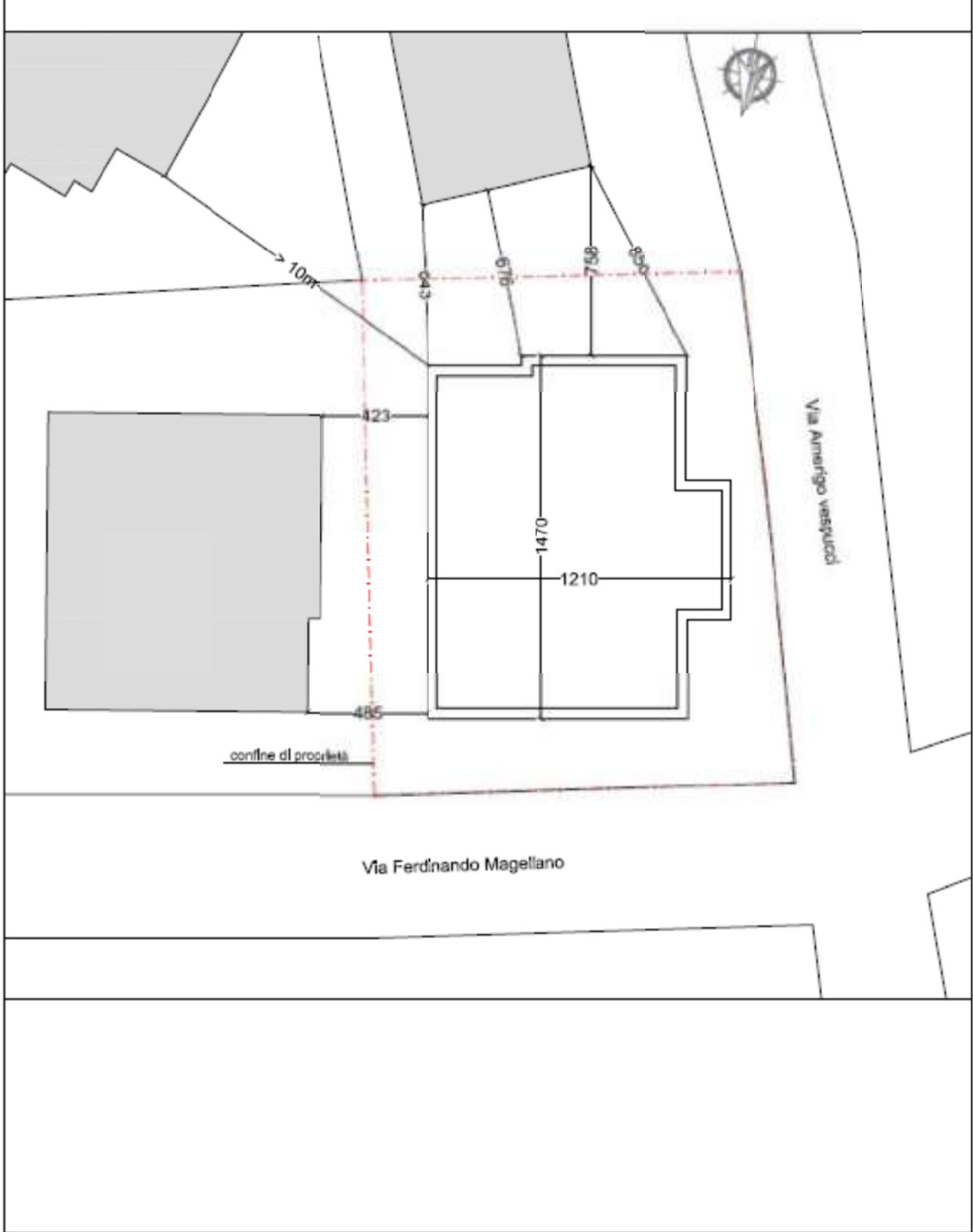
Estratto CTR



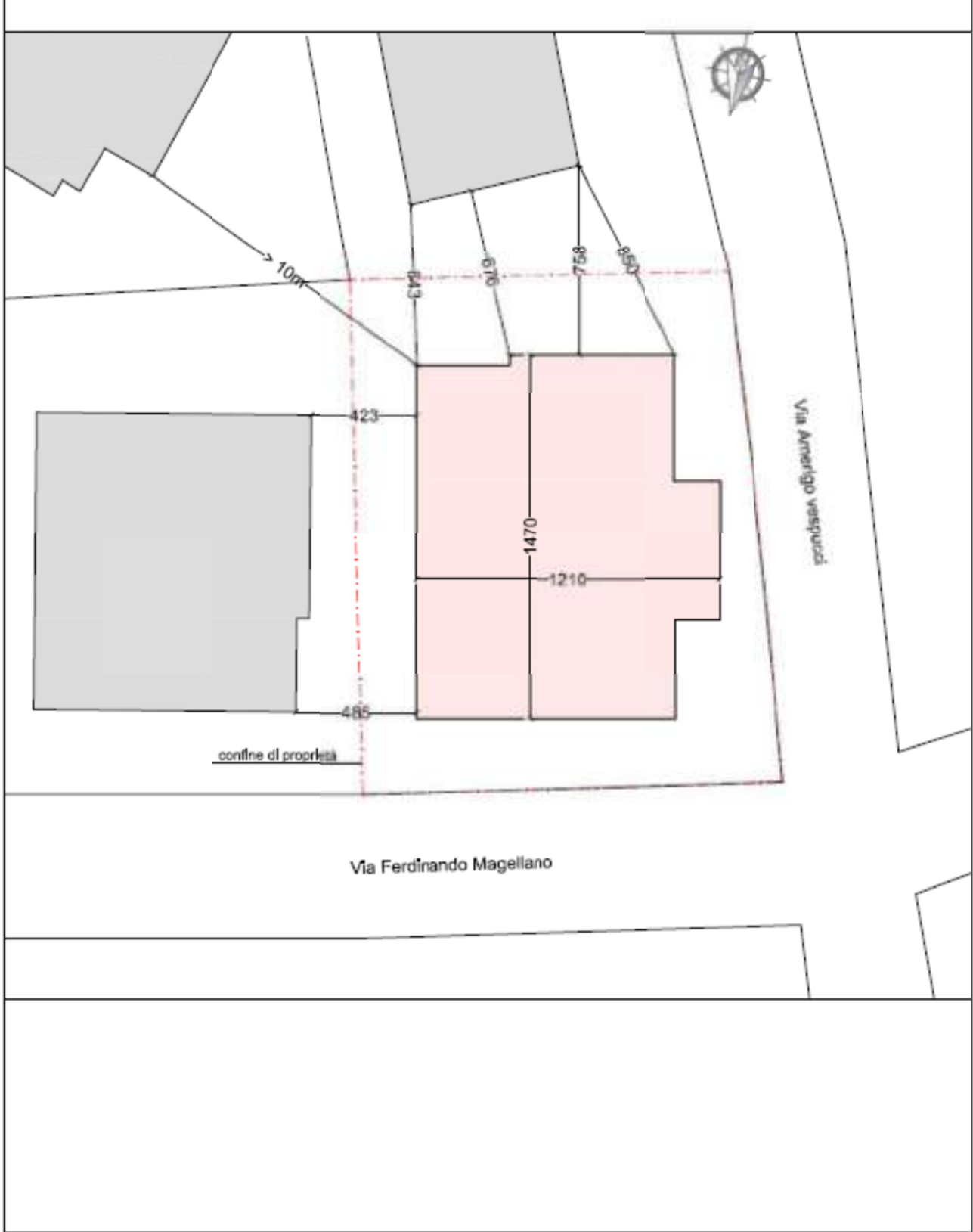
Estratto PRG



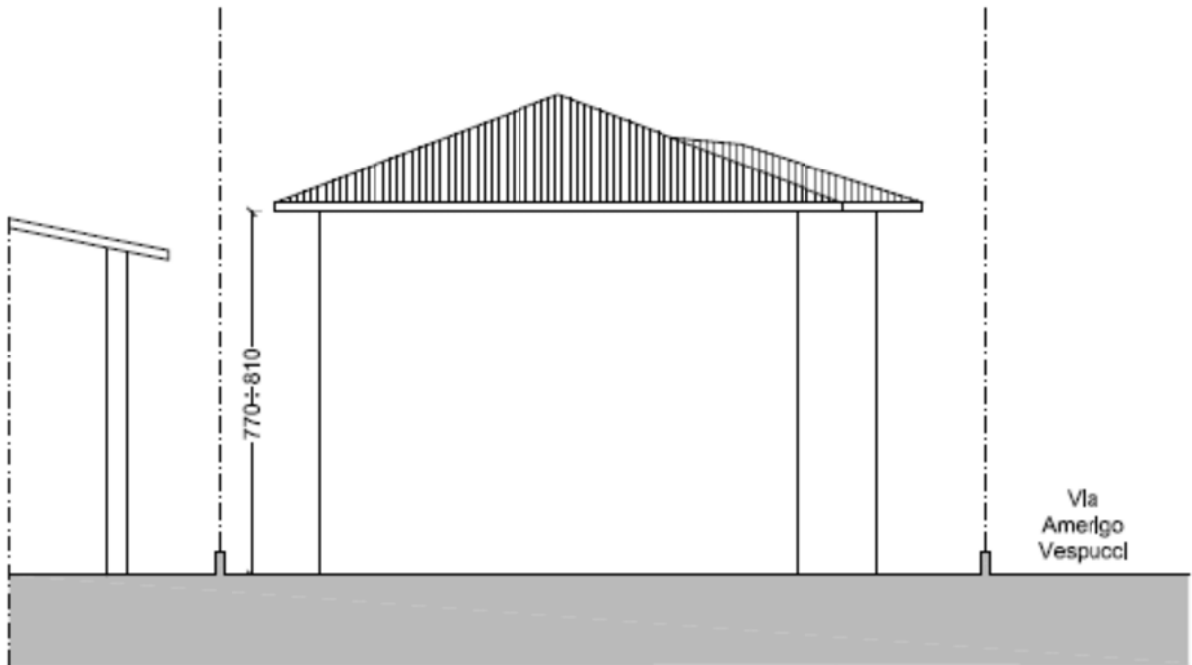
Stato attuale  
Planimetria generale - distanza dagli edifici  
scala 1:200



