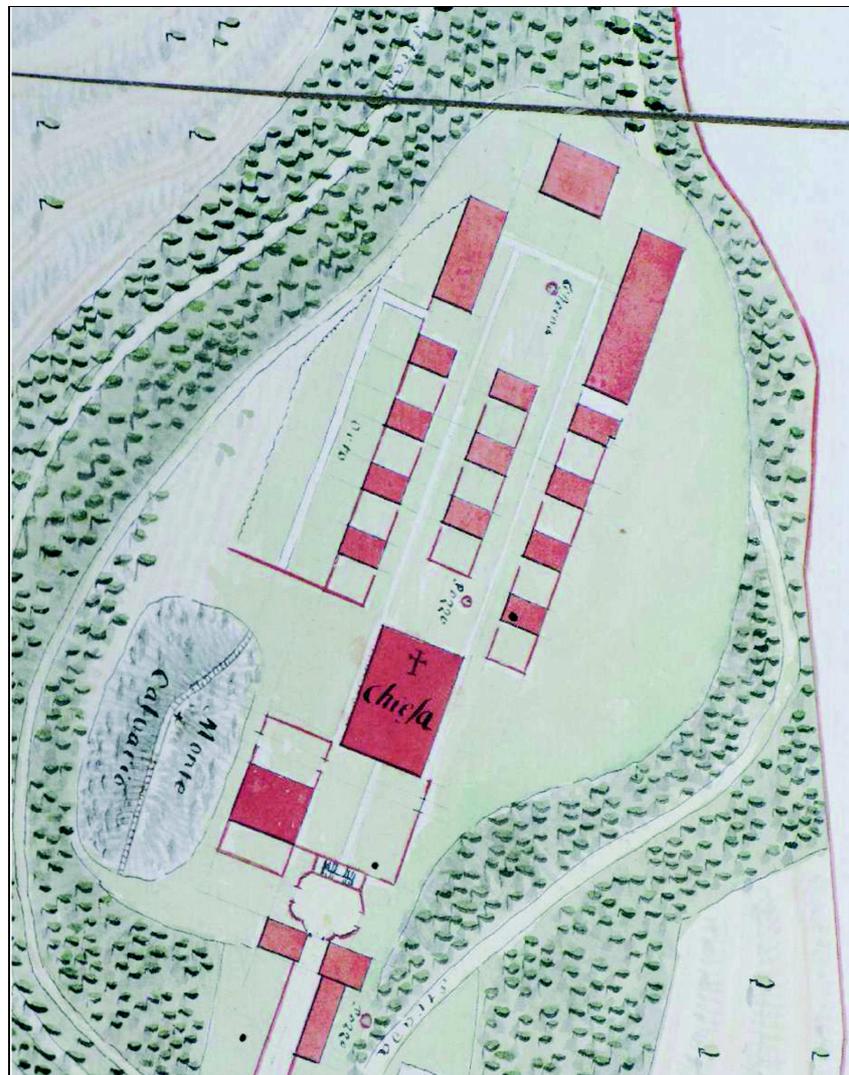


COMUNE DI BARDOLINO
Provincia di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEI NUCLEI RURALI DI PREGIO
(Art. 10 L.R. 24/85)

TERZA VARIANTE PARZIALE - 2016
(Art. 20 L.R. 11/04)

R E L A Z I O N E
comprendente le modifiche alle Schede del PUA
(aggiornata alla DGC di approvazione)



il Sindaco

il Segretario Comunale

il Progettista

COMUNE DI BARDOLINO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)
DEGLI EDIFICI E NUCLEI RURALI DI PREGIO
(Art. 10 L.R. 24/1985)

TERZA VARIANTE PARZIALE - 2016
(Art. 20 L.R. 11/2004)

RELAZIONE
(aggiornata alla DGC di approvazione)

Parte Prima

**Il PUA degli Edifici e Nuclei Rurali di Pregio
nel quadro della strumentazione urbanistica comunale**

- 1 - Il PUA approvato
- 2 - La Variante parziale 2005
- 3 - La Variante parziale n. 2 - 2011

Parte Seconda

**Variante parziale n. 3 - 2016
al PUA degli Edifici e Nuclei Rurali di Pregio**

- 1 - Premessa alla Variante parziale n. 3 - 2016
- 2 - Modifiche e integrazioni alle seguenti schede del PUA:

n. 1 - Bottrigo-Bertoi	n. 29 - Monsiù
n. 3 - Cadell'Ora	n. 33 - Ortaglia
n. 4 - Campagnola	n. 34 - Prefontana
n. 7 - Ca' Muretta	n. 40 - Valleselle
n. 18 - Colombara	n. 55 - Contrada Spadi
n. 21 - Contrada Modena	n. 56 - Cristo
n. 23 - Contrada Rocca	n. 58 - Dogoli
n. 28 - Eremo S. Giorgio	n. 63 - Palù di sotto
- 3 - Modifiche e integrazioni alla Normativa del PUA
- 4 - Elenco catastale dei mappali interessati dalla Variante
- 5 - Elaborati della Variante n. 3 al PUA dei Nuclei Rurali di Pregio - 2016

in copertina: Eremo camaldolese San Giorgio, dal rilievo di Luigi Trezza del 1810.

Parte Prima:

**Il PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio
nel quadro della strumentazione urbanistica comunale**

1 - IL PUA VIGENTE

Il Comune di Bardolino, tra i suoi strumenti urbanistici, è dotato di un "Piano Urbanistico Attuativo (PUA) degli edifici e nuclei rurali di pregio", completo di "Normativa di corti, contrade ed altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine, nonché fabbricati e manufatti di antica origine che abbiano particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale", elaborato nel 1983 ai sensi della l.r. 58/78, poi modificata dalla l.r. 24/85. L'approvazione definitiva, con le "modifiche per adeguamento al parere della Giunta Regionale", è avvenuta con deliberazione del C.C. n. 179 del 23.12.1986. Lo strumento faceva riferimento al P.R.G. allora vigente, che era stato adottato dal C.C. il 9.05.1974 e approvato dalla Regione con DGR n. 2887 del 9.10.1979.

Rispetto al Piano generale, che già aveva individuato gli "insediamenti con caratteristiche tradizionali", ai quali era riservato un articolo delle Norme di Attuazione ai fini di una generica salvaguardia, il PUA dei Nuclei rurali di pregio ha approfondito l'analisi del territorio giungendo al riconoscimento di 64 aggregazioni edilizie in zona agricola con caratteristiche di valore storico-artistico e/o ambientale. La nuova catalogazione e la nuova più articolata normativa hanno sostituito quelle dell'allora vigente P.R.G.

Successivamente il Comune di Bardolino ha proceduto a elaborare una Variante Generale al P.R.G. che, adottata dal C.C. nel 2002, è stata approvata dalla Giunta Regionale con DGR n. 2887 del 3.10.2003. Alla Variante Generale è subito seguita una variante parziale, sia perché richiesta dalla Regione con riferimento a determinati ambiti, come ad esempio il territorio aperto, sia per gli assestamenti necessari dopo gli interventi correttivi regionali. La "Variante parziale al P.R.G. n. 1 - 2004" ha ottenuto dalla Regione l'approvazione con modifiche d'ufficio con DGR n. 654 del 17.03.2009. La Variante Generale al P.R.G., così come modificata dalla Variante parziale V1, non

ha comportato variazioni o modifiche al PUA dei Nuclei rurali di pregio.

In ottemperanza alla nuova legge urbanistica regionale (l.r. n. 11/2004) il Comune di Bardolino si è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con DGRV n. 252 del 05.03.2013. Nella nuova sensibilità alle problematiche dell'ambiente, tipica di questo strumento e particolarmente accentuata nel caso di Bardolino, dati il notevolissimo pregio paesistico e il fondamento agricolo e turistico della sua economia, l'interesse per le presenze storico-testimoniali nel territorio si manifesta con frequenti riferimenti anche e proprio al tema della conservazione e valorizzazione dei nuclei rurali tradizionali. Sia il PAT sia i primi Piani degli Interventi (PI), approvati negli ultimi anni in attuazione del PAT, riconoscono e confermano il PUA dei Nuclei rurali di pregio, che dunque rimane lo strumento in vigore per regolare gli interventi edilizi in questi particolari ambiti.

Il PUA dei Nuclei rurali di pregio distingue i manufatti in essi presenti, in base agli elementi che ne costituiscono e ne esprimono il valore, in due categorie:

- 1) edifici e nuclei di valore storico-artistico e
- 2) edifici e nuclei di pregio ambientale;

e all'interno di entrambi i raggruppamenti individua poi le "superfetazioni", ossia le costruzioni aggiunte successivamente, accostate o sovrapposte a quelle originarie con effetti per lo più negativi.

Alla classificazione corrispondono anche i due gradi di protezione che vengono attribuiti rispettivamente alle due categorie, da cui segue la tipologia di interventi edilizi ammissibili,

che per il **1° grado** sono:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con conservazione della destinazione originaria e demolizione delle superfetazioni;

mentre per il **2° grado**

sono ammesse anche le ristrutturazioni con l'adattamento dei rustici alla funzione residenziale e il recupero dei piani sottotetto a certe condizioni che corrispondono sostanzialmente a quelle stabilite dal P.P. dei Centri Storici;

quanto alle superfetazioni, queste vengono distinte in tre categorie con relativo intervento ammesso:

a) superfetazione che sconfigura o deturpa gravemente la costruzione originaria (sigla **Sa**), da rimuovere, e senza possibilità di recupero del volume;

b) superfetazione negativa ma necessaria alla funzionalità dell'unità edilizia (sigla **Sb**): da rimuovere con possibilità di recupero del volume integrandolo nelle unità edilizie principali;

c) superfetazione integrabile (sigla **Sc**), da lasciare in sito e da coordinare con l'edificio originario.

Per il recupero del volume delle superfetazioni di tipo Sb normalmente il piano dà indicazione del riposizionamento perimetrando la relativa area con una linea tratteggiata: questo simbolo in legenda è chiamato "**ampliamento Sb**".

Di grande importanza è poi l'indicazione in legenda della sigla "**cd**" = cambio di destinazione d'uso, che normalmente viene attribuita ad annessi rustici in disuso. Questi possono essere recuperati alla funzione residenziale o come annessi alla residenza, o per altri usi eventualmente ammessi in zona agricola.

Infine la normativa dà una serie di indicazioni sulla destinazione d'uso, su tipologie edilizie minori, su singoli elementi di pregio da conservare: indicazioni che devono essere considerate come prescrittive per gli interventi edilizi nelle corti. La legenda di queste è la seguente:

Simbologia

P passaggio

T tettoia

cd cambio d'uso

★ accessi/portali o altri elementi di pregio

⊗ alberi di pregio ambientale

/ uso abitativo

× uso rurale

■■■■ perimetrazione dei manufatti e relativi spazi scoperti non edificabili

Sempre nella Normativa si ritrova una serie di prescrizioni sui materiali da impiegare e sulle caratteristiche degli elementi costruttivi, che in buona parte collimano o sono analoghe a quelle dei centri storici. Ulteriori osservazioni e prescrizioni specifi-

che si ritrovano anche nelle singole schede delle corti, che divengono in tal modo simili a schede-progetto.

In considerazione di quanto sopra non si è ritenuto necessario che le Varianti, di cui si parlerà anche nei prossimi paragrafi, intervenissero sull'impostazione generale del PUA, tenuto anche conto che gran parte degli edifici interessati è già stata sottoposta a interventi edilizi e con risultati in genere abbastanza positivi.

Dal PUA citiamo qui lo

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	34 - Prefontana	2
12 - Casette	2	35 - S. Colombano	1
13 - Castello a	2	36 - S. Pietro di sopra 1	2
14 - Castello b	2	37 - S. Pietro di sopra 2	2
15 - Ca' Vecchia	2	38 - Scanelli n. 1	2
16 - Ceola	2	39 - Scanelli n. 2	2
17 - Chiesa di San Vito	1	40 - Valleselle	2
18 - Colombara	2	41 - Vallonga	2
19 - Colombarone	2	42-43 - Valsorda	2
20 - Contrada Cortelline	2	44 - Vignol	2
21 - Contrada Modena	2	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	58 - Dogoli	2
51 - Ca' Vigneto	2	59 - Gambamola	2
52 - Casa Rossa	2	60 - La Ca'	2
53 - Casetto	2	61 - Monte Mazzano	2
54 - Colombara	2	62 - Palù	2
55 - Contrada Spadi	2		chiesa 1
56 - Creole	2	63 - Palù di sotto	2
57 - Cristo	2	64 - Vicino Tre Contrè	2

Come si vede, la numerazione segue l'ordine alfabetico per ciascuna delle tre principali frazioni del territorio comunale.

2 - LA VARIANTE PARZIALE 2005

Il PUA dei Nuclei rurali di pregio non aveva subito alcuna variante fino al 2005. Nei primi vent'anni dal tempo della sua adozione gli interventi sono stati ovviamente molti; si può anzi dire che la quasi totalità dell'edilizia presente nei nuclei interessati ha subito una qualche trasformazione, e in alcuni casi già prima che vi fosse il piano attuativo a normare la materia. Questo è facilmente comprensibile se si considera che su questa edilizia si sono abbattuti contemporaneamente, nell'ultimo terzo del secolo scorso, due tra i maggiori fenomeni socio-economici dell'epoca: da un lato la grande trasformazione del mondo agricolo mediante riduzione della manodopera e specializzazione delle coltivazioni, con conseguente liberazione di molte strutture residenziali e produttive un tempo legate all'agricoltura; dall'altro il grande sviluppo del turismo in tutte le sue forme, che tra le varie tipologie di ricettività ha dimostrato particolare apprezzamento per il riuso della vecchia residenza rurale e il recupero del rustico tradizionale. In realtà l'analisi della situazione concreta delle corti rurali all'inizio del nuovo secolo non poteva che confermare quanto già era ben noto dal mercato immobiliare, e cioè che nell'ambito della zona agricola non esistevano ormai più, salvo rarissimi casi, situazioni di disabitato, mentre si poteva avere la sorpresa di trovare ancora delle corti intere abitate da famiglie rurali: pochissime e dovute alla più lenta evoluzione del latifondo.

La qualità della trasformazione dell'edilizia rurale nella generalità dei casi appariva

abbastanza buona dal punto di vista del recupero igienico-statico e funzionale, mentre i risultati erano più scadenti sul piano della conservazione delle caratteristiche originarie e di un coerente linguaggio architettonico, sia pure vernacolare.

Alla svolta del secolo questo processo si era svolto e proseguiva, dunque, senza particolari attriti, e tuttavia da tempo giacevano in disparte, negli uffici del Comune, parecchie istanze che presentavano delle problematiche irrisolte e dunque rimanevano sospese. Come nel caso dei centri storici, anche per le corti rurali nel 2005 è stato aperto dal Comune un bando al fine di raccogliere tutte le difficoltà dei cittadini e le loro richieste, che poi sono state dettagliatamente passate al vaglio, anche mediante sopralluoghi.

I casi segnalati sono stati 25, un numero significativo se confrontato con quello dei nuclei schedati, che sono in totale 64; ma ovviamente ogni corte contiene più unità edilizie, perciò la rilevanza del fenomeno si può considerare normale. In parecchi casi le richieste erano volte a dimostrare la funzionalità nell'ambito dell'organismo abitativo di quelle che il piano definiva come superfetazioni, con l'obiettivo evidentemente di mantenerle e non doverle demolire. In effetti si è riscontrato in quella occasione che certe appendici o accessori isolati risultavano coevi alle case e ai rustici, avendone la stessa tessitura muraria. Si è trattato allora semplicemente di correggere il PUA. Fra le correzioni si possono poi mettere quelle strutture che nel piano non erano state considerate perché non apparenti nella vecchia cartografia catastale usata. La visita in loco e in certi casi il rilievo metrico hanno permesso una ricognizione completa dei luoghi e dei manufatti.

Tutta la casistica dettagliata è confluita nelle schede relative alle unità edilizie interessate, viste nel contesto dei relativi nuclei di appartenenza, schede che si proponevano di descrivere sinteticamente i singoli siti, di riassumere le esigenze dei cittadini, e infine di individuare le modifiche da apportare al PUA mediante una Variante e di giustificarle nello stesso spirito del piano. Inoltre, le schede erano integrate ciascuna da tre allegati:

- 1) uno stralcio planimetrico del PUA vigente, che è disegnato su un ingrandimento a scala 1:500 della planimetria catastale per ciascuna corte;
- 2) uno stralcio della Variante, ossia una planimetria corrispondente a quella dell'attuale PUA di cui al punto 1, con le modifiche apportate e le eventuali nuove pre-

scrizioni (ridisegnata sul catasto attuale fornito dal Comune e digitalizzato) ;

3) un minimo di documentazione fotografica, sia per fissare con un promemoria i luoghi sia a supporto degli argomenti della scheda.

Nelle schede con i loro allegati si ha dunque la descrizione e la motivazione delle singole variazioni. Non si ha una carta generale, non essendovi stata modifica nell'identificazione delle 64 corti.

Elenco delle Corti e Contrade che hanno subito modifiche con la Variante 2005 al Piano Attuativo:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. ROCCA (n. 23 PUA) | |
| 2. S. COLOMBANO (n. 35 PUA) | 11. VALSORDA (n. 42-43 PUA) |
| 3. SCANELLI (n. 39 PUA) | 12. CAMPAZZI 1 (n. 5 PUA) |
| 4. BOTTRIGO-BERTOI (n. 1 PUA) | 13. CAMPAZZI 2 (n. 6 PUA) |
| 5. VALLONGA (n. 41 PUA) | 14. COLOMBARA (n. 18 PUA) |
| 6. VIGNOLA (n. 44 PUA) | 15. CEOLA (n. 16 PUA) |
| 7. CASTELLO (n. 13-14 PUA) | 16. MODENA (n. 21 PUA) |
| 8. CA' VECCHIA (n. 15 PUA) | 17. CREOLE (n. 56 PUA) |
| 9. CORTELLINE (n. 20 PUA) | 18. CA' DORDA (n. 48 PUA) |
| 10. CASALE (n. 11 PUA) | 19. TRECONTRE' (n. 64 PUA) |

La numerazione delle Schede di Variante (da 1 a 19) era assegnata con il criterio geografico della posizione da Nord a Sud, più agevole per individuare i nuclei sulla cartografia del P.R.G. e anche sulla vecchia planimetria del PUA, dove permane la numerazione in ordine alfabetico originaria (da 1 a 64).

3 - LA VARIANTE PARZIALE n. 2 - 2011

La Variante n 2 - 2011, ha avuto la stessa genesi della precedente appena descritta:

- istanze presentate dai cittadini o segnalazione di situazioni non risolte da parte degli uffici comunali;

- valutazione delle osservazioni e delle richieste contenute nelle dette istanze, a seguito di analisi delle differenti situazioni anche sulla scorta di sopralluoghi e di ulteriore documentazione;

- proposta di modifiche al PUA in singoli punti, col criterio delle opzioni più favorevoli per il cittadino purché nel rispetto dei valori storico-artistici, ambientali e paesaggistici espressi dal territorio in generale e in particolare dai nuclei tradizionali individuati dal PUA.

Le istanze presentate dai cittadini sono state 31, toccando anche quella volta una ventina di nuclei rurali, 24 per l'esattezza. In parte trattavano questioni che già erano state sottoposte all'attenzione della Variante 2005, la quale evidentemente non era riuscita a risolverle del tutto, o almeno non nel senso desiderato dai privati. Un buon numero aveva invece per oggetto la richiesta di ampliamenti, più o meno consistenti, da apportare alle abitazioni esistenti nelle corti. Questo probabilmente è stato un effetto della l.r. 14/2009 nota come "Piano Casa", prorogata più volte e tuttora in vigore, che permette di ampliare secondo certe quote le abitazioni esistenti.

Le diverse situazioni vennero valutate caso per caso, distinguendo le esigenze funzionali delle abitazioni stabili da altre pur legittime richieste motivate da finalità puramente economiche. Come orientamento generale anche quella Variante intendeva mantenere l'impostazione originaria del Piano che escludeva ampliamenti significativi di superficie coperta e di volume utile; altro discorso è il recupero ad uso abitativo di strutture rurali o di servizio, se già esistenti. Tuttavia, in considerazione della funzione di presidio del territorio che hanno queste strutture quando sono abitate tutto l'anno da uno o più nuclei familiari, si è cercato per quanto possibile di venire incontro alle esigenze reali delle famiglie che risiedono stabilmente nelle corti, allo scopo di conservarne la funzionalità e di assicurare quello che si dice il rinnovo fisiologico della popolazione, cioè il radicamento in loco anche dei nuovi nuclei familiari e in generale dei giovani. Tutto questo doveva comunque avvenire in armonia e non in contrasto rispetto al concetto-guida della conservazione dei beni esistenti con i loro caratteri e della tutela delle linee del paesaggio agrario. Questi orientamenti nella gestione pratica del piano erano in sintonia con gli obiettivi individuati nello stesso tempo dal nuovo PAT.

Erano poi emerse alcune problematiche di carattere generale che richiedevano di essere considerate e possibilmente risolte anche a livello normativo. Esse riguardavano sostanzialmente i seguenti punti:

a) l'ammissione o l'esclusione di strutture commerciali e di esercizi pubblici nelle zone agricole e quindi anche eventualmente nelle corti rurali di pregio;

- b) il recupero dei sottotetti a fini abitativi;
- c) aspetti tecnici come ad esempio il distacco o distanza di eventuali parti nuove, come porticati o locali di servizio, rispetto alle strutture esistenti;
- d) aspetti ambientali come caratteri delle recinzioni, delle pavimentazioni e in genere dei materiali di finitura;
- e) ammissione o esclusione di autorimesse non solo interrate ma anche seminterrate nelle balze del terreno con accesso a livello della corte.

