

COMUNE DI BARDOLINO
Provincia di Verona

VARIANTE PARZIALE AL
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI - 2016
(Art. 20 L.R. 11/04)

RELAZIONE
comprendente le modifiche alle Tavole e alla Normativa
(aggiornata alla DGC di approvazione)



il Sindaco

il Responsabile Area Tecnica

il Progettista

COMUNE DI BARDOLINO

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEI CENTRI STORICI - 2016**

(Art. 20 L.R. 11/04)

R E L A Z I O N E

con modifiche alle Norme di Attuazione del PPCS

(Relazione aggiornata dopo l'approvazione, con riporti e richiami alle variazioni apportate dalla DGC di approvazione a seguito delle Osservazioni)

Parte Prima (informativa)

1. Il PPCS e le successive Varianti

2. Premessa alla Variante parziale 2016

Parte Seconda (progettuale)

3. Schede (analitiche e propositive) relative alle singole variazioni

4. Modifica alle Norme di Attuazione

5. Elenco delle particelle catastali interessate alle modifiche

6. Elenco degli elaborati della Variante parziale 2016

in copertina: PORTA VERONA 1975 (archivio progettista)

Parte Prima (informativa)

1. Il PPCS e le successive Varianti

Già negli anni Settanta del secolo scorso il Comune di Bardolino, subito dopo l'adozione del P.R.G. (1974), aveva messo in cantiere, fra i primi comuni nella Regione Veneto, lo studio di un Piano Particolareggiato per i Centri Storici (PPCS) del capoluogo e delle frazioni maggiori di Cisano e Calmasino. Una significativa mostra-convegno su questi studi e sulla problematica dei centri storici si tenne a Bardolino nel luglio del 1975.

Il Piano dovette rimanere poi nel cassetto in attesa che fosse concluso il laborioso iter del Piano Regolatore Generale, che fu definitivamente approvato solo nel 1979; dopo di che, rivisto e corretto, anche il PPCS venne adottato efficacemente dal Consiglio Comunale nel luglio del 1981.

Nel frattempo era stata emanata la legge nazionale 457/78 che trattava in generale del recupero dell'edilizia esistente (le "zone di degrado" e i "piani di recupero") con le relative modalità d'intervento. A seguito, nel quadro della prima legge urbanistica organica della Regione Veneto (l.r. 40/80), la Regione stessa emanò anche la l.r. 80/80 specifica per i centri storici del Veneto (compreso l'Atlante); leggi poi riprese e integrate nella l.r. 61/85 sull'assetto del territorio. Nel nuovo quadro normativo il Comune di Bardolino, nel 1987, mise mano a una rielaborazione del suo PPCS che doveva interessare tutti gli aspetti e tutti gli elaborati dello strumento attuativo, compresa la normativa, conservandone però sostanzialmente l'impostazione originaria, anche per quanto riguarda l'articolazione degli interventi ammessi e/o prescritti, e assicurando in tal modo la continuità nella gestione dell'attività edilizia nei centri storici da parte del Comune. E fu conservato allo strumento anche il nome e la natura giuridica di Piano Particolareggiato, cioè di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica esteso a tutte le zone omogenee "A" degli aggregati urbani.

Fu proprio la gestione pratica quotidiana dello strumento a metterne in luce anche

le difficoltà di applicazione e a individuare nel tempo tutta una casistica di situazioni irrisolte. Perciò dopo un altro decennio, nel 1998, venne adottata dal Comune una Variante complessiva che, sempre nell'ambito del dettato legislativo, studiò una maggiore articolazione dei gradi di protezione da assegnare alle singole unità edilizie e definì più precisamente le corrispondenti tipologie di intervento da applicare ai fini della loro conservazione e valorizzazione, estendendo inoltre l'aspetto tecnico-normativo anche alle aree scoperte e ai manufatti interrati.

La Variante Generale al PRG del Comune di Bardolino approvata nel 2003 ha accolto integralmente il PPCS; così pure ha fatto il Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato successivamente ai sensi della nuova legge urbanistica regionale n. 11/2004, ma apportando qualche ritocco alla perimetrazione della zona A al fine di comprendere per intero certi isolati che erano stati ritagliati in formale ossequio alle planimetrie dell'Atlante regionale dei centri storici, il quale ad esempio, almeno in prima versione, non considerava i grandi parchi privati delle Ville, benché vincolati. Il PPCS continua dunque a essere in vigore negli ambiti delle zone A, a tutti gli effetti di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, tipo di strumento contemplato anche dalla nuova legge urbanistica regionale n. 11/04 all'art. 20 comma 2.

Altre varianti parziali al PPCS, delle quali l'ultima nel 2012, hanno toccato situazioni puntuali, singole unità edilizie o categorie d'uso, come ad esempio quella riguardante gli alberghi presenti nei centri storici (2003). Anche queste varianti parziali hanno preso il via da situazioni di difficile risoluzione o da precise richieste di cittadini sulla base di una più approfondita conoscenza dei luoghi e dei manufatti, oltre che delle loro specifiche esigenze funzionali e pratiche. Il PPCS, infatti, è un piano urbanistico di iniziativa pubblica, con tutto quello che il fatto implica ai fini del coordinamento delle attività in una visione complessiva degli interi ambiti storici, ma la sua attuazione è affidata ai privati, almeno per tutto quanto riguarda le unità edilizie di proprietà privata. Le Varianti parziali hanno fatto in modo che soluzioni ragionevolmente vantaggiose per i privati comportassero anche un miglioramento complessivo del contesto in cui gli interventi erano calati, talvolta anche mediante una progettazione più dettagliata (sempre a livello schematico) affidata a schede-progetto estese oltre le singole unità

edilizie. Nel caso degli alberghi in centro storico, invece, è stata la rilevanza della tipologia nel sistema socioeconomico locale a promuovere incentivi per il miglioramento dell'offerta turistica, tuttavia sempre in subordine alla necessità di rispettare i valori storico-testimoniali dei nuclei antichi.

2. Premessa alla Variante al PPCS 2016

Anche la Variante che qui si presenta e si descrive nasce da segnalazioni e proposte sia degli uffici comunali sia di privati cittadini, invitati con bando pubblico del Comune, e programmaticamente è impegnata ancora una volta a interpretare queste istanze cercando di darvi puntuale risposta con soluzioni praticabili e compatibili, e nel contempo atte a migliorare gli ambiti urbani in cui le unità edilizie interessate sono inserite. Le tematiche che emergono da oltre quaranta casi esaminati sono di vario genere e riguardano diverse tipologie edilizie. Un gruppo significativo sono quelle relative a strutture alberghiere, sia come seguito della variante del 2003 che ne aveva fatto il proprio tema specifico, sia in ordine a nuove proposte d'intervento. Data l'importanza dell'attività ricettiva, e allo stesso tempo la necessità di adeguamento delle sue strutture alle esigenze dell'industria turistica attuale, essa va ascoltata con particolare attenzione e indirizzata senza esitazioni.

Altre istanze di intervento coinvolgono, direttamente o indirettamente, spazi pubblici e infrastrutture come strade (vedi il caso di via Verona a Calmasino) oppure il paesaggio urbano di un contesto più ampio rispetto alle singole unità edilizie, o ancora situazioni di abbandono e degrado in ambiti importanti del centro storico, come quello detto "ai Campanili" nel capoluogo, ancora una volta interessato da significative proposte di riordino. In questi casi la Variante al P.P. ha modo di intervenire su tematiche di respiro più ampio rispetto alla singola unità minima di intervento e studiare le modifiche anche in funzione di obiettivi più generali di tutela e valorizzazione degli ambiti.

Inoltre la presente Variante ha il compito di armonizzare il PPCS con il PAT, non solo apportando al primo le correzioni di perimetro degli ambiti storici introdotte dallo

strumento generale più recente, ma anche interpretandone lo spirito e quindi proponendo l'estensione dell'azione di tutela del PP in specifici ambiti. La presa d'atto di queste proposte da parte degli organi comunali costituisce un impegno a conformare ad esse i PI.

Si ha poi tutta la casistica degli interventi puntuali su singole unità edilizie o aree private, per la cui realizzazione servono a volte solo interpretazioni normative, altre volte modifiche sostenibili al PP vigente o anche, in qualche caso, individuazioni di soluzioni diverse rispetto a quelle prospettate dalle istanze dei cittadini.

Infine, anche questa come altre precedenti varianti riprende in considerazione la normativa del PPCS vigente in ordine a un aggiornamento continuo rispetto sia all'evoluzione della legislazione specifica sia alle innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia e del restauro.

Nella seconda parte di questa Relazione, che è parte integrante degli elaborati della Variante, vengono definite e illustrate tutte le modifiche apportate al PPCS ed anche le proposte di modifica di cui si è appena detto. Le rettifiche di zona vengono presentate mediante il confronto fra la planimetria della zona come nel PP vigente e come modificata (o con le proposte di modifica). Le unità edilizie presenti nelle integrazioni di zona vengono classificate con riguardo al grado di protezione secondo la normativa in vigore per il PPCS e così compaiono nelle Tavole modificat in cui figurano.

Negli altri casi, ciascuna segnalazione e/o proposta di modifica avanzata dai cittadini viene considerata singolarmente in una scheda analitica e progettuale: alle argomentazioni a favore o contro segue una valutazione che mira a individuare soluzioni sostenibili sia in termini di fattibilità, cioè con riguardo agli interessi manifestati dalle istanze, sia agli effetti della tutela dei valori storico-testimoniali presenti e del paesaggio urbano, cioè con riguardo all'interesse di tutta la comunità. Questa sintesi diviene il criterio-guida per impostare i provvedimenti da assumere e le modifiche da apportare agli elaborati del PPCS.

Prima di passare alle schede relative ai vari provvedimenti, si dà qui, per opportuna conoscenza, l'elenco delle istanze in ordine di presentazione, completato da uno schema comprendente la localizzazione, la tematica toccata e le richieste emerse:

Elenco delle istanze dei cittadini:

<i>n.</i>	<i>nominativo n. protocollo e data</i>	<i>zona del PPCS</i>	<i>sito o indirizzo e Tav. del PPCS</i>	<i>temi e proposte di intervento</i>
1	Rama Nello 3417 18.03.15	Bardolino A4	Borgo Cavour Tav. n. 31	revisione di precedente variante
2	Lonardi Luigi 4864 14.04.15	Bardolino A13	via S. Martino 12 Tav. n. 39	copertura di corticella murata sui quattro lati
3	Delaini sorelle "L'ora" 5460 24.04.15	Cisano A2	via Peschiera Tav. n. 72	inserimento di porticato in sanatoria e chiusura a vetri
4	Zorzi Giampietro 5461 24.04.15	Bardolino A19	via Marconi 15/a Tav. n. 46	adeguamento in altezza di parte dell'hotel Marina
5	vari 5539 27.04.15	Calmasino A1	via Verona Tav. n. 69	percorso alternativo; ritorno alla situazione esistente
6	Zantedeschi Ettore 5564 28.04.15	Calmasino A1	via Verona Tav. n. 69	percorso alternativo; ritorno alla situazione esistente
7	Tiziani Sergio 5623 29.04.15	Bardolino A9	via Carducci 7 Tav. n. 34	completamento copertura di cortiletto interno
8	Savoia Fausto 5624 29.04.15	Bardolino A11	via Palestro 25 Tav. n. 35	parziale copertura di terrazzo sul tetto
9	Sala Gianfranco 5638 29.04.15	Bardolino A3	Borgo Garibaldi 49 Tav. n. 30	chiusura volume a p.t. sotto balcone
10	Buratti S. Amelia 5640 29.04.15	Bardolino A3	Borgo Garibaldi Tav. n. 30	da falda a copertura piana e più ampia su annesso
11	Buratti S. Amelia 5641 29.04.15	Bardolino A3	Borgo Garibaldi Tav. n. 30	correzione per avvenuta sanatoria
12	Zoccatelli Luigi 5653 30.04.15	Bardolino A2	Borgo Garibaldi Tav. n. 29	ampliamento hotel Speranza e piscina
13	Arduini Laura 5665 30.04.15	Bardolino A2	Borgo Garibaldi Tav. n. 29	ampliamento p.t. a casetta ricostruita
14	Manara Nadia 5678 30.04.15	Bardolino A2	Borgo Garibaldi 43 Tav. n. 29	ampliamento camere e servizi hotel 4 Stagioni
15	Bertoldi Paolo 5685 30.04.15	Bardolino A2	Borgo Garibaldi Tav. n. 29	inserimento di ascensore
16	Gianfranceschi Simone 5686 30.04.15	Bardolino A18	via S. Zeno Tav. n. 45	adeguamento al PI del perimetro zona n. 18 S. Zeno
17	Gianfranceschi Simone 5687 30.04.15	Bardolino A18	via S. Zeno Tav. n. 45	nuovo annesso a servizio della cantina
18	Tre Lupi srl 5694 30.04.15	Bardolino A1	S. Severo Tav. n. 26	ricostruzione con sopraelevazione
19	Edilvo srl 5695 30.04.15	Bardolino A10	via Palestro 27 Tav. n. 35	ampliamento 1 locale su copertura piana
20	Edilvo srl 5696 30.04.15	Bardolino A16	P.zza S. Giovanni Tav. n. 42	nuovo balcone su area interna

21	Edilvo srl 5697 30.04.15	Bardolino A9	corte S. Luca Tav. n. 34	balcone in corte, ampliamento terrazzini a tasca nel tetto
22	Pasotto Agostino 5843 04.05.15	Bardolino A 19	via Marconi 11 Tav. n. 46	ampliamento hotel S. Maria
23	Brusco Umberto 5922 05.05.15	Bardolino A7	via Dante Alighieri Tav. n. 34	sistemazione cortiletto interno e modifiche in facciata p.t.
24	Zanetti Fabrizio 5923 05.05.15	Bardolino A5	via Palestro Tav. n. 30	sopraelevazione su p.t. terrazzato
25	Rossi Dino 6008 06.05.15	Calmasino A6	via Belvedere 65 Tav. n. 64	integrazione volumi rustici in lo- cale abitazione
26	Feleppa Corrado 6097 07.05.15	Bardolino A6	(corte interna) Tav. n. 31	riporto in mappa di tettoietta condonata e ampliamento
27	Pellegrino Pasquale 6098 07.05.15	Bardolino A7	via Canevon 4 Tav. n. 32	ampliamento a p.t. di pubblico esercizio sul retro
28	Berti Alberto 7439 22.05.15	Bardolino A3	piazza Lenotti Tav. n. 28	ampliamento residenza sopra parte terrazzo
29	Silva Sara 11157 13.07.15	Calmasino A2	vicolo Bosca 11 Tav. n. 60	copertura ingresso e scala canti- na
30	Lobis Konrad 13014 13.08.15	Calmasino A3	corte Bastia Tav. n. 62	riordino unità residenziale
31	Ponteggi Zerbini 13015 13.08.15	Calmasino A3	corte Bastia Tav. n. 62	terrazzo nella copertura
32	Berti Domenico 17008 22.10.15	Calmasino A3	via Verona 20 Tav. n. 62	regolarizzazione della copertura con recupero sottotetto
33	Puntin Giuseppe 17435 30.10.15	Bardolino A8	piazza Lenotti Tav. n. 33	sopraelevazione per ampliamen- to ristorante
34	Rizzardi Agostino 18172 11.11.15	Bardolino A14	via Madonnina Tav. n. 40	costruzione di portico a servizio del parco
35	Delaini s.lle "Al Porto" 20227 17.12.15	Cisano A2	piazza Lago 8 Tav. n. 72	chiusura parte di cortile interno (vedi anche n. 3)
36	Fantin Antonio 1392 22.01.16	Calmasino A6	via Belvedere 20 Tav. n. 64	cambio classificazione di unità residenziale
37	Rossi Rolando 1864 29.01.16	Calmasino A6	via Belvedere 3/2 Tav. n. 64	ampliamento residenza: 1 vano
38	Erbifori Marco 3060 17.02.16	Bardolino A2	via S. Severo Tav. n. 29	proprietà privata con uso pubbli- co
39	Campagnari Ferruccio 12694 27.06.16	Bardolino A7	via D. Alighieri Tav. n. 34	cambio classificazione da C2 a D1
40	Cecchetto don Romeo 19605 07.10.16	Calmasino A5	via Chiesa Tav. n. 63	garage x casa canonica seminter- rati
41	Arduini Aurelio 20199 14.10.16	Bardolino A 19	via Toscanini 15A	ampliamento alloggio in soprae- levazione
42	Associazione Canottieri	Bardolino A14	Lungolago Mirabello Tav. n. 40	protezione attrezzature

43	<i>Fante Clara "Germano reale" 3781 14.02.2017</i>	<i>Cisano A2</i>	<i>via Peschiera Tav n. 72</i>	<i>parte terrazza su copertura con vano arrivo scala-ascensore</i>
44	<i>Cerpelloni Danilo 11315 06.06.2016</i>	<i>Cisano A1</i>	<i>via Marzan 11 Tav. n. 71</i>	<i>inserimento indicazione "sa"</i>

(in corsivo istanze inserite a seguito della DGC di approvazione della Variante)

I documenti citati nella tabella che precede vengono richiamati nelle Schede di variante, che ne danno anche in sintesi il contenuto. Gli originali completi restano depositati negli uffici municipali.

Infine un'importante avvertenza di carattere tecnologico:

tutte le 27 tavole grafiche progettuali di dettaglio (cioè a scala 1:200 o, in casi particolari, a scala 1:500) del PPCS attualmente in vigore, ossia come modificate fino alla Variante 2012 compresa, sono state riportate anche in *file* elettronici mediante le moderne tecnologie informatiche. Questo si è reso necessario sia per la difficoltà di continuare a usare i sistemi grafici tradizionali, ormai divenuti del tutto obsoleti, sia per rendere possibile un diretto e più largo accesso agli strumenti e provvedimenti comunali.

Con l'adozione e l'approvazione della presente Variante si ha quindi anche la presa d'atto della rinnovata base grafica digitalizzata, che riporta gli stessi elaborati e le stesse informazioni di quella originale su supporto cartaceo, ossia le 27 tavole di progetto a scala 1/200 o 1/500 (dalla n. 28 alla n. 46 per Bardolino, dalla n. 59 alla n. 64 per Calmasino, e dalla n. 71 alla n. 72 per Cisano), con soltanto qualche differenza nel layout delle singole tavole, cioè nella disposizione e impaginazione di planimetrie e prospetti ai fini di un identico orientamento delle planimetrie di zona e di un risparmio di spazio in termini di "peso" dei relativi file e di carta per le copie. Le tavole originali rimangono depositate negli uffici comunali, sempre confrontabili e prevalenti in caso di eventuali dubbi interpretativi.

Come è stato fatto per le precedenti varianti al PPCS, ai fini dell'adozione le schede della Variante-2016 presentano le modifiche su stralci delle Tavole di piano (nella nuova versione informatizzata) focalizzati sulle aree e le unità edilizie interessate; poi a seguito dell'approvazione definitiva, che potrà comportare ulteriori modifiche conseguenti alle osservazioni eventualmente accolte, verranno predisposte le tavole complete come modificate dalla Variante approvata.

3. Schede (analitiche e propositive) relative alle singole variazioni

Le schede che seguono si compongono di un testo in forma discorsiva e di alcuni elaborati grafici sotto forma di allegati.

I testi presentano i siti interessati dalla Variante e le motivazioni per le quali sono stati presi in considerazione, che normalmente corrispondono alle richieste dei cittadini, di cui alla tabella più sopra, o degli uffici comunali. Nella discussione che ne segue vengono valutate le proposte, formulate le determinazioni e indicate le modifiche da apportare agli elaborati del PPCS in adozione della Variante.

Le modifiche agli elaborati grafici del PPCS sono presentate singolarmente (cioè una per una) su stralci delle Tavole di PP, come vigente e come modificato, allegati alle schede stesse. Ossia di ogni variazione si ha puntuale riscontro nelle schede, con l'immediato confronto fra lo stato attuale delle indicazioni di piano e lo stato modificato, cioè esattamente il contenuto della Variante in quel punto. Questo preciso richiamo alle tavole di piano attualmente in vigore mediante stralci in copia, consente di non allegare anche le copie intere delle tavole. Così è stato fatto anche nella predisposizione delle precedenti varianti parziali.

Ai grafici possono seguire, quando opportuno, immagini grafiche e/o fotografiche con funzione di documentazione e di richiamo ai siti urbani interessati dalle modifiche. Nel caso di interventi che richiedano maggiori precisazioni o riguardino situazioni urbane più complesse rispetto alle singole unità edilizie, ad alcune schede è allegato anche uno schema progettuale, o uno schizzo illustrativo, che hanno valore dimostrativo di verifica e di simulazione degli effetti della Variante. Quando possibile, eventuali prescrizioni e/o raccomandazioni date nelle schede sono riportate per iscritto anche sulle tavole di Variante, e quindi compaiono già negli stralci allegati alle schede.

Nei casi in cui alle segnalazioni/richieste dei cittadini sia data un'indicazione di soluzione che non implichi alcuna modifica agli elaborati di PP, le schede vengono lo stesso approntate e presentate, ma senza l'apparato di stralci cartografici. Infatti, anche

quando non comporti variazioni, è utile che la discussione di ciascun caso sollevato venga riportata in questa Relazione alla Variante, in modo da rendere "pertinenti" eventuali osservazioni e/o opposizioni da parte dei cittadini una volta che la Variante sia stata adottata. Come si è già accennato, le osservazioni (e opposizioni) verranno poi esaminate in sede di approvazione definitiva della Variante, e se accolte potranno implicare ulteriori modifiche da apportare agli elaborati di PP in forza della delibera di approvazione. Dopo l'approvazione saranno riportate sulle tavole del P.P. tutte le modifiche approvate, come pure nella Normativa quelle riguardanti le Norme tecniche di attuazione (NtA).

Quanto al modesto incremento di volumetria edificata conseguente a ricomposizioni di unità o a singoli ampliamenti e sopraelevazioni ammesse con questa Variante, si chiarisce che ciò non comporta variante al PAT o al PI, ma rientra nelle facoltà e nei limiti attribuiti dalla legge ai 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. La consistenza dell'incremento in termini quantitativi, che a una verifica finale risulta di circa mc 7.000, appare assolutamente irrilevante se confrontata con tutta la massa di edificato nei tre centri storici. Inoltre, di questa quantità la quota per residenza stabile si riduce a non più di 1.000 mc, ossia una quantità di edificato sufficiente a dare alloggio a circa 6-7 abitanti, il che non ha ovviamente alcun effetto significativo sugli standards urbanistici.

Sempre in forza della legge (art. 17 della l.r. 11/'04), in pochi casi di ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti viene utilizzata la facoltà data ai piani particolareggiati di ridurre le distanze minime fra pareti finestrate di edifici stabilite dal DM 2 aprile 1968 n. 1444, come peraltro ammesso già dallo stesso decreto.

Per facilitare la consultazione degli elaborati di PPCS in vigore, le schede di Variante seguono l'ordine delle Tavole grafiche del PP, che a loro volta seguono l'ordine delle zone "A" nei tre centri di Bardolino, Calmasino e Cisano, e ciò indipendentemente dall'ordine di presentazione delle istanze dei cittadini.

Inoltre le Schede comprendono anche le rettifiche e le integrazioni conseguenti al-

l'adeguamento del PPCS alle perimetrazioni stabilite dal PAT vigente, come pure le proposte di rettifica (solo in tre punti); anche queste vengono inserite secondo l'ordine delle frazioni comunali (capoluogo, Calmasino, Cisano) e la numerazione delle relative zone A nel PPCS.