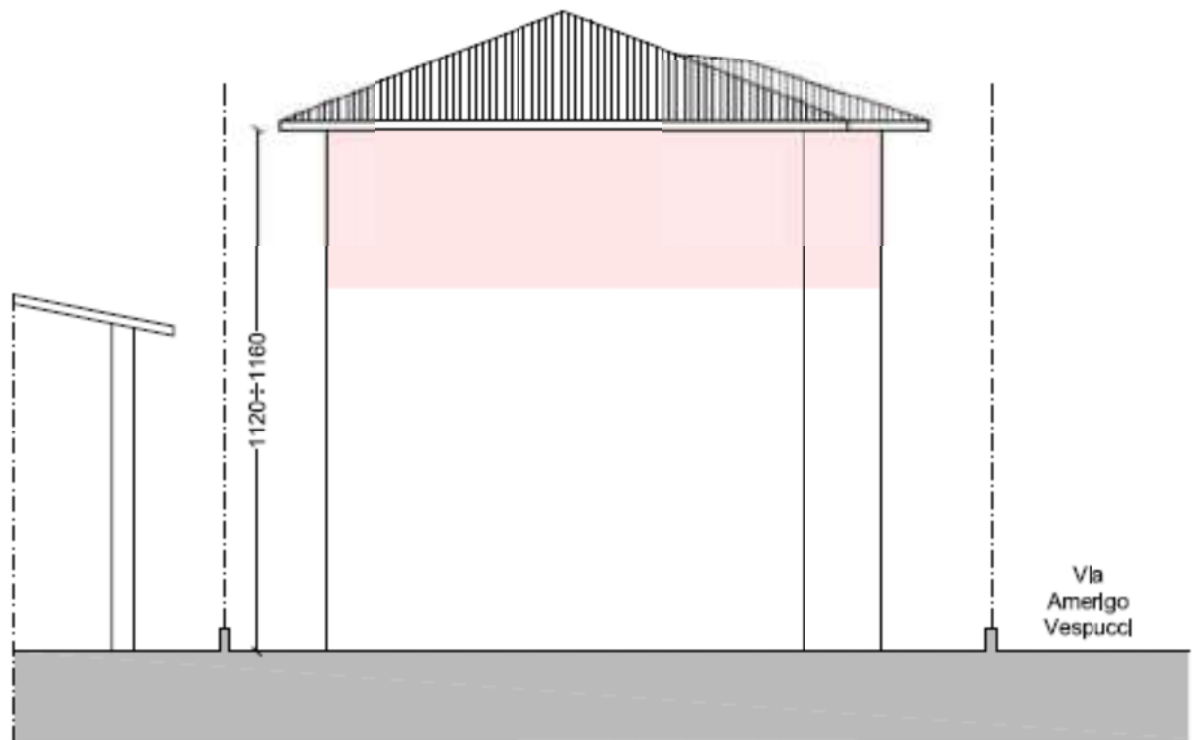
Proposta  
Planimetria generale - distanza dagli edifici  
scala 1:200



Stato attuale  
Prospetto Nord  
scala 1:200



Proposta  
Prospetto Nord  
scala 1:200





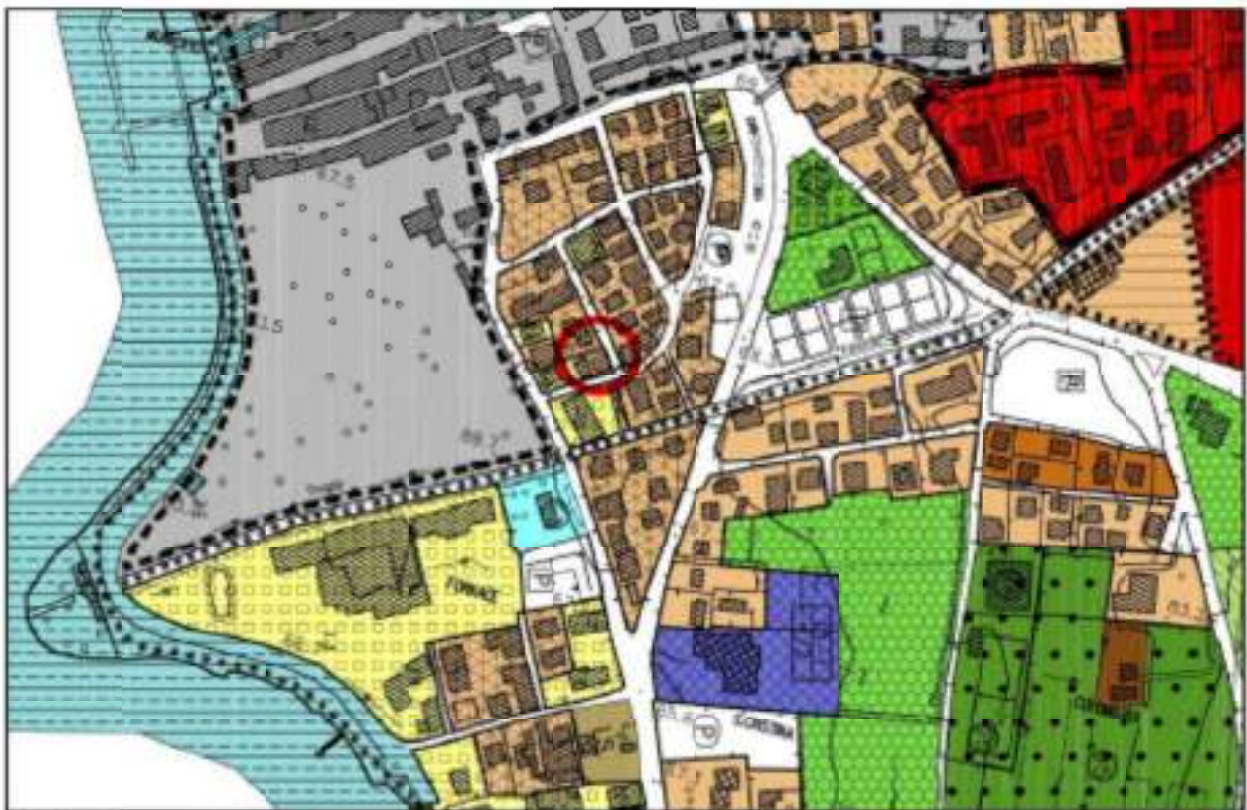
**Scheda n. 05 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano verso Via G. da Verrazzano.

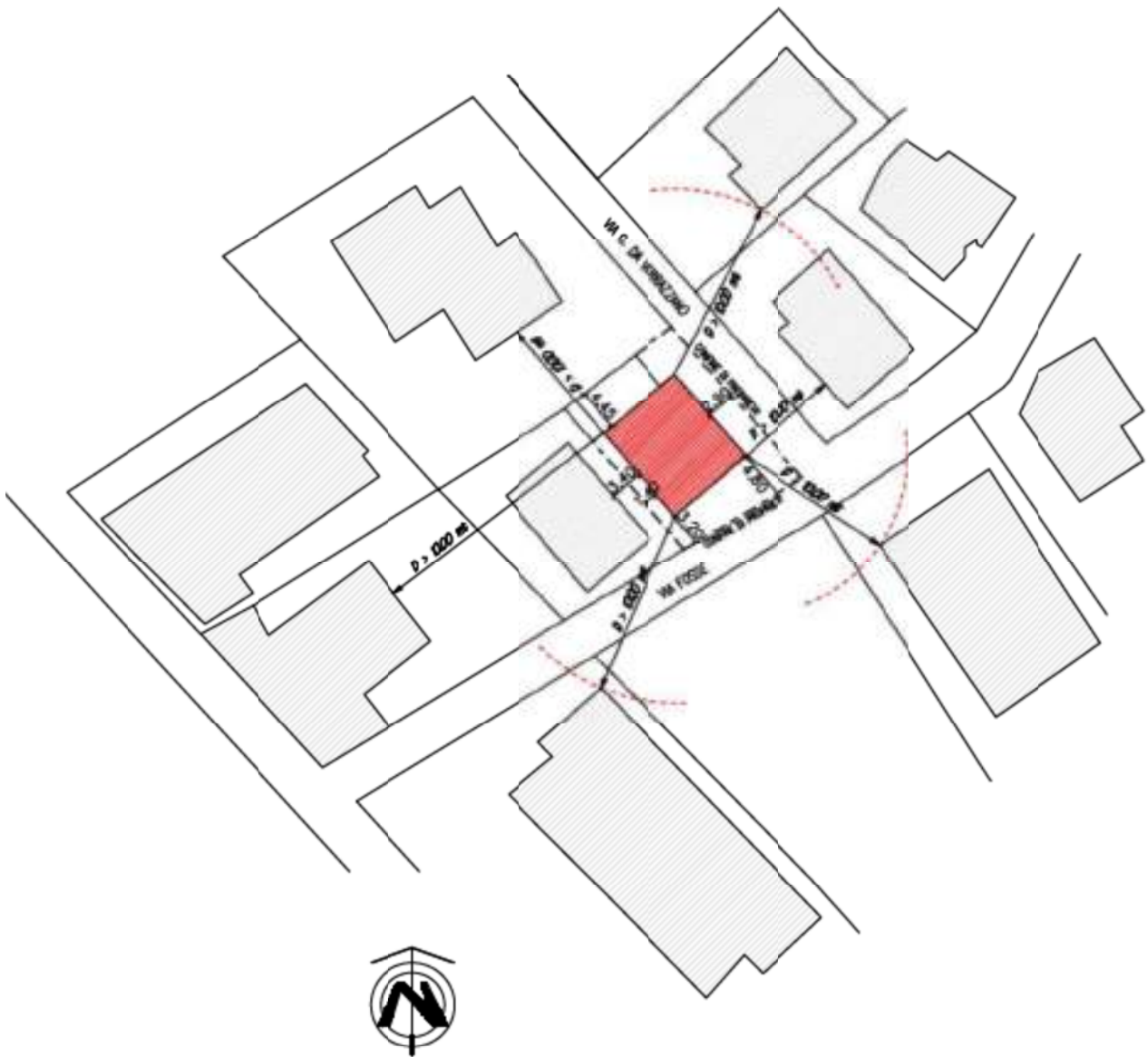
La dimensione dell'intervento è di circa mq. 102 per una altezza interna di ml. 2,70.



ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI BARDOLINO  
FG. 7 MN. 646  
SCALA 1:2.000



ESTRATTO DI PRG  
SCALA 1:5.000



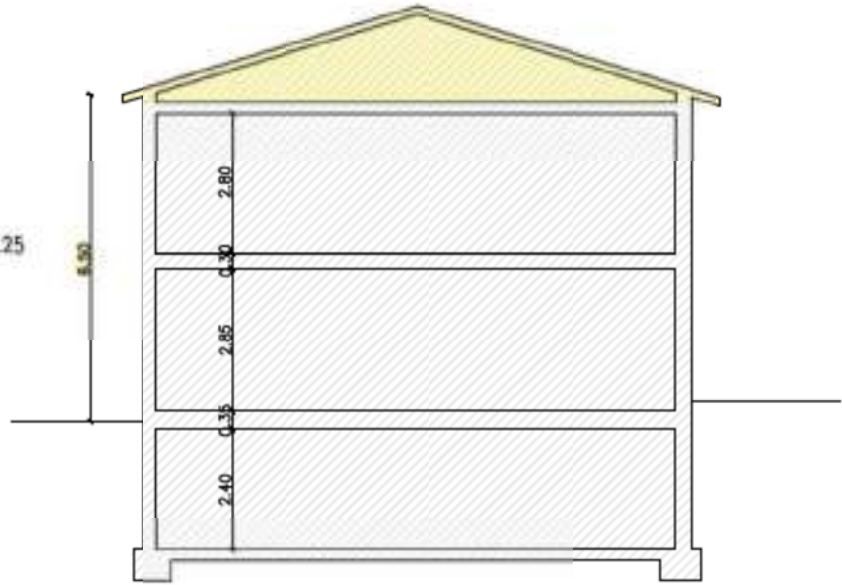
PLANIMETRIA CON DISTANZE DA CONFINI  
SCALA 1:500



**STATO ATTUALE**

VOLUME ATTUALE  
 $(10.90 \times 9.40) \times h \ 5.90 = mc \ 604.51$

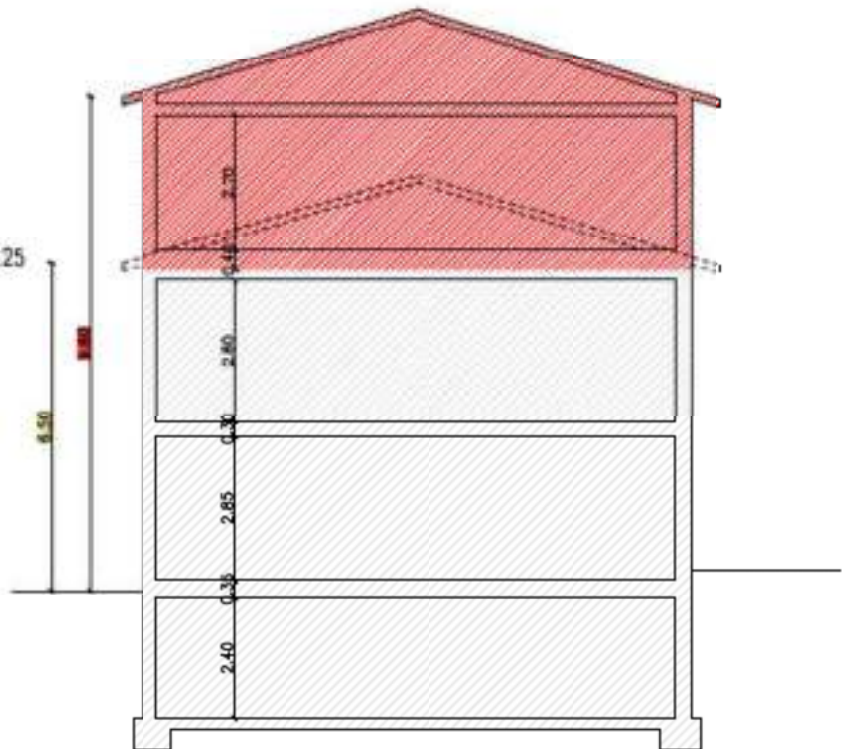
N.B. PER IL CALCOLO DEL VOLUME VIENE  
CONSIDERATO UNO SPESSORE DEL SOLAIO DI CM.25



**PREVISIONE URBANISTICA**

VOLUME PREVISIONALE  
 $(10.90 \times 9.40) \times h \ 8.85 = mc \ 906.77$

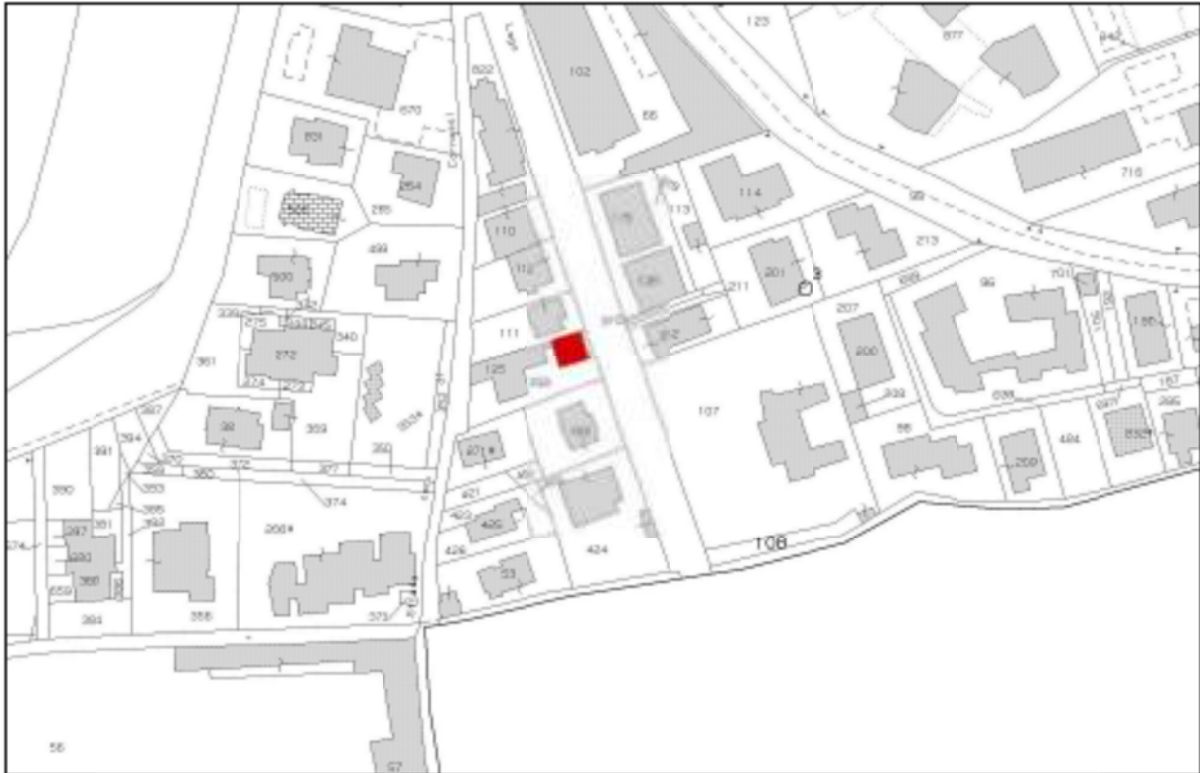
N.B. PER IL CALCOLO DEL VOLUME VIENE  
CONSIDERATO UNO SPESSORE DEL SOLAIO DI CM.25



**Scheda n. 06 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano verso Via D. Alighieri.

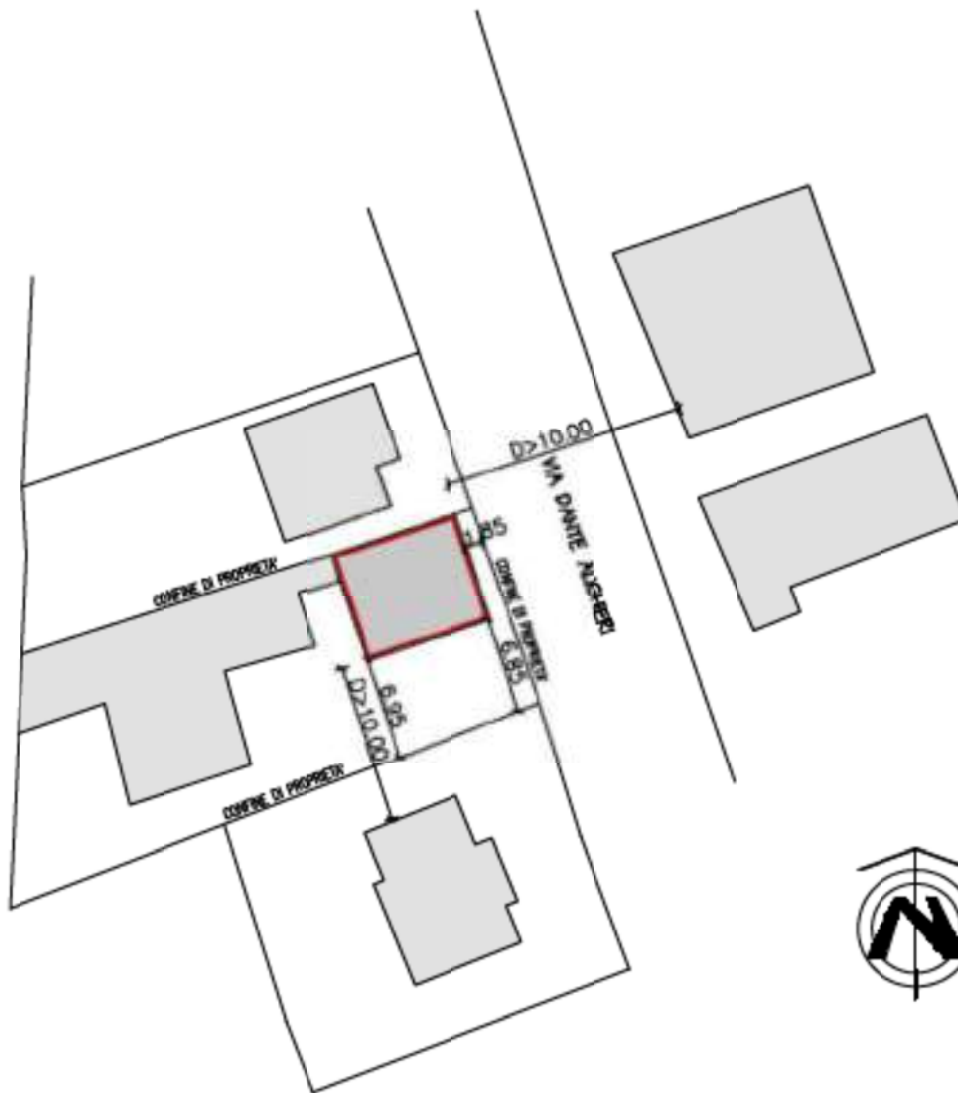
La dimensione dell'intervento è di circa mq. 77 per una altezza interna di ml. 2,70.