Anche questi argomenti vennero trattati dalla Variante 2005 e la discussione si concluse con un articolato dedicato ai singoli punti che andò a integrare la normativa generale del PUA. Il testo aggiunto alla normativa originaria è il seguente:

"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 interrate 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."

Con gli stessi criteri tecnici che si erano seguiti per la modifica delle 19 schede di PUA mediante la prima Variante (2005), si procedette anche con la seconda Variante (2011). Onde evitare confusioni e sovrapposizioni fra le schede variate, si continuò la numerazione delle schede a partire dal n. 20 e arrivando al n. 43b, sempre con il criterio della posizione geografica da nord a sud. I nuclei e le corti (e relativa numerazione originaria di PUA) della seconda Variante (2011) erano i seguenti:

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 20. Vallonga (n. 41 PUA) | 32. Campazzi II (n. 6 PUA) |
| 21a, 21b. Rocca (n. 23 PUA) | 33. Costabella (n. 27 PUA) |
| 22. Scanelli (n. 39 PUA) | 34. Villa (n. 45 PUA) |
| 23. Vignol (n. 44 PUA) | 35. Ca' Vigneto (n. 51 PUA) |
| 24. Colombarone (n. 19 PUA) | 36. Vicino Tre Contré (n. 64 PUA) |
| 25a, 25b. Bottrigo-Bertoi (n. 1 PUA) | 37. Ca' Dorda (n. 48 PUA) |
| 26. Capitani (n. 10 PUA) | 38. Dogoli (n. 58 PUA) |
| 27. Ortaglia (n. 33 PUA) | 39a, 39b, 39c. (Spadi n. 55 PUA) |
| 28. Brolo (n. 2 PUA) | 40. Cristo (n. 57 PUA) |
| 29. Prefontana (n. 34 PUA) | 41. Casetto (n. 53 PUA) |
| 30a, 30b. Ceola (n. 16 PUA) | 42. Casa Rossa (n. 52 PUA) |
| 31a, 31b. Campazzi I (n. 5 PUA) | 43a, 43b Palù (n. 63 PUA) |

Parte Seconda

Variante parziale n. 3 - 2016

al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio

1 - PREMESSA ALLA VARIANTE PARZIALE n. 3 - 2016

La Variante parziale n. 3 che ora viene allestita, dopo un periodo di cinque anni dalla precedente, è dunque la terza che il piano subisce ed è coerente con le precedenti per quanto attiene alle motivazioni e agli obiettivi, nonché al metodo di intervento.

Constatato l'accumulo di un certo numero di richieste e/o di proposte da parte di cittadini interessati al recupero delle unità edilizie presenti nei nuclei storici sparsi nel territorio, nel 2015 l'Amministrazione comunale ha aperto per tutta la cittadinanza la possibilità di riflettere su questo importante settore del patrimonio edilizio e di entrare nel merito dei contenuti del PUA presentando segnalazioni ed eventuali richieste di modifica delle indicazioni e prescrizioni stabilite dagli elaborati di piano, cioè dalle schede relative ai singoli nuclei e contrade.

Alla scadenza dei termini temporali assegnati e comunque in tempo utile sono pervenute al Comune diciassette istanze (relative a sedici nuclei o contrade), che sono state sottoposte ad attenta valutazione al fine di poter coordinare per quanto possibile le esigenze di coloro che sono interessati agli interventi edilizi per il corretto recupero degli immobili con l'azione di tutela che il comune deve svolgere sugli stessi e sul paesaggio.

Si tende in tal modo a far collimare la salvaguardia dei valori espressi dai manufatti con il riutilizzo funzionale dei manufatti stessi secondo gli interessi e le intenzioni dei privati, opportunamente moderati e comunque subordinati al riordino degli antichi insediamenti rurali e alla conservazione per quanto possibile dei loro caratteri originali. Gli interventi così mirati producono il duplice risultato di valorizzare i pregi del territorio, che sono una delle principali risorse in una economia legata fortemente al turismo, e nello stesso tempo di mantenere sul territorio un costante presidio di popolazione residente, necessario per contrastare il degrado provocato dall'incuria se non dall'abbandono dei luoghi e/o anche dal loro intensivo sfruttamento stagionale.

Si riporta qui di seguito un riepilogo delle istanze pervenute:

<i>n. prog.</i>	<i>nominativo n. protocollo e data</i>	<i>nucleo n. PUA</i>	<i>località o zona</i>	<i>temi e proposte</i>
1	Iglesias Angel n. 3616 del 23.03.15	SPADI n. 55	loc. Spadi Calmasino	Cambio d'uso di annesso di servizio
2	Pachera M. Cristina n. 4059 del 30.03.15	ROCCA n. 23	strada della Roc- ca	Affaccio esterno per loca- le interrato; poggiolo p. 1°
3	Wilden Hans n. 5613 del 20.04.15	CADELL'ORA n. 3	loc. Cadell'Ora	Portico
4	Dal Bosco Luigi n. 5639 del 29.04.15	PALU' di sotto n. 63	loc. Palù Calmasino	Recupero piano sottotetto
5	Campostrini Teodora n. 5705 del 30.04.15	ORTAGLIA n. 33	loc. Ortaglia	Ampliamento tettoia
6	Angeli Marianna n. 5889 del 04.05.15	CA' MURETTA n. 7	loc. Ca' Muretta	Chiusura tettoia Scala esterna ad annesso
7	Zanetti Liliana n. 5921 del 05.05.15	MONSIU' n. 29	loc. Villa Paradi- so	Ampliamento 1 locale
8	Ferrari Luca n. 7404 del 22.05.15	VALLESELLE n. 40	loc. Valleselle	Riclassificazione di super- fetazione
9	Iglesias Angel n. 14265 del 08.09.15	SPADI n. 55	strada Bisaola Calmasino	Tettoia per 4 posti auto
10	Bagnoli Lenotti Vittorio n. 19063 del 26.11.15	COLOMBARA n.18	loc. Monsurei	Portico
11	Pastori Sarah n. 19480 del 03.12.15	PREFONTANA n. 34	loc. Prefontana	Revisione indicazioni in precedente Variante
12	Silva Luigi Riccardo n. 20296 del 18.12.15	BOTTRIGO- BERTOI n. 1	loc. Bertoi	Torretta
13	Adami Paola n. 1021 del 18.01.16	CAMPAGNOLA n. 4	loc. Campagnola	Portici
14	Zantedeschi Amalia n. 3334 del 22.02.16	CRISTO n. 57	loc. Cristo Calmasino	Regolarizzazione h di par- te sottotetto
15	Giacomelli Paolo	EREMO S. Gior- gio n. 28	Rocca	Ricostruzione delle 3 celle centrali
16	Rossi Elena	MODENA n. 21	contrada Mode- na	ampliamento abitazione: 1 vano
17	Rizzardi Olimpia	DOGOLI n. 58	loc. Dogoli	riordino superfet. in loco

Nota: Le istanze n. 1 e 9, relative allo stesso sito con immobili della stessa proprietà, vengono trattate in un'unica scheda di Variante.

Elenco delle Contrade e Corti rurali (secondo l'ordine di numerazione del PUA) interessate dalla discussione ed eventualmente dalle modifiche alle schede del PUA:

n. 1 - BOTTRIGO - BERTOI	n. 29 - MONSIU' (Paradiso)
n. 3 - CADELL'ORA	n. 33 - ORTAGLIA
n. 4 - CAMPAGNOLA	n. 34 - PREFONTANA
n. 7 - CA' MURETTA	n. 40 - VALLESELLE
n. 18 - COLOMBARA	n. 55 - Contrada SPADI
n. 21 - Contrada MODENA	n. 57 - CRISTO
n. 23 - Contrada ROCCA	n. 58 - DOGOLI
n. 28 - EREMO S. GIORGIO	n. 63 - PALU' di sotto

La numerazione delle Schede che seguono continua invece quella delle precedenti Varianti (del 2005 e del 2011) in modo da evitare sovrapposizioni ed equivoci, e quindi partendo dal n. 44 fino al n. 59.

Le SCHEDE contengono, in forma discorsiva:

- *narrativa*: un richiamo sintetico alle segnalazioni e alle richieste dei cittadini interessati, o degli uffici comunali, e una presentazione dei problemi;

- *valutazioni*: una sintetica discussione sull'eventuale opportunità di apportare variazioni al contenuto delle schede in vigore, cioè alle schede originarie comprese le eventuali modifiche già introdotte dalle precedenti due varianti,

- *modifiche agli elaborati del PUA*: la precisazione degli interventi ammessi, se soggetti a modifica, e le eventuali prescrizioni o condizioni.

A ciascuna scheda sono allegati normalmente:

- la planimetria del PUA attualmente in vigore riferita al nucleo in oggetto, completa dei numeri delle particelle catastali;

- quando è il caso, la stessa planimetria modificata secondo le indicazioni di cui alla scheda di Variante, comprese le eventuali prescrizioni;

- eventuale documentazione fotografica a supporto dell'operazione.

Va segnalato che viene allestita la relativa scheda anche per le situazioni che sono state prese in considerazione ma sulle quali in fase di adozione della Variante non si prevedono variazioni, e questo perché si considera a tutti gli effetti parte del provvedimento di Variante anche la discussione dei casi presi in esame ma non ritenuti tali da

esigere o comunque da comportare modifiche alle planimetrie del PUA. In questo modo si rende tecnicamente possibile l'esercizio del diritto di "osservazione e/o opposizione" che hanno i cittadini sulle deliberazioni di adozione degli strumenti urbanistici: le osservazioni infatti devono essere "pertinenti" e quindi riguardare i temi trattati dalla Variante. Le osservazioni dovranno poi essere singolarmente discusse in Consiglio Comunale, e quelle eventualmente accolte rientreranno a pieno titolo nella Variante alla fine approvata, la quale dunque dovrà essere integrata con le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni.

Una riflessione merita infine, come nelle varianti precedenti, l'aspetto del dimensionamento, cioè in sostanza la verifica della nuova cubatura residenziale ammessa per effetto della Variante e il suo corrispettivo in termini di popolazione insediabile, e ciò ai fini dell'adeguamento degli standard urbanistici. Un computo della volumetria residenziale dovuta alle poche e modeste integrazioni o cambi d'uso ammessi dalla presente Variante dà una somma di circa 1000 mc che, tradotta in abitanti, corrisponde a 6 unità. Inoltre, di questi locali almeno la metà avrà una destinazione d'uso turistica come dichiarato nelle istanze dei richiedenti e promotori. Evidentemente si tratta di una volumetria assolutamente irrilevante, in termini quantitativi, rispetto all'edificato complessivo nel comune. In ogni caso va chiarito che l'operazione non comporta variante al PRG, ma rientra nelle facoltà dei piani attuativi di iniziativa pubblica: vedi art. 48, comma 1 quater della l.r. 11/'04 (nuova legge urbanistica regionale) che conferma l'art. 11 comma 4 della l.r. 61/'85 (vecchia legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni.

2 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLE SCHEDE DEL PUA.

Seguono ora le schede della Variante 2016, continuando la numerazione delle schede delle precedenti Varianti, a partire dal n. 44 fino al n. 59. Si segnala che ora tutte le 64 schede del PUA, come già era avvenuto per quelle interessate dalle precedenti varianti, sono state informatizzate sulla base del catasto aggiornato anch'esso informatizzato. Anche di questo fatto va preso atto nell'approvazione della Variante.

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 44 – Nucleo BOTTRIGO - BERTOI n. 1 di PUA

Narrativa

La segnalazione n. 12 (vedi tabella in premessa) ripropone tutto il materiale già presentato in occasione delle precedenti varianti (2005 e 2011) allo scopo di ottenere la "ricostruzione" di una ipotetica torretta sul tetto di una casa ubicata nel nucleo Bertoi, elemento che sarebbe esistito prima dell'intervento di ristrutturazione cui è stata sottoposta la casa, ma del quale non vi è alcuna documentazione certa né alcuna testimonianza.

Valutazioni

Dall'istanza non si coglie alcun nuovo elemento a sostegno dell'ipotesi. Si conferma pertanto quanto già detto in precedenza sull'argomento, nella Relazione alle varianti del 2005 e del 2011.

Nessuna modifica al PUA vigente.

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 45 – CADELL'ORA n. 3 di PUA

Narrativa

L'istanza n. 3 (vedi schema in premessa) si riferisce alla corte Cadell'Ora, che è già stata ristrutturata completamente con recupero anche della parte rustica a residenza. Proprio questo corpo contiene al piano terra l'ingresso e la cucina, ambienti per i quali è sentita la necessità o almeno l'opportunità di un porticato, a riparo dal soleggiamento, unito al piano terra sul fronte sud.

Valutazioni

Il portico verrebbe posizionato, correttamente, nello scanso fra vecchia casa d'abitazione e originario annesso rustico, che rimane più arretrato. Il portico non contrasta come tipologia con il rustico, con il quale anzi spesso è abbinato nella tradizione costruttiva locale. Il portico deve rimanere aperto sui due lati liberi, avere altezza di un piano e copertura a falda in coppi su orditura in legno.

Modifiche agli elaborati del PUA

Sulla planimetria a scala 1/500 della corte n. 3 Cadell'Ora viene riportato il tratteggio con lettera T (tettoia) sulla superficie sopra definita. Le prescrizioni su altezza, lati aperti e copertura possono essere date nel permesso edilizio.

Allegati

- a) planimetria del PUA in vigore per la corte n. 3 Cadell'Ora;
- b) stessa planimetria con la modifica di Variante;
- c) schema progettuale.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CADELL'ORA** **3**

Scala 1:500 SCHEDA n. 3

Aggiornata alla Variante 2011

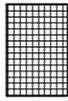
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



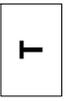
Abbattimento con recupero del volume



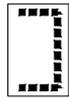
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



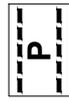
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



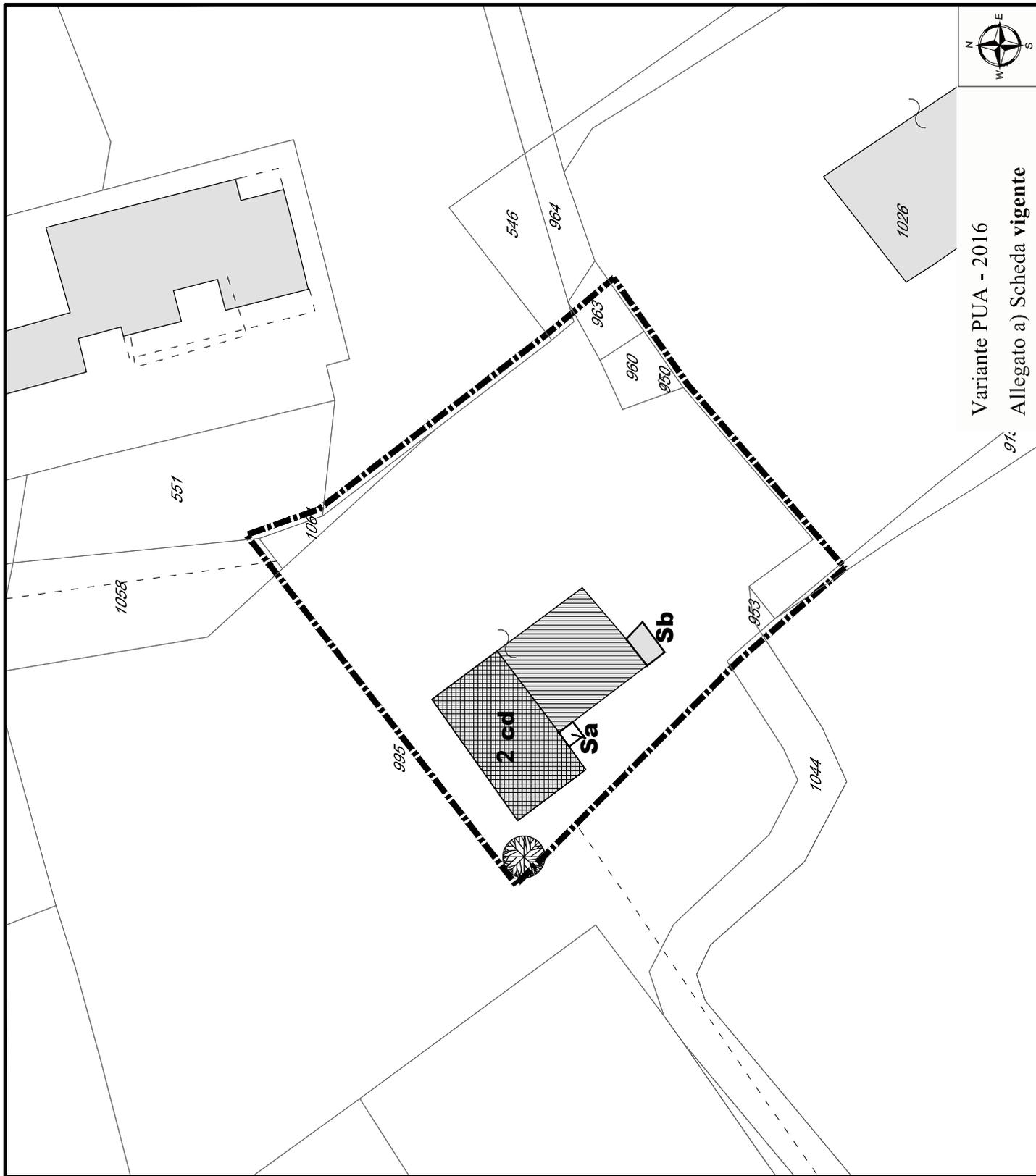
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda vigente

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CADELL'ORA** **3**

Scala 1:500 SCHEDA n. 3

Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



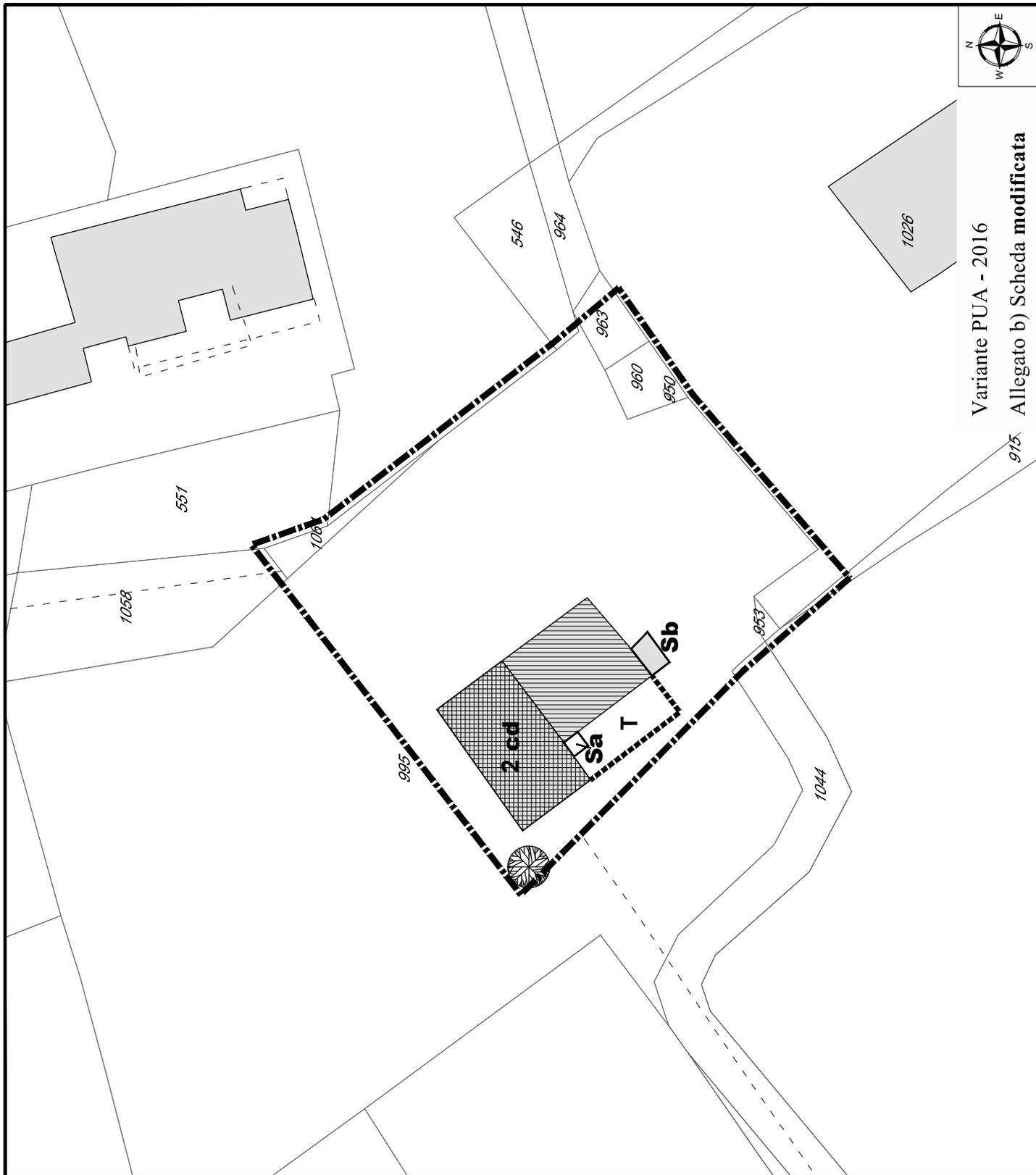
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto

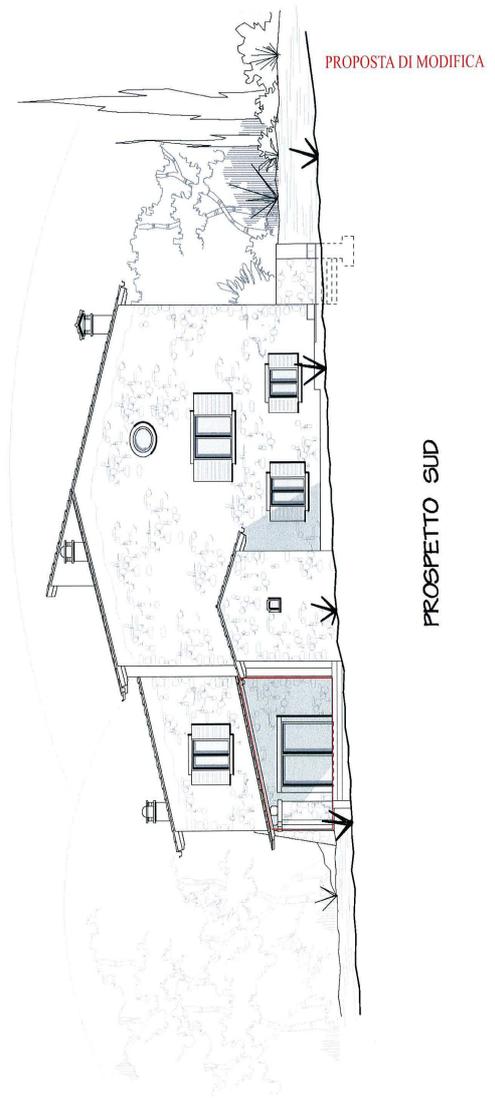


Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Allegato c): Schema progettuale dell'intervento
(tratto dall'istanza)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 46 – CAMPAGNOLA n. 4 di PUA

Narrativa

L'ampia e bella corte rurale, dalla quale ha preso il nome il quartiere che ora la ingloba, merita un riordino completo e un adeguamento degli elementi incongrui. Si segnala che nel PI il perimetro del nucleo risulta slittato verso nord, ma si ritiene un errore da correggere nel PI; perciò in questo caso si fa valere la prevalenza del piano a maggior dettaglio, cioè il PUA.