Si può formulare così il seguente elenco delle Tavole di PPCS interessate dalla Variante e delle Schede di Variante (con richiamo alle relative istanze):

BARDOLINO

Tav. n. 28 - zona 1 (S. Severo):

Scheda n. 1 - rif. istanza n. 18

Tav. n. 29 - zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord):

Scheda n. 2 - integrazione zona 2

Scheda n. 3 - rif. istanza n. 38

Scheda n. 4 - rif. istanza n. 12

Scheda n. 5 - rif. istanza n. 14

Scheda n. 6 - rif. istanza n. 15

Scheda n. 7 - rif. istanza n. 13

Tav. n. 30 - zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud):

Scheda n. 8 - rif. istanza n. 9

Scheda n. 9 - rif. istanze n. 10 e 11

Scheda n. 10 - rif. istanza n. 28

Tav. n. 31 - zona 4 (Borgo Cavour):

Scheda n. 11 - rif. istanza n. 1

Tav. n. 32 - zona 5 (vic. Palestro):

Scheda n. 12 - rif. istanza n. 24

Tav. n. 33 - zona 6 (Porta Verona):

Scheda n. 13 - rif. istanza n. 26

Tav. n. 34 - zona 7 (via Mameli-via Alighieri):

Scheda n. 14 - rif. istanza n. 27

Scheda n. 15 - rif. istanza n. 23

Scheda n. 16 - rif. istanza n. 39

Tav. n. 35 - zona 8 (via Battisti):

Scheda n. 17 - rif. istanza n. 33

Tav. n. 36 - zona 9 (via Manzoni):

Scheda n. 18 - rif. istanza n. 7

Scheda n. 19 - rif. istanza n. 21

Tav. n. 38 - zona 11 (via Palestro):

Scheda n. 20 - rif. istanza n. 19

Tav. n. 40 - zona 13 (via S. Martino):	Scheda n. 21 - rif. istanza n. 8
Tav. n. 41 - zona 14 (Villa Rizzardi):	Scheda n. 22 - rif. istanza n. 2
Tav. n. 42-43 - zona 16 (Porta S. Giovanni):	Scheda n. 23 - rif. istanza n. 34 Scheda n. 24 - rif. istanza n. 42
Tav. n. 44 - zona n. 17 (Riva Cornicello):	Scheda n. 25 - rif. istanza n. 20
Tav. n. 45 - zona 18 (S. Zeno):	Scheda n. 26 - rettifica zona 17
Tav. n. 46 - zona 19 (via Marconi e Toscanini):	Scheda n. 27 - rif. istanze n.16 e 17
	Scheda n. 28 - rif. istanza n. 4 Scheda n. 29 - rif. istanza n. 22 Scheda n. 30 - rif. istanza n. 41

CALMASINO

Tav. n. 59 - zona 1 (Via Verona/nord):	Scheda n. 31 - rif. istanze n. 5 e 6
Tav. n. 60 - zona 2 (Via Verona/sud):	Scheda n. 32 - rif. istanza n. 32 Scheda n. 33 - rif. istanza n. 29
Tav. n. 61 - zona 3 (Bastia):	Scheda n. 34 - rif. istanza n. 30 Scheda n. 35 - rif. istanza n. 31 Scheda n. 36 - integrazione zona 3
Tav. n. 63 - zona 5 (Chiesa):	Scheda n. 37 - rif. istanza n. 40
Tav. n. 64 - zona 6 (Belvedere):	Scheda n. 38 - rif. istanza n. 25 Scheda n. 39 - rif. istanza n. 36 Scheda n. 40 - rif. istanza n. 37

CISANO

Tav. n. 71 - zona 1 (Pieve)	Scheda n. 41 - integrazione zona 1 <i>Scheda n. 44 - rif. istanza n. 43</i>
Tav. n. 72 - zona 2 (Porto)	Scheda n. 42 - rif. istanze n. 3 e 35 Scheda n. 43 - integrazione zona 2 <i>Scheda n. 45 - rif. istanza n. 44</i>

(in corsivo le due schede inserite ai sensi della DGC di approvazione della Variante)
Seguono le Schede di Variante:

Narrativa

Il tracciato della "nuova" Strada Gardesana rasente le absidi di S. Severo, insieme con il vecchio percorso interno rasente la facciata, sono venuti a chiudere la chiesa in un ritaglio di area che, per rispettare la presenza del monumento, avrebbe dovuto rimanere sgombro da costruzioni. L'isolato triangolare a sud della chiesa, invece, fu ben presto coperto dalla prima espansione urbana. Le costruzioni furono tenute a una certa distanza rispetto al campanile della chiesa romanica e limitate in altezza a due piani, di cui l'inferiore parzialmente interrato; a quella più vicina è stata imposta la copertura piana (e finestrelle in stile...gotico).

Quest'ultima è l'unità edilizia oggetto dell'istanza n. 18 nell'elenco alle pag. 6-7. La destinazione d'uso dell'edificio è commerciale e a pubblico esercizio, ma attualmente le attività sono chiuse. L'edificio deve essere ristrutturato, come indica il PP, che ne prescrive anche un riordino completo, giudicandolo negativo sia per la qualità edilizia sia nei riguardi del contesto in cui si trova, cioè il sito chiamato tradizionalmente "Ai campanili" per la presenza delle due chiese antiche di San Severo e della Disciplina.

La proposta avanzata dagli operatori interessati all'intervento è per una completa demolizione, con ricostruzione sullo stesso sedime e sopraelevazione di m 1,75 allo scopo di ottenere i due piani commerciali completamente fuori terra su via S. Severo. L'architettura proposta è sobria, determinata da un alto basamento in muro di sasso, a memoria della vecchia mura di recinzione, dal quale emergono le aperture tagliate nette nelle lisce pareti a intonaco della parte superiore.

Valutazioni

Applicando come principio la più recente normativa sull'intervento di "ristrutturazione" (vedi al paragrafo 5 le modifiche alle NtA), e tenuto conto della richiesta di un "riordino" complessivo espressa dal PP stesso, in questo caso può essere opportuna la demolizione e ricostruzione, ma con una riduzione in pianta dell'involucro attuale e con lo stesso volume. Al fine di migliorare almeno un poco la visibilità del massimo monumento di Bardolino, che è la chiesa di S. Severo, è necessario eliminare la prominenza verso la Gardesana che nel cono visivo dalla strada copre la base del campanile e parte delle absidi. Per evitare la perdita materiale (78 mq) e non scoraggiare l'intervento è opportuno recuperare il corrispondente volume spalmato in altezza, stabilendo la linea della nuova copertura piana alla quota necessaria alla realizzazione di due piani regolari (cioè di ml 2,70) su via S. Severo. Da questa linea non deve essere ammesso nessun elemento fisso emergente. Fatti i debiti calcoli (vedi nota qui sotto), la differenza reale in altezza, tenuto conto del parapetto in muratura piena esistente e da non riproporre, sarà di 60-70 cm. Con questa soluzione si migliora notevolmente la visibilità della chiesa dal percorso sulla Gardesana e allo stesso tempo si assicura un vantaggio reale per l'intervento.

In fase di permesso a costruire si deve raccomandare che la proposta muratura in ciottoli o in sasso e pietrame, nell'ipotesi che venga confermata in progetto, non sia soltanto di sottile rivestimento e venga eseguita da maestranze esperte in questo tipo di restituzioni. Quanto alla questione dell'uso della terrazza durante la stagione turistica, è opportuno che siano eventualmente ammessi soltanto ombrelloni tradizionali e delimitazioni della zona calpestabile ottenute con elementi da rimuovere dopo l'uso o a fine stagione.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Nella planimetria in Tav. 28 di PP viene indicata la parte di edificio cui è attribuito il tipo di intervento "G - demolizione senza ricostruzione", corrispondente a circa mq 78. Quanto all'altezza della parte da ricostruire, viene indicata la quota all'estradosso della copertura piana finita a partire come quota zero dal punto più basso del terreno, cioè all'angolo fra via S. Severo e la piazzetta omonima, e computando 2 piani con h 2,70 (ammessa dalle NtA anche per attività commerciali) più solaio intermedio (0,45) e solaio di copertura (0,45), per un totale di ml 6,30. La differenza di ml 1,15 rispetto all'estradosso attuale si riduce visualmente a un rialzo reale inferiore a un metro se si sottrae l'attuale parapetto pieno, ovviamente da non riproporre.

Allegati:

- a) stralcio pianta da Tav. 28 del PP vigente;
- b) stralcio prospetto da Tav. 28 del PP vigente;
- c) stralcio pianta in variante con individuazione della parte da demolire (lett. "G");
- d) stralcio prospetto in variante con prescrizione della quota finita all'estradosso della copertura piana;
- e) fotografie.

Nota

Computo superfici e volumi:

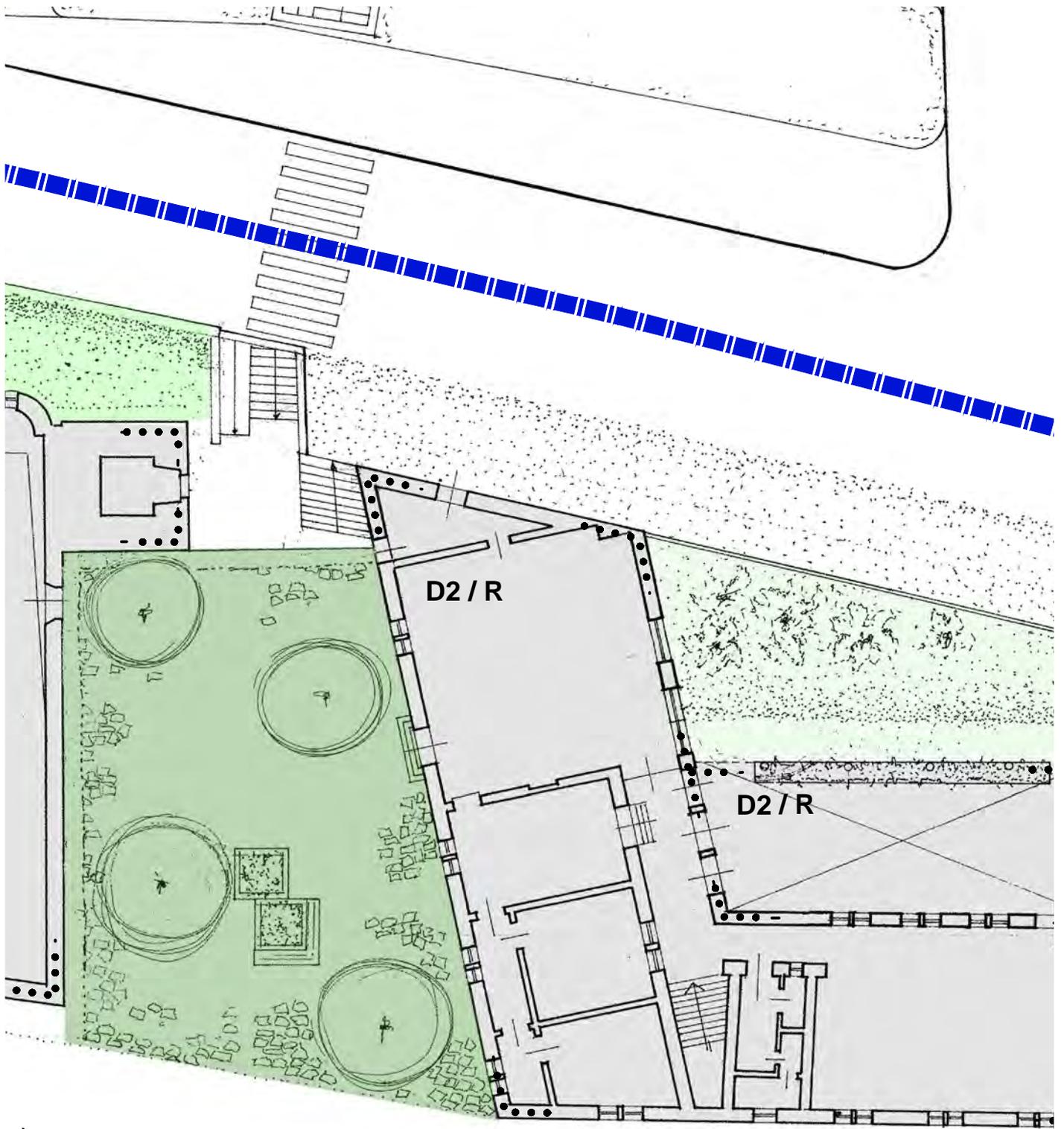
Demolizione senza ricostruzione in sito:

mq 78,00 x 5,15 (altezza della copertura piana attuale) = mc 401,70
riducibili a circa mc 330 scomputando parte dell'interrato sul lato est.

Recupero volume

restanti mq 288,00 x rialzo ml 1,15 (h ricostruz. 6,30 - h attuale 5,15) = mc 331,20

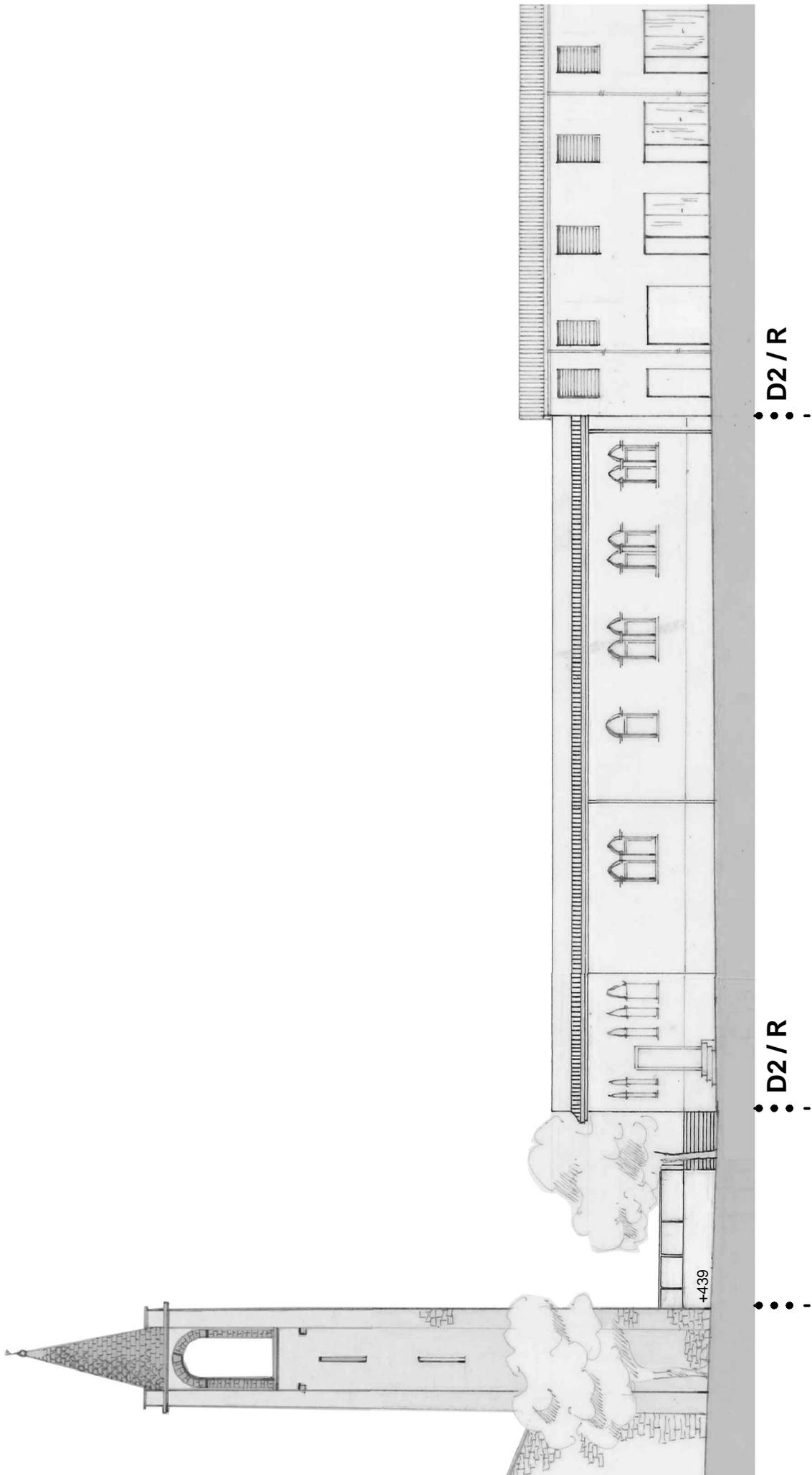
Differenza visuale in altezza, eliminato il parapetto pieno = inferiore a ml 1.



Via San Severo

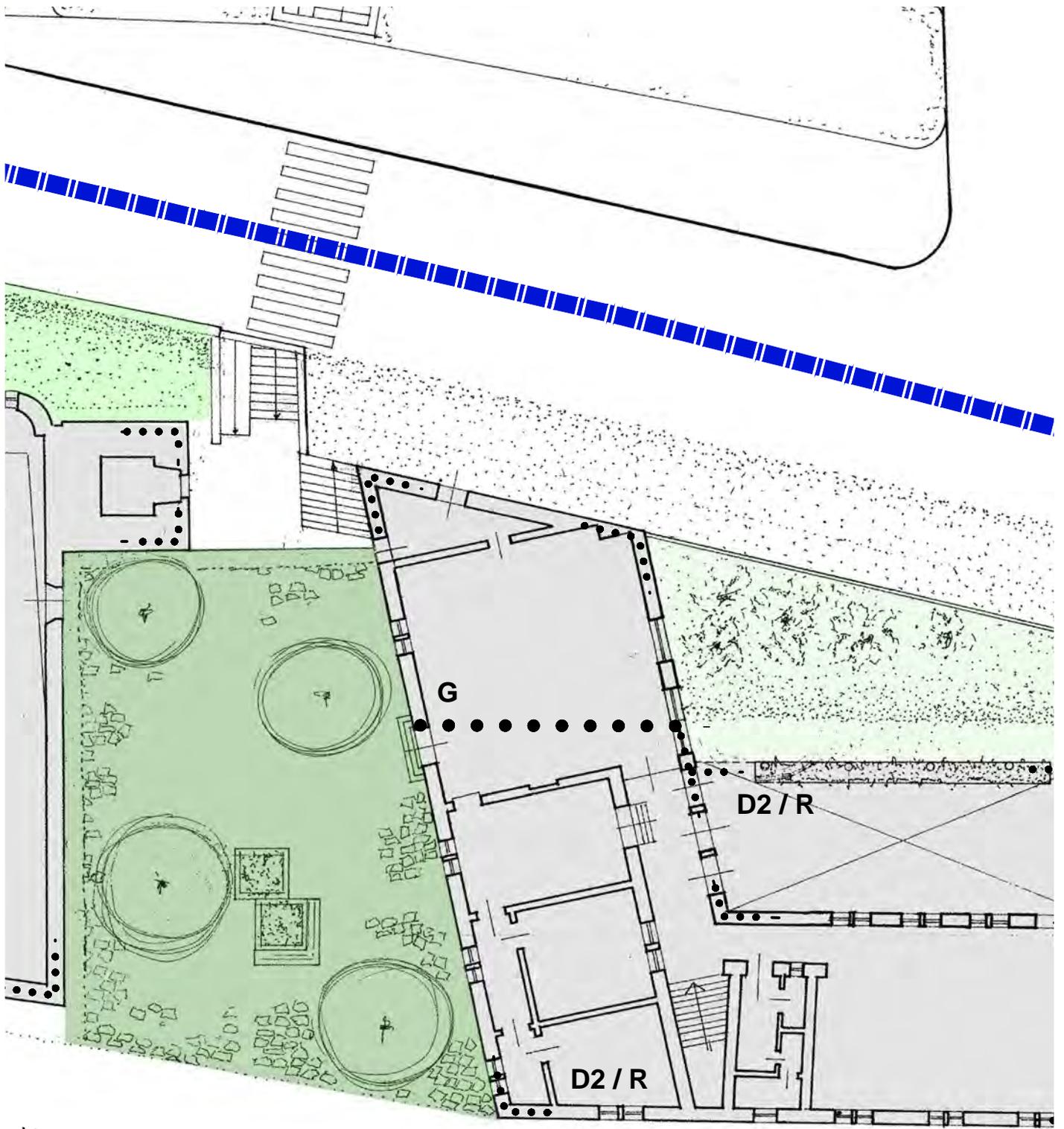
Via Borgo Garibaldi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 1
Allegato a) Stralcio Tav. 28 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 1

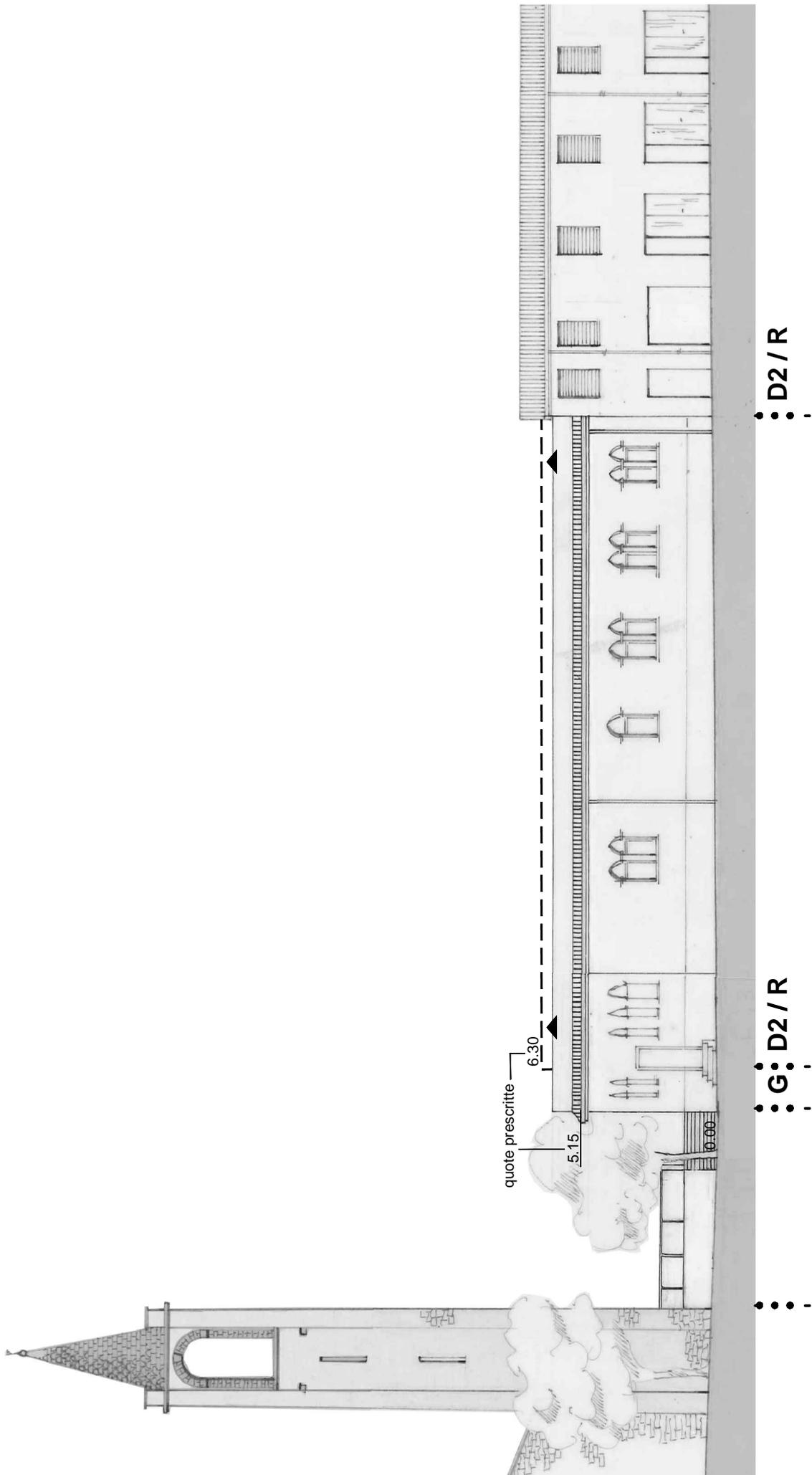
Allegato b) Stralcio Tav. 28 (prospetto) **vigente**