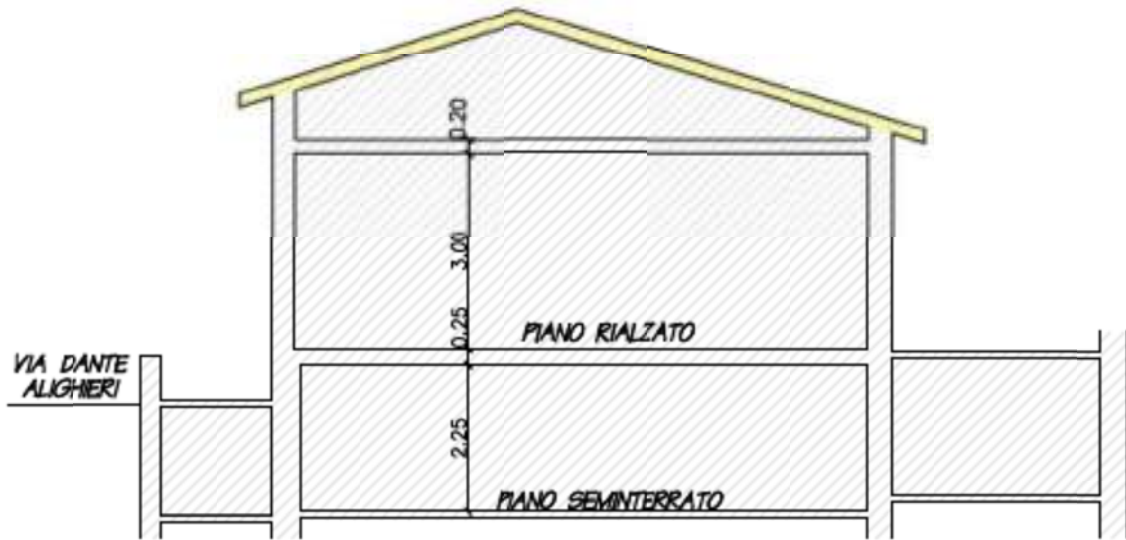
ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI BARDOLINO  
FG. 5 MAL 125  
SCALA 1:2.000



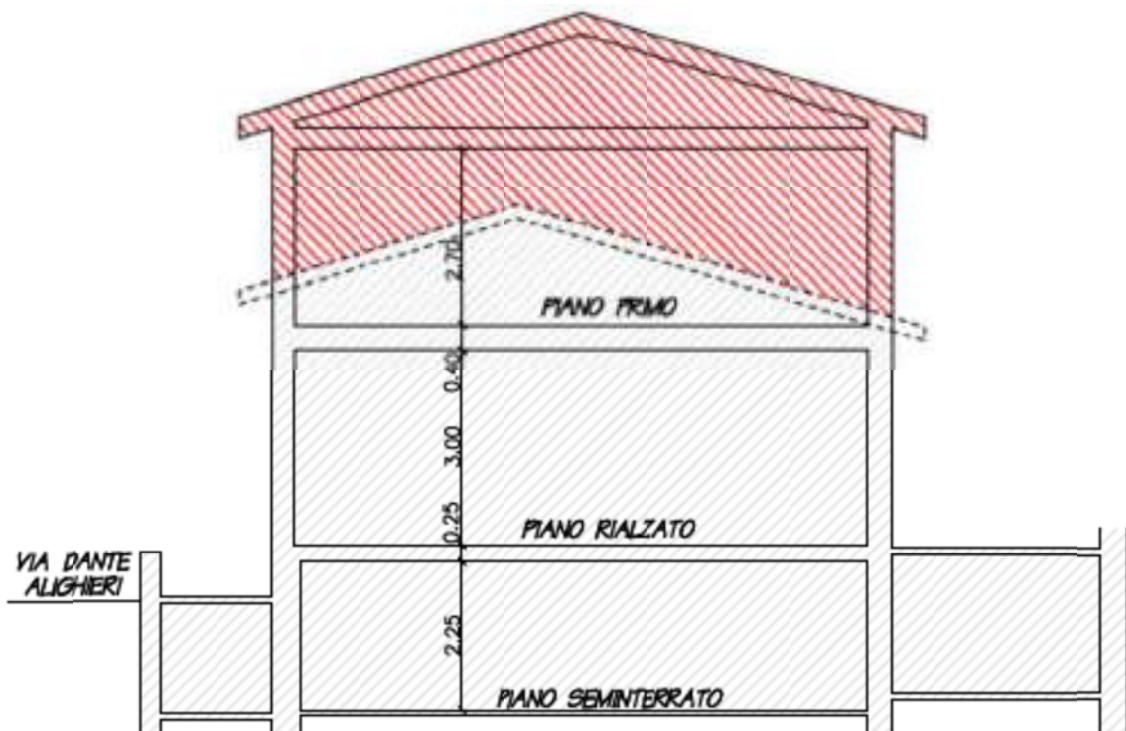
ESTRATTO DI PRG  
SCALA 1:5.000



PLANIMETRIA CON DISTANZE  
DA CONFINI E FABBRICATI  
SCALA 1:500



STATO ATTUALE



PREVISIONE URBANISTICA

VOLUME IN AMPLIAMENTO  
mq. 77.02 x h. 2.95 = mc. 227.21

**Scheda n. 07 – Zona B**

Il progetto prevede la sopraelevazione di n°1 piano di un edificio tra B.go Cavour e Via A. Vespucci.

La dimensione dell'intervento, è di circa mq. 96, in quanto il nuovo piano occuperà solo  $\frac{3}{4}$  della pianta dell'edificio e il rimanente spazio, sul lato nord affacciato su B.go Cavour, sarà adibito a terrazza.

La larghezza di tale terrazza affacciata su Borgo Cavour (lato nord), pari a ml. 3,20, potrà avere un margine di adattabilità pari a +/-20% della misura concessa in modo tale da poter adattare la struttura di sopraelevazione ad eventuali esigenze di tipo statico-strutturale che si dovessero presentare.

La nuova copertura, realizzata secondo le migliori possibilità dal punto di vista tecnologico e strutturale, dovrà rispettare quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio.

**Le misure di innalzamento e la forma del tetto possono avere margine di adattabilità sufficiente a consentire in ogni caso il raggiungimento di un'altezza media interna di ml. 2,70.**

I successivi disegni sono da considerarsi indicativi e non prescrittivi, le soluzioni tecniche saranno concordate con l'ufficio tecnico al momento della presentazione del progetto.