Valutazioni

Lo schema di progetto allegato all'istanza (la n. 13 dell'elenco in premessa) attua sostanzialmente le indicazioni di PUA che consistono nel riutilizzo di due superfetazioni in ampliamento di un edificio rustico da recuperare con cambio d'uso. Nel far ciò abbonda un poco in porticati aperti, che però sono utili per collegare fra loro i vari corpi esistenti e anche a volte per coprire ciò che non si riesce a trasformare.

Va ricordato che il portale in pietra dell'accesso principale alla corte va conservato; nella scheda del PUA non è segnalato, ma è citato negli elaborati preparatori originali della Normativa.

Modifiche agli elaborati del PUA

Nella planimetria della corte Campagnola (n. 4 di PUA) sono posizionati i volumi di recupero delle superfetazioni da integrare (Sb) e indicati gli elementi a portico ammessi.

Allegati:

- a) planimetria del PUA in vigore per la corte n. 4 Campagnola;
- b) stessa planimetria con le modifiche di Variante;
- c) fotografie (tratte dall'istanza).

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CAMPAGNOLA**

Scala 1:500

SCHEDA n. **4**

Aggiornata alla Variante 2005

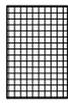
LEGENDA



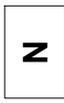
Ambito del nucleo



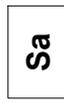
Unità residenziale



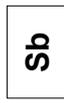
Annesso rustico



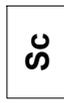
Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



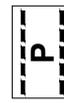
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



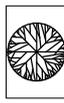
Ampliamento



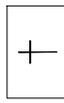
Passaggio



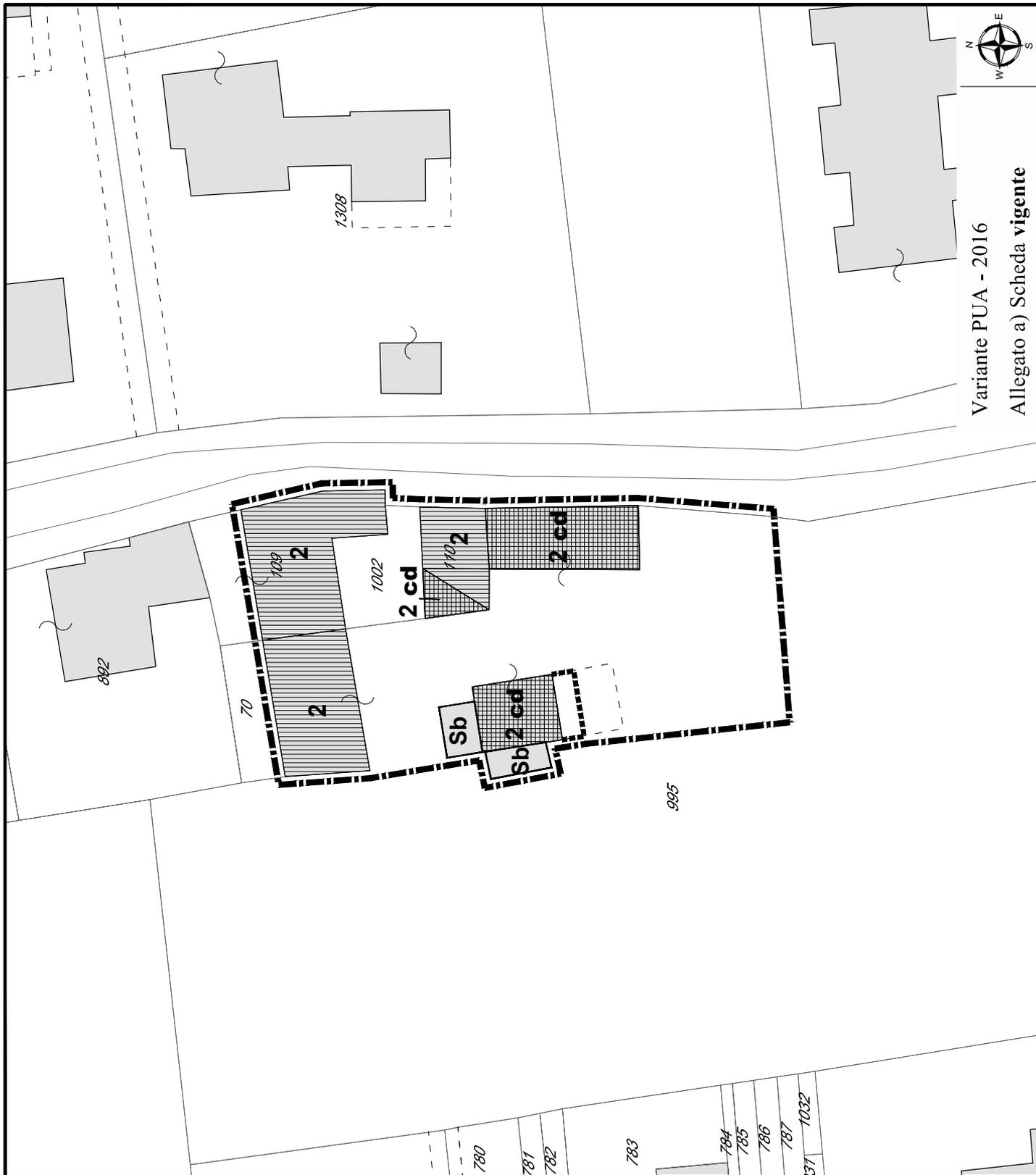
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
 Allegato a) Scheda vigente

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CAMPAGNOLA**

Scala 1:500

SCHEDA n. **4**

Aggiornata alla Variante 2016

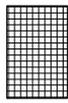
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



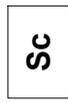
Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



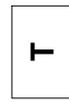
Abbattimento con recupero del volume



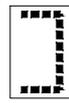
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



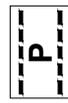
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



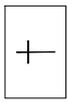
Passaggio



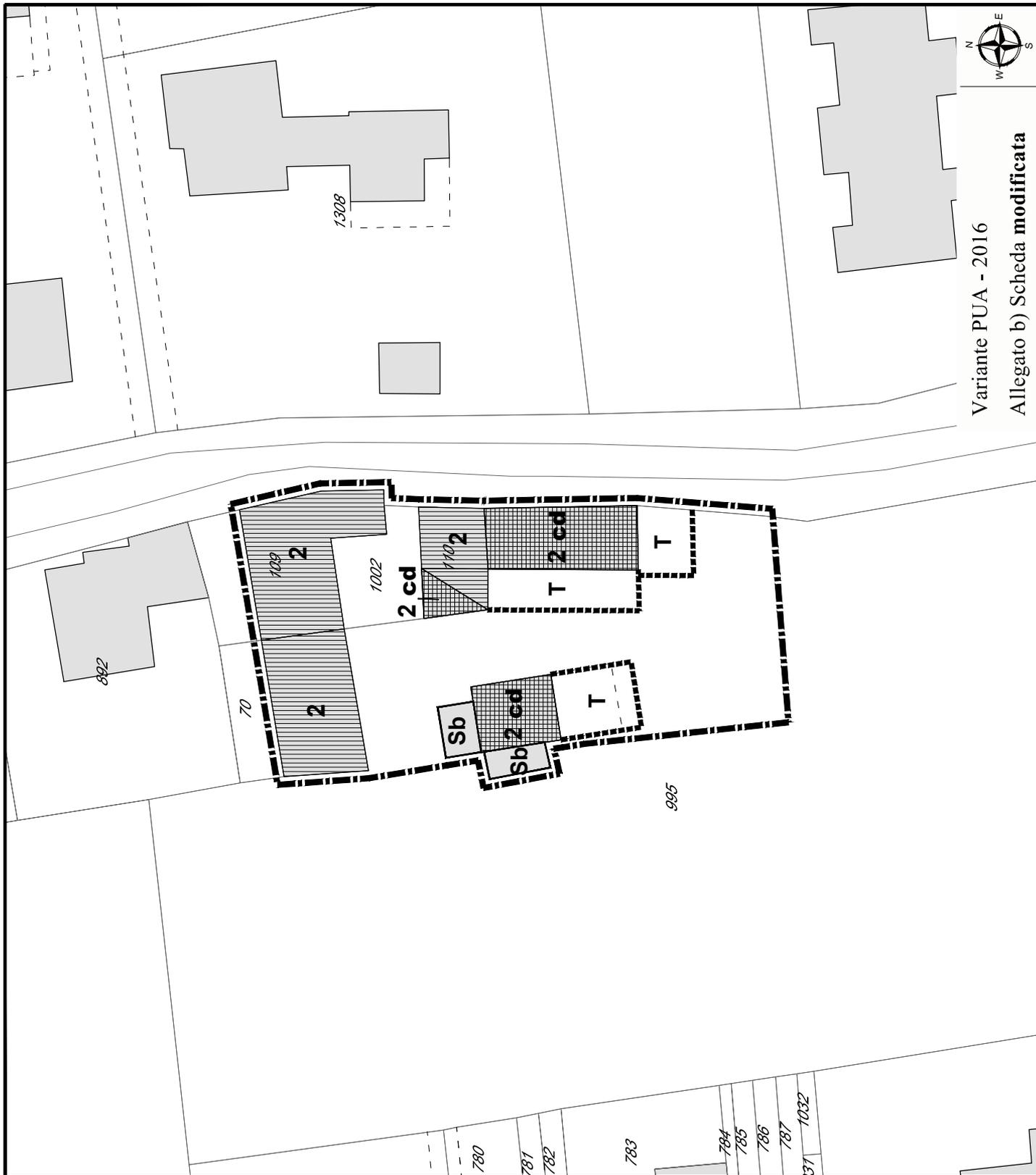
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



1 portale



2 unità principale

Scheda n. 46 Campagnola:

Allegato c): elementi significativi della corte
(foto tratte dall'istanza)

3 rustico



Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 47 – CA' MURETTA n. 7 di PUA

Narrativa

La richiesta di variante (istanza n. 6 dello schema in premessa) riguarda la tettoia addossata all'edificio principale della corte (sul retro) e un piccolo elemento rustico isolato, di cui la scheda originaria ammette il cambio di destinazione d'uso. I privati interessati vorrebbero recuperare lo spazio lungo e stretto del portico chiudendolo (con vetrate) e per il corpo staccato portare all'esterno la scala che ora si trova all'interno e non è a norma perché lo spazio è insufficiente.

La segnalazione riporta infine un parere tecnico sulle condizioni statiche del rustico isolato, proponendone la completa demolizione e ricostruzione.

Valutazione

In realtà la casa d'abitazione è a corpo semplice e potrebbe integrare utilmente il portico al p.t. conservandone la struttura e la memoria della tipologia originaria. Contemporaneamente dev'essere rimossa la superfetazione indicata come "Sa" dalla scheda originaria di PUA.

Quanto al rustico isolato, da trasformare in piccolo alloggio o *garden-house*, appare opportuno che sia servito da una scala regolare, anche posta all'esterno dell'attuale area di sedime, aperta o anche chiusa purché l'addizione risulti in sintonia con la costruzione alla quale si unisce. L'eventuale demolizione e ricostruzione di questo elemento va vista alla luce della modifica alla normativa che questa stessa variante introduce adeguandosi al testo unico per l'edilizia (art. 3 DPR 380/01) aggiornato (vedi paragrafo 5 della presente Relazione).

Modifiche agli elaborati del PUA

Il portico strettamente unito all'abitazione può essere considerato un elemento rustico di cui prevedere il cambio d'uso da rurale a residenziale, cioè in funzione di una opportuna integrazione dell'abitazione. La questione della eventuale ricostruzione è risolta dalla variante alla normativa e quindi non comporta alcuna indicazione specifica per la corte in questione.

Allegati

- a) copia della planimetria della corte n. 7 Ca' Muretta nel PUA vigente;
- b) la stessa planimetria con le modifiche in Variante;
- c) fotografia della casa, fronte su strada.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CA' MURETTA** **7**

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2011

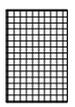
LEGENDA



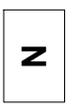
Ambito del nucleo



Unità residenziale



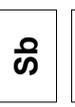
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



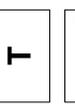
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



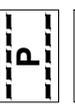
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



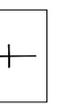
Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda **vigente**

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CA' MURETTA** **7**

Scala 1:500 SCHEDA n. 7

Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Scheda n. 47 Ca' Muretta

Allegato c): fotografia del fronte su strada

(da "google-earth")

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA dei Nuclei e Corti rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 48 – Corte COLOMBARA n. 18 di PUA

Narrativa

L'istanza n. 10 (vedi elenco più sopra) segnala, nella corte detta Colombara, in località Monsurei, la necessità di un riparo per le auto degli ospiti (bed & breakfast) e allo scopo propone l'aggiunta di un portico sul lato nord della residenza principale, cioè sul retro della casa che è rivolta a sud. Questo portico sarebbe largo il minimo indispensabile, ossia m 4,50, lungo come il lato d'appoggio, m. 10, e alto 1 piano. Materiali: pilastri in mattoni, copertura in legno, manto in coppi.

Valutazioni

Normalmente, anche nelle varianti precedenti, i portici aperti, non troppo profondi, alti un piano, defilati rispetto allo spazio cortilizio, in materiali tradizionali, per il ricovero delle auto dove non ci sono autorimesse, vengono ammessi. Nel caso in questione si intendono inglobate nel portico le due superfetazioni classificate "Sb", cioè riutilizzabili come volume.

Modifiche agli elaborati del PUA

Sulla planimetria della scheda n. 18 corte Colombara di PUA il portico viene indicato con tratteggio, cioè in recupero delle "Sb", e con la lettera T (tettoia aperta), mentre le prescrizioni sui materiali possono essere date con il permesso a costruire.

Allegati:

- a) planimetria di PUA scheda n. 18 corte Colombara;
- b) la stessa con indicazione della modifica di Variante.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **COLOMBARA**

18

Scala 1:500 SCHEDA n. 18

Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico

N

Grado di Protezione

Sa

Abbattimento senza recupero del volume

Sb

Abbattimento con recupero del volume

Sc

Recupero adeguando le strutture alla parte esistente

cd

Cambio di destinazione d'uso

T

Tettoia



Ampliamento



Passaggio



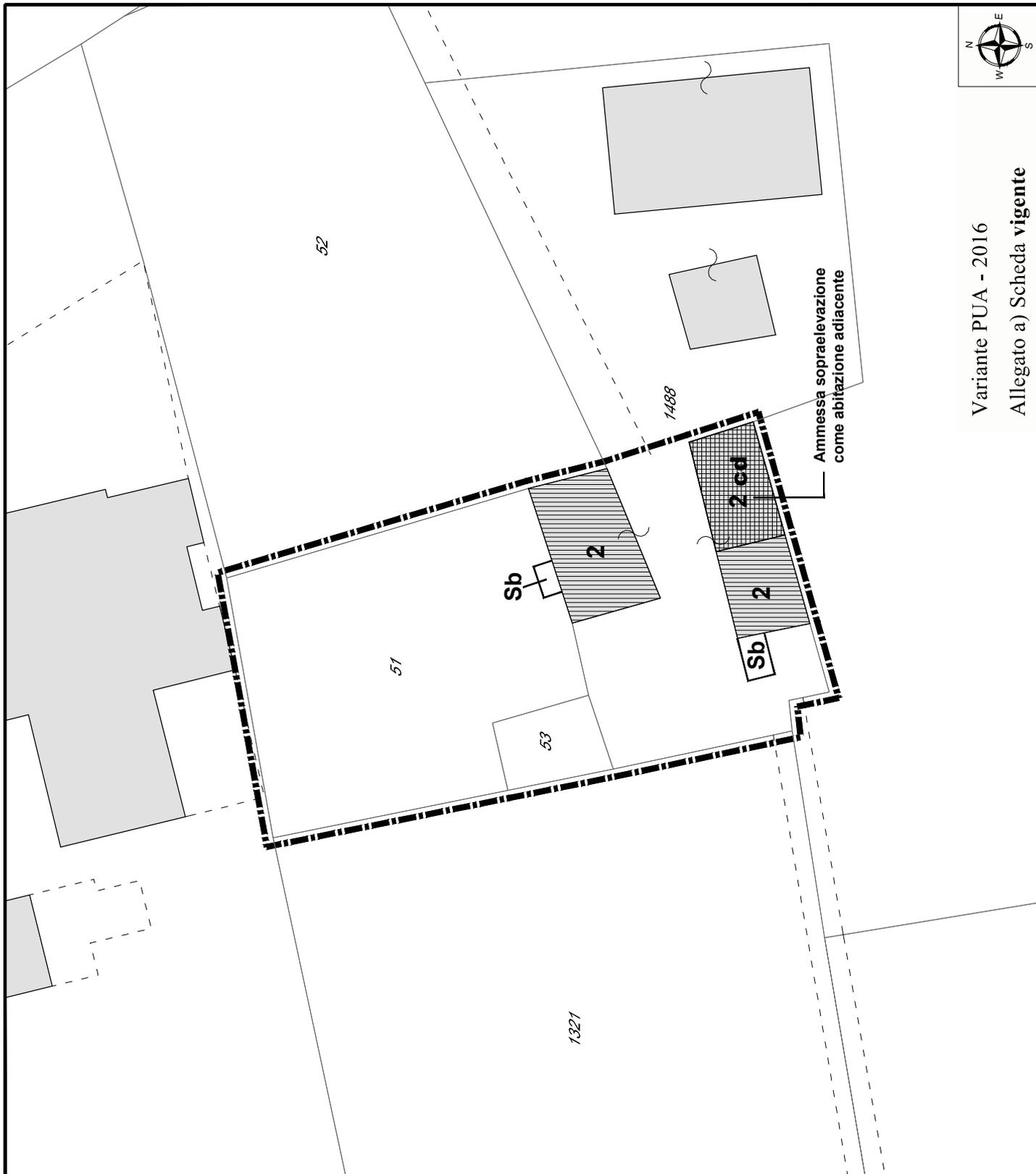
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **COLOMBARA**