Via San Severo

Via Borgo Garibaldi

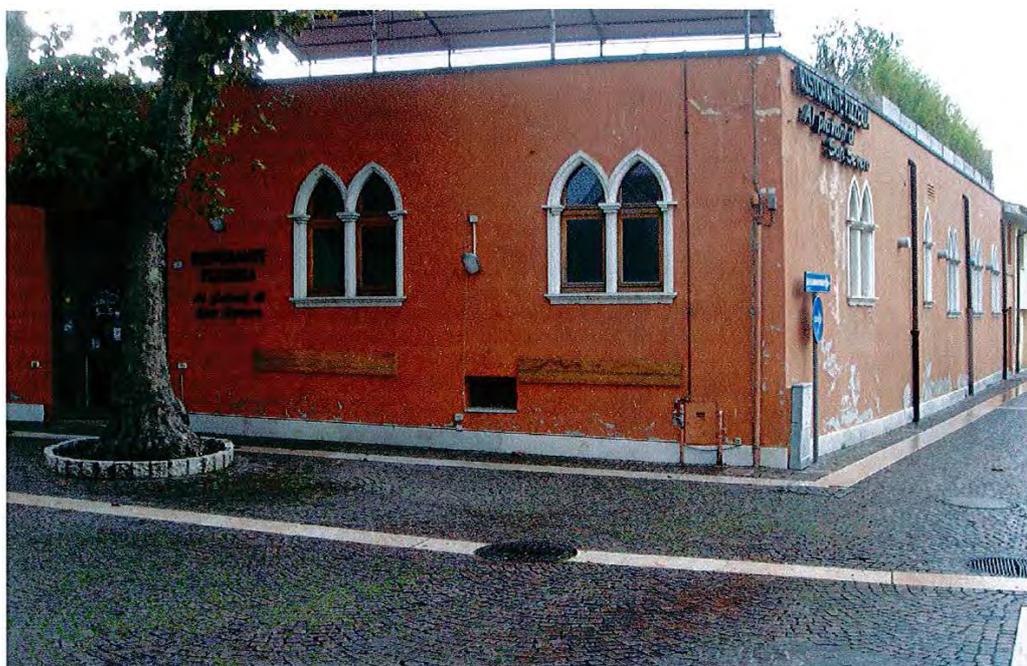
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 1
Allegato c) Stralcio Tav. 28 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 1
 Allegato d) Stralcio Tav. 28 (prospetto) **modificata**



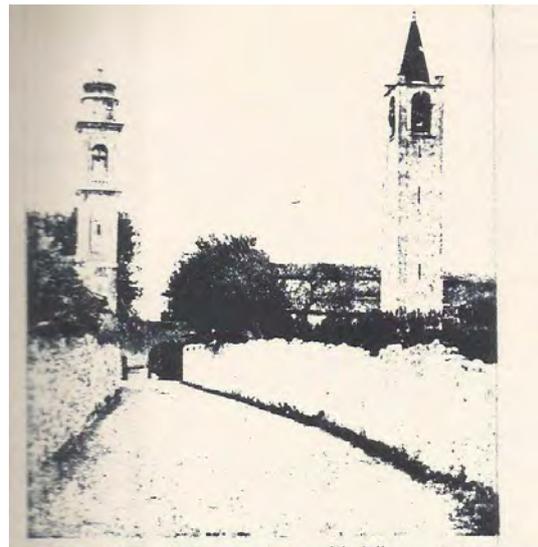
Allegato c) 1 la zona detta "ai campanili" sulla Gardesana
2 bifore fintogotiche in fianco a S. Severo
(foto tratte dall'istanza)



Piazza San Severo



3 immagini storiche "ai campanili",
sulla strada interna e sulla esterna



Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 2

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

Narrativa

La proposta di integrazione della zona n. 2 del centro storico di Bardolino deriva da una segnalazione dell'ufficio tecnico comunale. Con l'intento di seguire e attuare lo spirito del PAT, che è molto sensibile alla tutela e valorizzazione delle testimonianze storico-artistiche e tradizionali e in alcuni casi stabilisce l'ampliamento della zona A fino a ricomprendere ambiti contigui che sono costitutivi e comunque in stretto rapporto con i centri storici, si è valutata l'opportunità di una rettifica del perimetro del centro storico di Bardolino nel tratto nord lungo il torrente S. Severo. La zona di PPCS interessata è la n. 2 del capoluogo, che comprende la parte del Borgo Garibaldi a nord dell'omonima via ma esclude dal suo ambito un'area in riva al torrente in cui sorgono due case, di cui una recentemente ristrutturata. L'altra casa, con unito piccolo laboratorio artigianale, segna l'angolo formato dal torrente con via S. Severo ed è quindi in linea con le altre case sulla stessa via già incluse nel centro storico.

Valutazioni

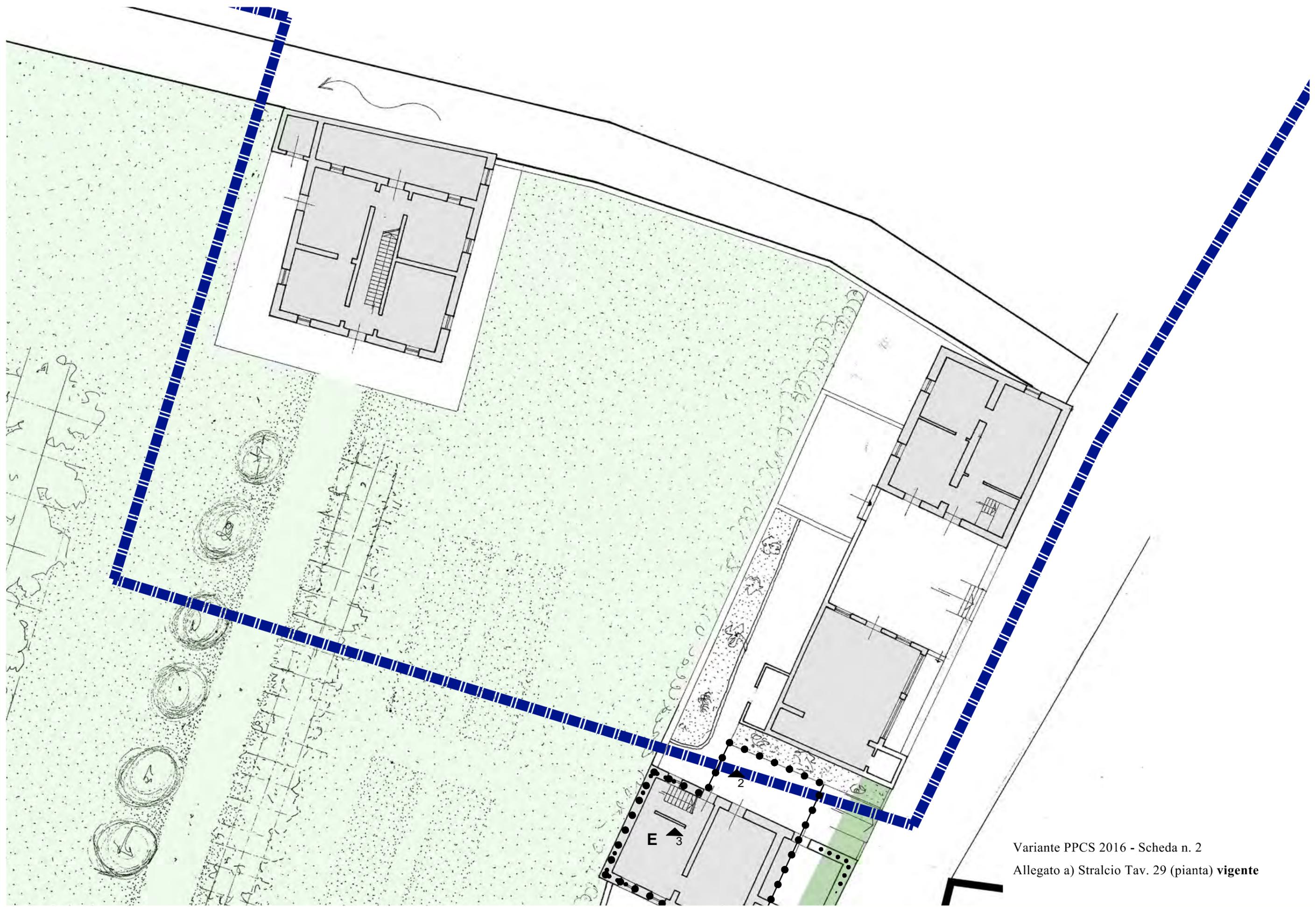
L'attenzione del PAT per la tutela dell'ambiente e del paesaggio va senz'altro colta ed attuata. Di conseguenza gli interventi edilizi nell'area in questione, che costituisce un'intrusione della zona di completamento nell'alveo del centro storico, è opportuno che siano controllati. Perciò la mappa è stata aggiornata con riguardo alle unità edilizie esistenti e a ciascuna di esse è stato attribuito un grado di protezione, al quale corrispondono gli interventi edilizi descritti nelle NtA. A conferma dell'accoglimento della proposta si suggerisce una corrispondente modifica della perimetrazione del centro storico di Bardolino nel PI vigente; solo dopo questo atto sarà possibile inserire le modifiche nel PPCS.

Modifiche agli elaborati del PPCS

Sullo stralcio della planimetria di zona qui allegato vengono riportate le proposte testé descritte: rettifica dell'ambito di zona e classifica delle unità edilizie individuate. Queste indicazioni di piano saranno riportate nella corrispondente tavola di PPCS una volta che sia stato approvata una variante al PI che le recepisca.

Allegati:

- a) stralcio planimetria da Tav. 29 del PP vigente;
- b) stralcio della stessa con le proposte di modifica in variante;
- c) fotografie delle unità edilizie aggregate.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 2
Allegato a) Stralcio Tav. 29 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 2
Allegato b) Stralcio Tav. 29 (pianta) **modificata**



Allegato c) le due case reintegrate nella zona A2 di Bardolino



Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 3

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

Narrativa

Mediante la Variante 2011 al PPCS si era riusciti a proporre e a rendere fattibile un modesto slargo della via S. Severo in corrispondenza della chiesa, pensato come uno spazio aperto da ottenere attraverso un'intesa "pubblico-privato", come dice la relazione alla Variante, cioè con un accordo fra benefici (ad es. plateatico esterno) e oneri (ad es. manutenzione). Già in fase di osservazioni a quella Variante veniva a cadere la disponibilità da parte dei privati a creare un portico aperto sulla via nell'edificio in fianco al campanile della chiesa della Disciplina, e poi, in fase di realizzazione dell'intervento sull'edificio contiguo, si è voluto tagliare l'area sgomberata con una recinzione a cancellata che riduce lo spazio aperto a una lista di due metri, insomma a un puro marciapiede. Ora la richiesta (istanza n. 38 dell'elenco in premessa) è che questa lista rimanga di proprietà privata, sia pure con possibilità di uso pubblico.

Valutazioni

Il rispetto delle condizioni cui sia eventualmente soggetto il permesso a costruire non può essere demandato al piano urbanistico. Ai fini di questo, peraltro, poco conta che l'uso pubblico dipenda da proprietà pubblica o da vincolo su proprietà privata. Tuttavia, alla luce della narrativa, è consigliabile che, anche sotto condizione o in via provvisoria, sia prodotto quanto prima un atto unilaterale d'obbligo da parte dei privati.

Modifiche agli elaborati del PP

I grafici del PP non subiscono alcuna variazione.



Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 4

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

Narrativa

La segnalazione (istanza n. 12 dell'elenco in premessa) si riferisce all'Albergo Speranza in Borgo Garibaldi e riprende la richiesta di una dependance di stanze d'albergo raddoppiata rispetto a quella assegnata dalla precedente Variante al PP (2012), e in più la realizzazione di una piscina nell'area verde sul retro dell'albergo, sopra il garage, anche questa già proposta in precedenza. A motivo dell'espansione della struttura alberghiera sono riportate esigenze di riqualificazione dell'attività e asserzioni di sostenibilità nel contesto di una zona con molta area verde e attrezzata di un grande parcheggio interrato.

Valutazioni

Qui vanno riconsiderate e riprese le valutazioni formulate in occasione della precedente Variante al PP, che, pur riconoscendo l'opportunità di un sostanziale miglioramento dell'offerta turistica anche nelle strutture alberghiere ospitate nel centro storico, si proponeva di individuare caso per caso soluzioni equilibrate rispetto al contesto. Nel caso presente veniva definito un ampliamento dei servizi al piano terreno sul lato posteriore dell'edificio rispetto alla via, e attraverso questo un collegamento a una nuova dependance di stanze in aderenza su due lati a costruzioni esistenti a confine. Questa, non ancora realizzata, continua ad apparire la proposta sostenibile nel contesto e ragionevole in termini dimensionali (+ circa 30% del volume esistente) per una struttura ricettiva attualmente medio-piccola.

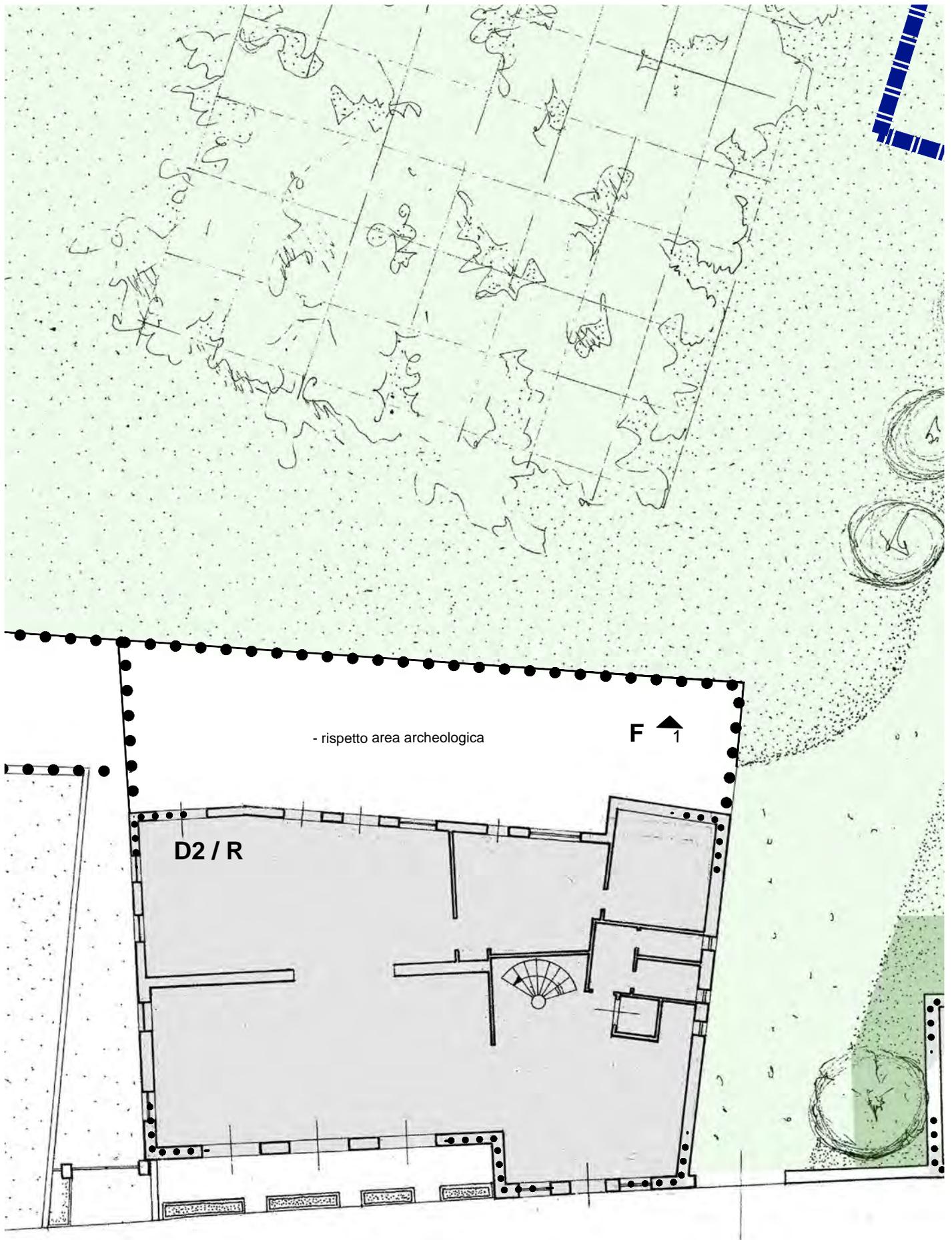
Sulla piscina non veniva presa posizione, nel presupposto che avrebbe seguito la normativa del PP. Il fatto che debba sporgere dal piano del prato perché da impostare sopra il garage sotterraneo implica la necessità di una specifica menzione con prescrizioni: a) l'area in cui potrà essere posizionata la vasca resta limitata all'allineamento con la parete est dell'albergo, e b) la sporgenza del bordo della piscina dal prato non potrà superare ml 1,50, come peraltro indicato nell'ipotesi avanzata dalla proprietà. Tale quota massima dovrà valere anche per l'eventuale "labbro" intorno alla vasca.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Sulla Tav. 29 (Borgo Garibaldi lato nord) viene tratteggiata dietro l'albergo una linea limite per il possibile sedime della piscina, con una nota che precisa l'altezza del bordo sopra il piano del prato.

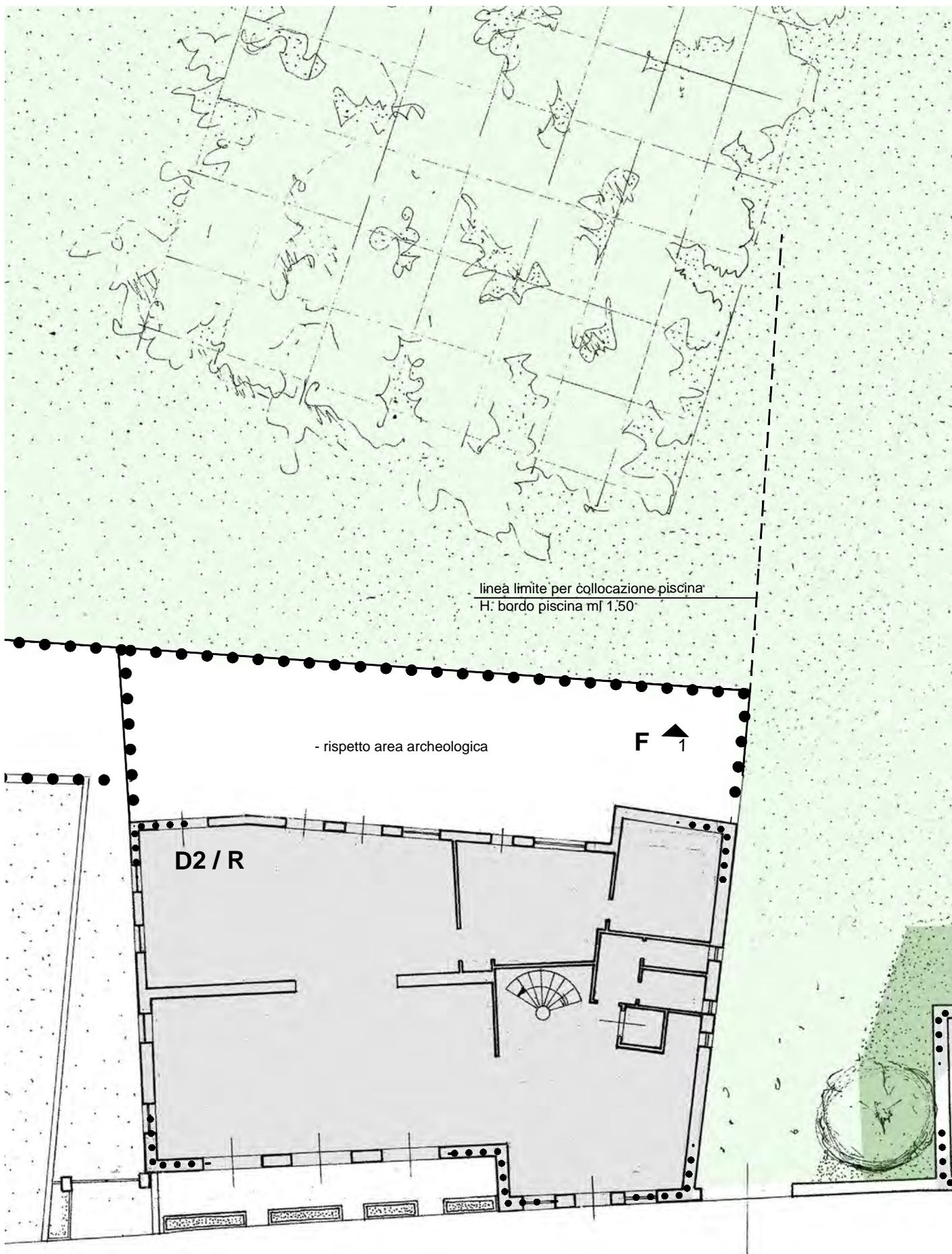
Allegati

- a) stralcio Tav. 29 PPCS vigente;
- b) idem con le prescrizioni per la piscina.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 4

Allegato a) Stralcio Tav. 29 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 4

Allegato b) Stralcio Tav. 29 (pianta) **modificata**

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 5

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'Hotel 4 Stagioni è stato preso in considerazione, sulla scorta di segnalazioni e richieste della proprietà, in alcune precedenti Varianti al PPCS, suscitando svariate ipotesi, anche alternative, di possibili interventi e comunque assegnando passo passo sensibili possibilità di ampliamento, legate sempre agli edifici del complesso esistente con l'idea di un riordino ambientale complessivo. Le realizzazioni sono state invece esigue, talché ora la volumetria su cui si basa la nuova richiesta (segnalazione n. 14 dell'elenco in premessa) invocando l'applicazione del Piano Casa, con ulteriore ampliamento dei tre corpi principali del complesso, sembra comprendere anche opere già ammesse ma ancora sulla carta.

Premesso che è discutibile la possibilità di applicazione del Piano Casa nel centro storico, in ogni caso resta assodato che gli interventi devono risultare compatibili nel contesto ambientale e storico. E' pur vero che il complesso in oggetto si apre, sul retro, su ampi spazi e aree verdi, ma è soprattutto sui corpi esistenti che va concentrata l'attenzione, e in particolare su quella ala est ancora irrisolta che si affaccia sul Borgo.