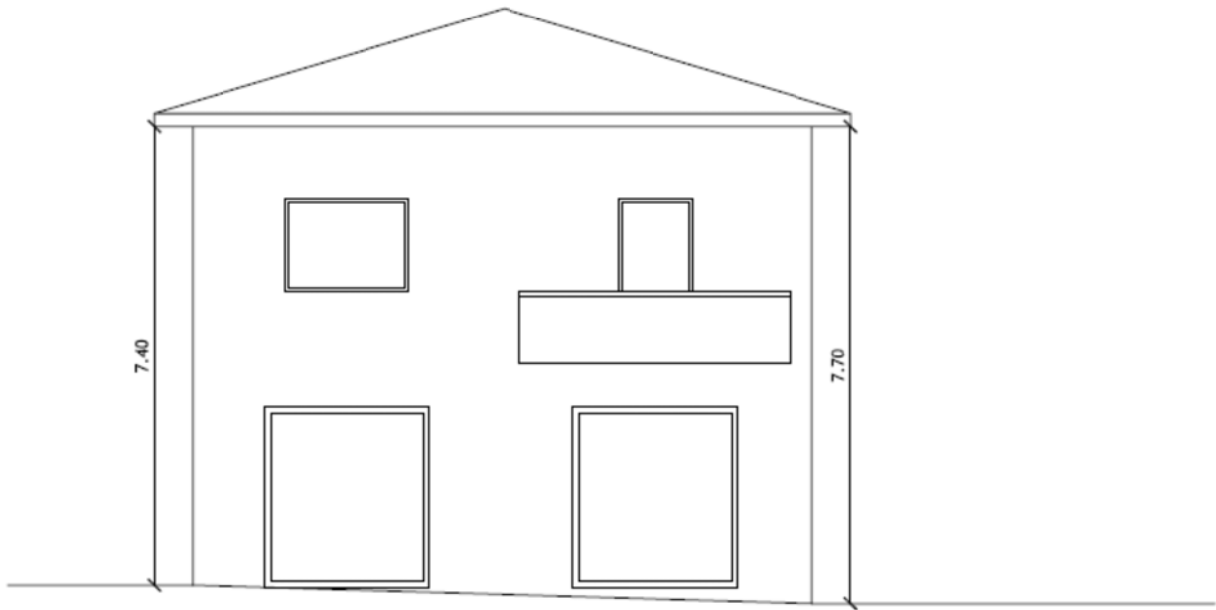
ESTRATTO PRC

ESTRATTO DI MAPPA 1:2.000  
FOGLIO 7 MAPPALE 504

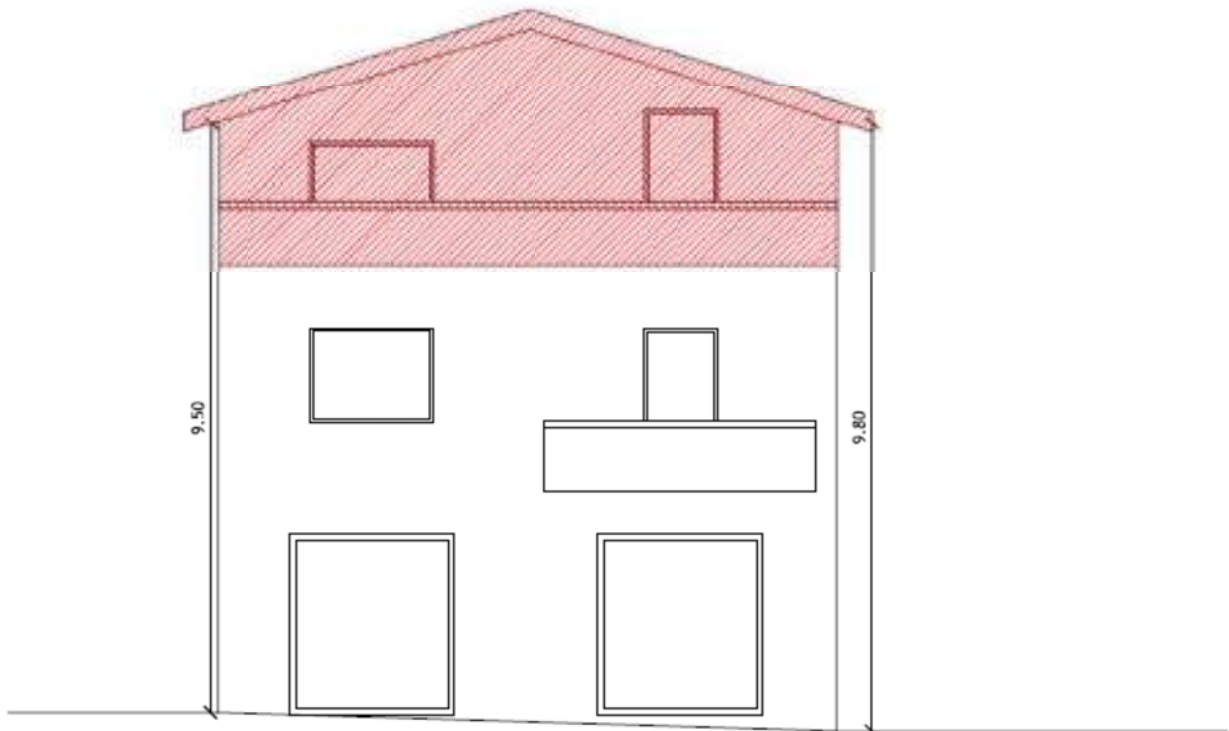


PLANIMETRIA LOTTO 1:2.00

PROSPETTO NORD SU B.GO CAVOUR STATO ATTUALE

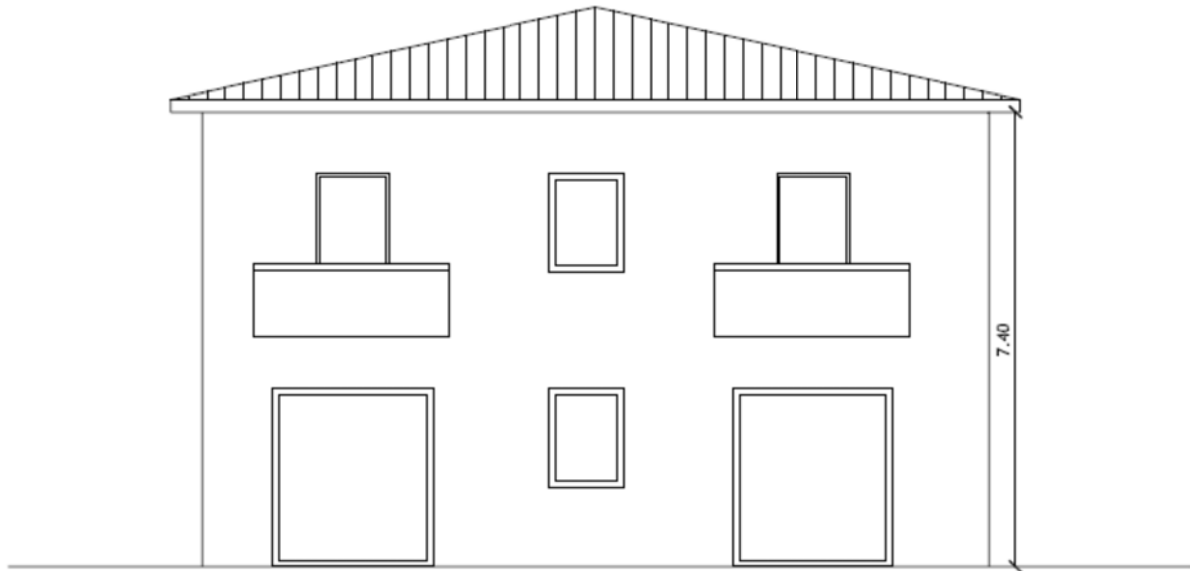


PROSPETTO NORD SU B.GO CAVOUR STATO DI PROGETTO

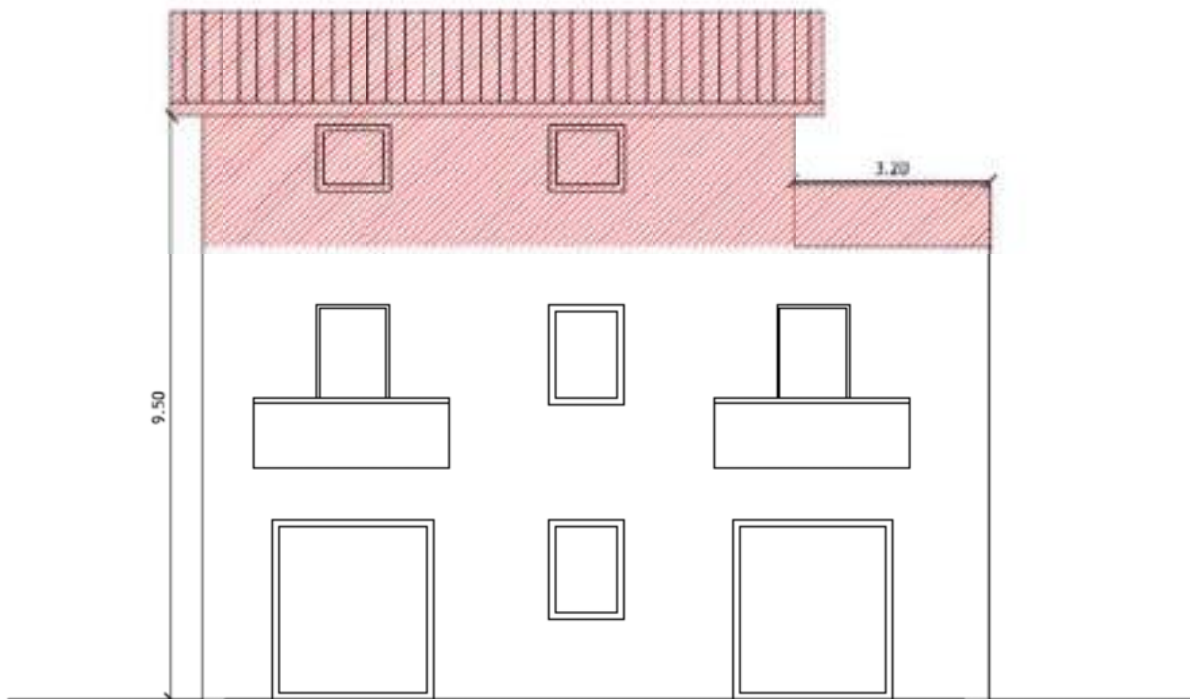




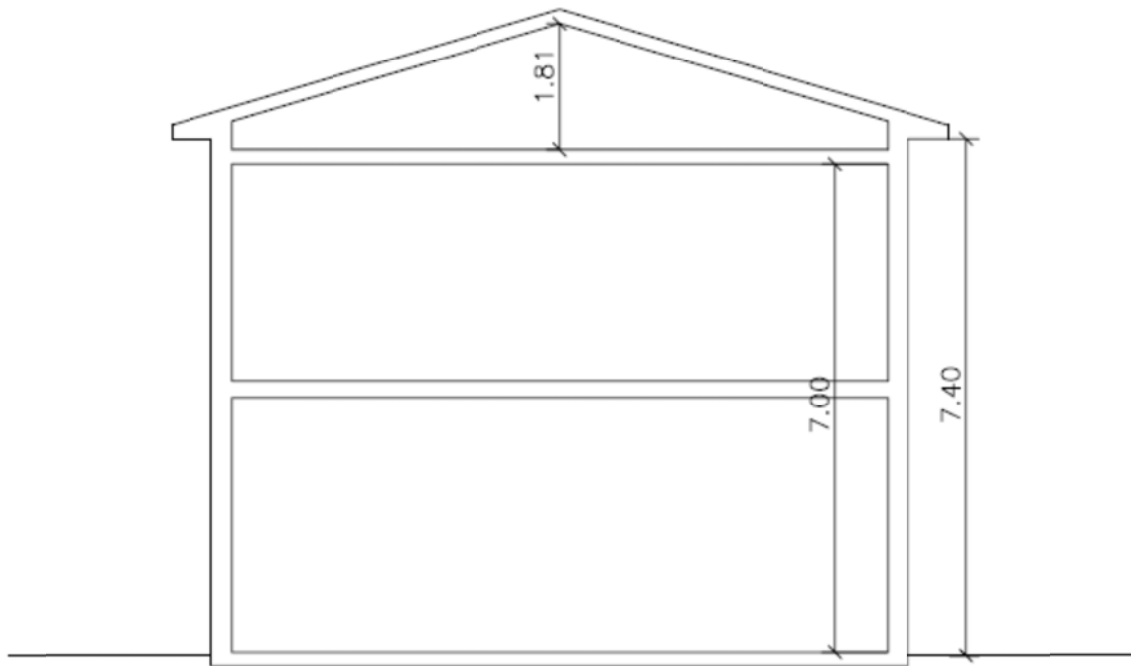
PROSPETTO LATO VIA VESPUCCI STATO ATTUALE



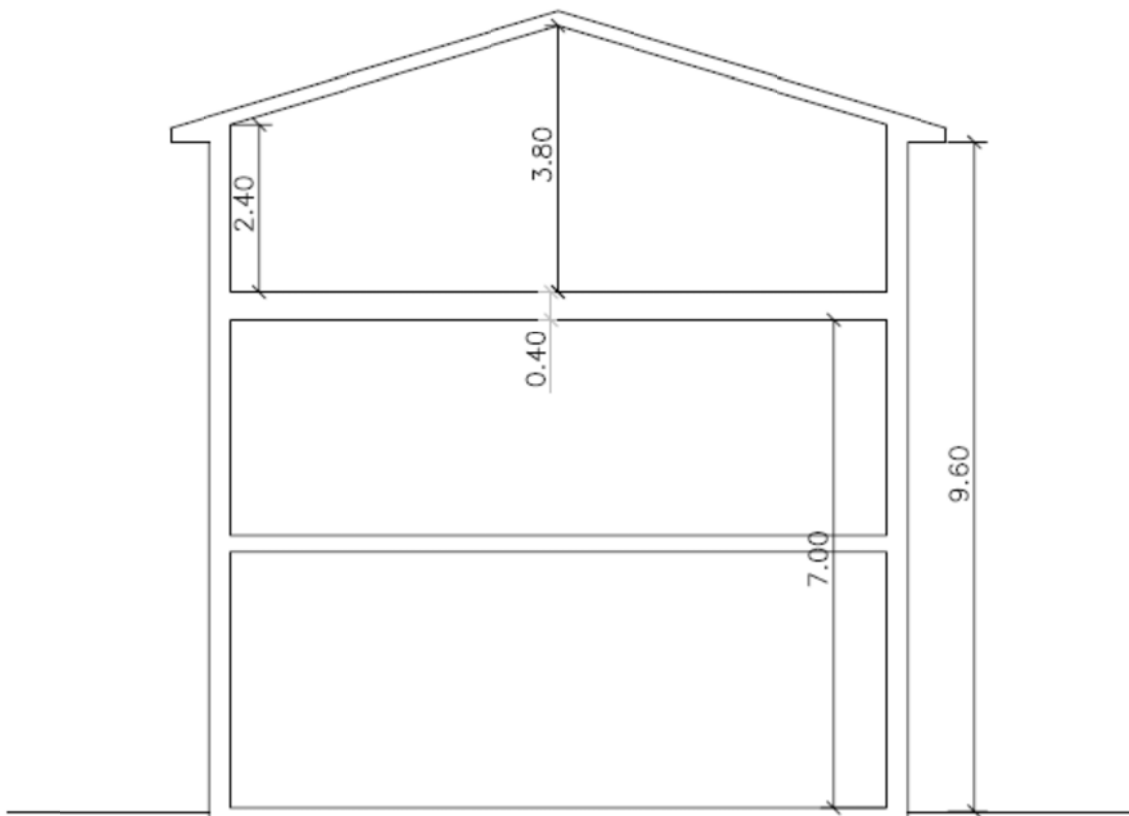
PROSPETTO LATO VIA VESPUCCI STATO DI PROGETTO