18

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



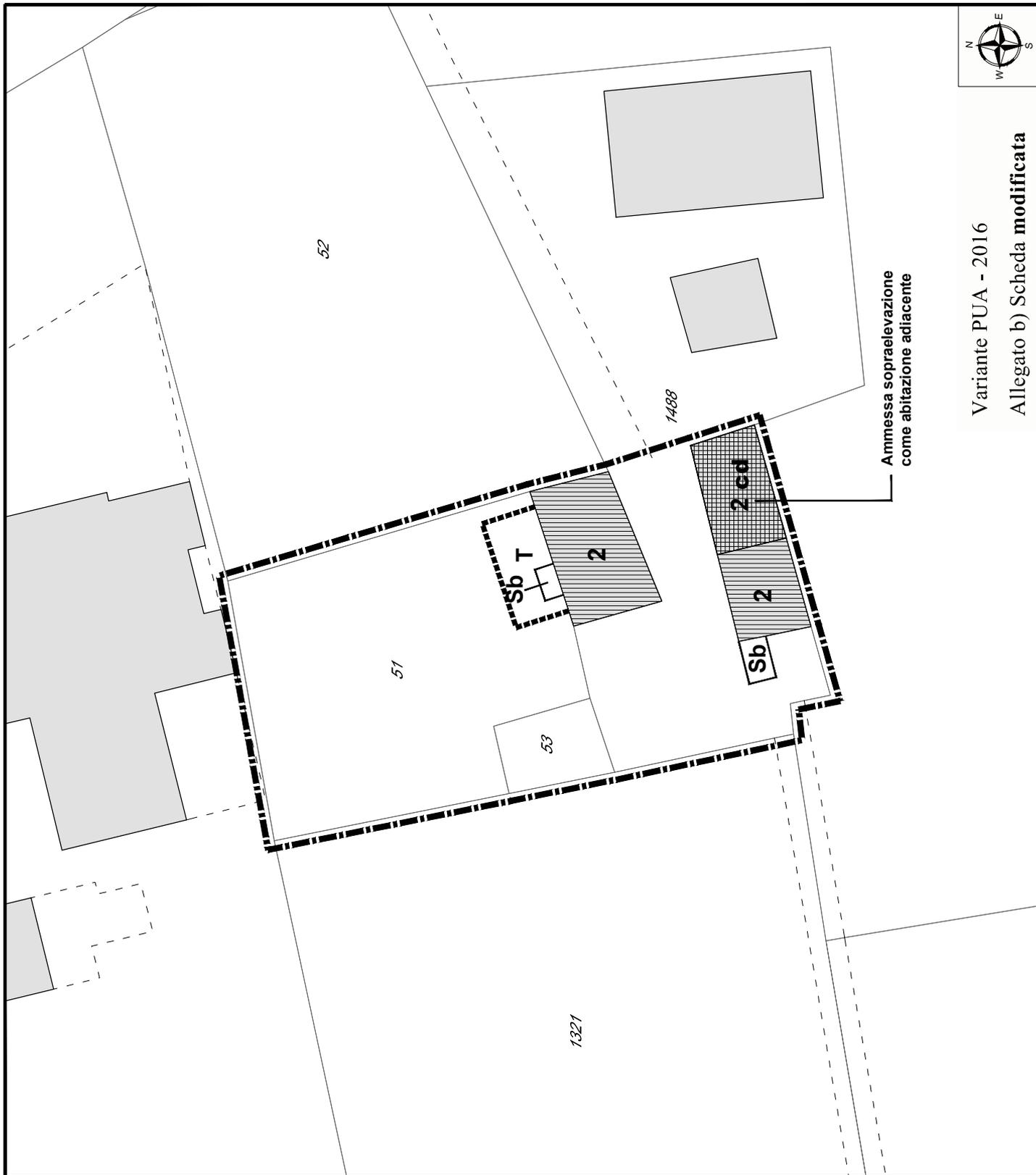
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Ammissa sopraelevazione
come abitazione adiacente

Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 49 – Contrada MODENA n. 21 di PUA

Narrativa

Il perimetro della contrada Modena tracciato dal PUA dei nuclei rurali di pregio si estendeva fino al terrapieno della ex-ferrovia, divenuto poi sede della nuova strada provinciale, dalla quale si dirama un collegamento viario con la vecchia strada che attraversa il nucleo storico. In questa ampia fascia era sorta, ante 1967, una casa dei proprietari di quei campi. Il PUA, basato sui catasti storici, non ha censito l'abitazione, una villetta a due piani che effettivamente rimane staccata del nucleo originario e a quota più bassa, con accesso dalla nuova strada.

L'esigenza della famiglia residente (istanza n. 16), con riferimento implicito al Piano Casa, è ora quella di ampliare il bilocale al piano terreno per ricavare una seconda camera con bagno.

Valutazioni

Con la trascrizione delle schede del PUA su mappa attuale, e informatizzata, del catasto, è stata attuata anche una ricognizione degli edifici che non apparivano sulle schede originali. Benché non rivestano carattere storico, sono presenze comunque in rapporto con i nuclei rurali di pregio nel loro contesto e nel paesaggio. E proprio ai fini della tutela dei nuclei storici anche gli interventi sugli edifici recenti vanno tenuti sotto controllo. Perciò la Variante assegna il grado di protezione "2" alla casa interessata e ammette l'ampliamento del solo piano terra (una camera con bagno).

Modifiche agli elaborati del PUA

Nella planimetria della contrada Modena nella scheda n. 21 del PUA compaiono in Variante le costruzioni prima non rilevate, alle quali viene assegnato il grado di protezione "2" e in un caso viene precisato con tratteggio il contenuto ampliamento.

Allegati:

- a) planimetria della contrada nel PUA vigente (su mappe aggiornate);
- b) la stessa con modifiche di Variante;
- c) fotografia dalla strada provinciale sulla ex- ferrovia.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **MODENA** **21**

Scala 1:500 SCHEDA n. 21
Aggiornata alla Variante 2011

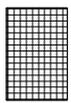
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



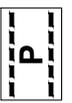
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



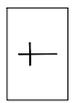
Passaggio



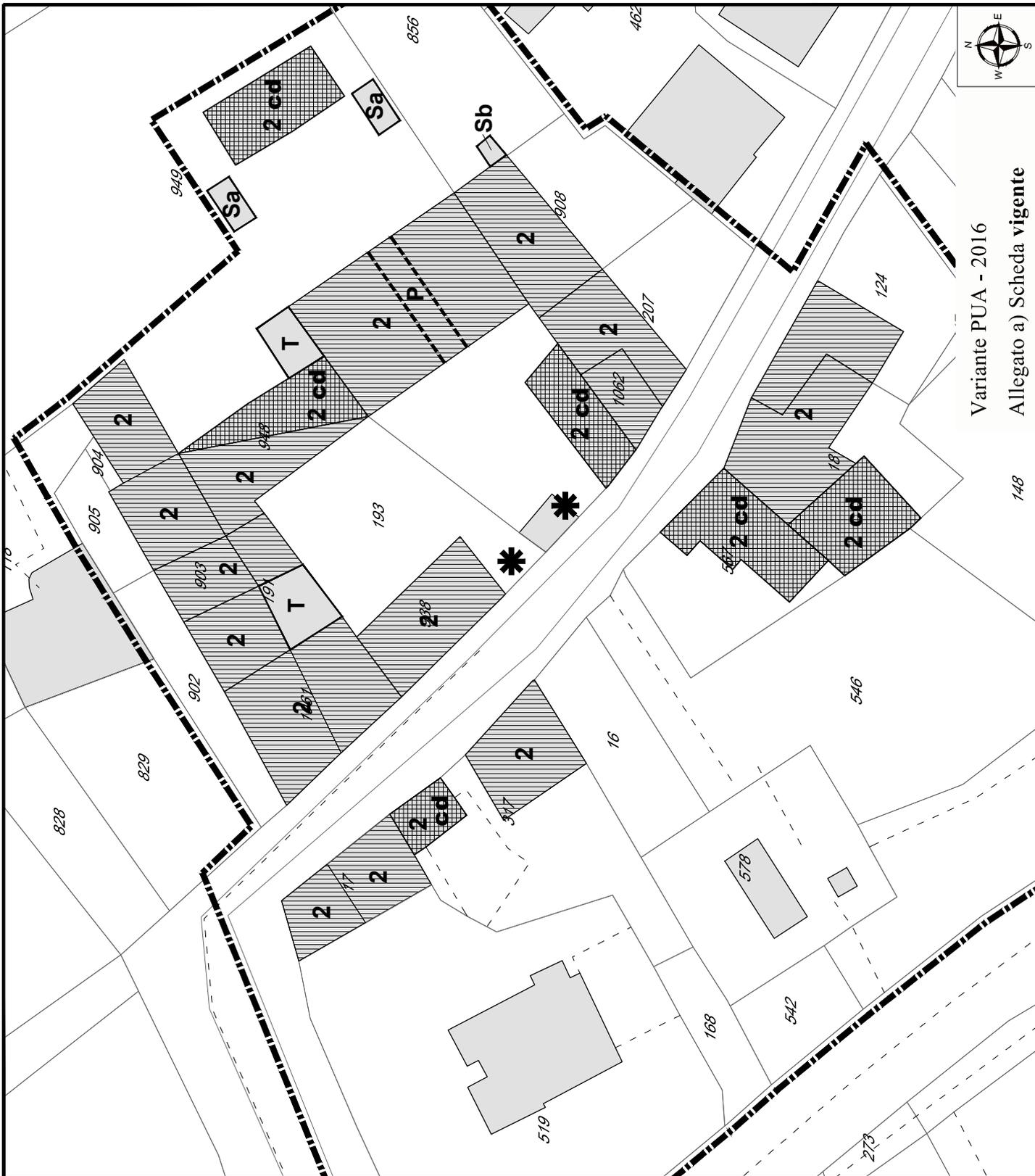
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Varianti PUA - 2016
Allegato a) Scheda vigente

148

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **MODENA** **21**

Scala 1:500
SCHEDA n. 21
Aggiornata alla Variante 2016

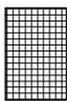
LEGENDA



Ambito del nucleo



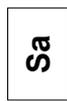
Unità residenziale



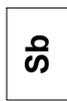
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



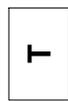
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



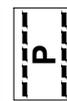
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



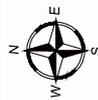
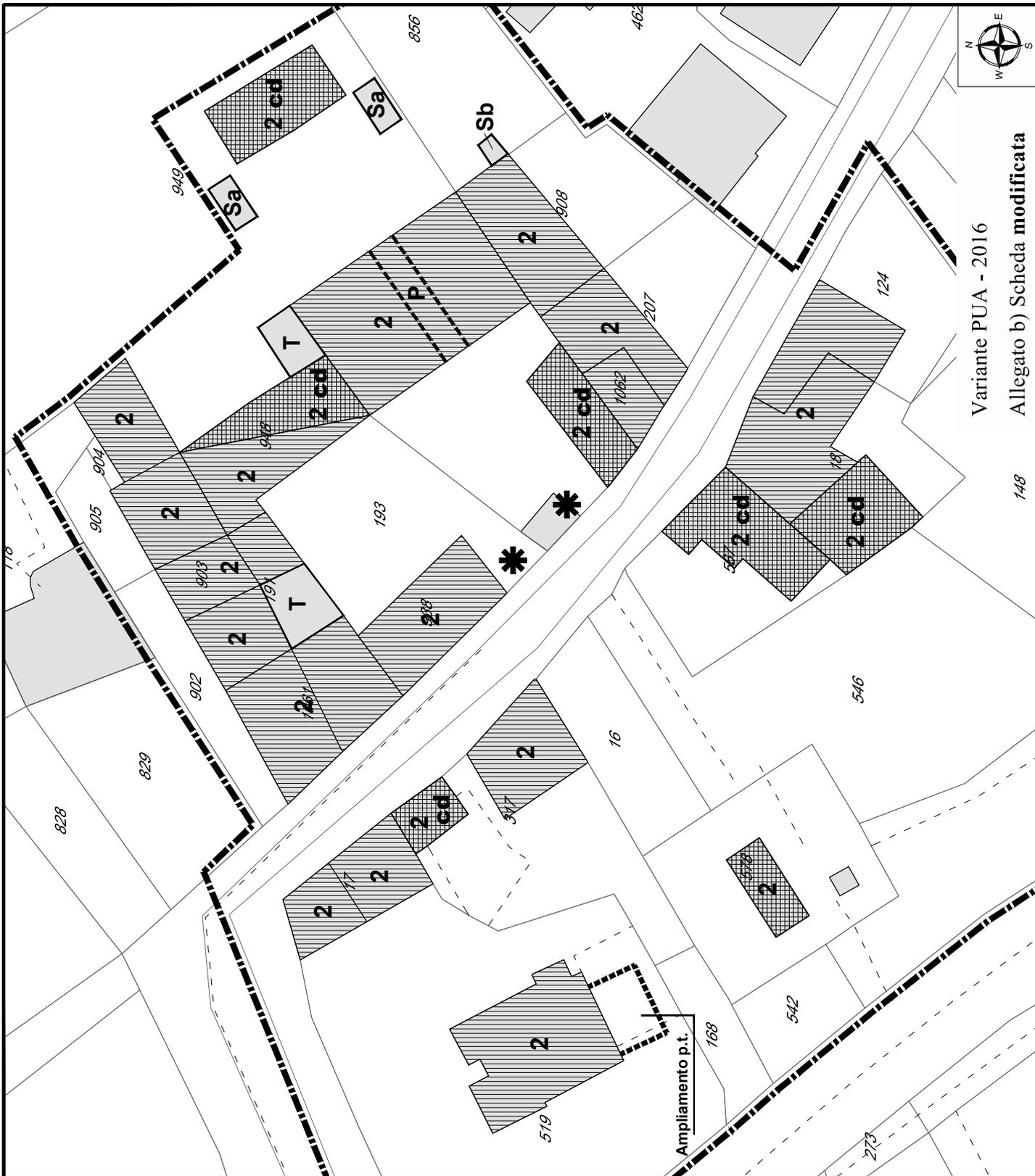
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato b) Scheda modificata

148



Scheda n. 49 Contrada Modena

Allegato c) fotografia dalla ex ferrovia.
(da google-heart)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 50 – Contrada ROCCA n. 23 di PUA

Narrativa

L'intervento di ristrutturazione sulle unità edilizie dall'ala est della corte, eseguito a seguito della Variante 2005 al PUA, ha recuperato tutte le costruzioni, riordinando molto positivamente non solo l'edificato ma anche tutta l'area pianeggiante che sta ai piedi della contrada in fianco alla strada che vi conduce. In parte interrato sul lato est da un riporto di terreno resta un garage che ha comunque il suo portone d'accesso dal pianoro. E' questo ambiente che la proprietà (con l'istanza n. 2 dell'elenco più sopra) vorrebbe liberare dal terreno riportato al fine di ampliare la taverna in funzione della piccola attività ricettiva che svolge nella casa. Una precedente richiesta in questo senso in occasione della Variante 2011 non ha avuto buon esito a causa dell'aumento di volume che lo sterro avrebbe comportato e del fatto che comunque l'ambiente sarebbe stato seminterrato e quindi inadatto all'uso residenziale, mentre la sua trasformazione avrebbe significato la perdita di posti auto al coperto.

Valutazioni

Vanno presi in considerazione nuovi argomenti a sostegno dell'intervento:

il fatto che lo sterro significherebbe un riordino completo del pianoro a valle della corte rendendolo sufficientemente esteso da poter ospitare verso il fondo una zona dedicata alla sosta delle auto magari schermata da siepe e alberature;

il fatto che in realtà l'edificato non aumenterebbe in volume utile trattandosi solo di riutilizzare per scopi di servizio, comunque non abitativi, una struttura esistente;

l'opportunità di migliorare l'ospitalità turistica con una maggiore offerta di servizi;

la disponibilità degli interessati a ulteriori adeguamenti (intercapedine aerata) ai fini della salubrità dell'ambiente.

Quanto al balcone proposto al piano primo, sarebbe preferibile una soluzione alla veneziana, cioè a raso parete senza sporto esterno.

Modifiche agli elaborati del PUA

Nella planimetria della scheda n. 23 contrada Rocca di PUA va indicata l'unità edilizia con la sua destinazione ad annesso di servizio. Per il balcone la prescrizione sarà compresa nel permesso a costruire.

Allegati

- a) planimetria del PUA in vigore per la contrada n. 23 Rocca;
- b) planimetria di variante con la modifica descritta;
- c) fotografia (tratta dall'istanza).

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **ROCCA**

SCHEDA n. **23**

Scala 1:500

Aggiornata alla Variante 2011

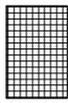
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico

N

Grado di Protezione

Sa

Abbattimento senza recupero del volume

Sb

Abbattimento con recupero del volume

Sc

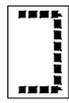
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente

cd

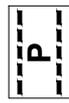
Cambio di destinazione d'uso

T

Tettoia



Ampliamento



Passaggio



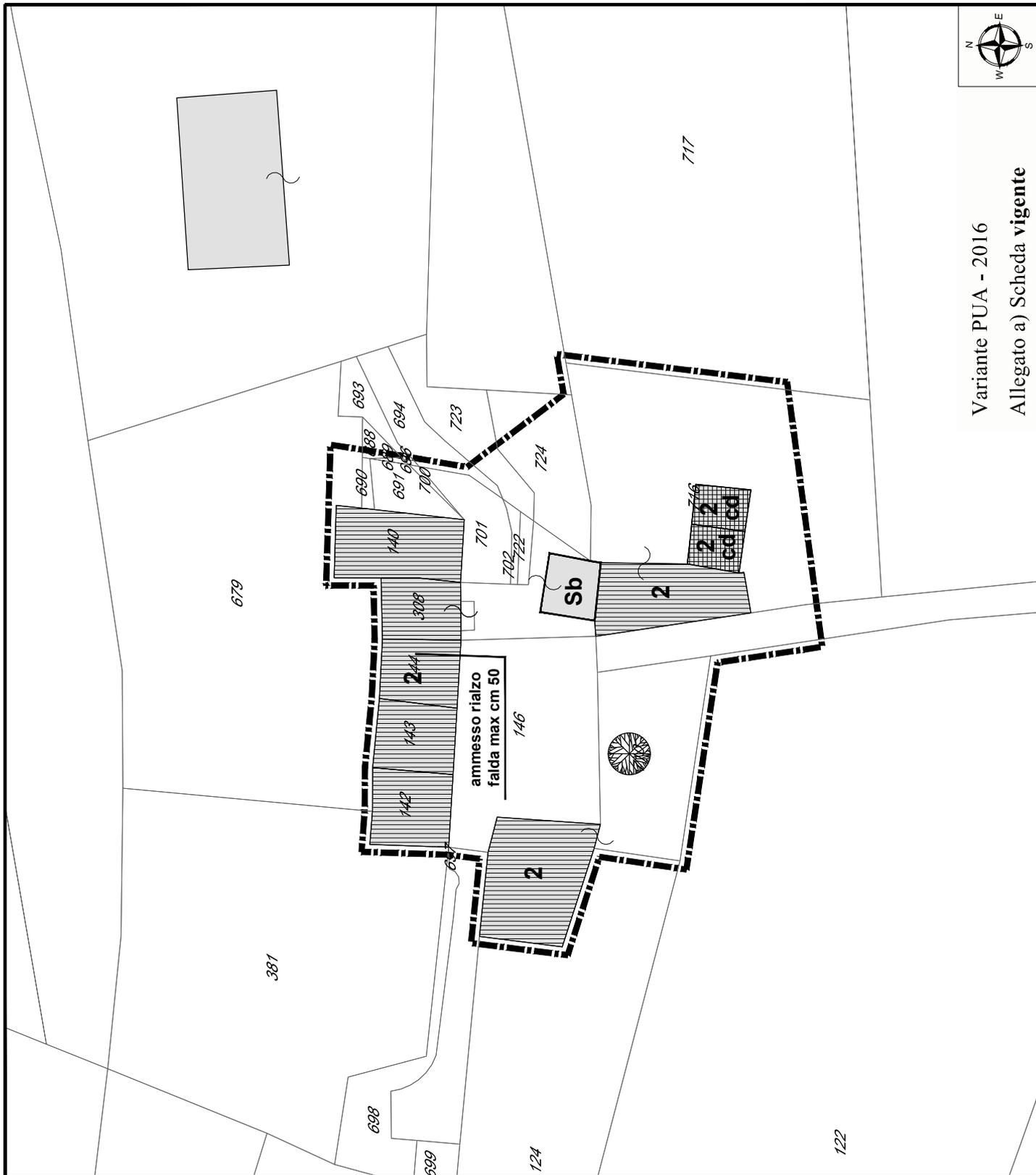
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **ROCCA**

SCHEDA n. **23**

Scala 1:500

Aggiornata alla Variante 2016

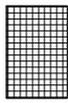
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico

N

Grado di Protezione

Sa

Abbattimento senza recupero del volume

Sb

Abbattimento con recupero del volume

Sc

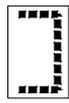
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente

cd

Cambio di destinazione d'uso

T

Tettoia



Ampliamento



Passaggio



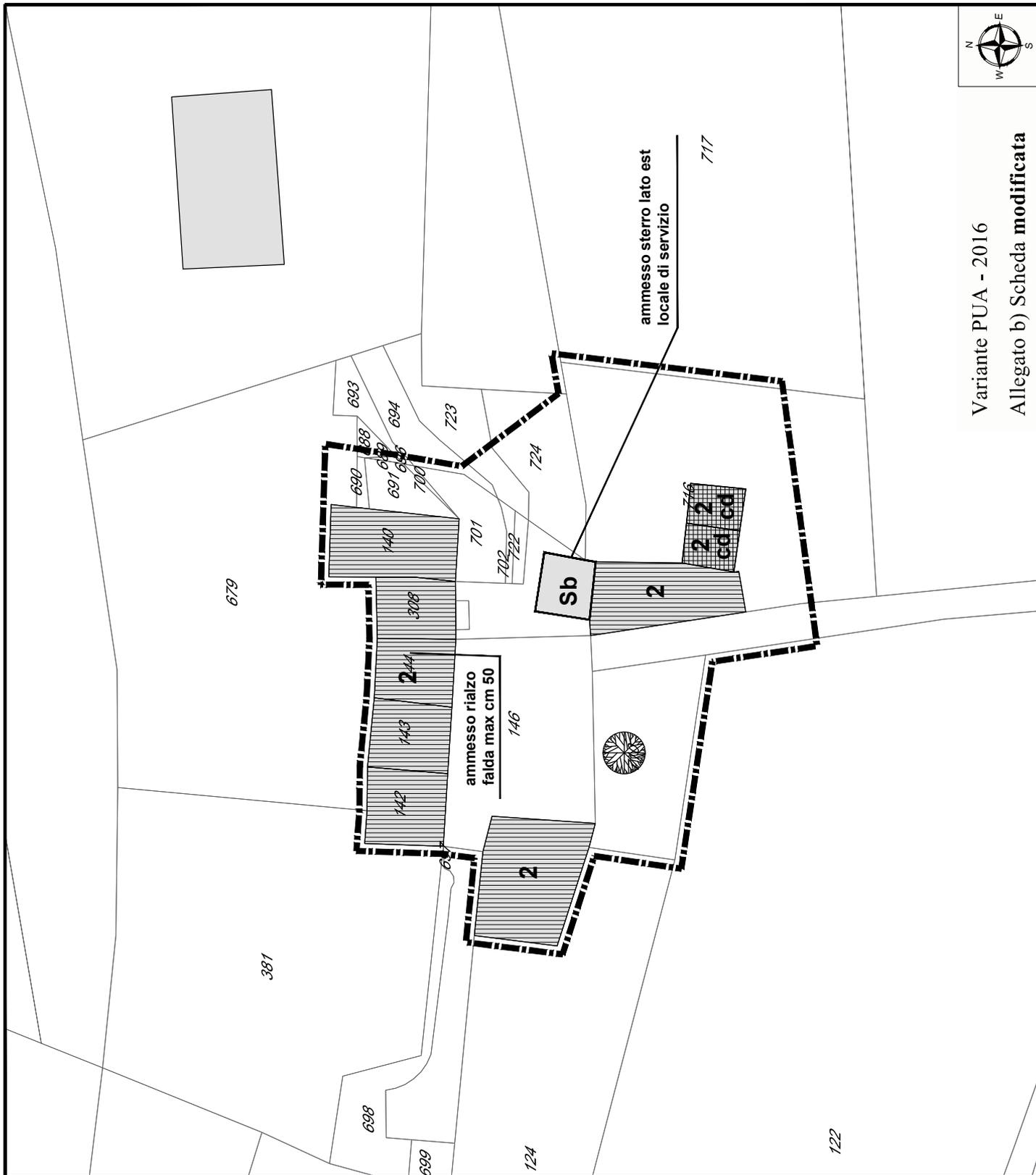
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Scheda n. 50 Contrada Rocca:
allegato c) situazione nel pianoro sotto la contrada con il terreno da muovere
(sterro e reinterro in loco) e, in alto, il poggiolo proposto
(foto tratta dall'istanza)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 51 – EREMO SAN GIORGIO n. 28 di PUA

Narrativa

La segnalazione n. 15 dello schema riportato in premessa si riferisce all'Eremo camaldolese S. Giorgio sulla Rocca, ne ricostruisce la storia e propone la restituzione filologica dell'assetto esistente fino alla soppressione napoleonica, quando vennero eliminate le tre celle centrali. La ricostruzione di questi tre elementi sembra dettata non tanto o non solo da una necessità di spazio per i monaci, quanto anche da un interesse culturale per la conservazione di una tipologia eremitale, quella camaldolese, ben precisa e distinta dalla benedettina e dalla cistercense.

Valutazioni

Lo studio è molto interessante e merita senz'altro considerazione; valida è anche l'idea di reintegrare una tipologia storica sulla base di una accurata documentazione (il rilievo presentato è quello eseguito dal celebre architetto veronese Luigi Trezza nel 1810), come pure può essere auspicabile l'eventuale aumento del numero dei monaci, se non altro ai fini della continuità della funzione nell'ambito di quello che sarà il Parco territoriale della Rocca.

Tuttavia, prima che si possano assumere decisioni e impegni, essendo l'Eremo vincolato ai sensi del d.lgs. 42/'04 sulla tutela dei beni culturali, sarà opportuno che venga preventivamente acquisito, da parte del monastero, il parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

Modifiche agli elaborati del PUA

A livello di PUA le indicazioni non cambiano: il restauro conservativo e filologico ammesso può comprendere anche la reintegrazione di parti demolite e storicamente documentate. Perciò la planimetria del monastero modificata, qui allegata, ha solo valore dimostrativo e di simulazione, e comunque indica la disposizione favorevole dell'Amministrazione comunale verso l'iniziativa di conservazione e valorizzazione di una presenza così straordinaria nel suo ambiente storico.

Allegati:

- a) planimetria dell'Eremo, nucleo n. 28 nel PUA in vigore;
- b) planimetria dell'Eremo ripristinata, a titolo illustrativo della proposta;
- c) illustrazioni (tratte dell'istanza).

Comune di Bardolino
 PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio
 Nucleo: **EREMO** SCHEDA n. **28**
 Scala 1:500
 Aggiornata alla Variante 2005

LEGENDA

-  Ambito del nucleo
-  Unità residenziale
-  Annesso rustico
-  Grado di Protezione
-  Abbattimento senza recupero del volume
-  Abbattimento con recupero del volume
-  Recupero adeguando le strutture alla parte esistente
-  Cambio di destinazione d'uso
-  Tettoia
-  Ampliamento
-  Passaggio
-  Elementi significativi
-  Alberi d'alto fusto
-  Chiesa



Variante PUA - 2016
 Allegato a) Scheda vigente

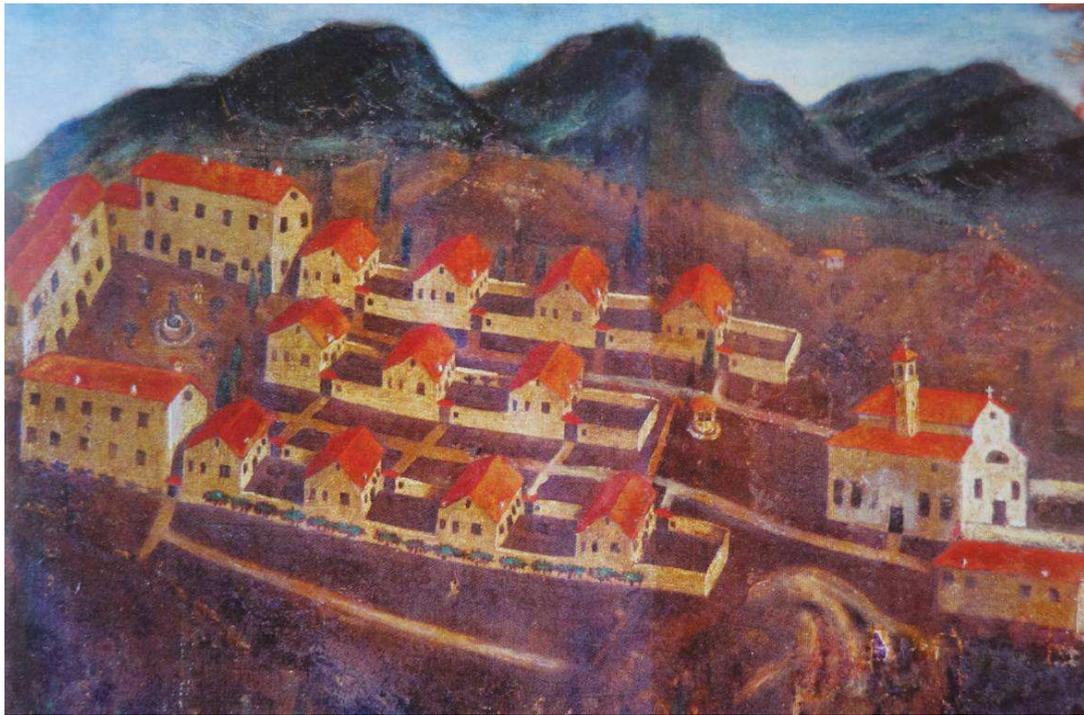
Comune di Bardolino
 PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio
 Nucleo: **EREMO** SCHEDA n. **28**
 Scala 1:500
 Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA

-  Ambito del nucleo
-  Unità residenziale
-  Annesso rustico
- N** Grado di Protezione
- Sa** Abbattimento senza recupero del volume
- Sb** Abbattimento con recupero del volume
- Sc** Recupero adeguando le strutture alla parte esistente
- cd** Cambio di destinazione d'uso
- T** Tettoia
-  Ampliamento
-  Passaggio
-  Elementi significativi
-  Alberi d'alto fusto
-  Chiesa

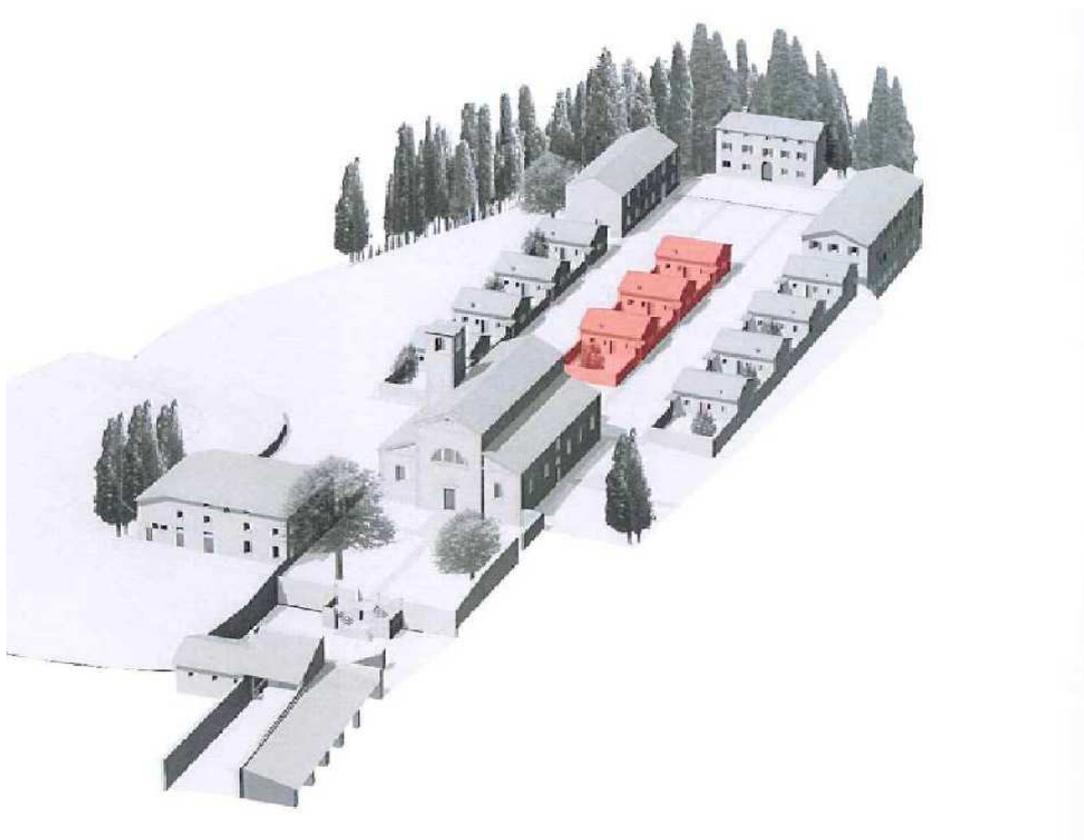


Variante PUA - 2016
 Allegato b) Scheda **modificata**



1 L'Eremo S. Giorgio in un dipinto del sec. XVII (chiesa di Rua di Feletto)

2 Assonometria con ricostruzione delle tre celle centrali (arch. Paolo Giacomelli)





3 Vista zenitale dell'Eremo S. Giorgio sulla Rocca.
(da google-earth)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 52 – Corte MONSIU' n. 29 di PUA

Narrativa

La corte Monsiù è formata da tre elementi ora autonomi: la Villa Paradiso; alla stessa quota, un'altra abitazione risultata dalla ristrutturazione di un annesso rustico; e una terza sempre derivante da un fienile in posizione più avanzata ma impostata a quota più bassa ed emergente dalla balza soltanto con il piano superiore. Inoltre le abitazioni sono servite da un'autorimessa interrata.

La più piccola ha mantenuto i caratteri del fienile, chiudendo i fornici con vetrate, ad anche le dimensioni, sufficienti per un alloggio bilocale con servizi. Per questa casetta ex-fienile a due piani viene ora richiesto (istanza n. 7 dell'elenco in premessa) l'ampliamento di un locale al piano terra, con sottostante cantina.

Valutazioni

Il nuovo volume f.t. proposto (circa 80 mc) può essere computato per la metà se si tiene conto che viene addossato alla balza del terreno, con interposta però la scala che funge da intercapedine aerata. Non dovrà superare in altezza lo quota del terreno sopra la balza, anche per non interferire con i coni ottici dalle case più alte. Il nuovo elemento dovrà integrarsi con la costruzione esistente e quindi adeguarvisi nei materiali e nel loro impiego. Sempre salvi i diritti di terzi.

Modifiche agli elaborati del PUA

Va indicata in planimetria, nella scheda del nucleo Monsiù n. 29, l'integrazione planimetrica ammessa, con la prescrizione di pareggiare in altezza la balza superiore.

Allegati

- a) planimetria del PUA vigente, scheda n. 29 Monsiù o corte Paradiso;
- b) stessa planimetria modificata dalla Variante 2016;
- c) fotografia (tratta dall'istanza).

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **MONSIU'**

Scala 1:500

SCHEDA n. **29**

Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



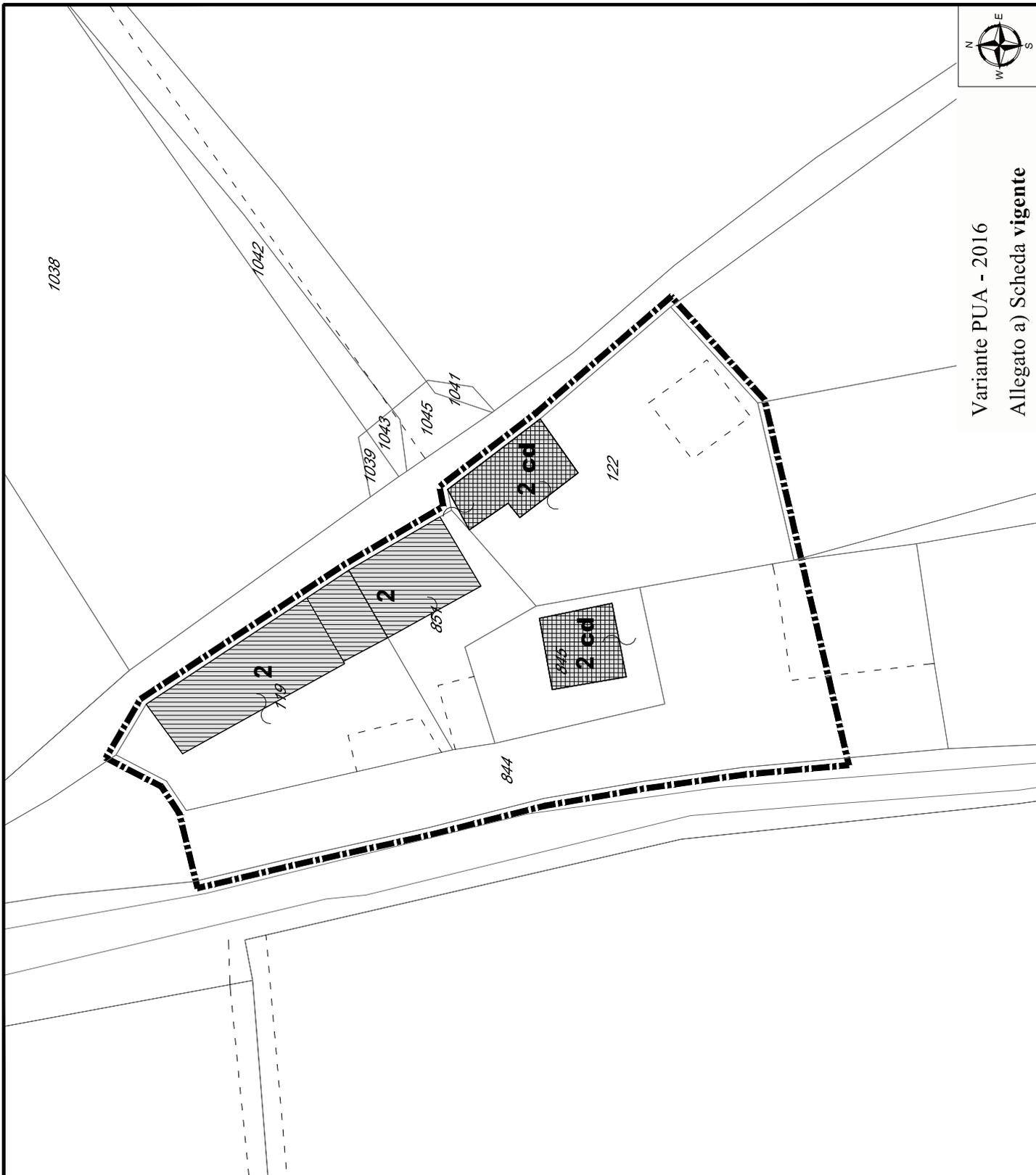
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda vigente

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **MONSIU'**

Scala 1:500

SCHEDA n. **29**

Aggiornata alla Variante 2016

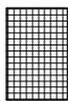
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



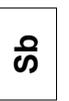
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



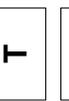
Abbattimento con recupero del volume



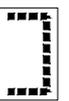
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



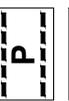
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



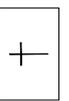
Passaggio



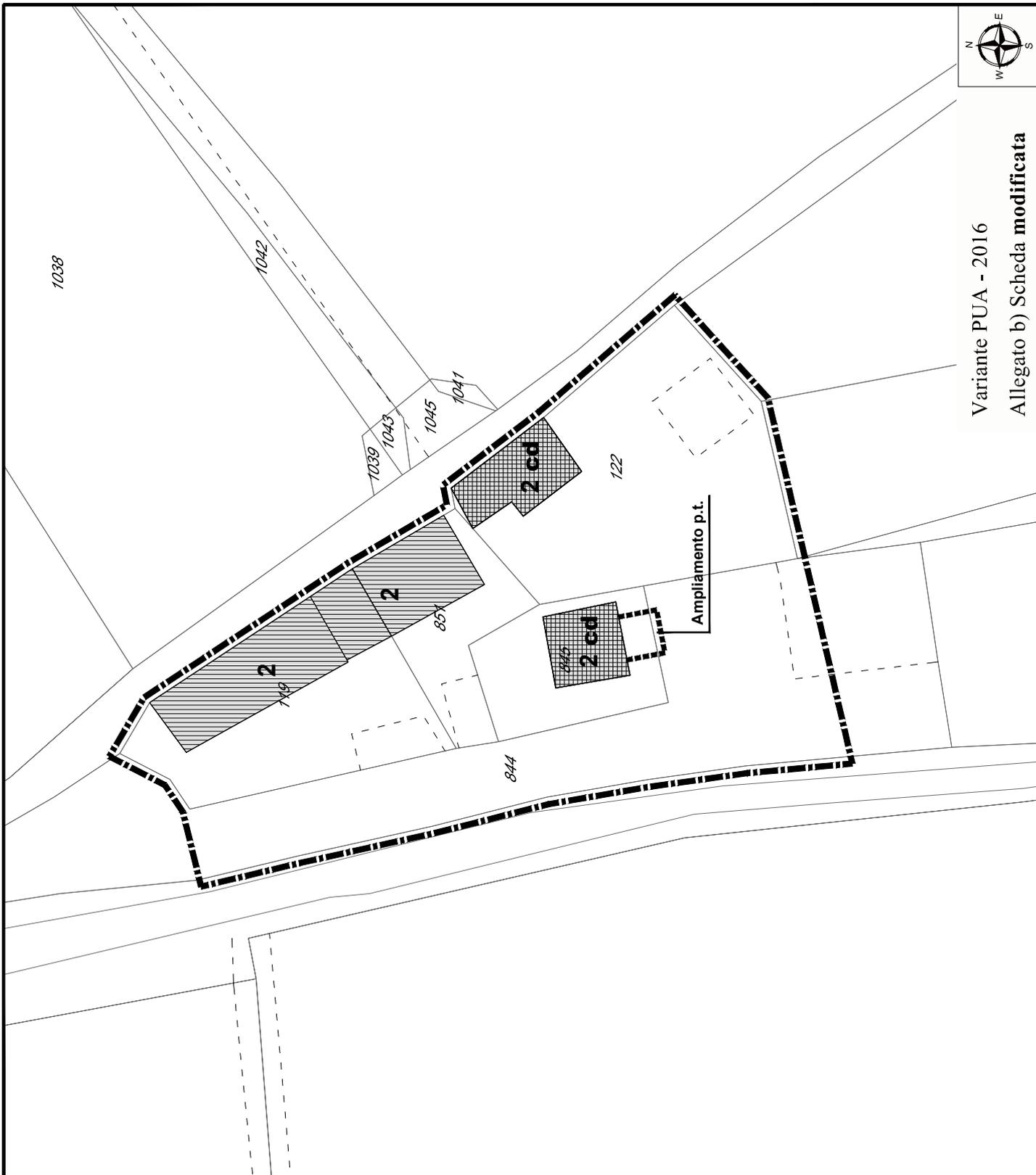
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Scheda n. 52 Monsiù
Allegato c) area dell'intervento sotto la balza
(foto tratta dall'istanza)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 53 – Corte ORTAGLIA n. 33 di PUA

Narrativa

La corte Ortaglia è stata presa in considerazione già dalla precedente Variante 2011, per effetto della quale la tettoia addossata al lato nord della parte rustica è stata riclassificata da "Sa" a "Sc", ossia una superfetazione non più da demolire ma da integrare con le costruzioni principali della corte nel progetto di recupero e riordino del complesso. Ora la proprietà (istanza n. 5 della tabella in premessa) manifesta l'intenzione di intervenire e allo scopo richiede per la ex-tettoia la possibilità di un modesto ampliamento verso la corte, da rimanere porticato aperto. L'ampliamento viene giustificato con la difficoltà di realizzare costruzioni interrato per ricovero di auto e attrezzi.