Valutazioni

Ancora una volta appare opportuno dare incentivo a un intervento su questa ala est con moderato ampliamento verso il cortile interno, per l'aggiunta di servizi alla persona e l'attrezzatura di alcune camere come family-suite, vista anche l'ipotesi avanzata dalla proprietà di portare l'apertura dell'albergo da stagionale ad annuale. L'eventuale intervento deve comunque comprendere il riordino del fronte su strada dell'ala est, come già prescritto e confermato nelle schede-progetto di precedenti varianti. A parte questo aspetto di sicuro miglioramento sulla via del Borgo, l'intervento non sarà percepito da nessun'altra strada pubblica.

Modifiche agli elaborati di PP

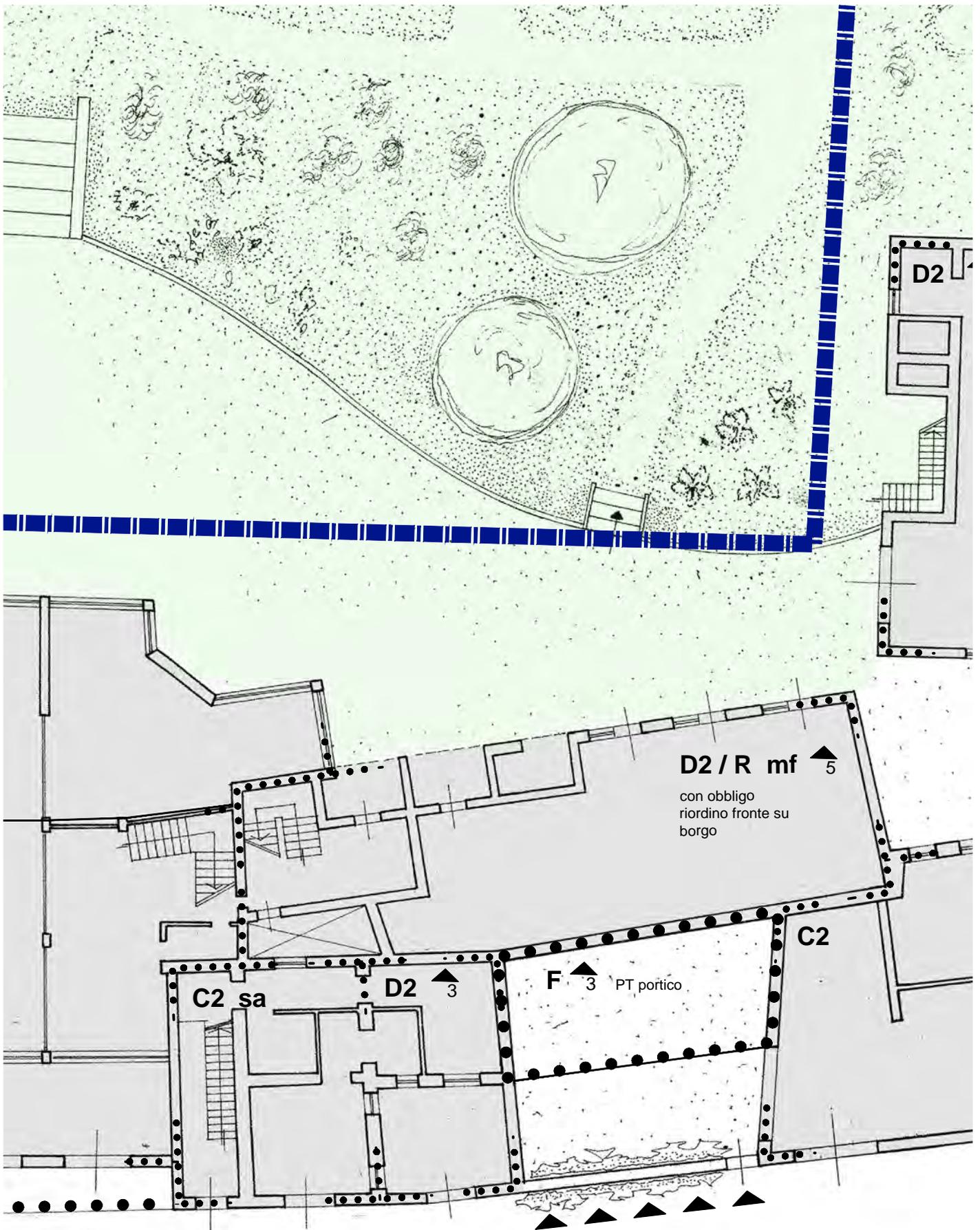
Sulla planimetria della Tav. 29 viene indicato l'avanzamento di ml 5,50 dell'ala est verso il cortile posteriore, cioè verso lo spazio aperto, con la possibilità di unirsi all'attuale abitazione di servizio, della quale era già stata prevista la sopraelevazione nell'ipotesi di una utilizzazione funzionalmente omologa dei vari corpi di fabbrica.

Allegati:

- a) stralcio planimetria di Tav. n. 29 del PPCS in vigore;
- b) idem con indicazione delle variazioni;
- c) fotografia.

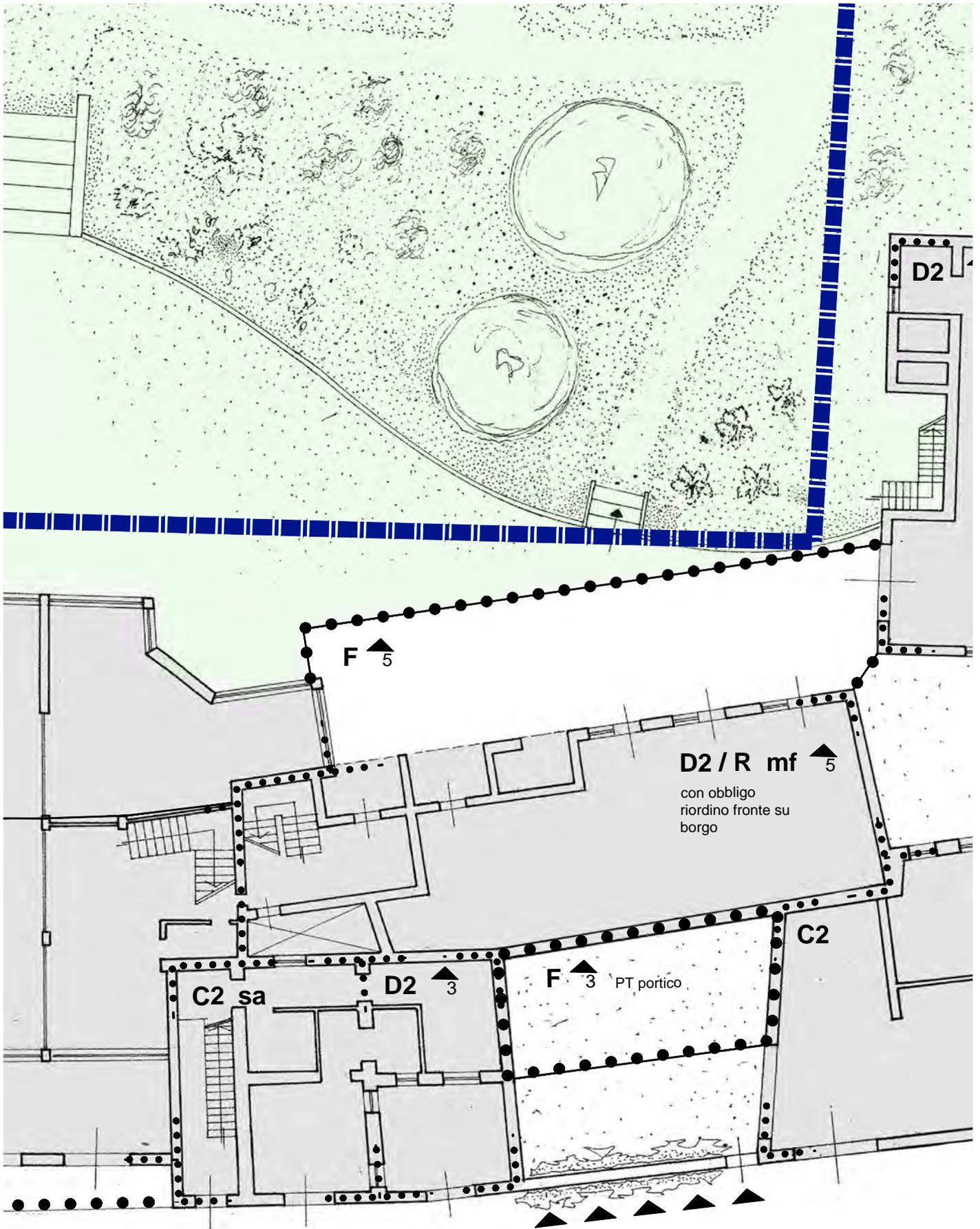
Nota:

computo superficie e volume dell'ampliamento ala nord Hotel 4 Stagioni:
 $21,00 \times 5,50 = \text{sup. mq } 115,50 \times \text{altezza h } 14,70 = \text{volume mc } 1,697,85$



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 5

Allegato a) Stralcio Tav. 29 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 5

Allegato b) Stralcio Tav. 29 (pianta) **modificata**



Allegato c): fotografia da via Borgo S. Severo:
l'emergente ala est dell'Hotel 4 Stagioni da riordinare

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

Scheda n. 6

Narrativa

In una unità edilizia sul lato nord di via Borgo Garibaldi (vedi istanza n. 15 dell'elenco in premessa), con negozio al p.t. e due abitazioni una al primo e una al secondo piano (con stanze anche in soffitta) viene segnalata la possibilità che si debba inserire un ascensore per rendere accessibili e/o visitabili i piani superiori. Viene indicata anche una soluzione, che tuttavia non appare del tutto funzionale né in linea con la normativa tecnica relativa agli ascensori, oltre a presentare il problema della distanza dal confine per la parte di canna emergente dal p.t.

Valutazioni

Per l'edificio in questione, che in PP è classificato D2-R, l'inserimento dell'ascensore fa parte delle opere ammesse nella ristrutturazione, e tanto più quando è richiesto il riordino (R), che può implicare anche modifiche ai prospetti. Tuttavia in merito al progetto abbozzato si dovrebbe richiedere, oltre all'accordo tra confinanti per la costruzione a confine, che si abbia un regolare accesso all'ascensore a p.t. e regolari sbarchi ai piani superiori, e inoltre che l'eventuale canna in facciata non superi il secondo piano, cioè sia contenuta sotto la gronda della casa su via Borgo Garibaldi

Modifiche agli elaborati di PPCS

Gli elaborati di PP rimangono invariati.

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 29 - Bardolino, zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)

Scheda n. 7

Narrativa

La costruzione che viene segnalata in questo caso (istanza n. 13 dell'elenco in premessa) è già la ricostruzione di una preesistenza incendiata e diroccata, che era stata individuata tardivamente in base alle mappe storiche, poi riconosciuta sul posto nello stato in cui era rimasta abbandonata a seguito della rovina, e quindi integrata nel PPCS in occasione della Variante 2005. Della casa caduta quella ricostruita mantiene l'idea di una piccola abitazione isolata lungo il torrente e a confine su due lati. Tenuto conto delle dimensioni veramente esigue della casetta, e della sua posizione all'estremità di un ambito molto esteso e destinato in gran parte a verde privato, lo stesso PP ammetteva che due superfetazioni esistenti lungo la mura di confine potessero essere recuperate e integrate con la casa sia come volume sia come funzione, formando un piccolo corpo avanzato a un solo piano. Questo poi è stato completato, di fatto, con un portichetto.

L'esigenza della famiglia stabilmente insediata e residente è adesso quella di ampliare il solo piano terra lungo la mura sul lato ovest fino a raggiungere complessivamente circa 120 mq utili per l'abitazione, e nel verde inserire una piscina.

Valutazioni

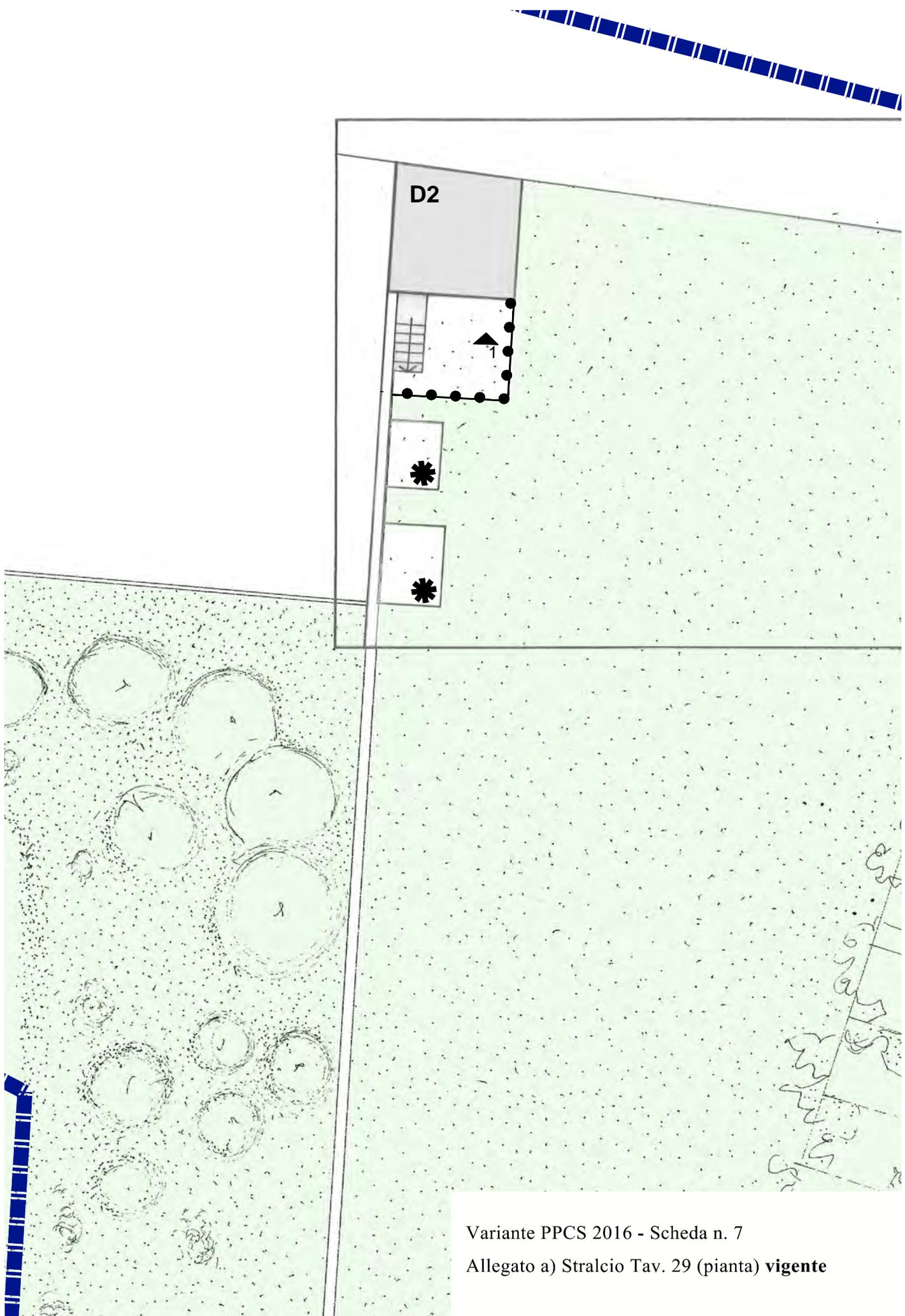
Il PP prevede in certi casi integrazioni o riparazioni del tessuto urbano anche con l'inserimento di volumi nuovi o, più frequentemente, con l'ammissione di controllati ampliamenti (interventi di tipo "F"), talvolta anche come incentivo a recuperi particolarmente onerosi o a compensazione di miglioramenti che interessano l'ambiente urbano del contesto. In un'ottica di conservazione e arricchimento dell'ampia area verde in cui è inserita la casa in questione, con messa a dimora di essenze d'alto fusto, siepi decorative ecc., può essere assegnata a questa abitazione stabile una superficie di pavimento fino a 120 mq, mediante ampliamento del solo piano terra con copertura (anche piana) tenuta al di sotto della mura di recinzione sul lato ovest e anch'essa immersa nella vegetazione, come pure la piscina che comunque è ammessa dalla normativa. Salvi diritti di terzi.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Sulla Tav. 29 con riferimento all'unità edilizia interessata l'indicazione già esistente di un ampliamento "F" a un piano viene ampliato in superficie e resta limitato in altezza a un piano. L'aumento di volume corrisponde a due locali e servizi.

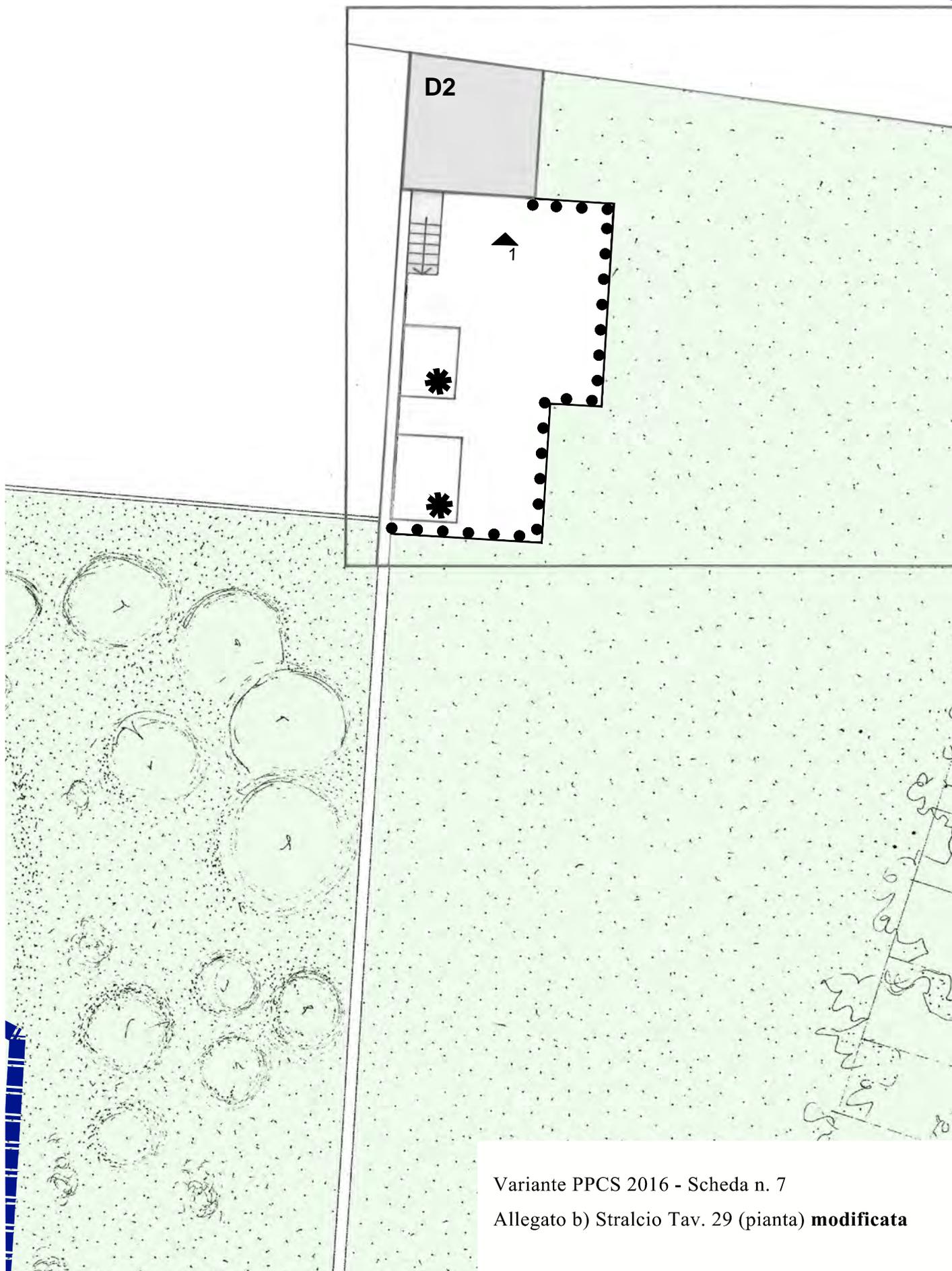
Allegati

- a) stralcio della planimetria in Tav. 29 del PPCS in vigore;
- a) idem modificata per effetto della presente Variante;
- c) fotografie.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 7

Allegato a) Stralcio Tav. 29 (pianta) **vigente**



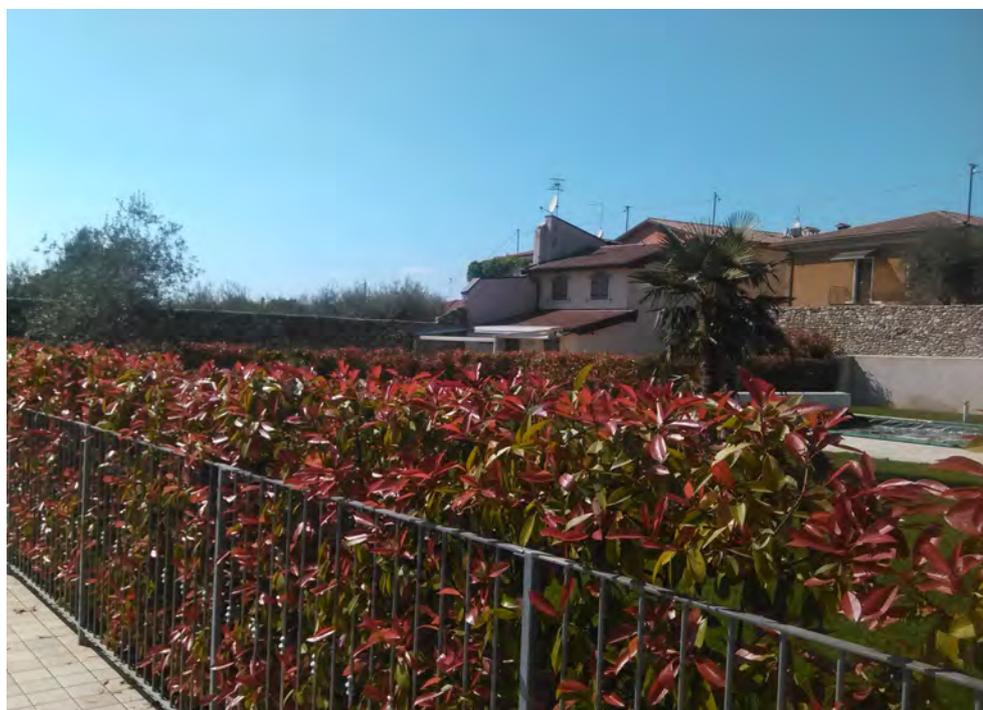
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 7

Allegato b) Stralcio Tav. 29 (pianta) **modificata**



Allegato c) 1 la casetta recuperata
(foto tratta dall'istanza)

2 nel contesto dello spazio aperto



Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 8

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 30 - Bardolino, zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud)

Narrativa

Per migliorare lo spazio commerciale al piano terra di una casa in Borgo Garibaldi, lato sud (vedi istanza n. 9 dell'elenco nel capitolo precedente), i proprietari vorrebbero espanderlo leggermente sul retro, in linea con il poggiolo che copre questa lista larga circa m 1,50 già in parte occupata dal localetto centrale termica.