SEZIONE ATTUALE



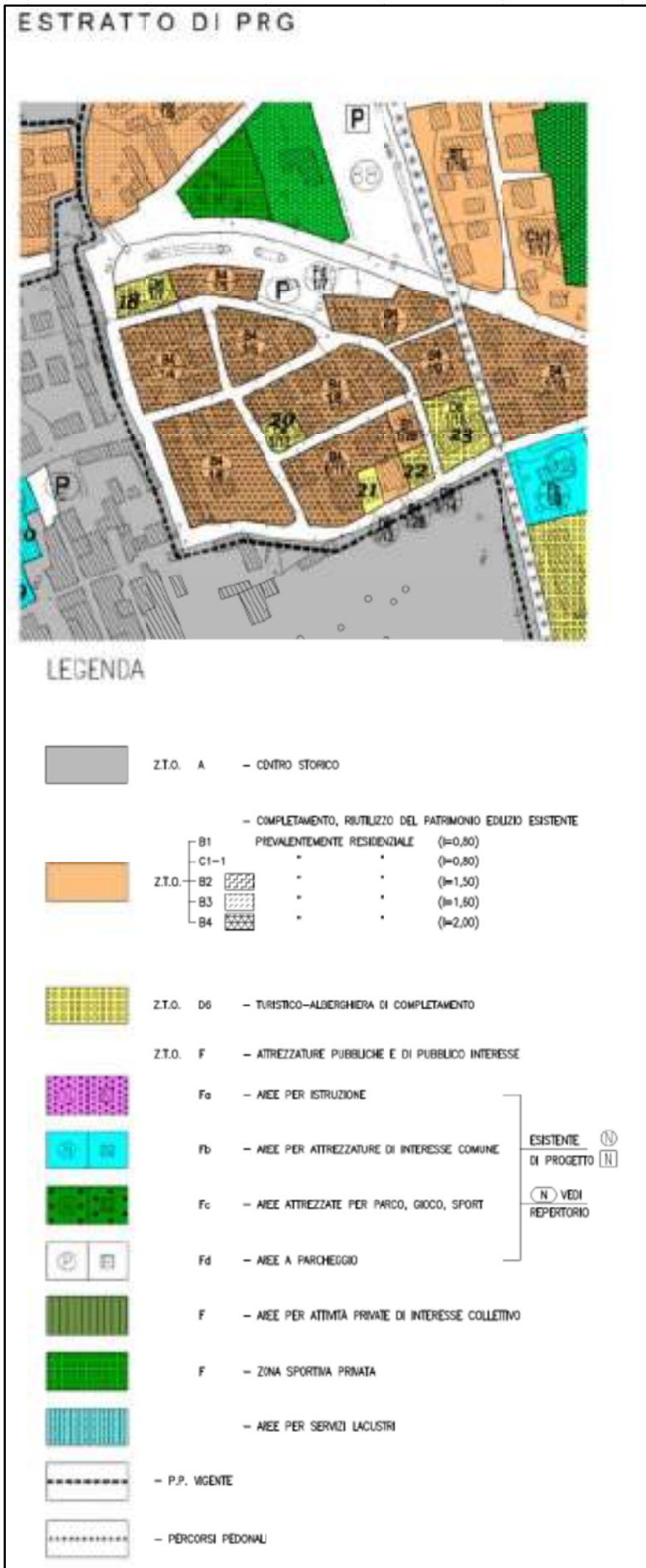
SEZIONE DI PROGETTO

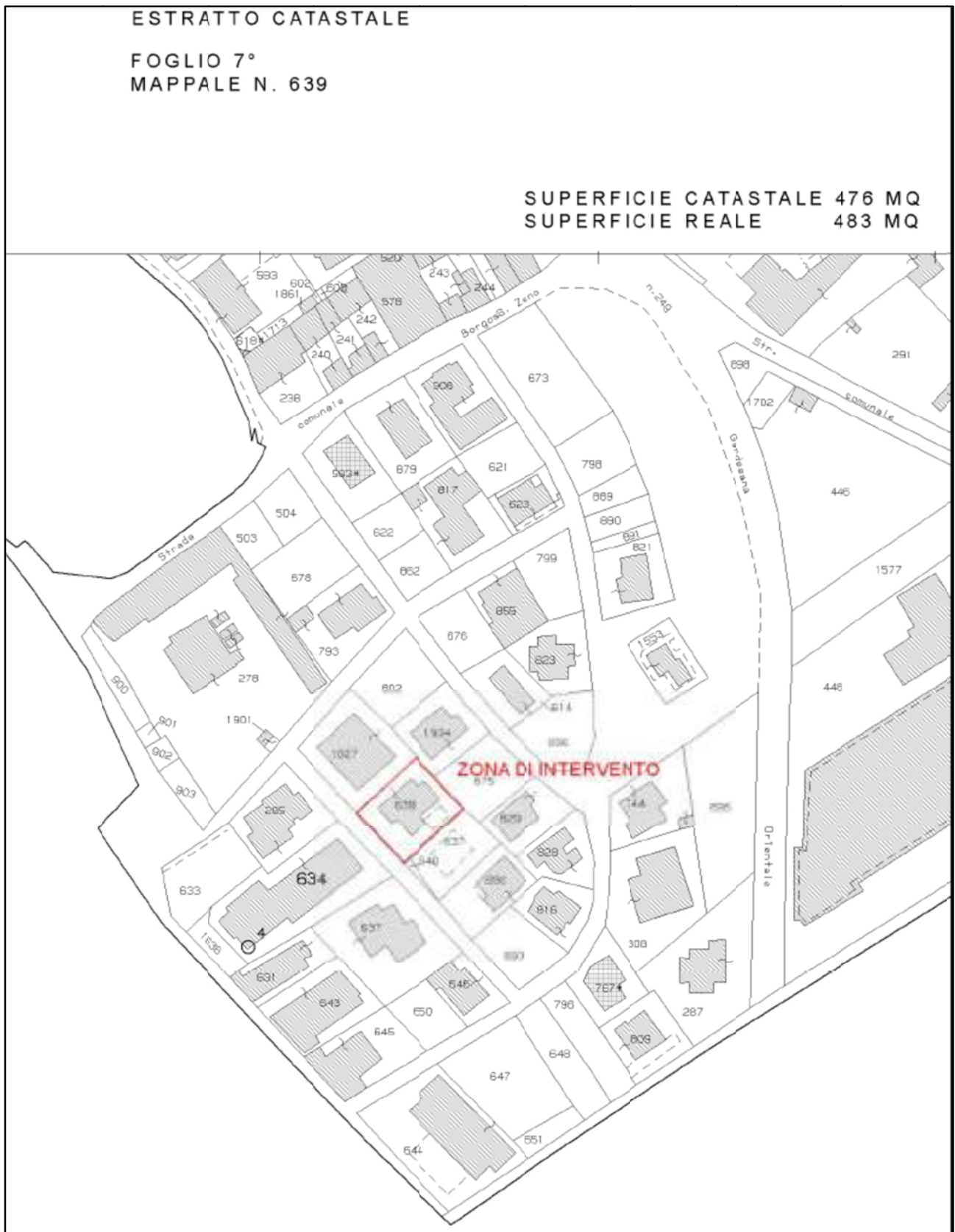




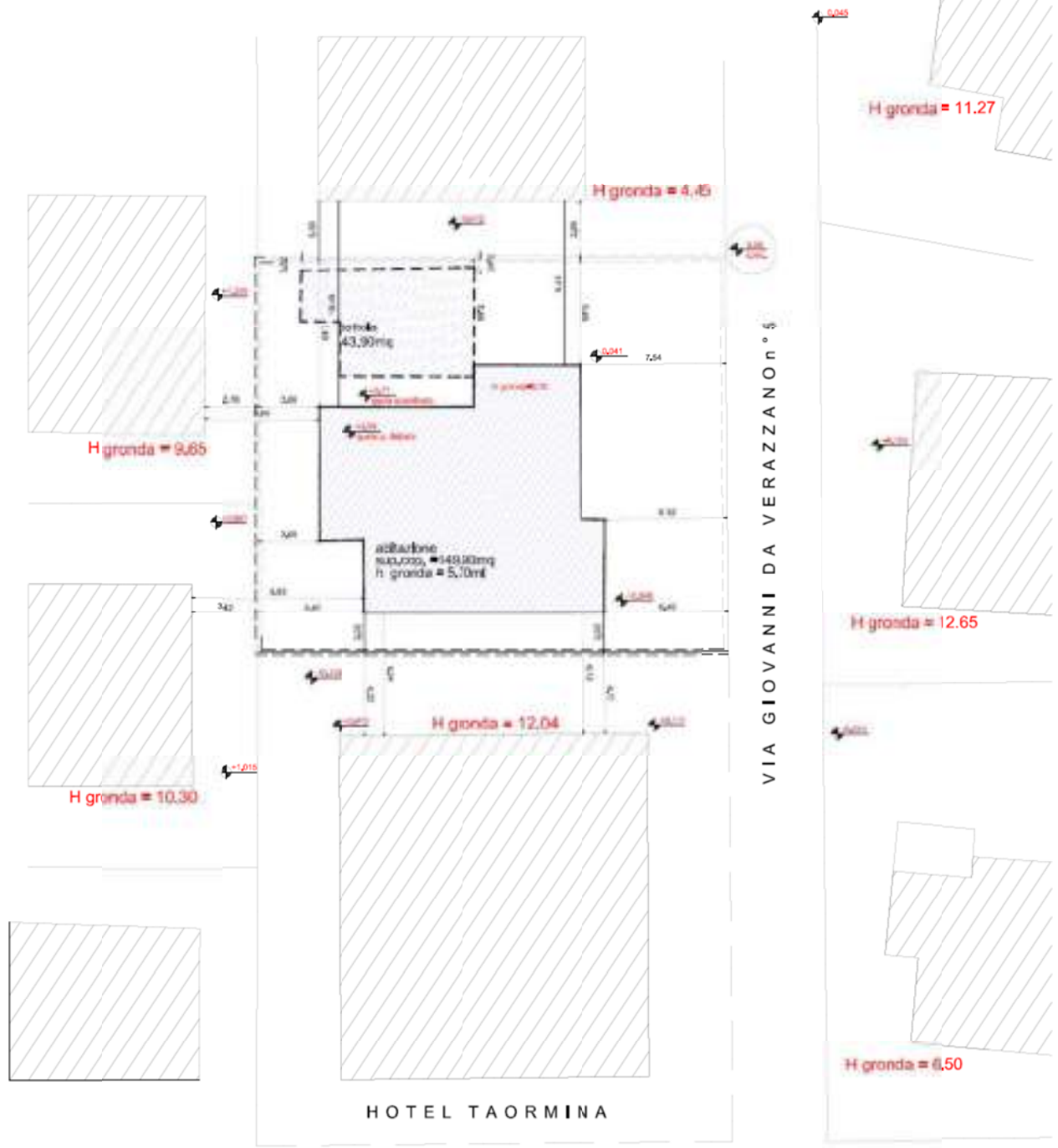
**Scheda n. 08 – Zona B**

Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione di un edificio in Via G. da Verrazzano. La dimensione dell'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato con un incremento per circa mq. 60 di superficie coperta (dagli attuali mq. 150 a mq. 210) e con un'altezza max. di 2 piani fuori terra.