Valutazioni

Il recupero e riutilizzazione del vecchio portico in rovina dev'essere l'occasione per un riordino dei rustici attigui all'abitazione, anche con l'aggiunta di un elemento porticato a un piano coerente con la tipologia a corte.

Modifiche agli elaborati dal PUA

Poiché il recupero della parte rustica deve avvenire entro l'area di sedime attuale; solo il portichetto aggiunto viene indicato come variazione in planimetria.

Allegati:

- a) planimetria del PUA vigente, scheda n. 33 Ortaglia;
- b) stessa planimetria modificata dalla Variante 2016;
- c) disegno del prospetto ovest e foto del fronte strada in restauro.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **ORTAGLIA**

Scala 1:500

SCHEDA n. **33**

Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



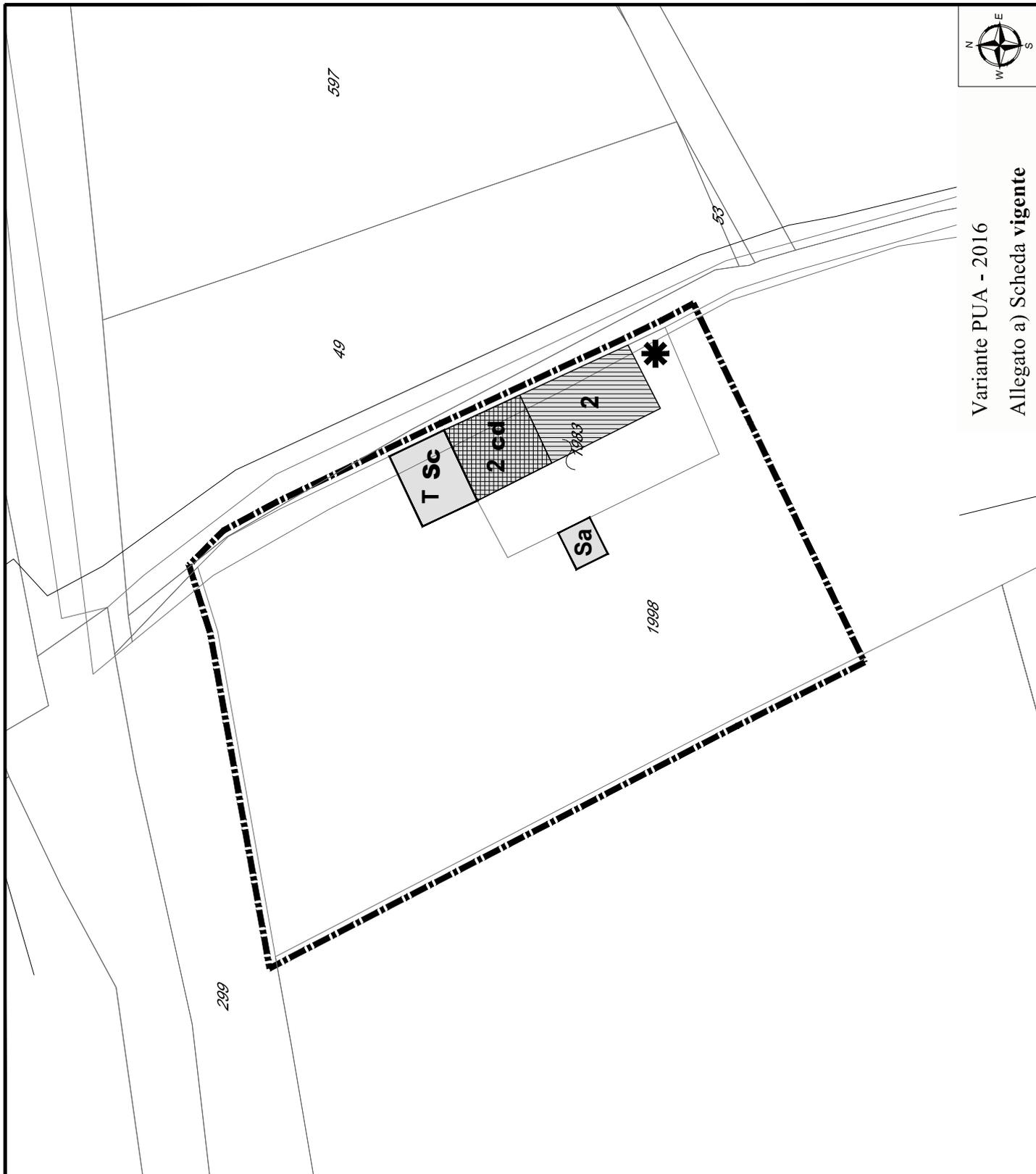
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda **vigente**

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **ORTAGLIA**

Scala 1:500

SCHEDA n. **33**

Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



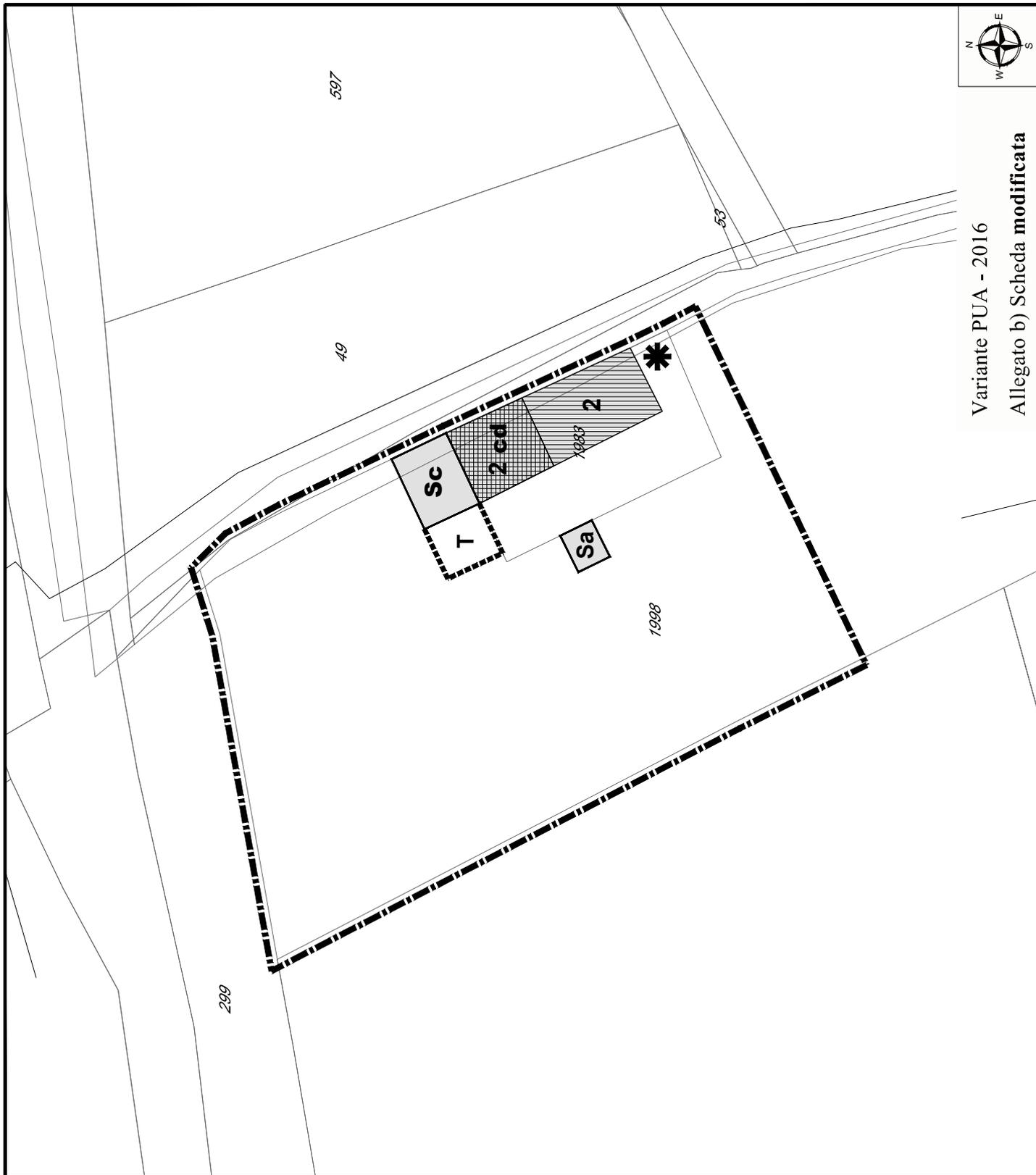
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto

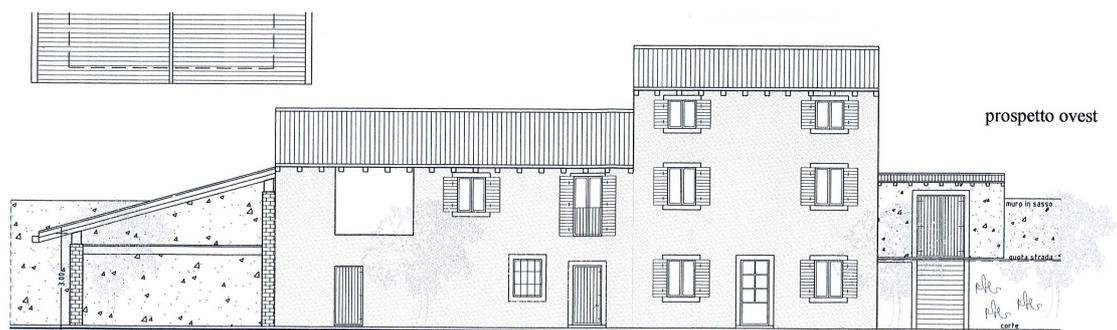


Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Scheda n. 53 Ortaglia

Allegato c) disegno del prospetto ovest

(tratto dall'istanza)

e fotografia della zona portico in restauro

(da google-earth)



Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 54 – Corte PREFONTANA n. 34 di PUA

Narrativa

Integrata con l'agricoltura, l'azienda della corte svolge anche un'attività di agriturismo che, secondo i gestori della stessa, potrebbe avere dimensioni maggiori rispetto alle attuali. Tuttavia i richiedenti (vedi istanza n. 11 della tabella in premessa) vorrebbero evitare di ampliare altri edifici dell'azienda, a scapito della superficie coltivata, e propongono quindi di utilizzare tutte le strutture esistenti nella vecchia corte, eventualmente adattandole e riordinandole, specialmente quando si tratta di elementi edilizi che compaiono già nel catasto d'impianto ante 1967. La richiesta rimane comunque nei limiti di poter realizzare, entro le strutture esistenti, altre due unità abitative minime di 45 mq lordi, di tipo turistico.

Viene inoltre fornita una precisazione in merito alla posizione di elementi di servizio come la centrale termica, al fine di poter legittimare una situazione rimasta sospesa ma ormai consolidata.

Valutazioni

La corte è stata trattata anche nella precedente variante (2011), nella quale in particolare veniva data per scontata la demolizione di una parte del corposo vecchio rustico già adibita a portico-fienile, dato che la scheda originaria del PUA indicava la demolizione di una tettoia aggiunta come superfetazione da eliminare. Di fatto all'epoca i lavori erano in corso per il recupero della corte, e la demolizione ha riguardato solo la superfetazione, mentre l'impianto originario della corte è stato ricomposto come struttura sulla stessa area di sedime. Per poter concludere i lavori e realizzare il recupero dell'intero rustico ad usi civili, è necessario tornare alle indicazioni della scheda originaria per quanto riguarda la sagoma del rustico, mentre altre indicazioni in variante, favorevoli alla proprietà, possono restare.

Quanto alla centralina, può essere confermata nella posizione attuale, sempre che venga adeguata nell'ambito della corte o mimetizzata nel verde della campagna circostante.

Modifiche agli elaborati del PUA

Viene ripreso l'impianto originario della corte, senza la tettoia a nord già rimossa, con la possibilità di riutilizzazione del volume rustico, parte chiuso parte porticato. Una piccola variazione al capo sud riguarda la posizione di una centralina esterna per impianti tecnologici.

Allegati:

- a) planimetria della scheda n. 53 della corte come modificata dalla Variante 2011;
- b) planimetria di variante con parziale ritorno alla scheda originaria;
- c) fotografia.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **PREFONTANA**

34

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



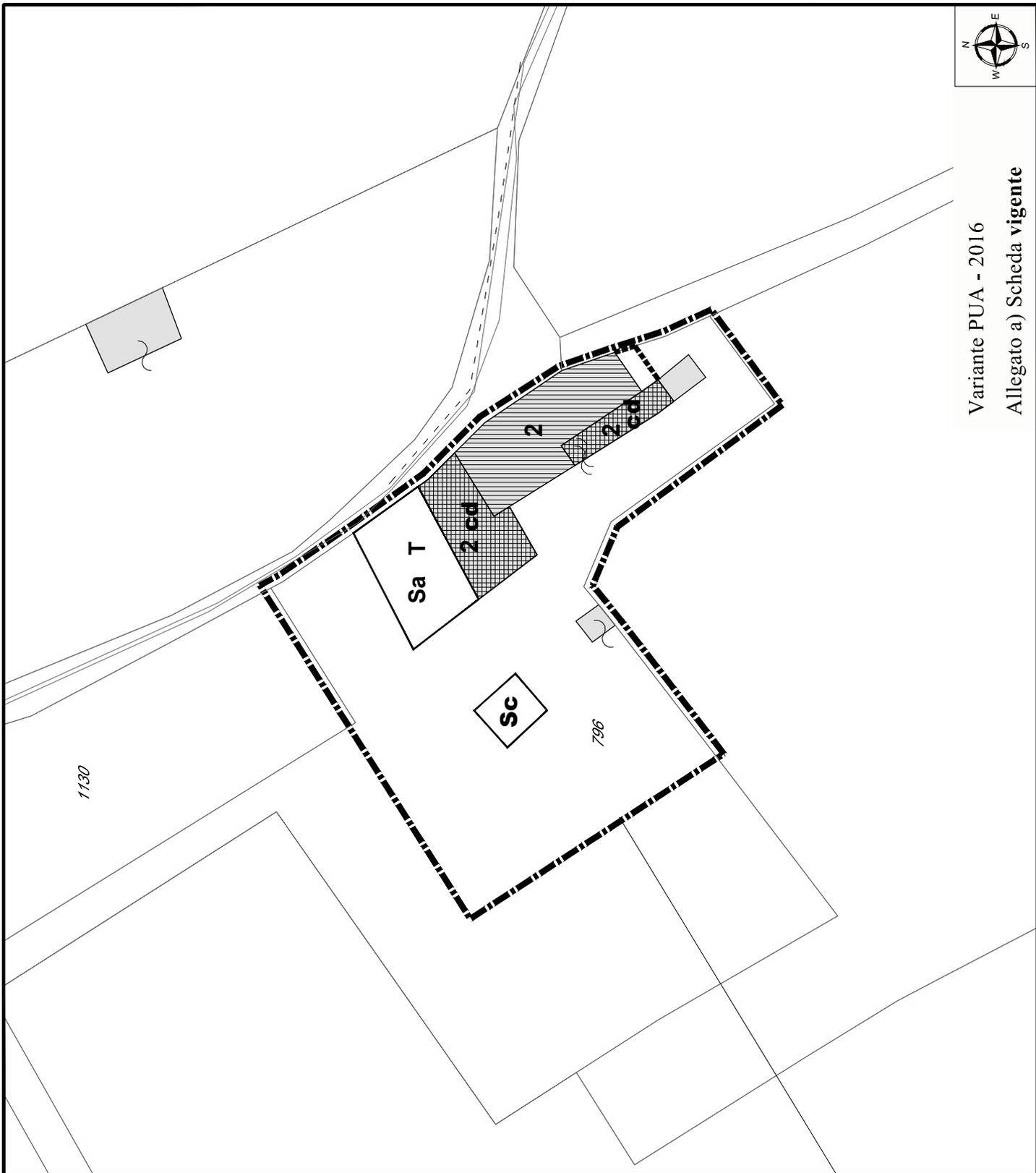
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **PREFONTANA**

Scala 1:500

SCHEDA n. **34**

Aggiornata alla Variante 2016

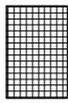
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



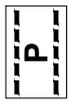
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



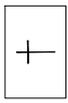
Passaggio



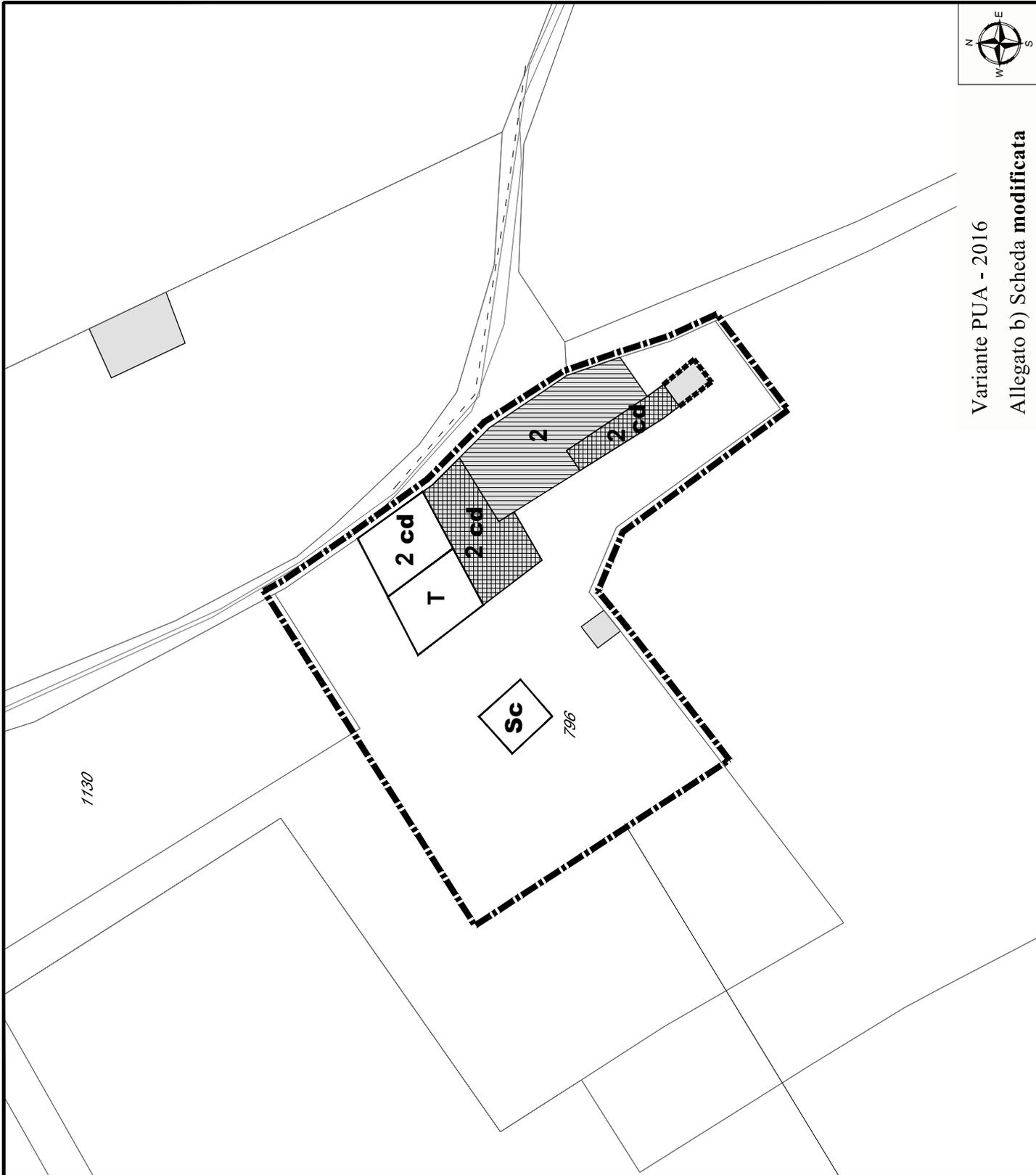
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



SC

Scheda n. 54 Prefontana

Allegato c) Rustici da recuperare
(foto di repertorio)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 55 – Corte VALLESELLE n. 40 di PUA

Narrativa

La segnalazione n. 8 di cui all'elenco più sopra, con riferimento alla corte Valleselle, richiama l'attenzione su un piccolo rustico, di circa mq 15 e mc 50, che sorge a distanza di circa 25 metri dall'unità principale della corte ed è considerato dal PUA come superfetazione da demolire. L'annesso, in muratura, con copertura in legno e manto in coppi e già provvisto di serramenti, è molto probabilmente coevo alla casa; sorge in bella posizione tra gli alberi del giardino e non arreca alcun disturbo all'edificio principale. La proposta è di conservarlo come *garden-house* oppure poterne utilizzare il volume integrandolo nella casa.