Valutazioni

Nel cortiletto sul retro della casa è già stato ammesso un riordino del piccolo rustico sul fondo con ampliamento dello stesso verso la casa. Di primo acchito non sembra sia il caso di ridurre ulteriormente il cortiletto, ma in realtà lo spazio coperto dal terrazzino e circondato da tre muri è già a tutti gli effetti un volume esistente (c. 20 mc), che dunque, data anche la posizione, può tollerare una chiusura magari in buona parte vetrata del quarto lato, regolarizzando in tal modo anche il localetto caldaia già murato.

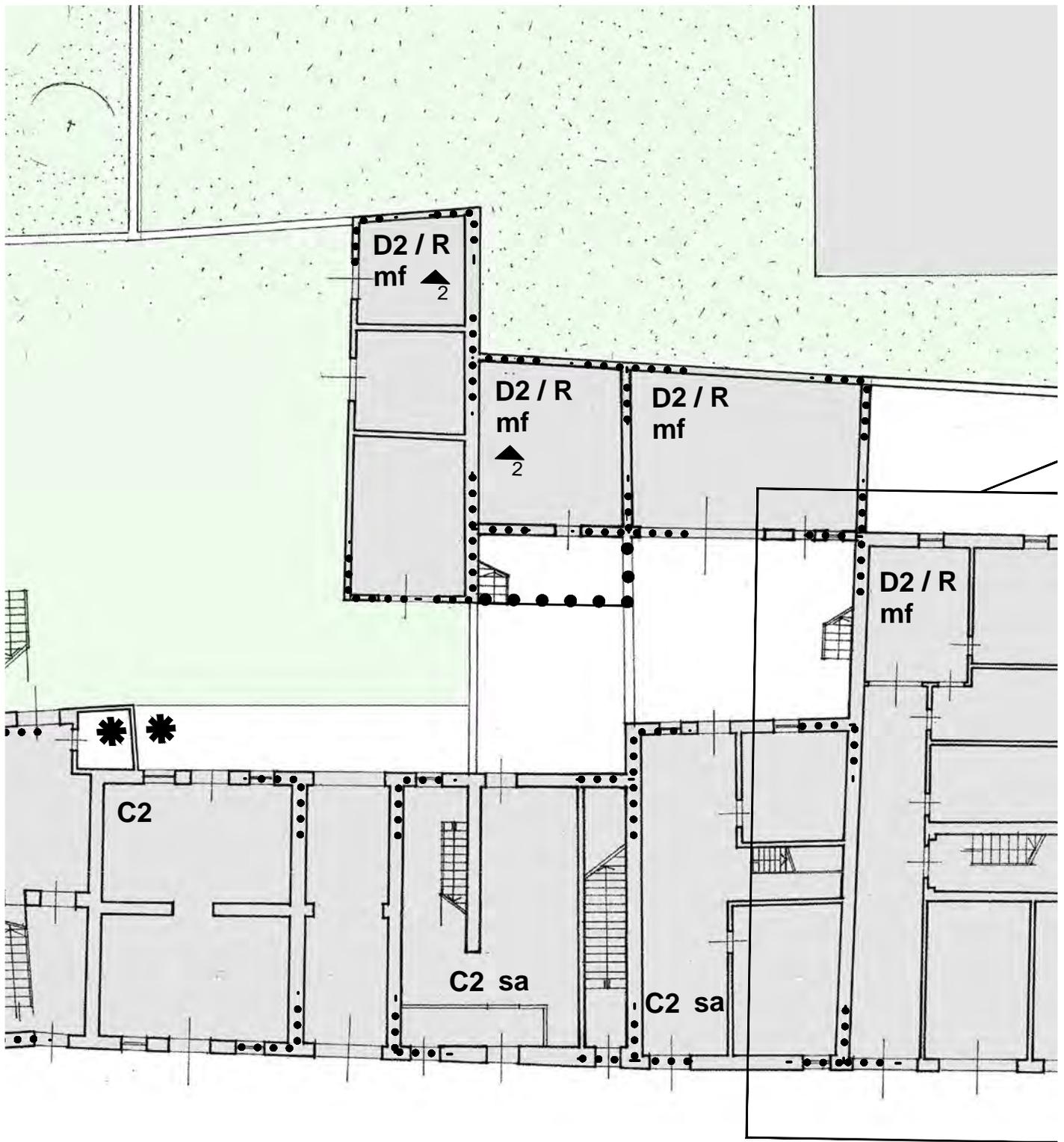
Nessuna variazione sulla via.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Sulla Tav. 30 - zona 3 Borgo Garibaldi lato sud, viene indicato in pianta l'ampliamento del piano terra sulla linea del terrazzino che lo copre.

Allegati

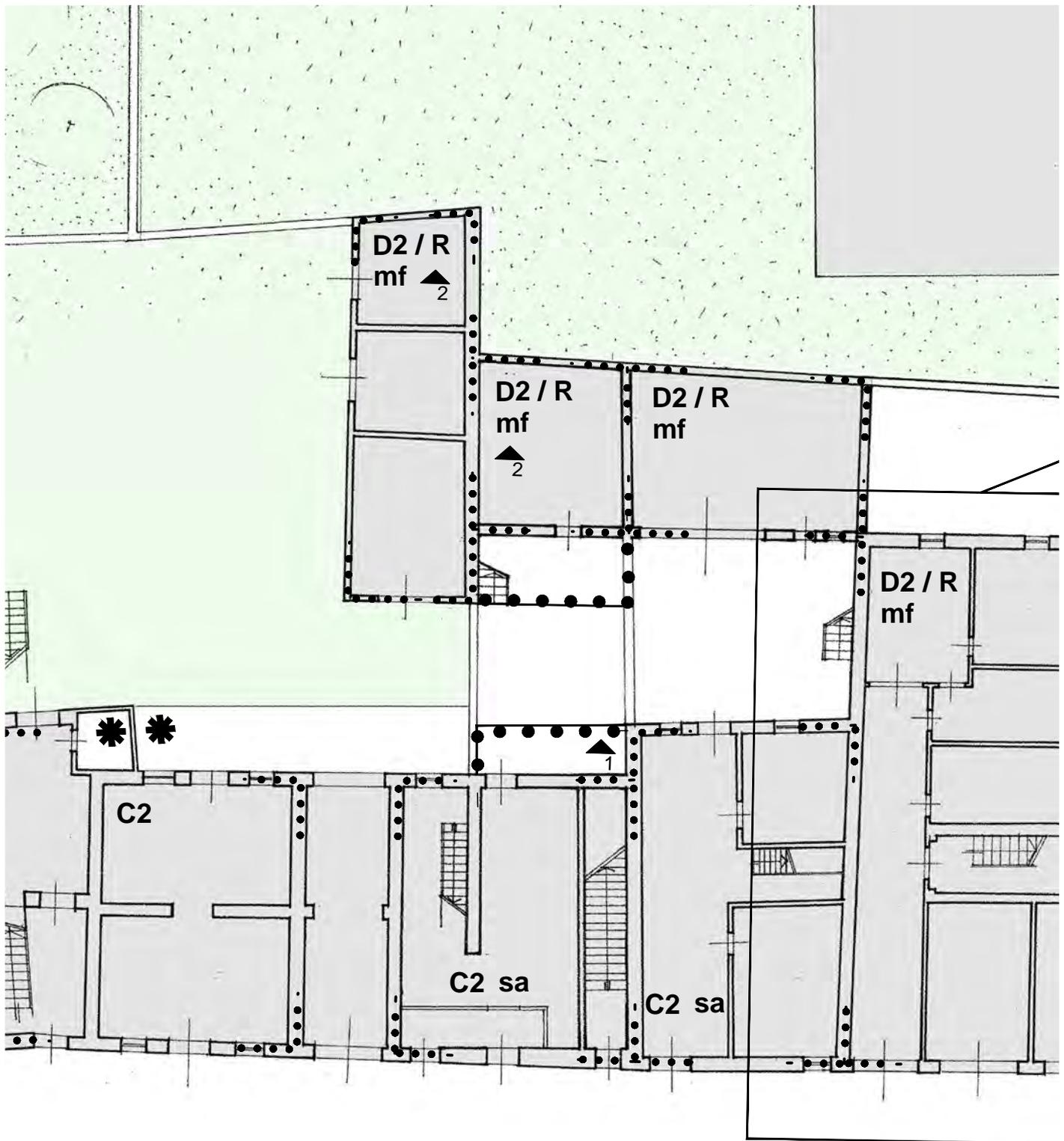
- a) stralcio pianta su Tav. n. 30 del PPCS vigente;
- b) idem con segnato il riallineamento in modifica.



Via Borgo Garibaldi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 8

Allegato a) Stralcio Tav. 30 (pianta) **vigente**



Via Borgo Garibaldi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 8

Allegato b) Stralcio Tav. 30 (pianta) **modificata**

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. 30 - Bardolino, zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud)

Scheda n. 9

Narrativa

In due distinte segnalazioni (n. 10 e 11 dell'elenco in premessa) la stessa proprietà di due unità edilizie contigue nella cortina sud del Borgo Garibaldi segnala una situazione che potrebbe essere migliorata con riguardo non tanto ai corpi principali sulla via (che sono classificati "C2" e non vengono toccati) ma a elementi minori e annessi di servizio che si trovano nel cortile/giardino sul retro delle case e sono classificati "D2/R" cioè da ristrutturare con obbligo di riordino. Peraltro, sempre sul lato della corte interna, sono state apportate modifiche (legittimate da concessioni o sanatorie) di cui viene richiesta l'acquisizione preventiva nella planimetria di zona del PPCS.

La sistemazione da farsi riguarda un piccolo locale di servizio a un piano (da integrare nella planimetria di PP) situato allo sbocco dell'androne carraio che porta dalla strada al cortile posteriore: l'idea è di sostituire la falda di copertura del locale con una soletta piana che, opportunamente ampliata verso il fondo e di lato, possa collegare in quota l'unità principale, già ampliata sul retro, con quella minore in fondo al cortile. L'accesso alla corte sarebbe meglio riparato da questo portichetto, che dovrebbe anche mettere in sequenza i vari elementi ora staccati. Non si tratta a rigor di termini di un nuovo volume, ma di un ballatoio di passaggio appoggiato su modeste strutture esistenti.

Valutazioni

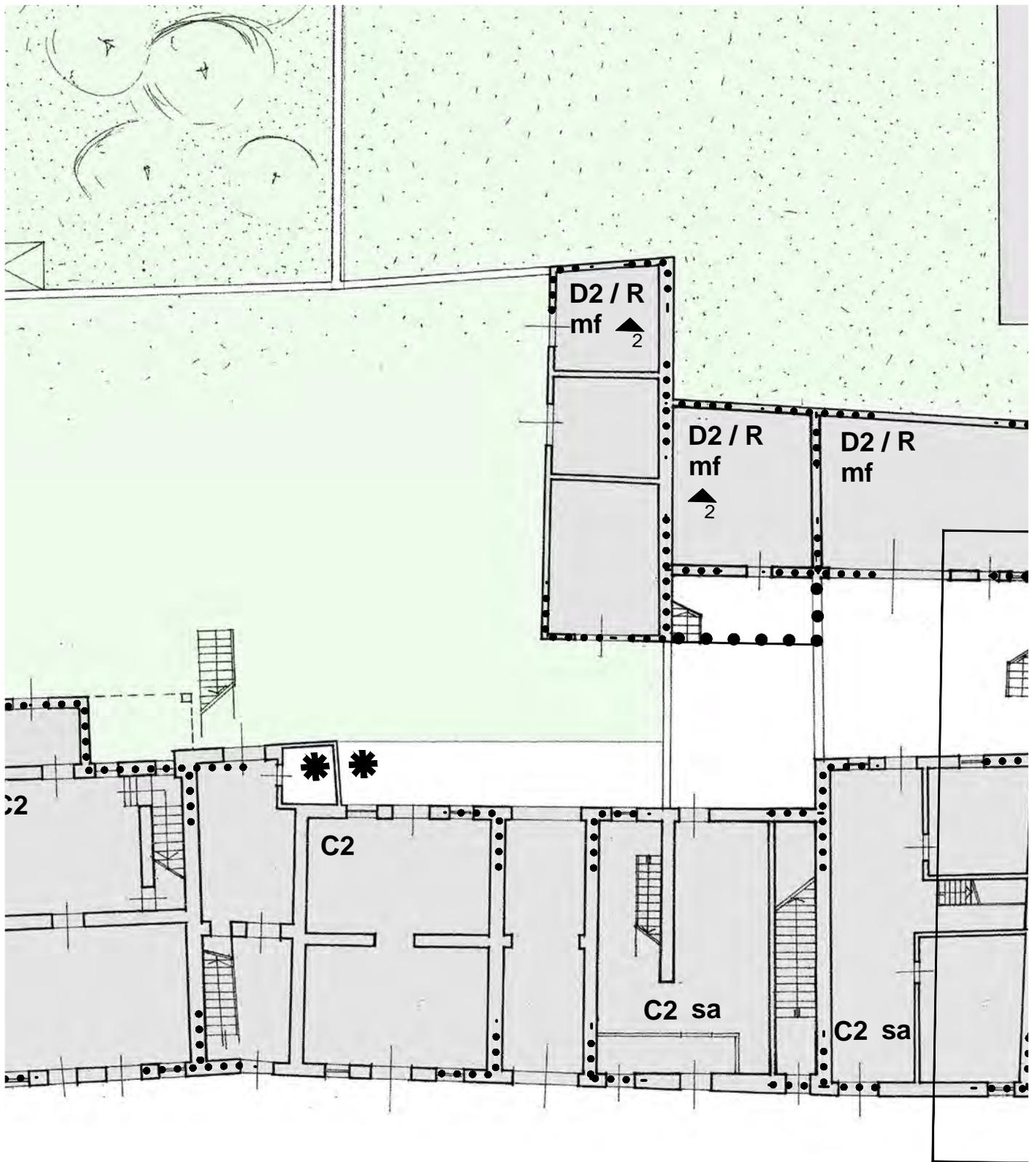
Con questa operazione dovrebbe concludersi il riordino del complesso in questione sul lato del cortile interno, che è stato interessato anche da precedenti varianti.

Modifiche agli elaborati del PPCS

Nella Tav. 30 - zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud) vengono inserite le integrazioni in mappa delle sanatorie avvenute e i nuovi allineamenti del piano terra riguardanti l'ampliamento del terrazzo all'angolo nord-ovest del cortile.

Allegati

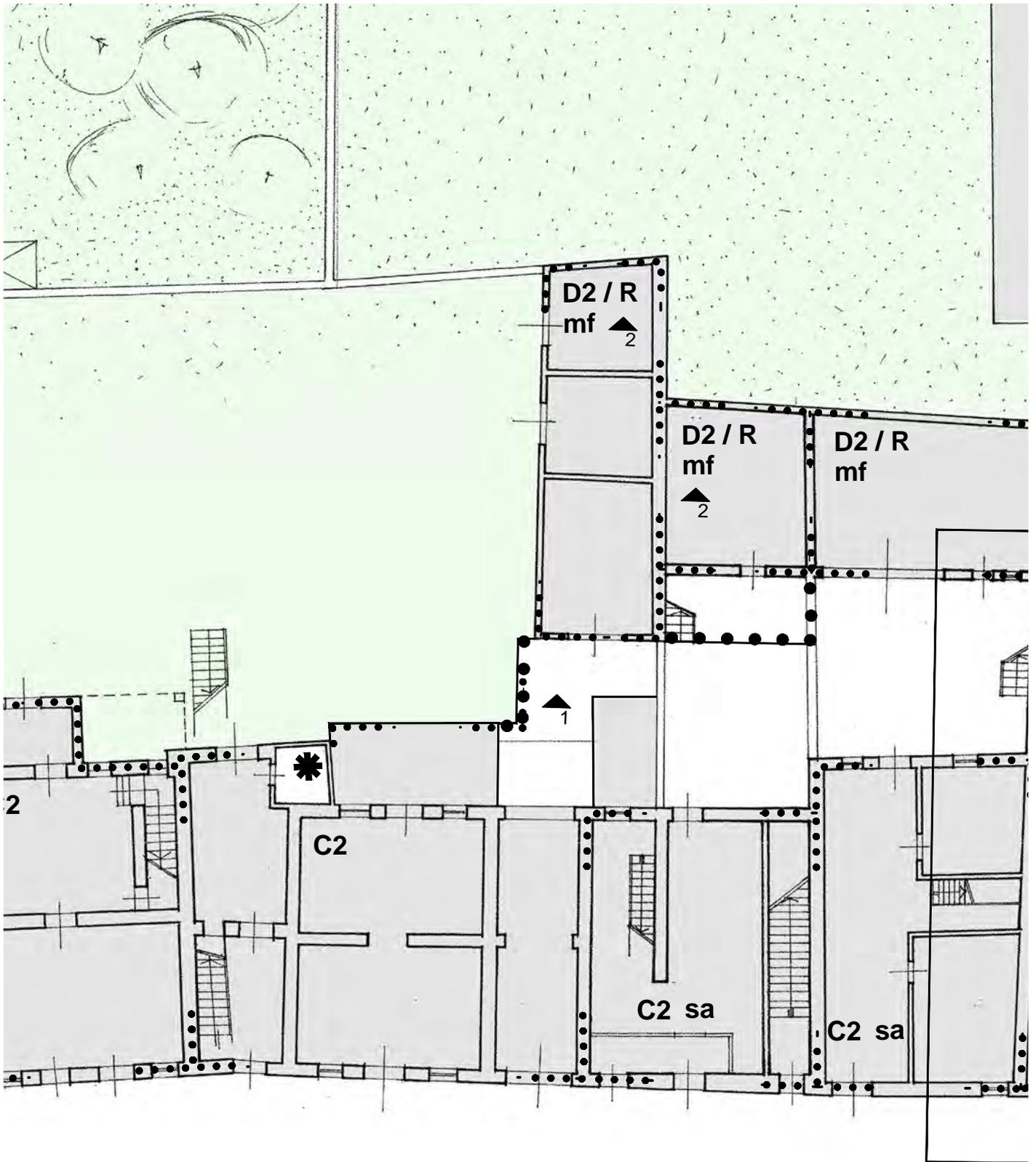
- a) stralcio planimetria Tav. 30 del PP vigente;
- b) idem con integrazione della superficie coperta da costruzioni e nuovo allineamento del portichetto terrazzato o ballatoio.



Via Borgo Garibaldi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 9

Allegato a) Stralcio Tav. 30 (pianta) **vigente**



Via Borgo Garibaldi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 9

Allegato b) Stralcio Tav. 30 (pianta) **modificata**

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 10

(art. 20 l.r. 11/04)

Tav. n. 30 - Bardolino, zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud)

Narrativa

La segnalazione n. 28 dell'elenco al capitolo precedente si riferisce alla casa d'angolo tra piazza Lenotti e via Fosse, che in realtà forma qui un contro-angolo rientrante interrompendo entrambi i fronti, quello sulla piazza e quello sulla via. Anche rispetto alla casa adiacente, sulla piazza, essa presenta un anomalo abbassamento della linea di gronda che contrasta con lo sviluppo in altezza regolare e ordinato di quella vicina, mentre sulla via presenta anch'essa tre piani normali, con finestre allineate anche se un po' compresse sottogronda. Le anomalie tipologiche che si notano all'esterno corrispondono a piante male articolate all'interno, con locali sproporzionati nelle dimensioni (esageratamente lunghi e stretti) e compressi in altezza.

E' da questo aspetto funzionale che muove l'istanza dei residenti, i quali denunciano un reale disagio per la qualità abitativa degli spazi interni, non sufficientemente compensata dalla disponibilità del grande terrazzo al piano primo, e chiedono di poter riallineare i fronti - come forse era nelle intenzioni di chi a suo tempo ha costruito - fino a chiudere l'antiestetico angolo introverso a partire dal terrazzo in su. Si avrebbe così una sopraelevazione sulla parte di terrazzo corrispondente all'angolo, per una superficie di circa 30 mq e quindi per un volume aggiunto (su due piani) di circa 170 mc.

Valutazioni

Nel blocco edilizio in testa alla zona A3 su piazza Lenotti il PP distingue al p.t. tre unità edilizie: una riferita alla casa d'angolo fra la piazza e il Borgo, la seconda alla casa in questione contigua alla prima, e la terza all'elemento a un solo piano terrazzato che si protende verso la piazza. Ai due piani superiori la seconda unità si riduce notevolmente per via dell'angolo mancante, dando origine al disagio abitativo lamentato. Questa lacuna trova riscontro come fatto negativo fin dalle prime descrizioni del centro storico negli studi per il PP.

La correzione proposta risolve entrambi i problemi: ripiano della lacuna volumetrica e ampliamento del living dell'abitazione, e si configura come un riordino dell'esistente più che come un ampliamento, anche questo peraltro molto contenuto (corrispondente allo standard di un abitante). Tutto il blocco è classificato D1, ossia vi è ammesso l'intervento di ristrutturazione parziale. Con la Variante ora si prevede di completare l'angolo della casa con una integrazione ("F") riguardante soltanto i due piani superiori. Per una regolare corrispondenza delle linee di gronda sui due fronti dell'angolo l'intervento implica l'adeguamento in altezza del sottotetto su piazza Lenotti e quindi alla sigla "D1" vanno aggiunti "sa" (sottotetto abitabile) e mf (modifiche ai fronti).

Trattandosi della ricomposizione tipologica di un'unica unità edilizia, che ha gli stessi caratteri su entrambi i fronti a cui si affaccia, è preferibile che la progettazione architettonica si ispiri al completamento con continuità di stile, piuttosto che inserire elementi contrastanti.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Accanto alla classifica "D1" l'unità edilizia in questione ottiene la sigla "sa" - sottotetto abitabile e "mf" - modifiche ai fronti. Nella pianta viene indicata l'integrazione con riferimento ai piani superiori al piano terreno già esistente (F, piani 2 sopra il p.t.). Poiché i prospetti dei fronti su piazza Lenotti e via Fosse non compaiono nella tavola di piano, si presentano qui in un disegno allegato, nelle condizioni attuali e in simulazione dell'intervento di modifica. Lo schizzo è soltanto indicativo e non prescrittivo.