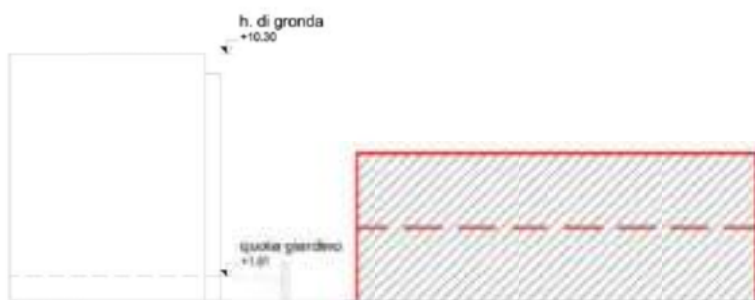
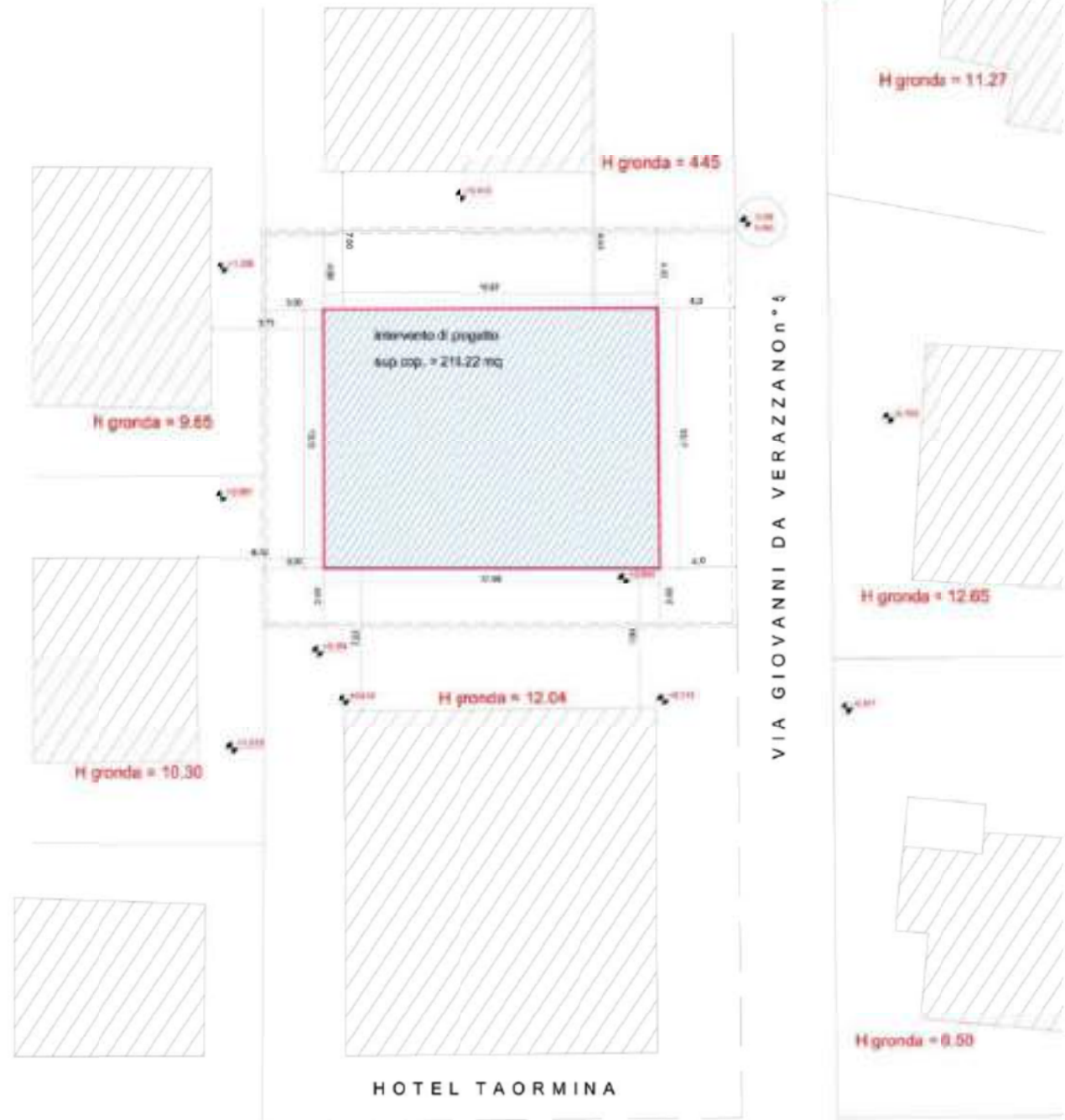




**TAVOLA 1**  
 STATO DI FATTO  
 SCALA 1:200



**TAVOLA 2**  
PROGETTO  
SCALA 1:200







**Scheda n. 09 – Zona D6 - Albergo Orchidea (via Madonnina)**

L'albergo è minimo, con sei stanze sopra e tre suite al piano ribassato (rispetto alla strada), per un totale di 10 posti letto. La gestione è molto penalizzata dalla dimensione e sull'orlo di rinunciare all'attività in mancanza di prospettive diverse. I titolari (famiglia) sottolineano perciò la necessità, già più volte espressa, di un ampliamento, nonostante la poca area (circa 400 mq) di cui la struttura dispone e che non può essere aumentata in contiguità. E individuano la soluzione nella sopraelevazione di un piano per ottenere altre 4/5 camere con bagno, e nella chiusura di parte del dehors terrazzato sul davanti per ampliare lo spazio comune (soggiorno, colazione).

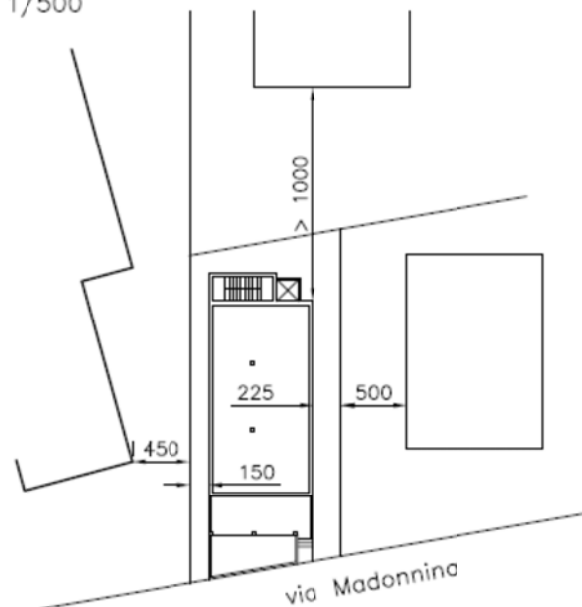
Il PRG ammette teoricamente il raddoppio dei posti letto esistenti (art. 4.8 – Z.T.O. D6); gli standard per gli spazi comuni potrebbero essere adeguati con la copertura del terrazzo; resta il problema dei parcheggi e del verde, che è tuttavia comune agli alberghi del centro e deve essere risolto in altro modo.

Ma la difficoltà maggiore per l'ampliamento sta nelle distanze da strade e confini, e soprattutto nelle distanze dalle altre costruzioni, come stabilite dal DM 02.04.68. E' possibile derogare a tale norma solo rientrando nell'art. 17 comma 3 lettera b) della l.r. 11/04 (legge urbanistica regionale) che lo prevede esplicitamente per i piani attuativi e per le previsioni di interventi puntuali nei Piani e gli Interventi (PI).

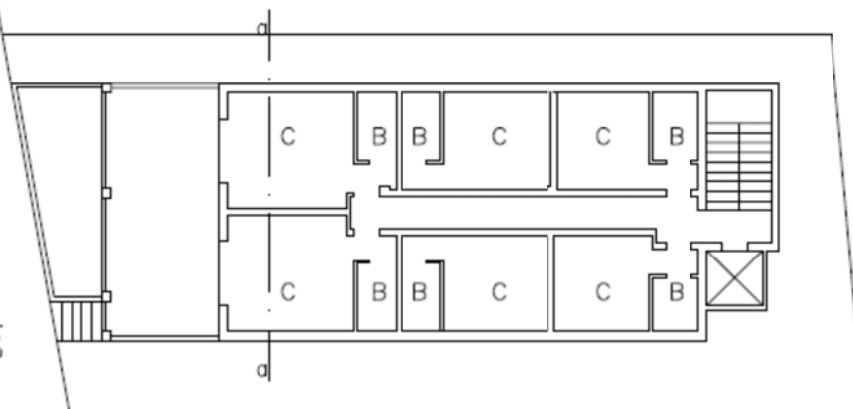
La sopraelevazione di un piano in tal modo ammessa (per un volume max di mc 400) resterà entro l'altezza media degli edifici vicini e quindi in questo senso la norma è rispettata. Va tenuto però conto che si è ai margini del centro storico e in particolare di fronte alla mura di recinzione del parco di Villa Rizzardi. Questo affaccio e la vista lago valorizzano ancor più l'eventuale intervento, mentre non sembrano aggravare sensibilmente il danno per il parco, che comunque rimane attorniato da vie e zone edificate, salvo sul lato del lago. Dunque l'intervento, trattandosi di piccolo albergo (la larghezza dell'affaccio non è superiore a 8 metri) in un quartiere molto denso, si può considerare compatibile anche dal punto di vista ambientale/paesistico.

La soluzione a tetto piano, richiesta dalla proprietà, appare preferibile per il minore ingombro e la possibilità di utilizzare il terrazzo come solarium. Tuttavia in facciata sarà opportuno mantenere la falda inclinata e coperta in coppi fino all'altezza di parapetto. E' esclusa ogni altra sovrastruttura sul terrazzo, nemmeno per coprire le scale.