Valutazioni

Non è il solo caso di elemento isolato a servizio della residenza rurale e del suo intorno a parco/giardino, e sorto insieme con la casa. Per questo e anche per le sue caratteristiche costruttive merita di evitare la rimozione e di continuare la sua presenza a presidio del parco o anche di essere utilizzato per funzioni di servizio compatibili.

Modifiche agli elaborati del PUA

Nella planimetria del PUA relativa alla corte Valleselle l'elemento in questione, anziché la classificazione "Sa", ottiene la classificazione "Sc", e quindi può essere recuperato come elemento a se stante nella sua posizione.

Allegati

- a) planimetria del PUA vigente per la corte n. 40 Valleselle;
- b) la stessa planimetria modificata dalla Variante;
- c) fotografie (tratte dall'istanza).

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **VALLESELLE**

40

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico

N

Grado di Protezione

Sa

Abbattimento senza recupero del volume

Sb

Abbattimento con recupero del volume

Sc

Recupero adeguando le strutture alla parte esistente

cd

Cambio di destinazione d'uso

T

Tettoia



Ampliamento



Passaggio



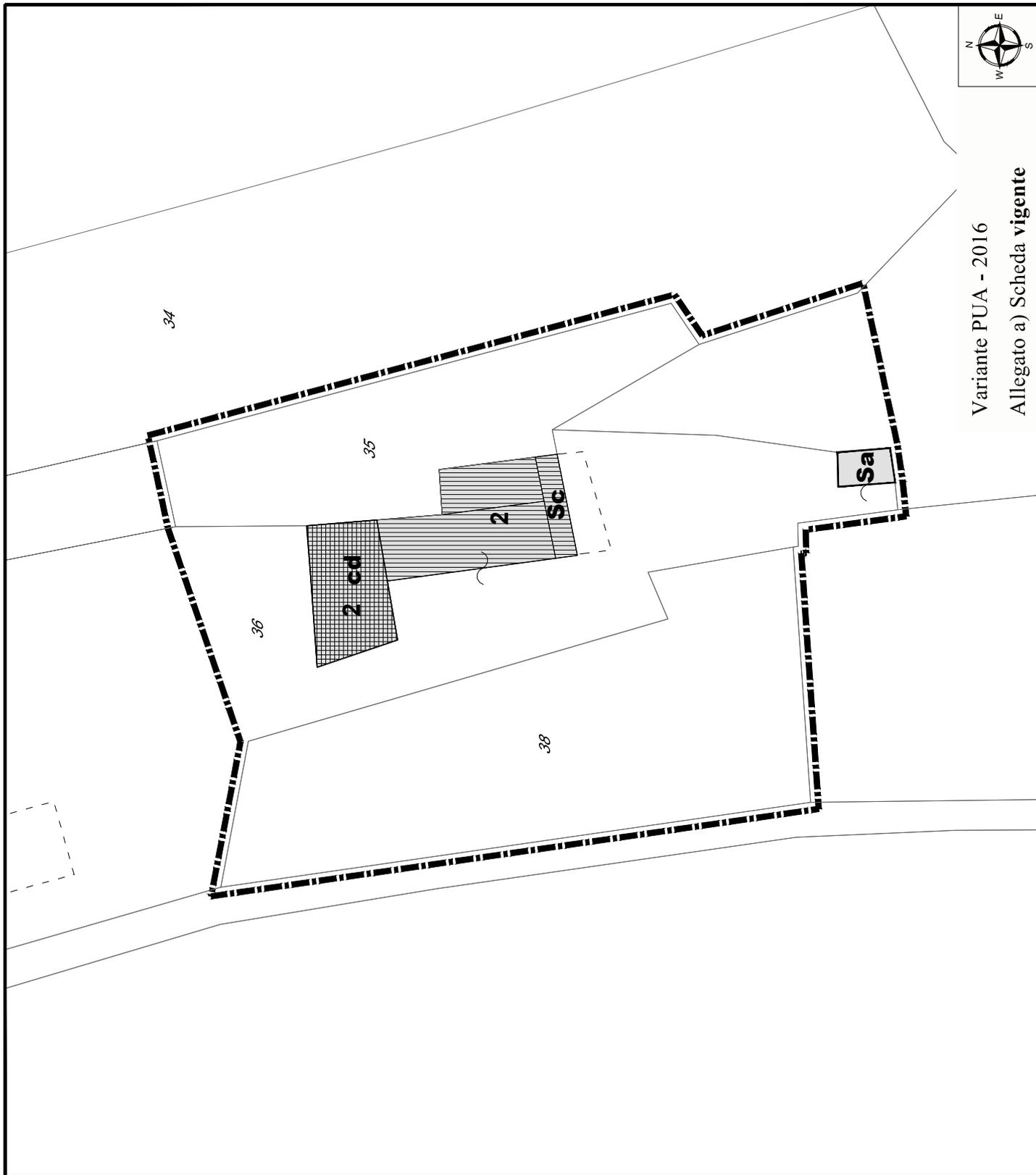
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **VALLESELLE**

40

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2016

LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico

N

Grado di Protezione

Sa

Abbattimento senza recupero del volume

Sb

Abbattimento con recupero del volume

Sc

Recupero adeguando le strutture alla parte esistente

cd

Cambio di destinazione d'uso

T

Tettoia



Ampliamento



Passaggio



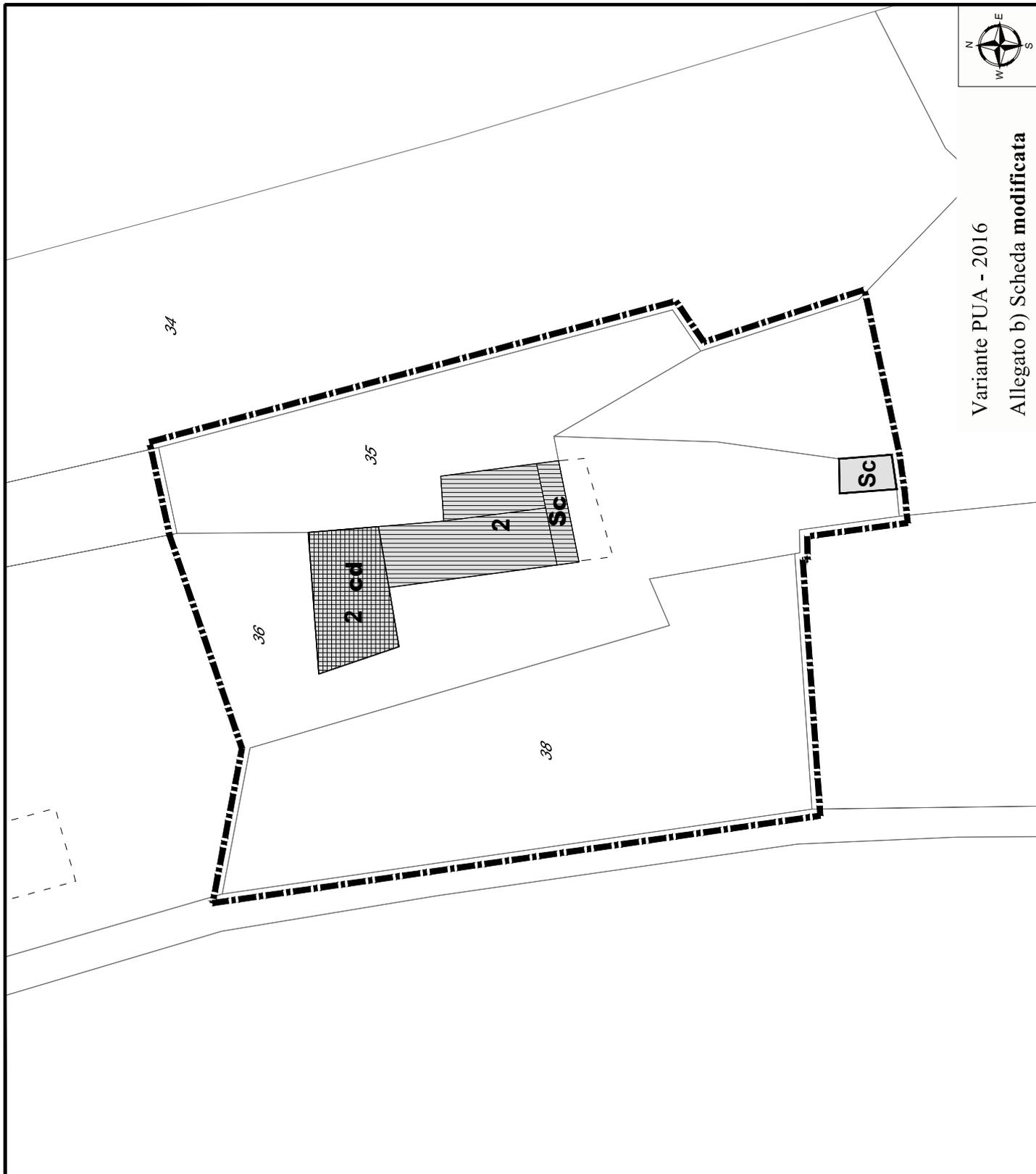
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**



Scheda n. 55 Valleselle
Allegato c) fotografie del capanno isolato
(tratte dall'istanza)

Comune di Bardolino
Variante n. 3 al PUA dei Nuclei e Corti rurali di pregio - 2016
(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 56 – Contrada SPADI n. 55 di PUA
(*modificata ai sensi della DGC di approvazione*)*

Narrativa

La segnalazione n. 1 (vedi elenco in premessa) riguarda un piccolo annesso di servizio che sorge isolato in una delle corti che compongono la contrada Spadi, ma funzionalmente collegato all'unità residenziale principale. Nel PUA questo elemento ha grado di protezione 2, che ammette l'intervento di ristrutturazione, e tuttavia, a differenza di molti casi consimili, non ne viene previsto il cambio di destinazione d'uso (cd), da rustico a residenziale. Questo probabilmente a causa delle altezze interne, che sono di poco inferiori alla minima stabilita dal REC per i locali abitabili. La richiesta è che sia attribuita all'unità edilizia la possibilità di cambio d'uso con possibilità di adeguare le altezze dei locali.

Una seconda osservazione (n. 9), presentata successivamente dagli interessati, propone la costruzione di una tettoia aperta, per 2-3 posti auto, addossata all'angolo fra il rustico di cui sopra e il muro di cinta a confine con altra proprietà, ossia in posizione esterna ma unita alla corte e a quota più bassa di questa, con accesso carraio direttamente dalla strada della Bisoala.

Valutazioni

Tutti gli edifici rustici della contrada portano l'indicazione "cd" (cambio d'uso ammesso); i casi in cui erano insufficienti, come qui, le altezze di norma per l'abitazione sono stati segnalati e risolti nelle varianti precedenti. Tuttavia la riforma della copertura, se necessaria, non dovrà superare l'ingombro in altezza della falda attuale, onde evitare la riduzione dei coni ottici dalle case poste a quota più alta.

Quanto alla tettoia per la copertura delle auto in sosta, che viene proposta addossata a muri esistenti, con quello a confine che supera l'altezza di tre metri, appare ben posizionata oltretutto utile. Sarà di fatto un portichetto con due lati aperti e copertura a falda in coppi.

Modifiche agli elaborati del PUA

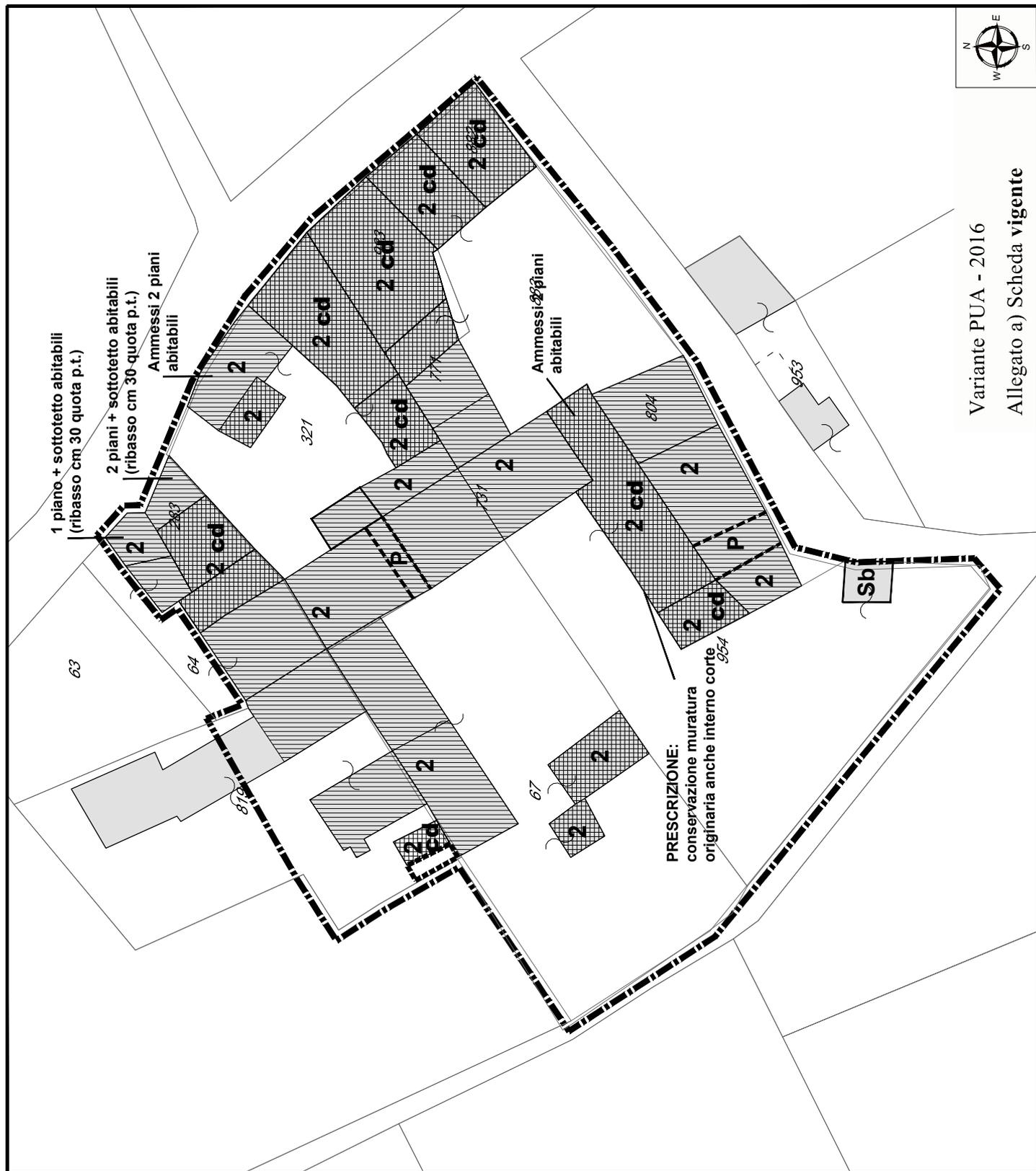
Nella planimetria a scala 1/500 della contrada Spadi (n. 55) viene inserita sull'unità individuata la sigla "cd" (cambio d'uso) e la prescrizione "ammessa rettifica del tetto, ma senza riduzione dei coni ottici".

Inserimento dell'indicazione T (tettoia o portico) in posizione da rispettare.

Allegati

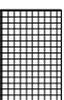
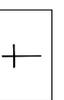
- a) stralcio planimetria PUA vigente corte n. 55;
- b) stralcio planimetria corte 55 modificata;
- c) foto aerea.

* *La modifica introdotta dalla DGC di approvazione a seguito dell'accoglimento parziale di una Osservazione riguarda la prescrizione sulle altezze (v. allegati).*



Comune di Bardolino
PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio
 Nucleo: **SPADI**
 Scala 1:500 **SCHEDA n. 55**
 Aggiornata alla Variante 2011

LEGENDA

-  Ambito del nucleo
-  Unità residenziale
-  Annesso rustico
- N** Grado di Protezione
- Sa** Abbattimento senza recupero del volume
- Sb** Abbattimento con recupero del volume
- Sc** Recupero adeguando le strutture alla parte esistente
- cd** Cambio di destinazione d'uso
- T** Tettoia
-  Ampliamento
-  Passaggio
-  Elementi significativi
-  Alberi d'alto fusto
-  Chiesa

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **SPADI**

Scala 1:500

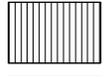
SCHEDA n. **55**

Aggiornata alla Variante 2016

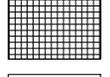
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



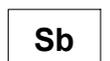
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



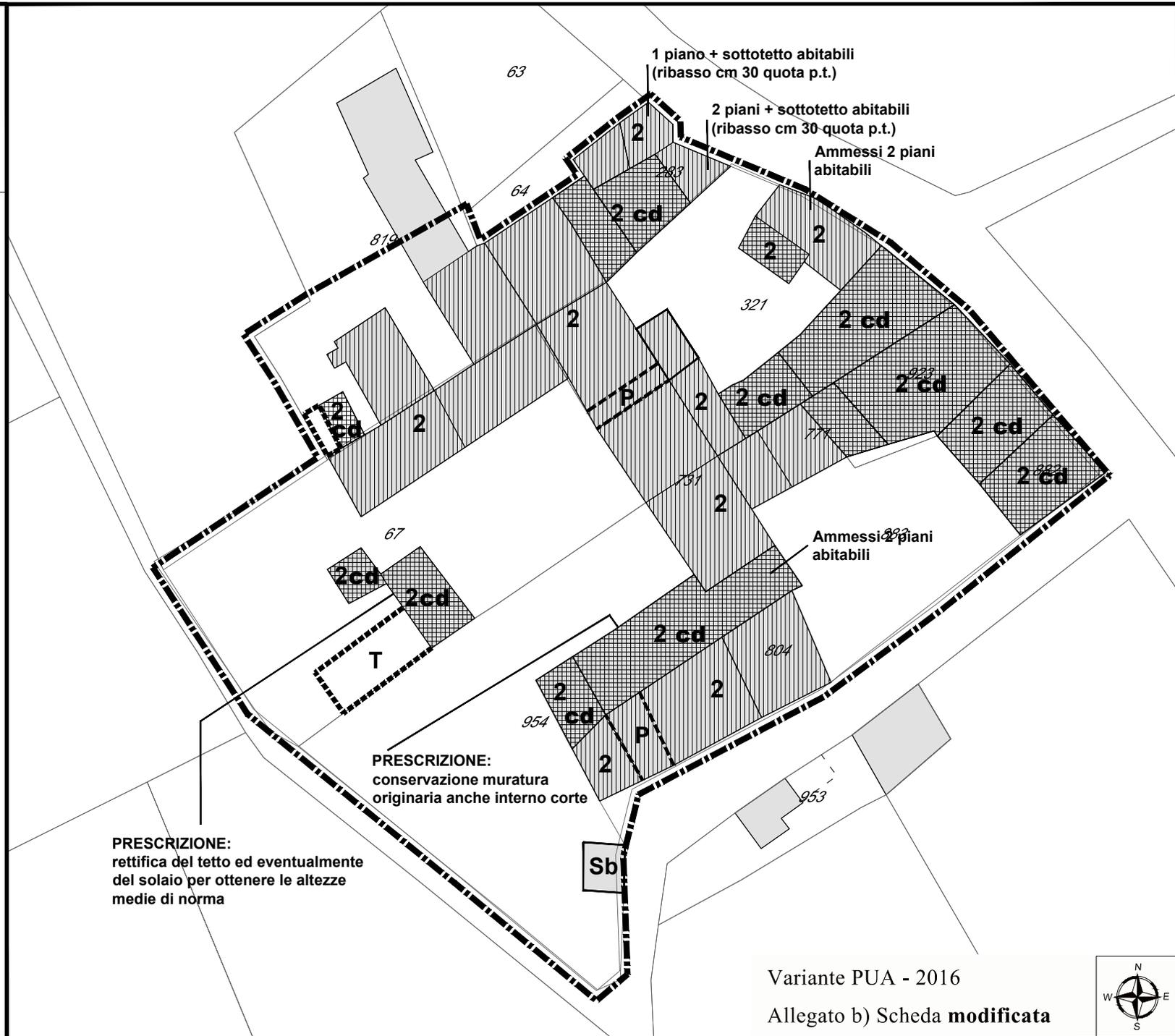
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**





Scheda n. 56 Contrada Spadi

Allegato c) zona della prevista tettoia (dove si vedono le auto)
(da google-earth)

Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA degli edifici e nuclei rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 57 – Corte CRISTO n. 56 di PUA

Narrativa

La situazione attuale della corte in loc. Cristo di Calmasino risulta dall'intervento di ristrutturazione previsto dal PUA con il recupero delle costruzioni rustiche e l'integrazione di alcune superfetazioni: si ha così un nucleo compatto formato da quattro elementi in aderenza. Uno di questi, derivante dal rustico posizionato a nord-est nel quadrilatero, rimanendo più basso, si ritrova con un piano sottotetto non agibile. La richiesta (vedi istanza n. 14 nella tabella in premessa) è di pareggiare in altezza questa parte, al fine di rendere agibile il piano secondo come nelle altre case del nucleo.

Valutazioni

Si tratta di un intervento che riguarda solo una parte dell'edificio ricomposto, per una superficie di circa 40 mq, e con un effetto positivo di riordino delle coperture.

Modifiche agli elaborati del PUA

Sulla planimetria del nucleo appare una indicazione in forma di nota riferita ad una unità edilizia individuata: "ammesso riordino della copertura con pareggio alla quota in gronda delle unità contigue".