Allegati

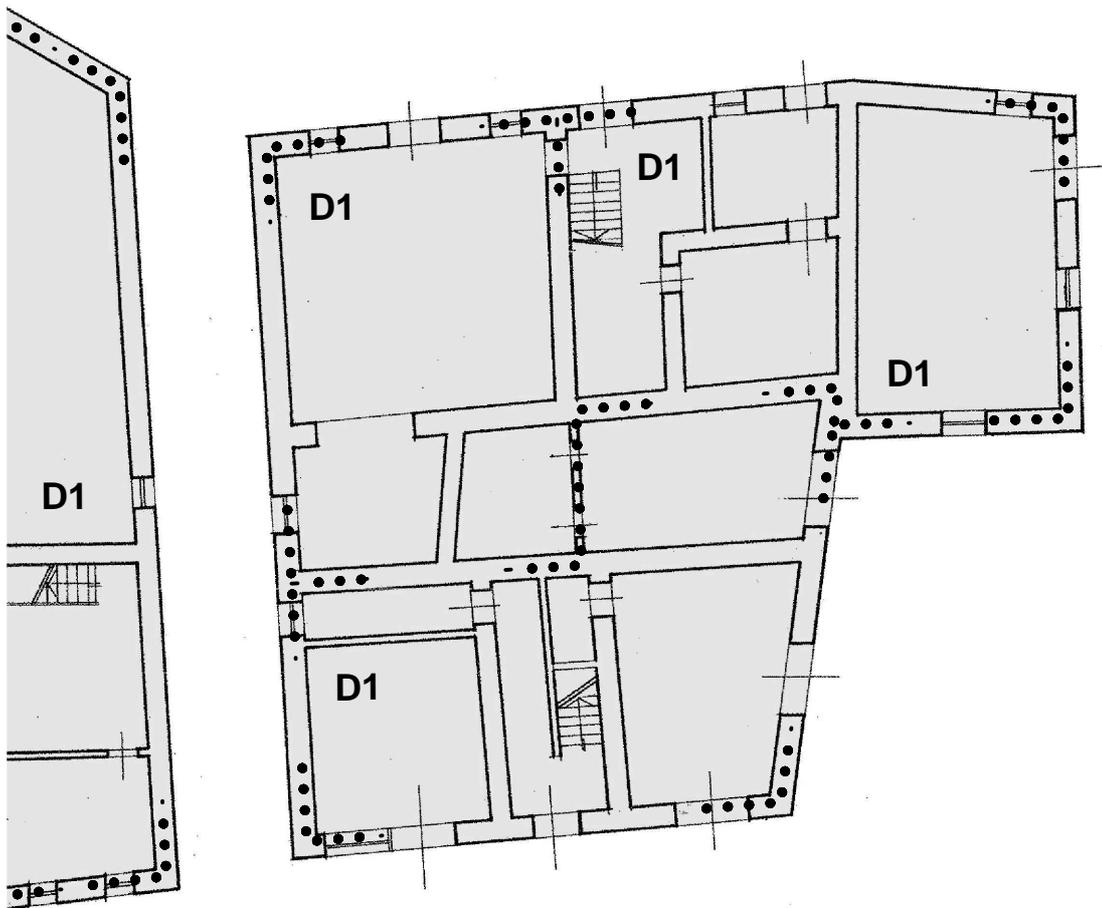
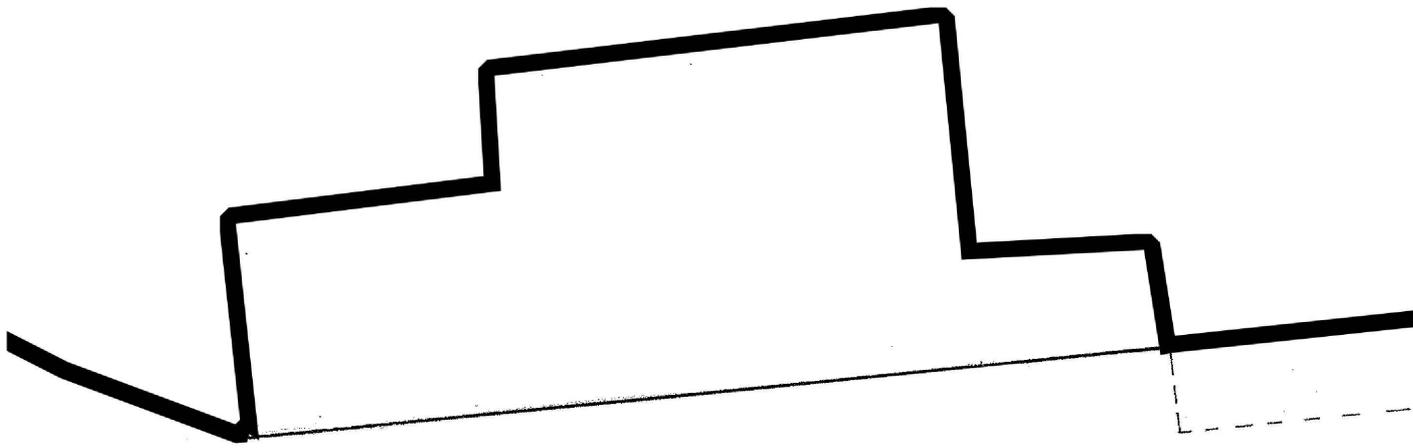
- a) stralcio planimetria della zona 3 Tav 30 del PP in vigore relativamente al blocco di case verso piazza Lenotti;
- b) idem con le modifiche di Variante;
- c) schizzo dei prospetti su piazza Lenotti e via Fosse, allo stato attuale e con le modifiche conseguenti alla Variante (simulazione);
- d) fotografia (tratta dall'istanza).

Nota:

computo superficie e volume ampliamento

p. I mq 30 + p. II mq 30 = sup. residenziale lorda mq 60

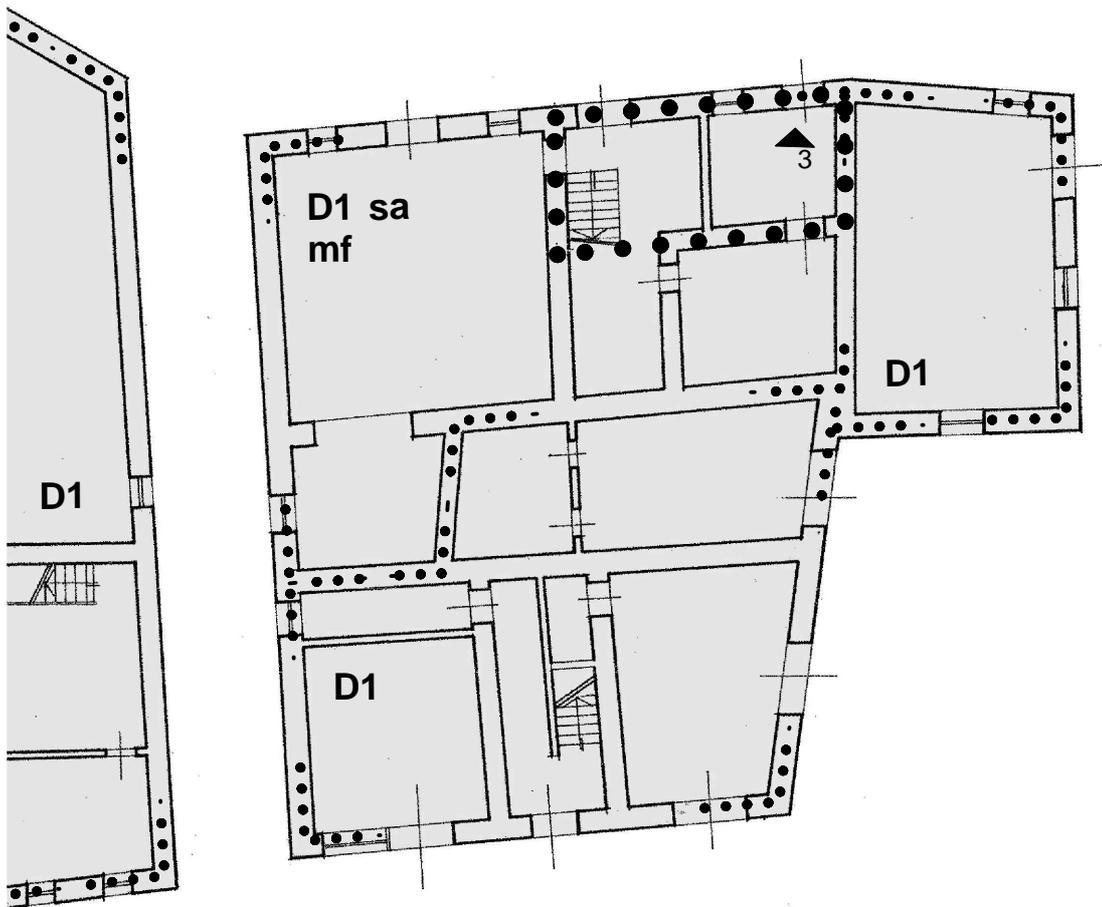
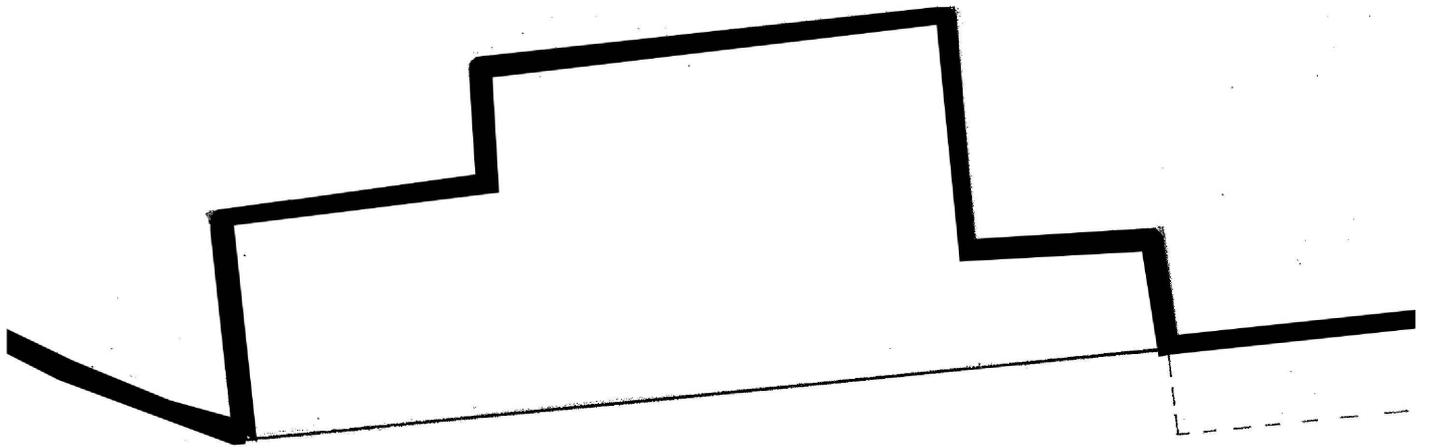
mq 30 x altezza h 5,80 = volume mc 174,00, residenziale.



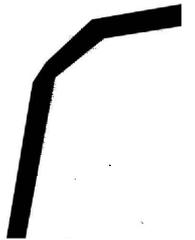
Piazza Lenotti

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 10

Allegato a) Stralcio Tav. 30 (pianta) **vigente**



Piazza Lenotti

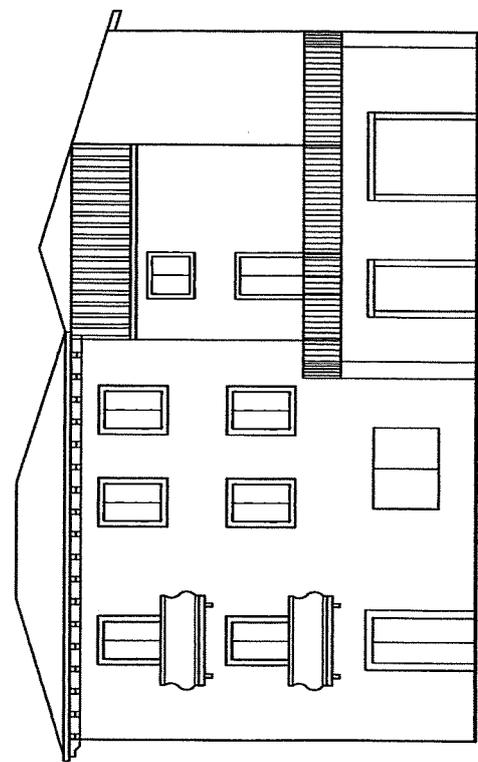


Variante PPCS 2016 - Scheda n. 10
Allegato b) Stralcio Tav. 30 (pianta) **modificata**

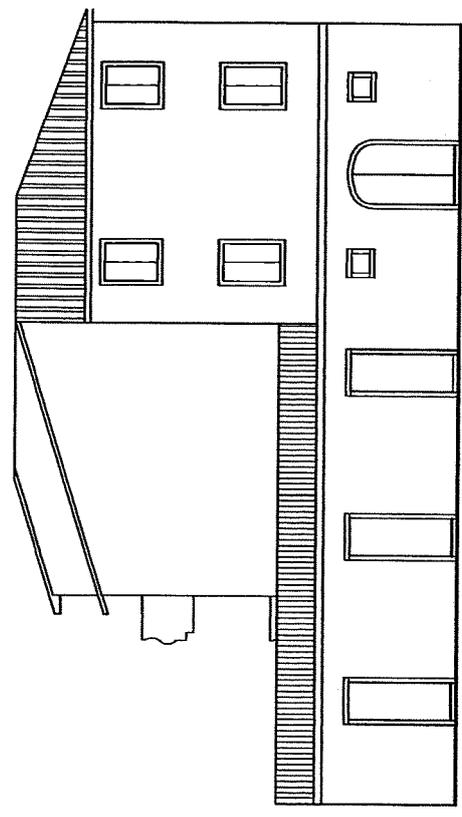
SCHEMA CHIUSURA LACUNA PIAZZA LENOTTI

SCALA 1:200

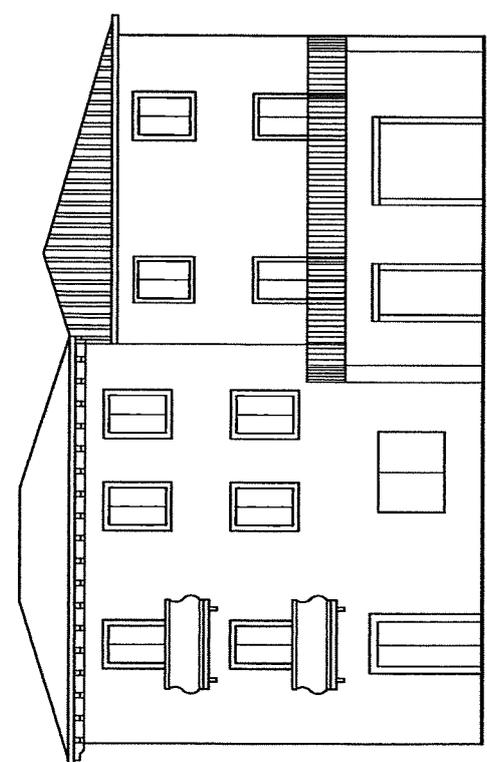
STATO ATTUALE



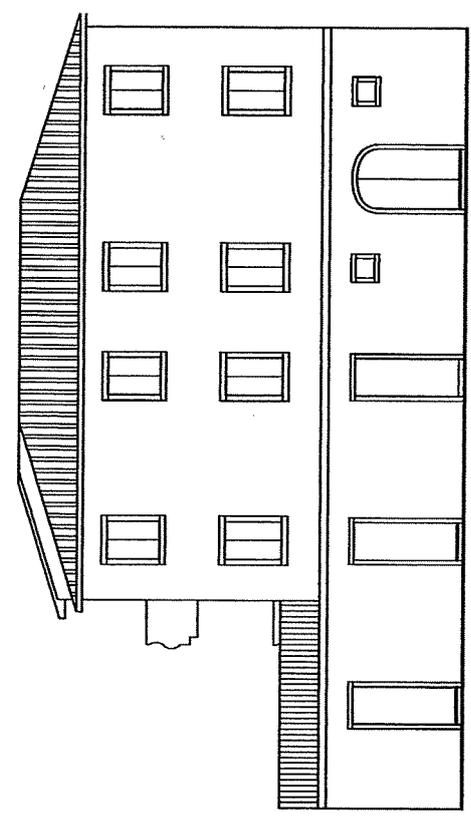
PIAZZA LENOTTI



VIA FOSSE



SIMULAZIONE DELL'INTERVENTO



Alegato c) shizzo prospetti (indicativo)



Allegato d) piazza Lenotti
(foto tratta dall'istanza)

Narrativa

Si prende in considerazione, su segnalazione dei privati interessati (n. 1 dell'elenco in premessa), una corticella in Borgo Cavour (già Borgo S. Zeno) che ha conservato alcuni caratteri originari del sito: una aggregazione di tipologie simili, a corte, di origine rurale, sorte appena fuori delle mura medioevali e allineate lungo il percorso che portava dal nucleo murato all'antica chiesetta di S. Zeno. La realizzazione negli anni Sessanta di una costruzione a blocco multipiani con copertura completa dell'area, proprio in mezzo a questa lista di case precedute da piccoli rustici sulla strada e da spazi cortivi separati da muri, ha in parte compromesso la fisionomia del borgo, ma anche per questo motivo le unità originarie vanno recuperate e adeguate dal punto di vista funzionale.

Il corpo principale in fondo alla corticella è stato ampliato fino al confine sul lato nord, interrompendo negativamente l'allineamento dell'intero borgo su questo lato che un tempo guardava sul parco di villa Bassani. L'ampliamento è stato a suo tempo regolarizzato mediante sanatoria (condono del 1984).

L'intervento ora proposto dalla proprietà prevede una ristrutturazione globale dell'edificio, con regolarizzazione in altezza dei tre piani esistenti e la riduzione dell'appendice condonata su una linea a ml 1,50 dal confine. Inoltre la copertura di parte dello spazio cortivo con una soletta piana a terrazzo, già ammessa da precedente Variante al PP, verrebbe tralata in modo da lasciare scoperto il percorso dal portone su strada alla casa.

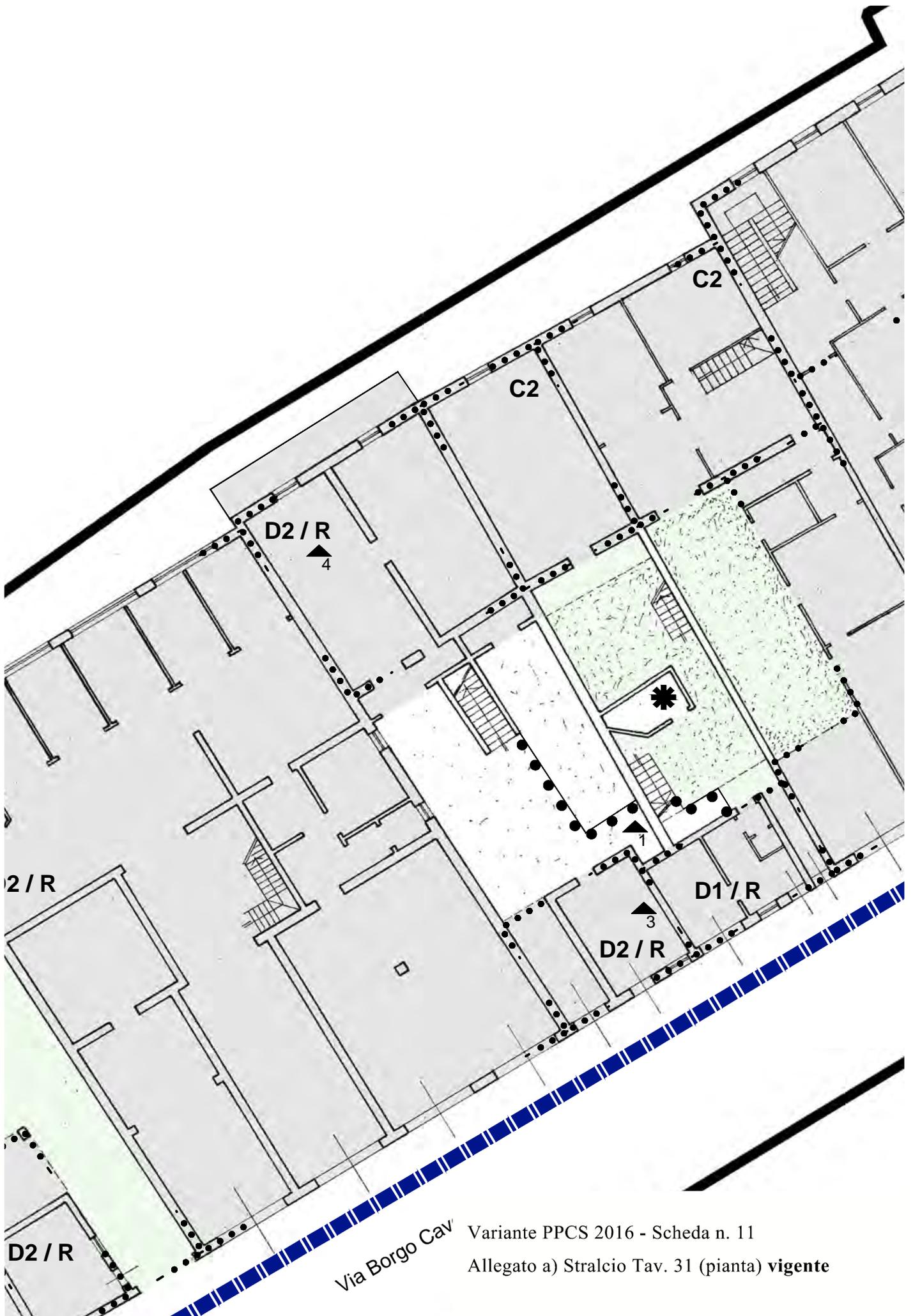
Valutazioni e modifiche agli elaborati di PPCS

Condividendo sostanzialmente l'esito delle operazioni appena elencate, anche in considerazione delle cattive condizioni dello stabile, si può accettare la riduzione a metà della parte condonata sul retro del corpo principale e uniformata all'altezza in gronda sullo stesso lato, e verso la corte limitare l'avanzamento dello stesso corpo sulla linea dell'attuale ballatoio al piano rialzato. La copertura di parte della corticella con terrazzo va ridotta in allineamento con la scala esterna e non potrà superare in altezza il muro divisorio.

La riforma dell'unità principale può essere ottenuta mantenendo la parte di strutture verticali che coincide con il nuovo assetto, opportunamente rinforzate. L'ampliamento del terrazzo a confine può realizzarsi solo previo assenso reciproco fra confinanti.