AMMESSA SOPRAELEVAZIONE DI UN PIANO  
E COSTRUZIONE DI LOGGIA SU DEHORS ESISTENTE A P.T.  
in deroga alle distanze da confini e tra pareti finestrate  
(L.R. 11/04, Art. 17, c. 3, lett. b)  
scala 1/500



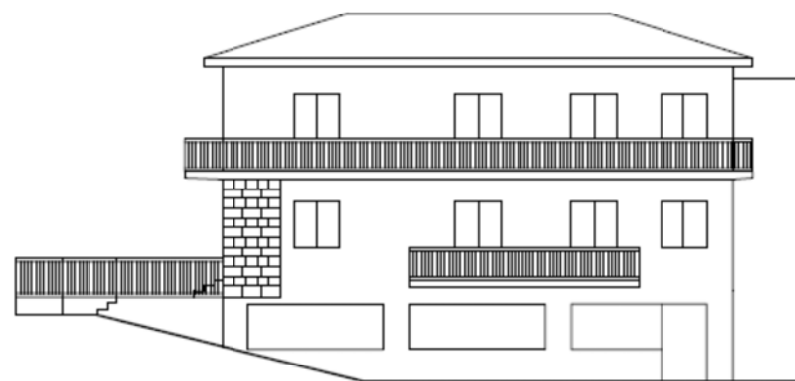
IPOTESI DI INTERVENTO DI SOPRAELEVAZIONE  
E RIORDINO, VOLUME MAX mc 400  
scala 1/200



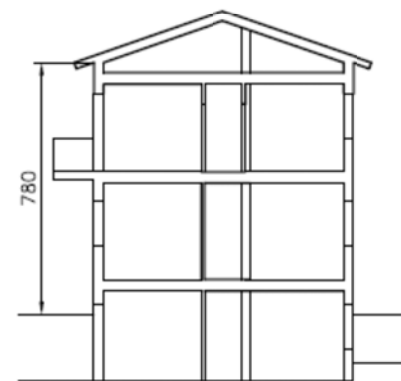
SCHEMA DI PIANA PIANO SECONDO



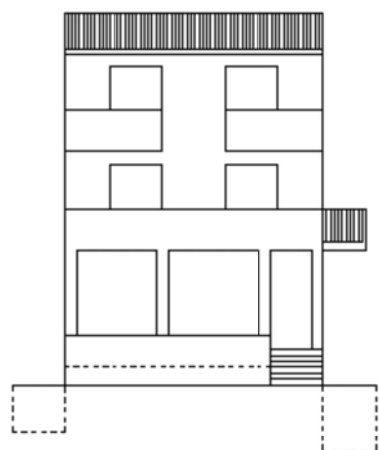
PROSPETTO SU VIA MADONNINA attuale



FIANCO SUD attuale



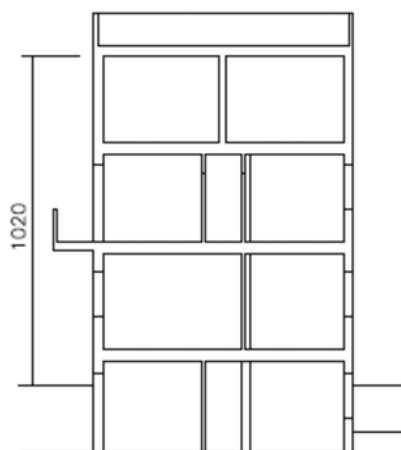
SEZIONE ATTUALE



SCHEMA con h modificata e loggia al p.t.  
AMMESSA COPERTURA A TERRAZZA, con falda su facciata fino ad h parapetto,  
e senza sovrastrutture nemmeno per coprire la scala.



SCHEMA con h modificata e loggia al p.t.



SEZIONE con sopraelevazione

**Scheda n. 10 – Zona D6 - Hotel Benacus (via Madonnina)**

Piccolo albergo della prima generazione dello sviluppo moderno, ha gli stessi problemi del suo vicino Orchidea, ossia capacità ricettiva insufficiente e difficoltà di ampliamento per il dovuto rispetto delle distanze fra pareti finestrate, mentre la norma di zona consentirebbe teoricamente l'ampliamento fino a 900 mc in più dell'esistente.

Il lotto di terreno a disposizione non è comunque esiguo, e infatti l'area libera retrostante l'albergo è opportunamente utilizzata a parcheggio.

Già con la normativa attuale può essere realizzato, in aderenza sul lato est, un ampliamento di una camera per piano; e invocando l'art. 17 c. 3 lett. b) della l.r. 11/04 (che ammette la riduzione delle distanze in caso di previsioni puntuali del P.I.), si può prevedere un ampliamento anche maggiore, sempre sul retro e rispettando una distanza da altri fabbricati di almeno ml. 6-8, superiore comunque a quella minima stabilita al tempo della costruzione sul lotto e su quelli confinanti. Può risultarne un volume complessivo (su tre piani: rialzato, primo e secondo) di mc. 550. Ciò si deve ottenere senza ridurre il parcheggio, ossia l'eventuale ampliamento deve rimanere elevato su pilastri.

Questa soluzione appare sostenibile proprio perché consente di non invadere l'area parcheggio e contemporaneamente di non andare in sopraelevazione.

L'intervento dovrà anche essere l'occasione per una verifica degli spazi comuni e per un riordino complessivo dell'edificio e dell'area. Al fine di adeguare l'area a servizi comuni, che attualmente comprende anche il déhors rialzato posto in facciata, questo può essere chiuso con veranda (per c. mc 150), sempre in applicazione dell'art. di legge sopra citato con riguardo alle distanze; sul lato nord la veranda può arrivare anche fino a confine in base a un eventuale assenso reciproco tra confinanti per costruzione in aderenza.

Anche in questo caso può essere resa agibile parte del terrazzo, purché almeno verso via Madonnina si mantenga la falda in coppi fino all'altezza di parapetto (m 1,10).

Nessuna struttura è ammessa sopra il pavimento del terrazzo.



**Scheda n. 11 – Zona D6 - Ca' Masawalsa (Campagnola)**

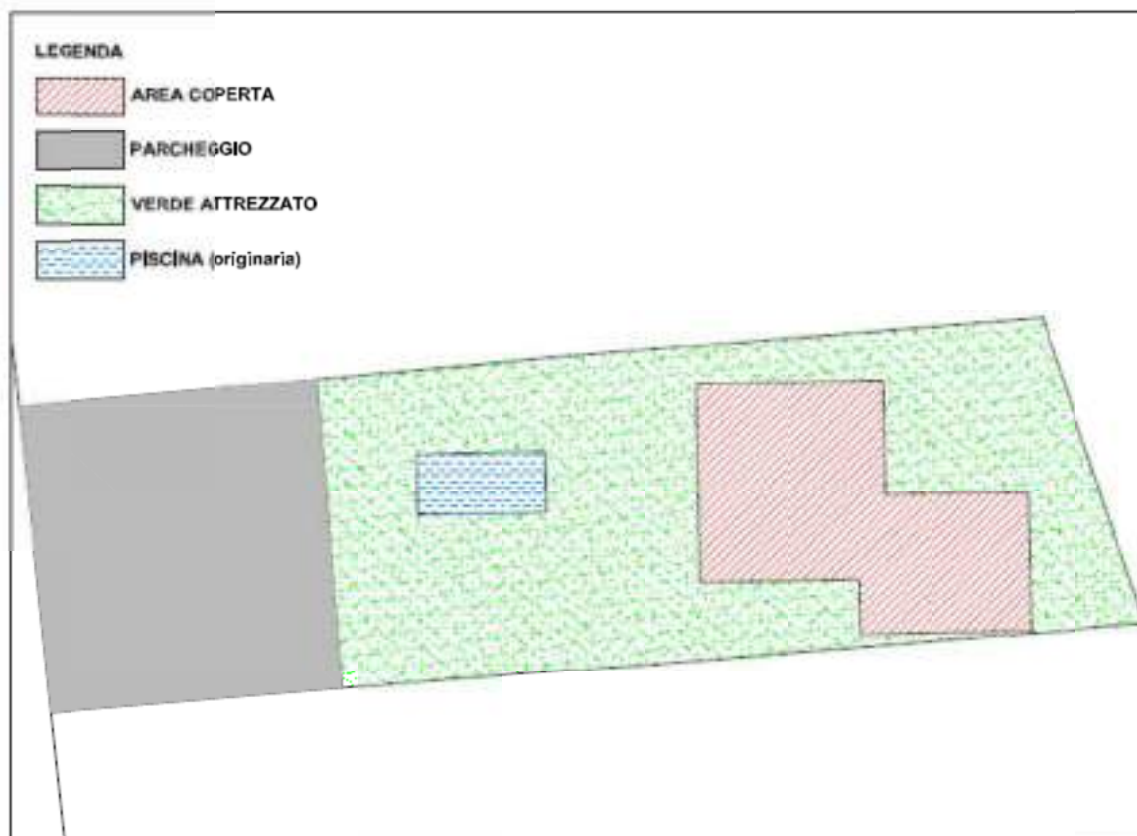
Locanda situata nella parte alta della cosiddetta Campagnola, in zona ormai completamente urbanizzata, ma tranquilla e facilmente raggiungibile. Sorta come abitazione con pratica di affittacamere, oggi è un albergo a tre stelle e 48 p.l. Dispone di un terreno abbastanza ampio da contenere il parcheggio, la piscina e un'area verde. Più scarsi sono invece i servizi interni.

Il P.R.G., sulla base della capienza attuale, ammetterebbe un ampliamento di 7 camere per un totale di 630 mc. Volendo cogliere questa occasione, l'azienda è interessata ad ampliare la struttura di 3/4 camere adeguando anche i servizi interni, e propone questo ampliamento in sopraelevazione.

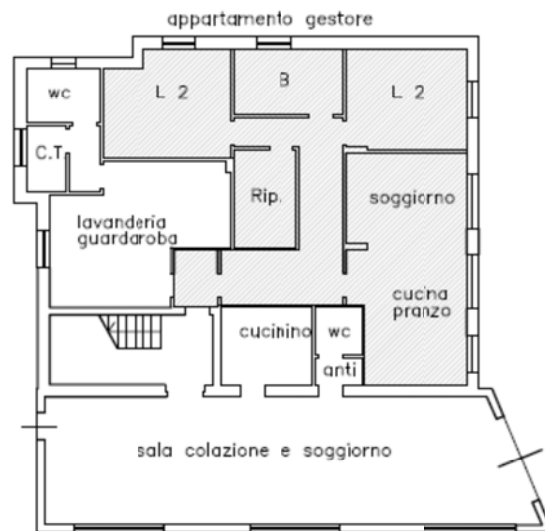
Data l'altezza attuale già di tre piani, un'ulteriore sopraelevazione risulterebbe anomala nella zona, oltre che sicuramente invasiva dei coni visuali dalle case vicine. L'unica posizione per un ampliamento sarebbe forse in facciata, ma verrebbe a orbare l'esistente. Si scontrerebbe inoltre con le distanze da osservare, essendo il lotto attorniato da case vicine.

È ammesso dunque un ampliamento in un corpo staccato, ad un solo piano, con tetto piano (su cui possono essere trasferiti i pannelli con eliminazione della tettoia), per una volumetria max di mc. 450 e sistemazione del parcheggio in interrato. Le distanze minime da altri edifici rimangono quelle regolamentari, mentre sul lato nord è ammessa la costruzione a confine su semplice accordo o assenso tra le proprietà.

PLANIMETRIA - scala 1/500



LA STRUTTURA ORIGINARIA - scala 1/200



PIANO TERRA



PIANO PRMO



PIANO SECONDO

PLANIMETRIA CON SCHEMA PROGETTUALE - scala 1/500