Allegati:

- a) planimetria del nucleo n. 56 Cristo di PUA;
- b) la stessa con la nota;
- c) foto dei 4 elementi edilizi contigui.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CRISTO**

Scala 1:500

SCHEDA n. **57**

Aggiornata alla Variante 2011

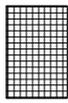
LEGENDA



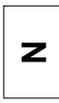
Ambito del nucleo



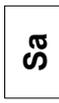
Unità residenziale



Annesso rustico



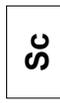
Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



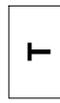
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



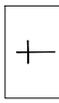
Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
 Allegato a) Scheda **vigente**

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **CRISTO**

Scala 1:500

SCHEDA n. **57**

Aggiornata alla Variante 2016

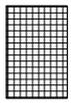
LEGENDA



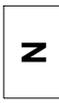
Ambito del nucleo



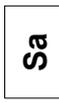
Unità residenziale



Annesso rustico



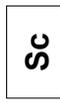
Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



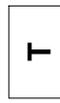
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



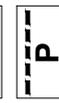
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



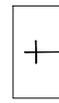
Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa





Scheda n. 57 Corte Cristo

Allegato c) foto zenitale dei quattro elementi edilizi contigui

(da google-earth)

Comune di Bardolino
Variante n. 3 al PUA dei Nuclei e Corti rurali di pregio - 2016
(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEMA n. 58 - Nucleo DOGOLI n. 58 di PUA
(aggiornata alla DGC di approvazione)*

Narrativa

La corte Dogoli è composta da un edificio residenziale a tre piani e uno rustico a due piani allineato con il primo e costruito in aderenza. Poi staccato nello spazio aperto della corte si ha un deposito attrezzi o magazzino e infine al quarto angolo un altro piccolo annesso di servizio. Questo è classificato come superfetazione "Sb" da rimuovere recuperandone eventualmente il volume negli interventi di ristrutturazione sugli altri corpi di fabbrica, tutti adeguabili a funzioni residenziali.

In occasione della Variante 2011 la proprietà proponeva di abbattere e ricostruire il tutto portando il rustico alla stessa altezza della casa trasponendo il volume della superfetazione. Dato il notevole pregio che ha questa corte, anche se in cattive condizioni per il lungo abbandono, o forse grazie proprio al fatto che così ha mantenuto i suoi caratteri originari, la variante 2011 ha dato altri indirizzi per l'eventuale recupero. Ma tutto è rimasto fermo.

Valutazioni

Ora la proprietà si dichiara propensa ad un intervento corretto di recupero della corte conservando gli edifici nel loro impianto e mantenendo memoria delle loro funzioni originarie. E intenderebbe lasciare al suo posto anche l'elemento minore recuperandolo a funzioni di servizio alle abitazioni, possibilmente completato con un porticetto verso la corte.

L'intervento appare fattibile.

Modifiche agli elaborati del PUA

La planimetria della scheda di PUA relativa alla corte Dogoli ritorna alla versione originaria, con la differenza che la superfetazione da "Sb" viene classificata "Sc", ossia può essere recuperata nella posizione in cui si trova, e inoltre ottiene l'indicazione "cd", ossia può cambiare destinazione d'uso fra quelli ammessi. Viene assegnata una minima integrazione porticata ai due rustici minori.

Allegati

- a) planimetria del PUA vigente per la corte Dogoli n. 58;
- b) la stessa modificata come sopra descritto;
- c) fotografie.

* A seguito dell'accoglimento di una Osservazione, è stata inserita una nota che assegna un piano in più all'elemento prima classificato come superfetazione.

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **DOGOLI**

Scala 1:500

SCHEDA n. **58**

Aggiornata alla Variante 2011

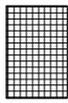
LEGENDA



Ambito del nucleo



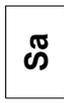
Unità residenziale



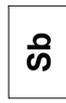
Annesso rustico



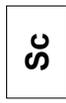
Grado di Protezione



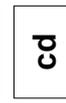
Abbattimento senza recupero del volume



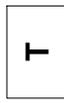
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



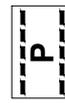
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



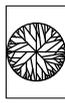
Ampliamento



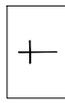
Passaggio



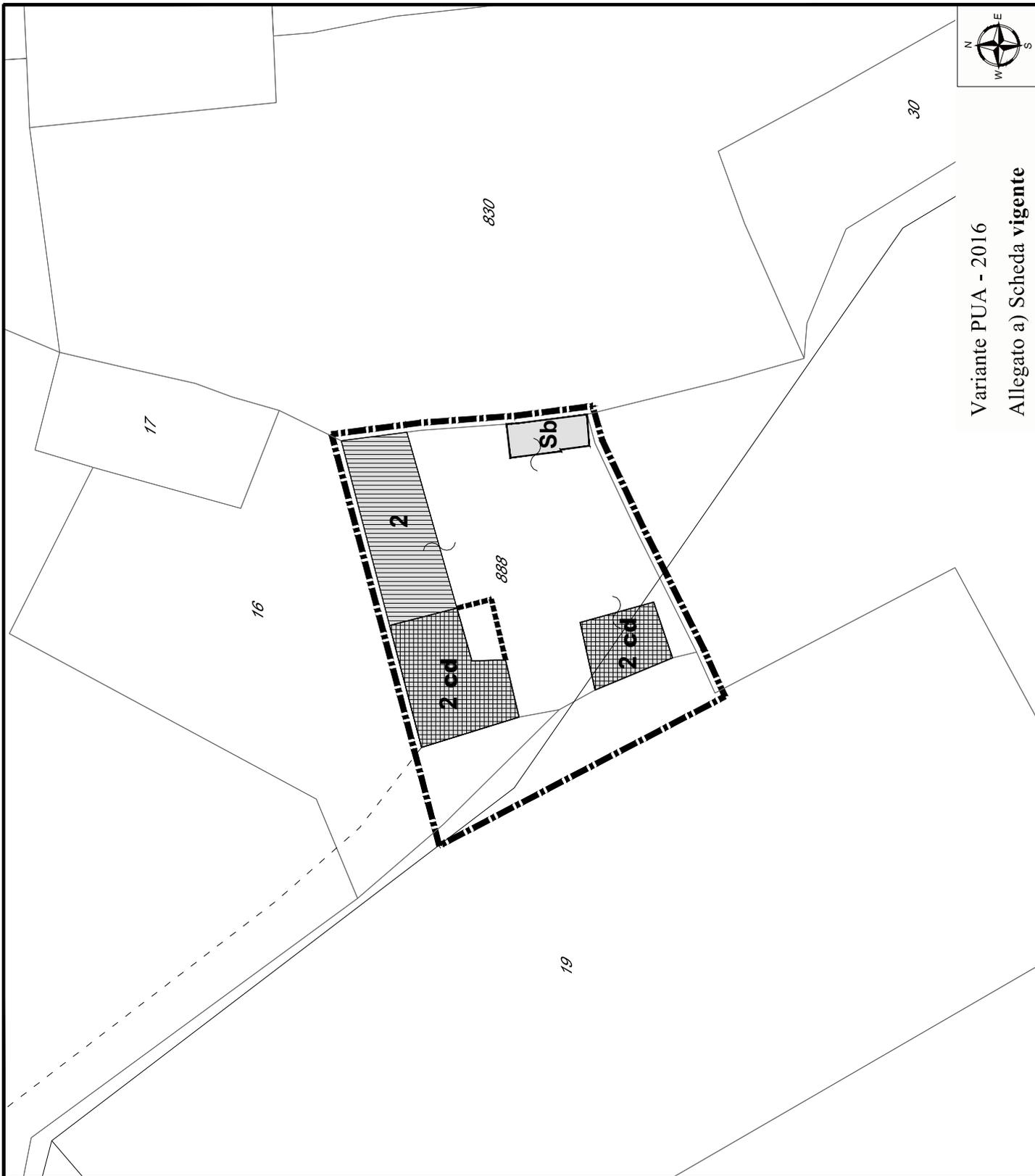
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda **vigente**

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **DOGOLI**

Scala 1:500

SCHEDA n.

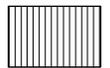
58

Aggiornata alla Variante 2016

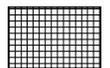
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



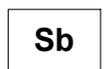
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



Passaggio



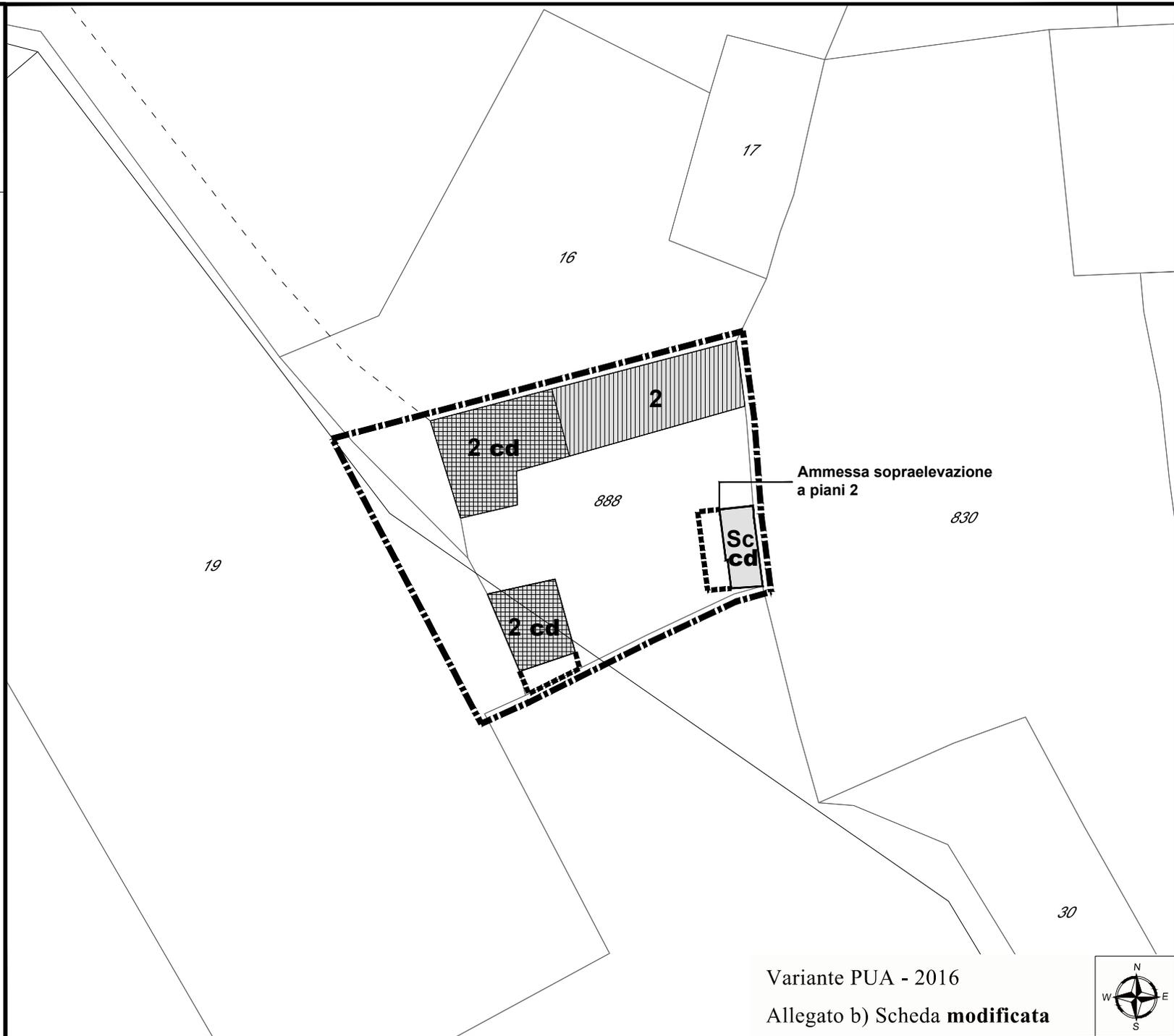
Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**





Scheda n. 58 Corte Dogoli

Allegato c) 1. La corte Dogoli ancora intatta
(da google-heart)

2. I due corpi: abitazioni e rustici
(foto di repertorio)



Comune di Bardolino

Variante n. 3 al PUA dei Nuclei e Corti rurali di pregio - 2016

(Art. 20 l.r. 11/2004)

SCHEDA n. 59 - Nucleo PALU' di sotto n. 63 di PUA

Narrativa

La segnalazione n. 4 (vedi elenco in premessa) si riferisce a due unità edilizie nella lista di case in fregio alla strada della contrada Palù di sotto. Esse sorgono in aderenza e fanno parte della stessa proprietà; una ha i caratteri della casa d'abitazione a due piani con soprastante piano solaio (granàr), l'altra quelli dell'annesso rustico con solaio più basso: la distinzione è ancora coglibile sul fronte sud-ovest, cioè sul retro, dove sono rimaste le finestrate originali, mentre in facciata è già intervenuta, almeno al piano delle camere, una certa omologazione.

La parte rustica è classificata nel PUA vigente con la sigla "2 cd", che corrisponde all'intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso (normalmente da rustico a residenziale). Nel rustico, sopra il piano primo già passato a uso residenziale è rimasta una soffitta piuttosto alta ma non abbastanza da poter avere le caratteristiche del piano abitabile. La richiesta è di portare il corpo più basso alla stessa altezza in gronda del più alto e ricavare anche nel primo un piano sottotetto abitabile. Tale rialzo risulta inferiore a m 1,00.

Valutazioni

Nel valutare la proposta si deve tener conto che il leggero rialzo della copertura rimarrebbe compreso nelle quote delle coperture delle altre proprietà contigue e che l'operazione sarebbe molto prossima alla norma, che ammette un rialzo di 50 cm. Sarebbe tuttavia opportuno che l'elemento da ristrutturare e rialzare mantenesse in qualche modo memoria del suo carattere rurale originario, senza ripetere pedissequamente le stesse aperture, le stesse gronde, gli stessi materiali e magari pure la stessa tinta della casa vicina, con effetto di appiattimento progressivo del nucleo, che invece si caratterizza per una certa vivacità di accostamenti.

Modifiche agli elaborati del PUA

Sulla planimetria vigente del PUA relativa alla contrada, in corrispondenza dell'unità interessata va apportata l'indicazione "ammessa sopraelevazione della copertura con allineamento della gronda all'edificio adiacente a sud".

Allegati

- a) planimetria del PUA vigente per la frazione Palù di sotto n. 63;
- b) nuova planimetria di PUA con indicazioni;
- c) disegni illustrativi dell'intervento (tratti dall'istanza).

Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **PALU' DI SOTTO**

63

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2011

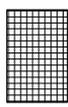
LEGENDA



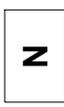
Ambito del nucleo



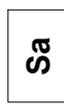
Unità residenziale



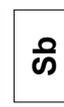
Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



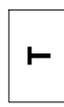
Abbattimento con recupero del volume



Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



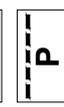
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



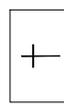
Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



Variante PUA - 2016
Allegato a) Scheda vigente



Comune di Bardolino

PUA Schede Nuclei Rurali di Pregio

Nucleo: **PALU' DI SOTTO**

63

Scala 1:500 SCHEDA n.

Aggiornata alla Variante 2016

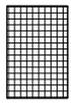
LEGENDA



Ambito del nucleo



Unità residenziale



Annesso rustico



Grado di Protezione



Abbattimento senza recupero del volume



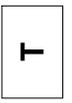
Abbattimento con recupero del volume



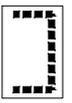
Recupero adeguando le strutture alla parte esistente



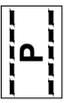
Cambio di destinazione d'uso



Tettoia



Ampliamento



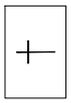
Passaggio



Elementi significativi



Alberi d'alto fusto



Chiesa



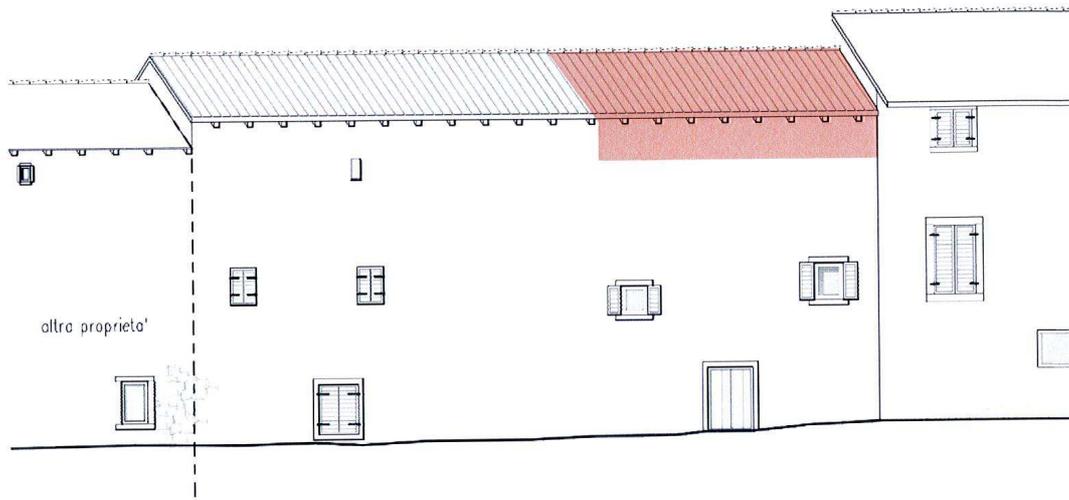
Variante PUA - 2016

Allegato b) Scheda **modificata**

Scheda n. 59 Palù

Allegato c) Disegni illustrativi dell'intervento
(tratti dall'istanza)

PROPOSTA DI MODIFICA



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD

3 - MODIFICHE E INTEGRAZIONI ALLA NORMATIVA DEL PUA

In alcune delle segnalazioni e istanze presentate dai cittadini, sia riguardo al PP dei Centri Storici sia al PUA degli Edifici e Nuclei Rurali di Pregio, viene fatta richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione, di poter demolire e ricostruire gli edifici interessati, specialmente quando si tratta di vecchi rustici abbandonati da tempo e molto degradati.

Il PUA distingue due gradi di protezione, riferiti a

- 1) edifici e nuclei di valore storico ed artistico, e
- 2) edifici e nuclei di pregio ambientale.

Al 2° grado si applicano sostanzialmente interventi di "ristrutturazione edilizia", anche se la parola non viene usata nella normativa specifica, che vanno quindi rapportati alla definizione che ne dà l'art. 3 lettera d) del DPR n. 380/01 (testo unico delle norme sull'edilizia). Nella versione originaria il decreto non contemplava per la ristrutturazione la possibilità della demolizione e ricostruzione, ma con le successive modifiche e integrazioni il testo ha assunto il seguente tenore:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli rivolti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; (lettera così modificata dal d. lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013).

Le norme degli strumenti locali vanno adeguate al decreto presidenziale. Pertanto al punto 1) della "Normativa" del PUA va fatto riferimento al DPR citato con le seguenti parole (in corsivo):

"Interventi ammessi (con riferimento alle relative definizioni dell'art. 3 lettere a) b) e c) del DPR n. 380/01) : etc"

e al punto 2) va fatto riferimento al DPR citato con le seguenti parole (in corsivo):

"Interventi ammessi (*con riferimento alla definizione dell'art. 3 lettera d) del DPR n. 380/01*): etc."

4 - ELENCO CATASTALE DEI MAPPALI INTERESSATI DALLA VARIANTE

<i>Nuclei</i>	<i>Comune di Bardolino Catasto Terreni</i>	<i>Mappale/i n.</i>
Cadall'Ora	foglio n. 3	995
Campagnola	foglio n. 9	995
Ca' Muretta	foglio n. 2	934
Colombara	foglio n. 10	51
Contrada Rocca	foglio n. 1	716
Eremo	foglio n. 1	3
Monsiù	foglio n. 3	844 - 845
Ortaglia	foglio n. 8	1998
Prefontana	foglio n. 11	796
Modena	foglio n. 12	519 - 578
Valleselle	foglio n. 3	36
Spadi	foglio n. 17	67
Cristo	foglio n. 17	271
Dogoli	foglio n. 17	888
Palù di sotto	foglio n. 19	113

5 - ELABORATI DELLA VARIANTE n. 3 AL PUA
DEGLI EDIFICI E NUCLEI RURALI DI PREGIO

Glie elaborati che compongono la Variante parziale 2016 sono i seguenti:

- la presente **Relazione** comprensiva delle
- **Modifiche alla Normativa** del PUA (paragrafo n. 3) e delle
- **Schede e Planimetrie** a scala 1:500 di PUA (come vigenti e se del caso come modificate) relative ai seguenti Nuclei rurali:

n. 1 - BOTTRIGO - BERTOI

n. 3 - CADELL'ORA

n. 4 - CAMPAGNOLA

n. 7 - CA' MURETTA

n. 18 - COLOMBARA

n. 21 - Contrada MODENA

n. 23 - Contrada ROCCA

n. 28 - EREMO S. GIORGIO

n. 29 - MONSIU'
(Corte Paradiso)

n. 33 - ORTAGLIA

n. 34 - PREFONTANA

n. 40 - VALLESELLE

n. 55 - Contrada SPADI

n. 57 - CRISTO

n. 58 - DOGOLI

n. 63 - PALU' di sotto

ed

- **Elenco catastale** dei mappali interessati dalla Variante (V. paragrafo n. 4).