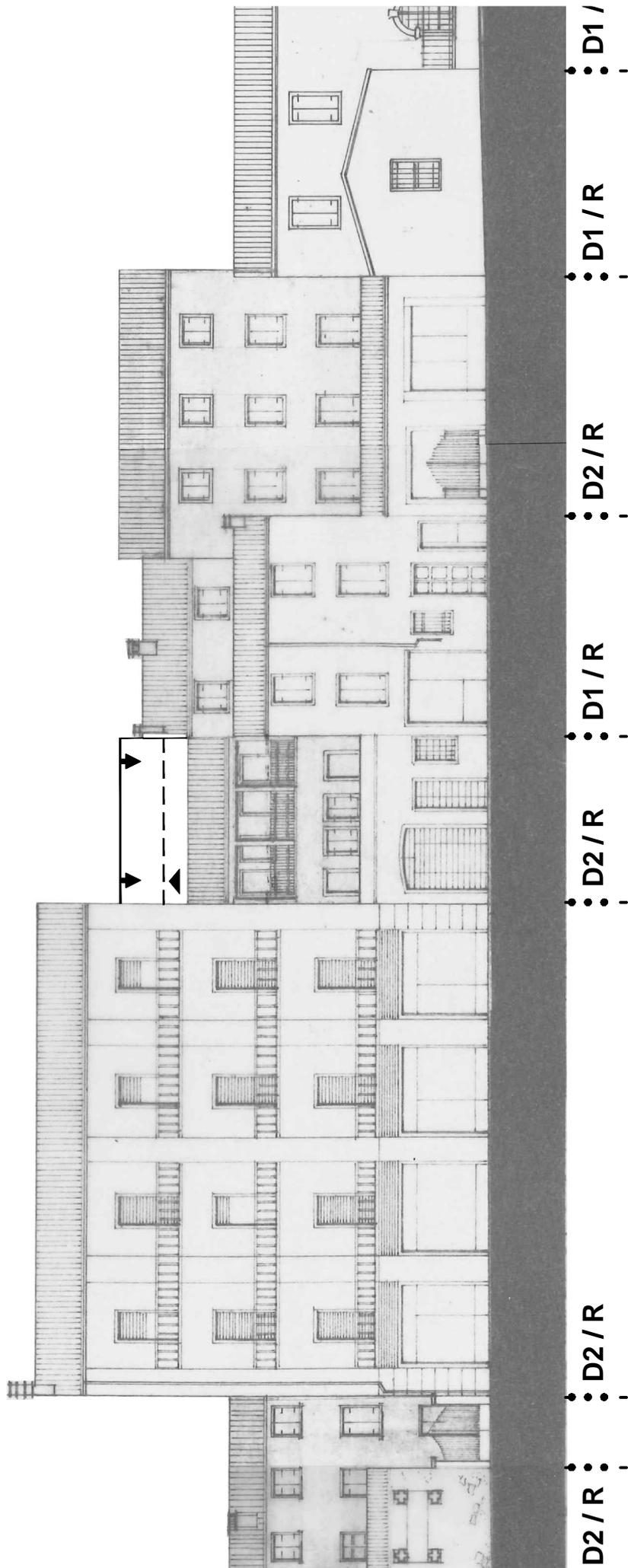
Allegati

- a) stralcio Tav 31 di (pianta) di PP vigente: zona 4 Borgo Cavour;
- b) prospetto su via Cavour secondo il PP vigente;
- c) stralcio planimetria come modificata dalla Variante;
- d) prospetto modificato;
- e) fotografie.



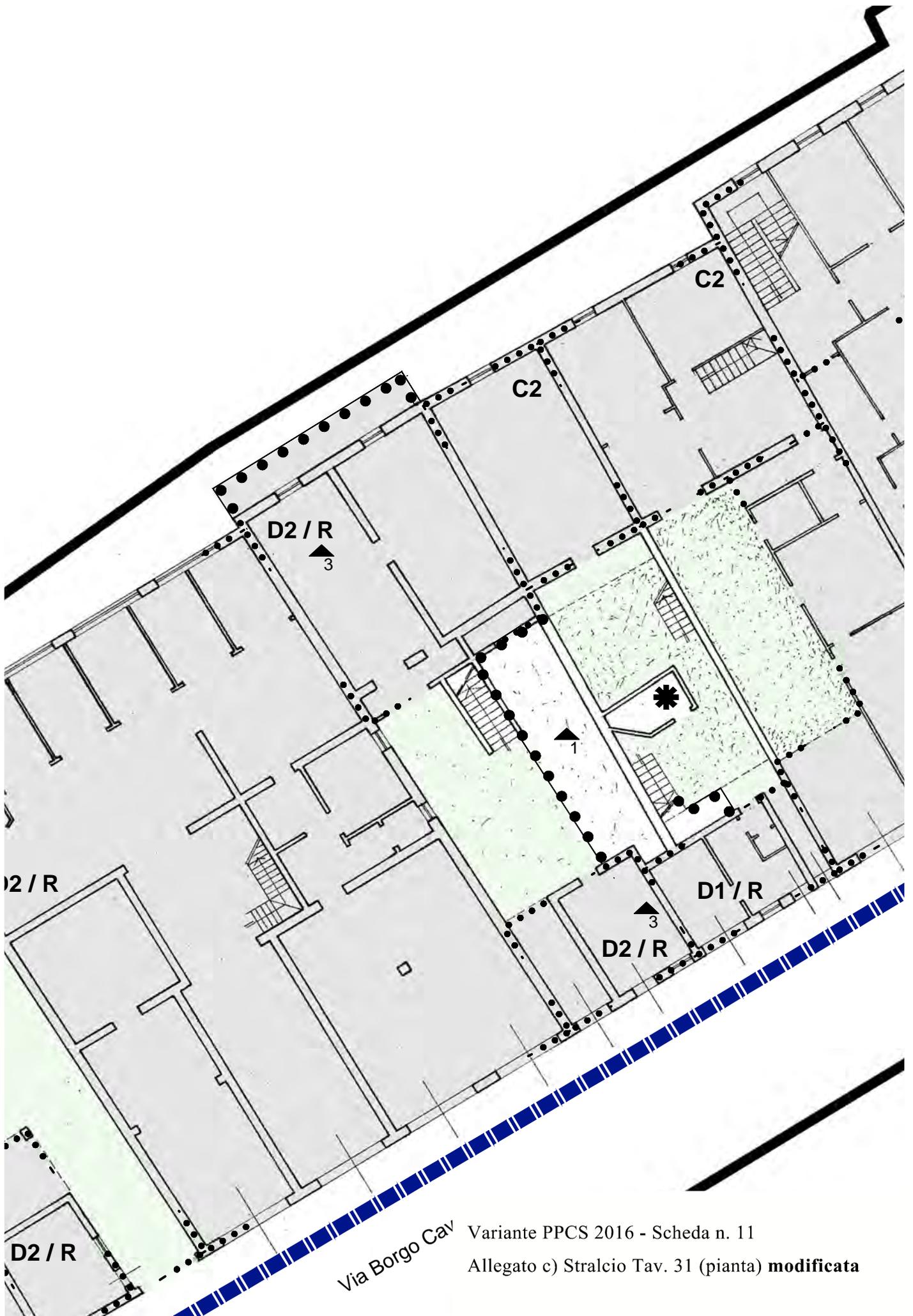
Via Borgo Cav

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 11
Allegato a) Stralcio Tav. 31 (pianta) **vigente**



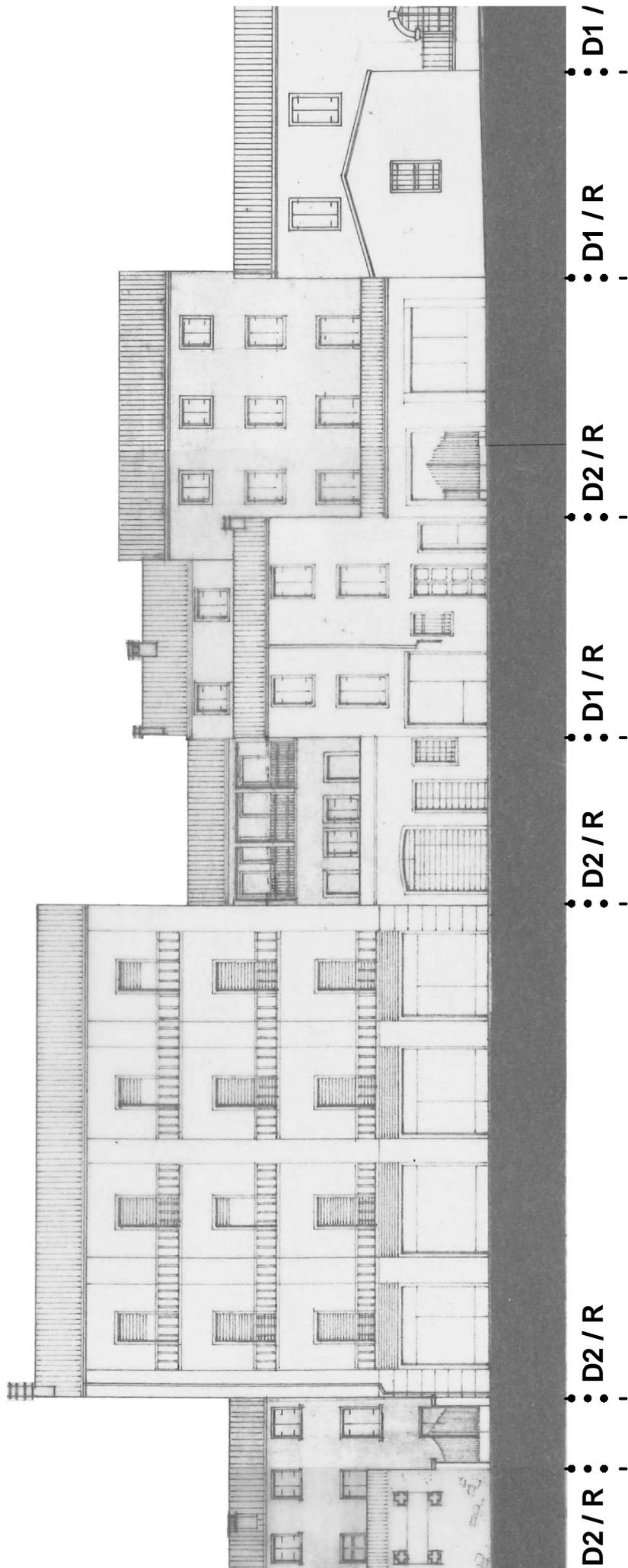
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 11

Allegato b) Stralcio Tav. 31 (prospetto) **vigente**



Via Borgo Cav

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 11
 Allegato c) Stralcio Tav. 31 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 11

Allegato d) Stralcio Tav. 31 (prospetto) **modificata**



Allegato e) foto in via Cavour e retro (via Toscanini)
(da google-earth)



Narrativa

L'istanza n. 24 dell'elenco in premessa presenta un caso emblematico di "lacuna" in una doppia lista di case distanziate da un "ingrèss" nella griglia più antica (di origine romana) del centro di Bardolino. In antico probabilmente più larghi, questi "ingrèss" sono andati man mano restringendosi al piano terra degli edifici con i loro negozi e magazzini, e poi anche ai piani superiori. Quelli fino ad oggi rimasti determinano una distanza tra due case che può andare da uno a due metri, quindi vi si affacciano per lo più solo vani di servizio o anche stanze scarsamente illuminate e arieggiate. La circostanza spiega perché, in alcuni casi di lotti non edificati o nei quali si siano avuti nelle varie epoche crolli o abbandoni di case, questi vuoti si siano mantenuti con funzione di spazi cortilizi liberi oppure siano stati riedificati solo per il piano terreno, cioè con recupero solo degli spazi commerciali (o per garage).

Un caso di quest'ultimo tipo è quello segnalato nella cortina nord di vicolo Palestro, mettendo in luce una situazione abbastanza complicata anche dal punto di vista dei rapporti di diritto fra diverse proprietà: accordi degli anni Cinquanta cui sono seguiti interventi discordanti, diatribe sulla titolarità di parte della terrazza sopra il piano terra ecc. Nonostante ciò l'istanza propone la sopraelevazione di due piani sul terrazzo tenendo una distanza di ml da 3,00 a 4,00 tra pareti finestrate, cioè la distanza minima stabilita dal Codice Civile.

Valutazioni

Il PPCS originario e le sue varianti hanno ammesso in alcuni, pochi, casi interventi di integrazione sia per unità parzialmente in rovina sia per sopraelevazioni al fine di ripianare in altezza elementi molto contrastanti, ma mai finora negli isolati impostati su due cortine di case con interposto "ingrèss", e questo evidentemente perché in situazioni del genere le lacune si sono considerate provvidenziali per l'illuminazione e l'aerazione delle case circostanti. Qualche ammissione in più si è avuta per i soli piani terra che fossero già circondati da muri. Il sito in questione andrebbe studiato nella storia delle sue fasi costruttive e verificato per quanto riguarda la validità di convenzioni tra proprietà confinanti. In ogni caso eventuali sopraelevazioni dovrebbero assicurare distanze tra pareti finestrate almeno uguali alle altezze delle sopraelevazioni dal piano di partenza. Si tratta di uno studio che va condotto dai privati ed eventualmente posto a base di una successiva richiesta di variante.

Modifiche agli elaborati del PP

Nessuna modifica.

Narrativa

Facendo riferimento a una precedente variante al PPCS, nella quale era stata parzialmente accolta una osservazione, gli stessi interessati ne ripropongono il contenuto richiedendo che sia indicata nella planimetria della zona 6 una tettoia abusiva poi regolarizzata in sanatoria (condono) e che questa possa essere ampliata fino a confine (istanza n. 26 dell'elenco più sopra).

Oltre alla denuncia di variazione catastale, vengono presentate fotografie del manufatto che mostrano l'elemento incongruo non riordinato dal condono. Esso si situa però su un'area di pertinenza interna, ma in prossimità di altre costruzioni di diversa proprietà.

Valutazioni

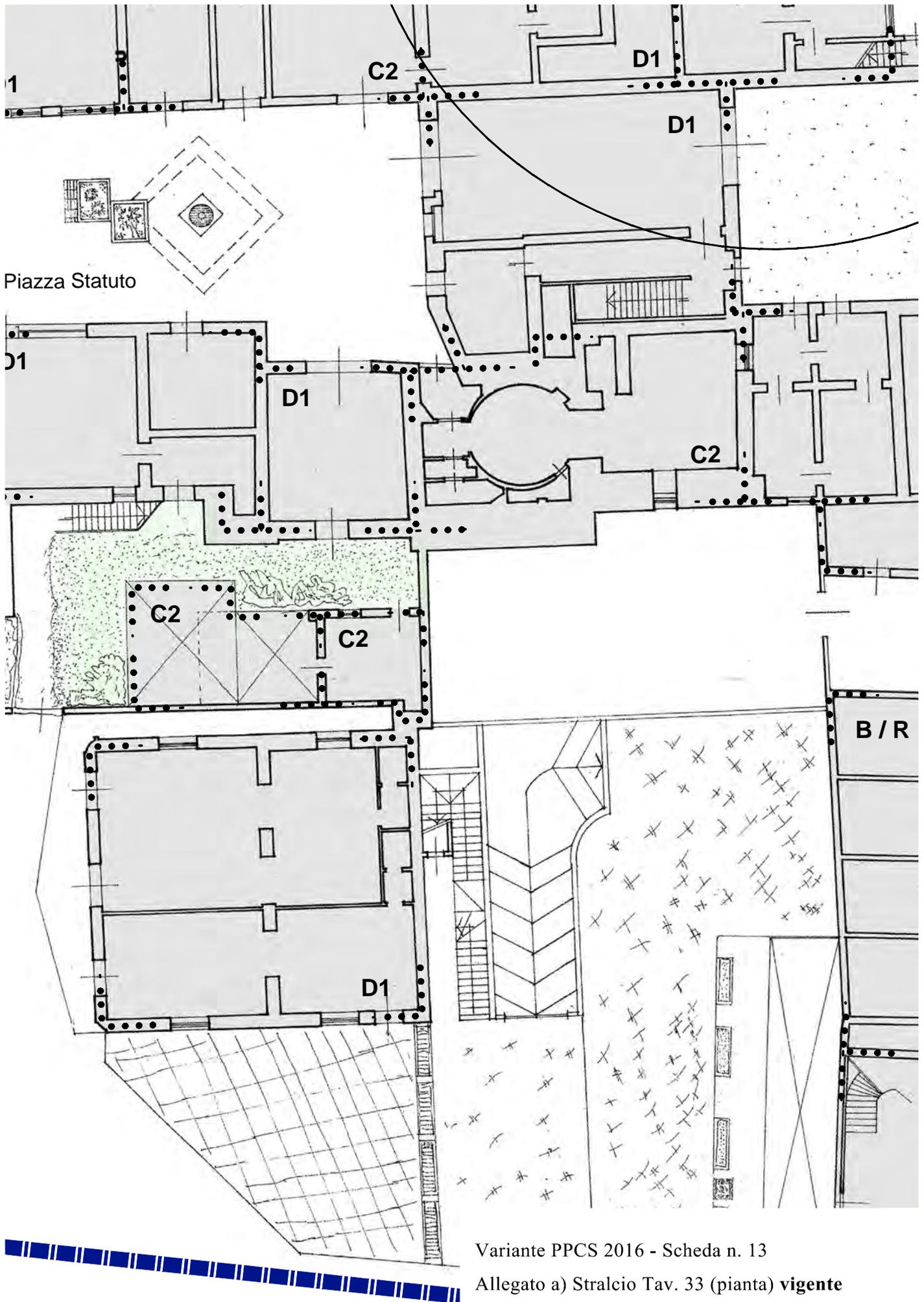
Come in altri casi già segnalati, va preso atto dell'elemento edilizio legittimato, per quanto negativo, ma non sembra il caso che il PP ne preveda l'ampliamento fino a confine.

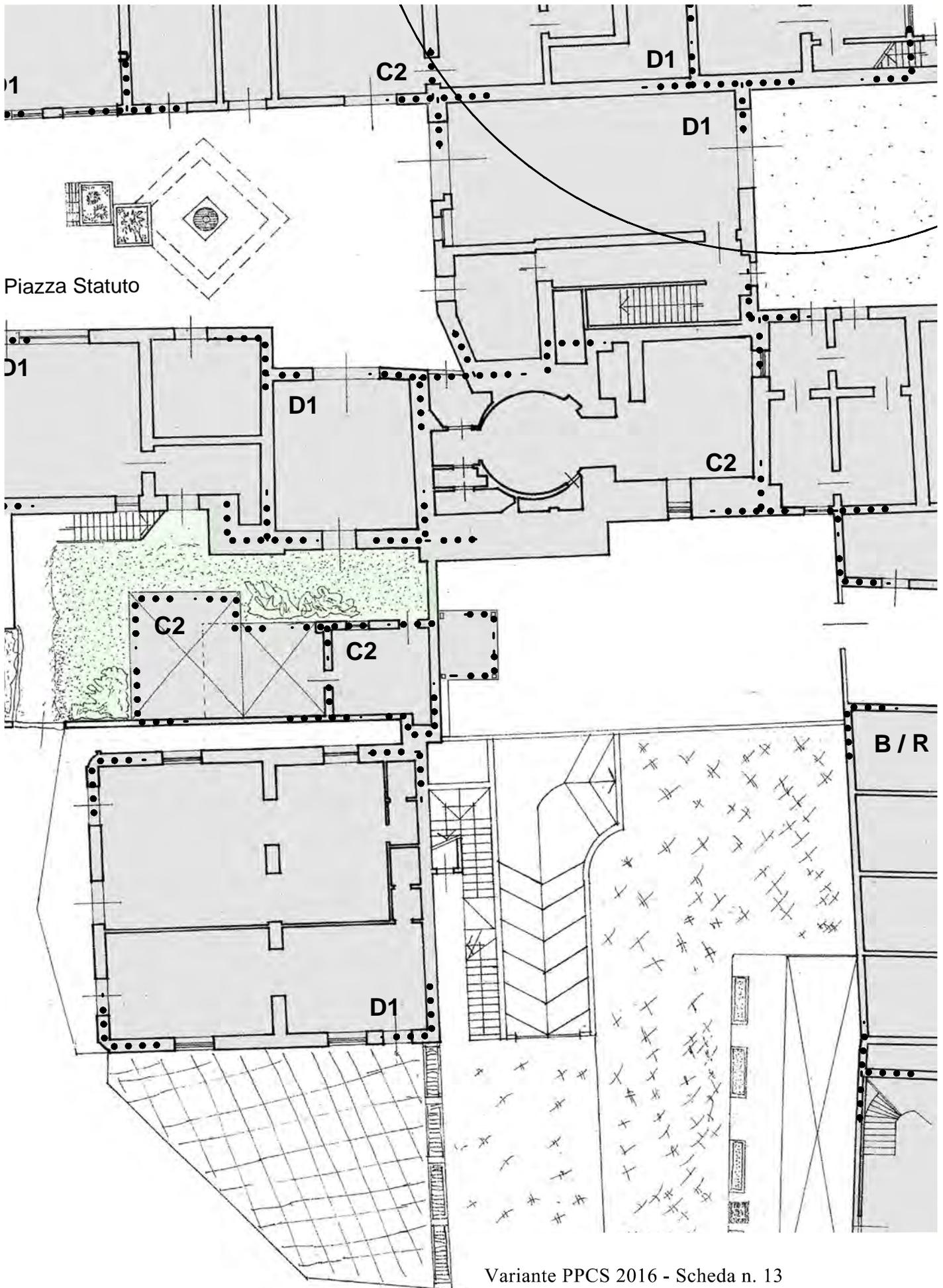
Modifiche agli elaborati del PPCS

Nella planimetria della Tav. 33, zona 6, è riportata la superficie coperta dall'elemento edilizio segnalato.

Allegati:

- a) stralcio della planimetria della zona 6, Tav. 33 del PPCS vigente;
- b) idem con riporto della tettoia condonata unita all'UMI principale.





Variante PPCS 2016 - Scheda n. 13

Allegato b) Stralcio Tav. 33 (pianta) **modificata**

Narrativa

L'istanza n. 27 dell'elenco al capitolo precedente si riferisce alla lista centrale di case, arretrate rispetto alle altre, sul fronte di via Mameli; e per una di queste propone un ampliamento, sul retro, del piano terra adibito a ristorante. Il richiedente non esplicita alcuna motivazione, limitandosi a constatare lo scarso valore, dal punto di vista storico e ambientale, di questi spazi "nascosti"; fa piuttosto cenno a un "gazebo" già installato, cioè a una struttura leggera e aperta, a richiesta amovibile, che segnala la carenza di spazi per l'attività di ristorazione in atto, tanto più se si volesse prostrarla oltre la stagione estiva.

Valutazioni

Siamo al margine del centro storico; un tempo qui finiva il paese e i terreni sul retro delle case sono ritagliati nei campi che un tempo stavano dietro alle ville in riva al lago, prima che vi fosse inserita la zona scolastica. Il PP ha dato una sistemazione a questo ambito, meno compatto rispetto agli isolati vicini, anche proponendo una integrazione della lista di case a corpo semplice per un loro allineamento sul lato posteriore.

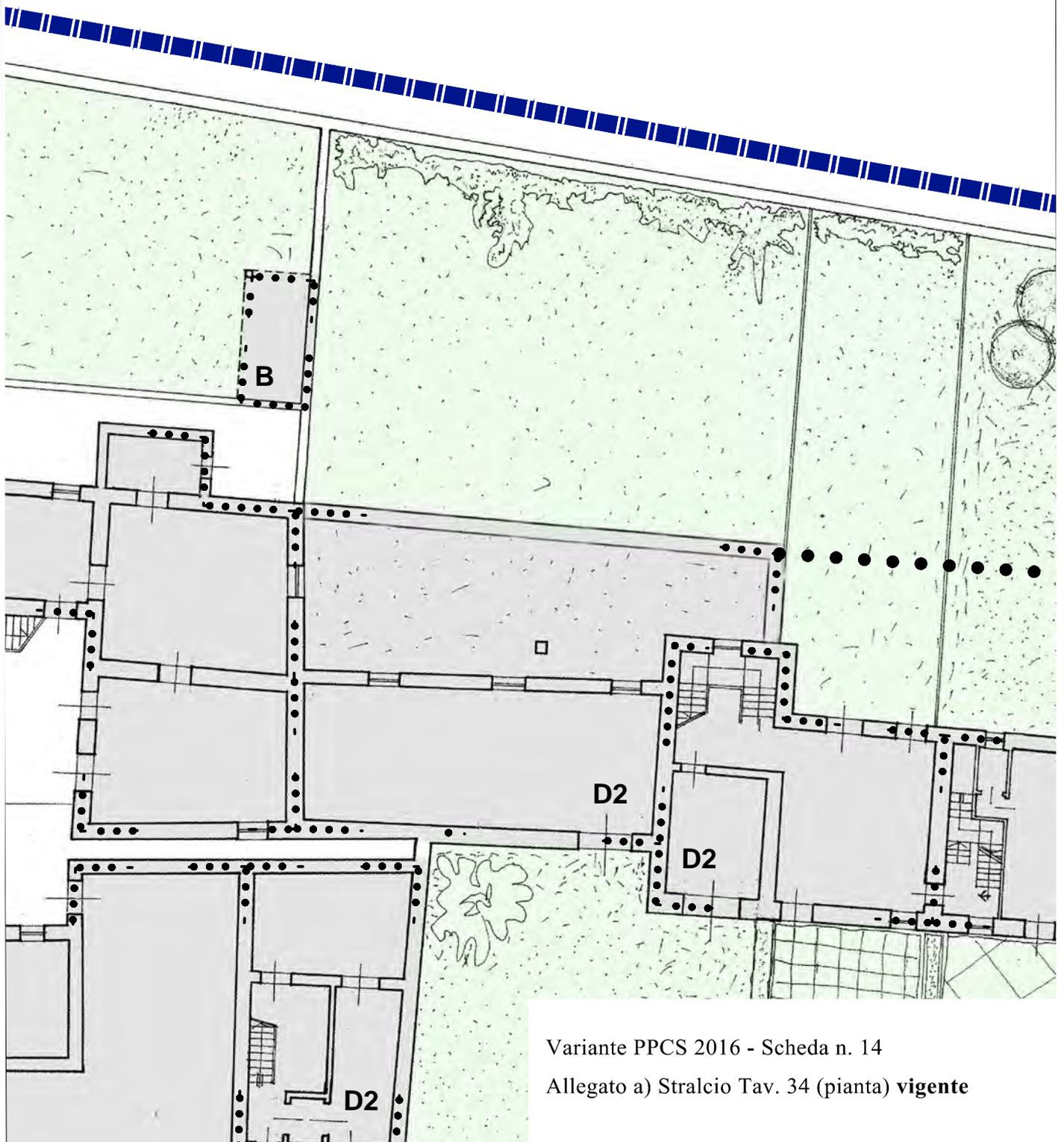
L'unità edilizia qui considerata non è propriamente a corpo semplice, e tuttavia l'estesa area aperta retrostante di sua pertinenza potrebbe ospitare senza danno una sala a un piano coperta da un terrazzo verde, ossia in sostanza uno spazio funzionale più strutturato rispetto ai cosiddetti "gazebo" allestiti nelle aree di pertinenza dei ristoranti. Ovviamente va tenuto conto delle proprietà contigue e quindi di ragionevoli distanze dai confini, che riducono l'area coperta proposta dagli interessati ma permettono anche che questa sia sufficientemente arieggiata e dotata delle necessarie uscite di sicurezza su terreno aperto, oltre che circondata da una fascia decorativa di verde.

Modifiche agli elaborati del PPCS

Come nei casi delle unità vicine, sull'area retrostante l'unità interessata e chiusa in fondo dall'alto muro della zona scolastica viene indicata l'area di possibile sedime per un ampliamento a un solo piano dell'esercizio pubblico in attività nell'unità principale. Salvi diritti di terzi.

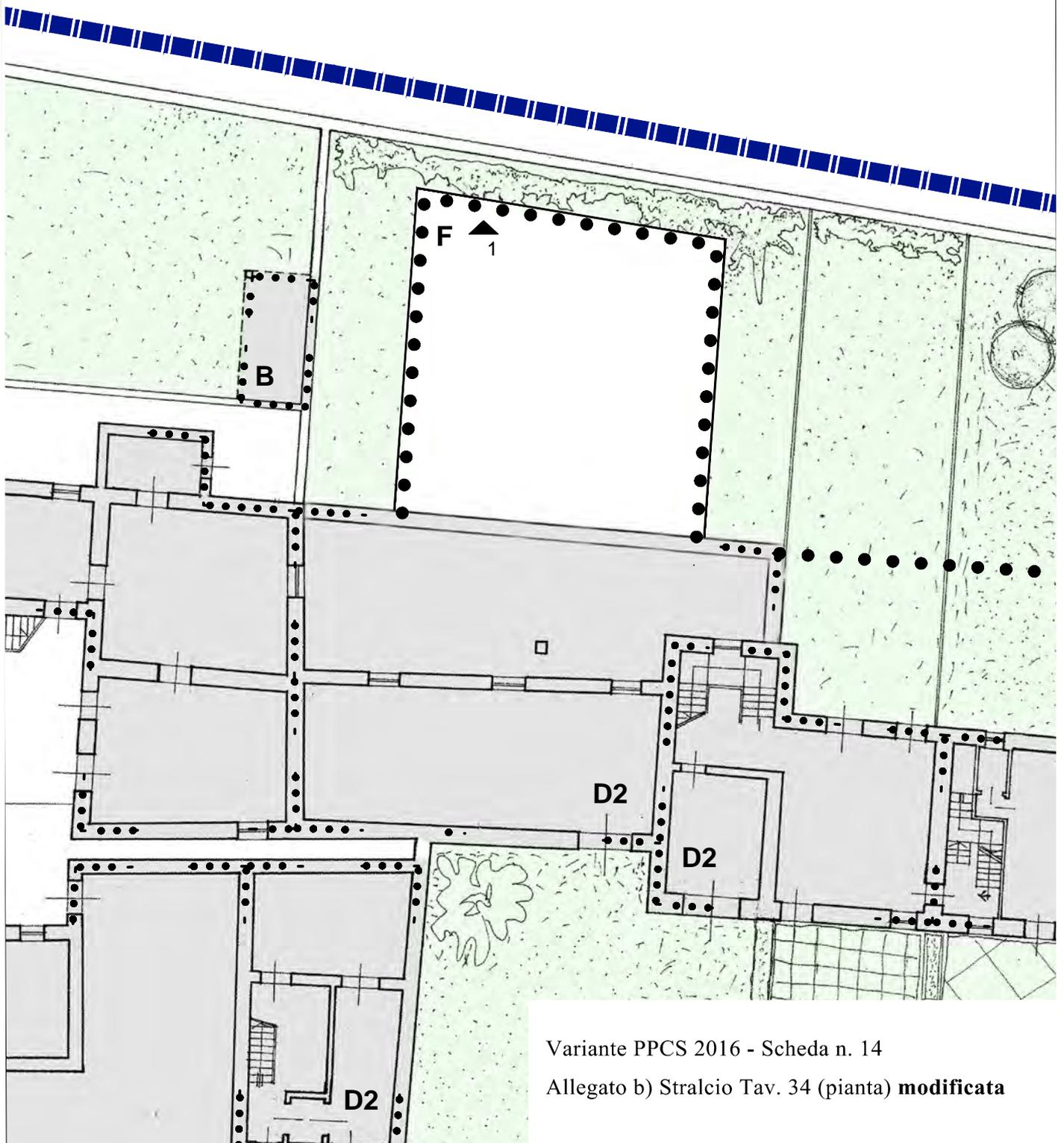
Allegati:

- a) stralcio della planimetria della zona 7, Tav. 34 del PPCS vigente;
- b) idem modificata.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 14

Allegato a) Stralcio Tav. 34 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 14
Allegato b) Stralcio Tav. 34 (pianta) **modificata**

Narrativa

Nel blocco d'angolo fra via D. Alighieri e via G. Mameli è compresa una unità edilizia composta da due abitazioni ai piani superiori e un piano terra commerciale. Il cortiletto che separa le due abitazioni (e al p.t. il negozio su strada dal magazzino interno) contiene la scala per raggiungere il ballatoio al p. I e da questo gli ingressi agli appartamenti. L'istanza n. 23, presentata in solido dai due proprietari, prospetta una soluzione interna che consente il disobbligo dal passaggio promiscuo sul ballatoio al primo piano e quindi la possibilità che esso venga attribuito a uno dei due alloggi e magari un poco ampliato. L'operazione richiede, a piano terra, lo spostamento dell'androne di ingresso, e quindi anche in facciata un riordino delle aperture: la porta d'ingresso va portata da destra a sinistra rispetto alla porta-vetrina del negozio.

Valutazioni

L'unità edilizia in questione risulta classificata "D1" e quindi, secondo l'art. 14 delle NtA, può subire modifiche di distribuzione interna che non incidano sull'impianto strutturale originario, come pure modifiche ai fronti esterni conseguenti al riordino delle aperture, con esclusione soltanto di nuove grandi aperture per vetrine di negozi. L'intervento prospettato appare dunque possibile a due condizioni:

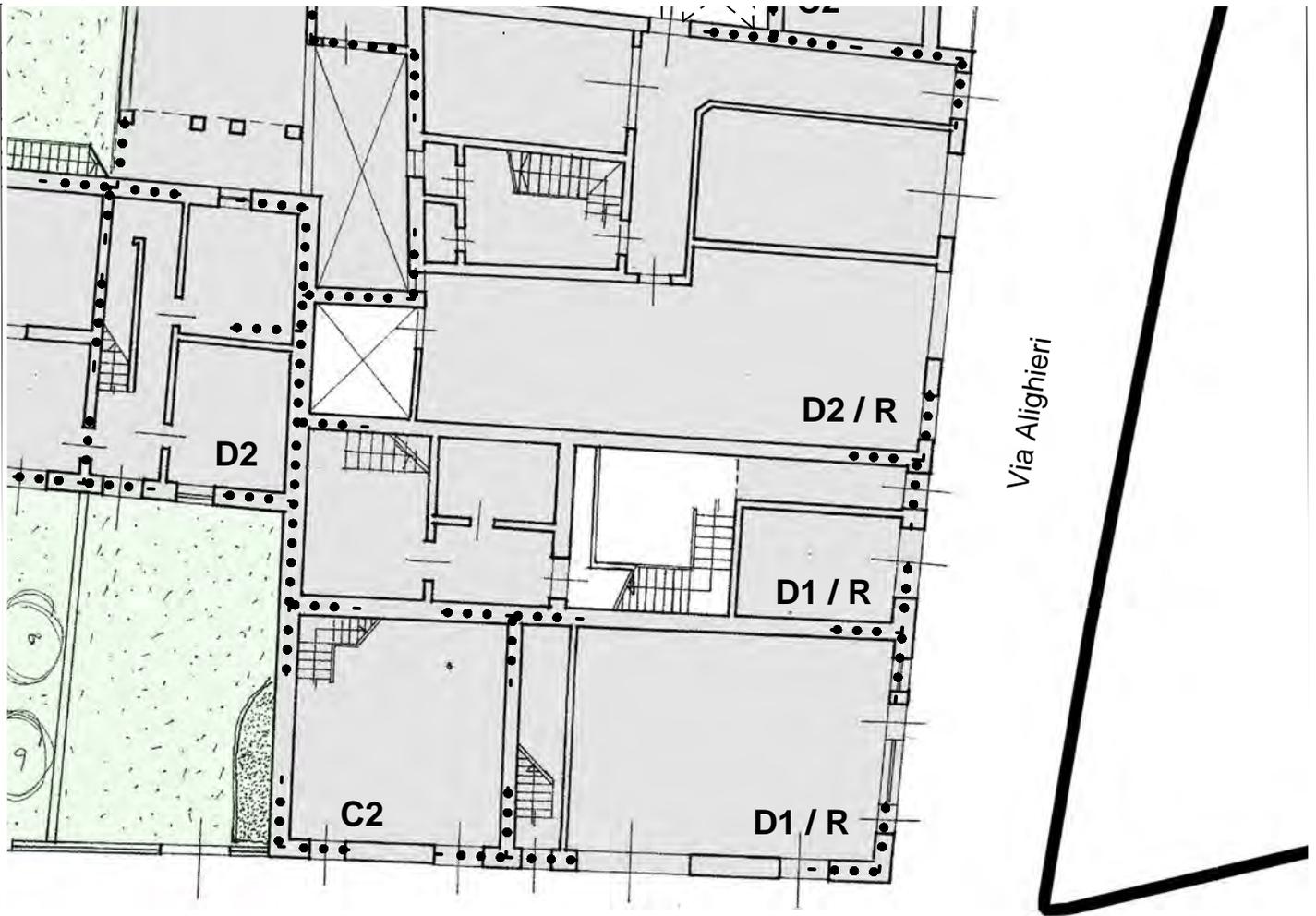
- a) che con l'ampliamento del ballatoio nel cortiletto interno non vengano peggiorate le condizioni igieniche del retrostante magazzino al piano terra;
- b) che l'intervento sulla facciata sia risolto mantenendo la porta attuale, che diviene porta del negozio, e riducendo l'apertura centrale per dare spazio al nuovo ingresso da strada; in questo modo si riduce al minimo l'azione distruttiva e si ricrea anche al p.t. una simmetria con due aperture laterali per normali porte d'ingresso e una centrale più ampia ma ridotta rispetto a quella attualmente esistente.

Modifiche agli elaborati di PPCS

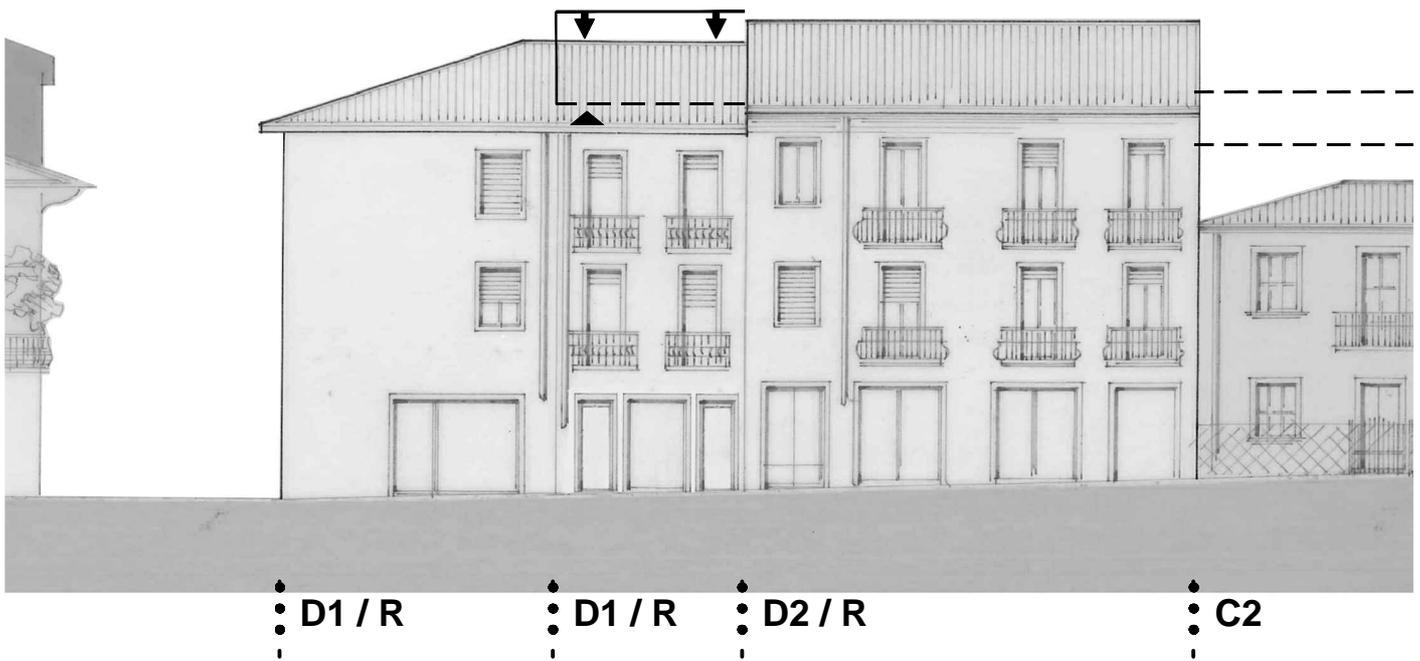
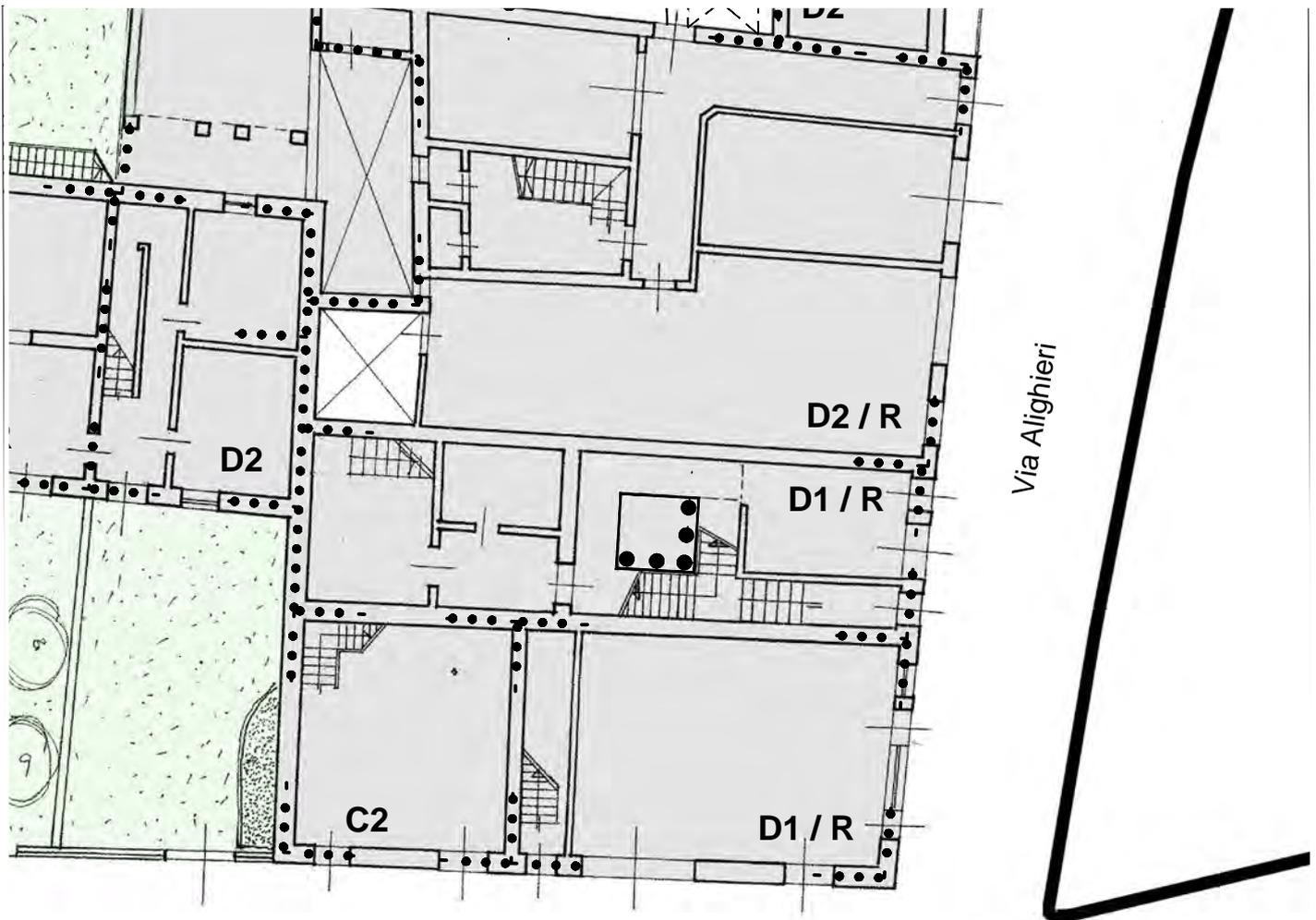
Con rispetto delle condizioni igieniche degli ambienti commerciali del p.t., da verificare in sede di rilascio del PdC, nella pianta dell'unità edilizia in questione viene indicato l'ampliamento del ballatoio sul cortiletto interno e nel prospetto su via Dante Alighieri lo schema simmetrico al piano terreno.

Allegati:

- a) stralcio planimetria e prospetto in Tav. n. 34 del PPCS vigente;
- b) idem con le modifiche di Variante in pianta e in prospetto.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 15
 Allegato a) Stralcio Tav. 34 **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 15
 Allegato b) Stralcio Tav. 34 **modificata**

Narrativa

L'istanza n. 39 si riferisce a una casetta a due piani, a corpo semplice, costruita nel primo Novecento e situata al limite del centro storico all'inizio di via Dante Alighieri. Nel suo ordine e nella decorazione, per quanto sobria, esprime la sua epoca e si distingue sull'intorno, che però la sovrasta e quasi la fagocita. Questo è il motivo per cui, in considerazione anche delle esigenze del nucleo familiare residente, in precedenti varianti al PPCS ne è stato ammesso l'ampliamento sul retro, in aderenza e a parziale copertura del massiccio e mal concluso condominio anni Sessanta che la affianca.

La classifica C2 (restauro integrativo e propositivo) attribuita originariamente dal PP alla costruzione esistente era motivata dai valori testimoniali (vago richiamo allo stile liberty) che l'edificio esprimeva, ma che nella nuova dimensione difficilmente potevano apparire se non forse come citazione. Ora l'istanza dei proprietari chiede che, proprio in funzione della sua integrazione nel nuovo insieme e anche in considerazione della modestia o addirittura povertà dei materiali impiegati e quindi delle condizioni statiche e funzionali molto scadenti, alla casa venga assegnata la classifica D2 che ammette un intervento di ristrutturazione complessivo e ormai necessario.

Valutazioni

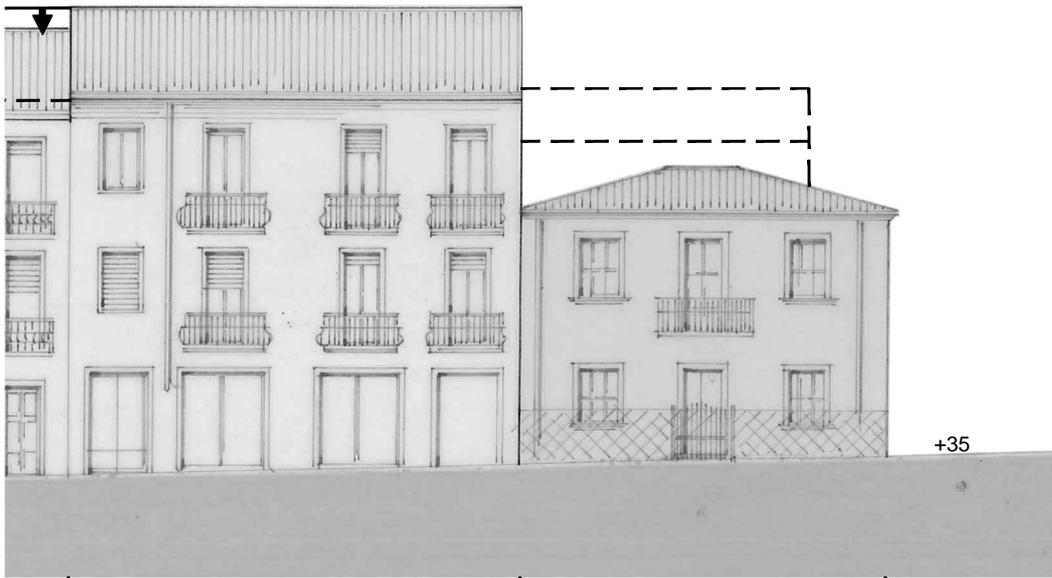
Al fine di non perdere la sua presenza tradizionale sul tratto della via ormai tutto commerciale, pur integrandosi con l'ampliamento ammesso sul retro, il corpo su strada dovrà mantenere alcuni caratteri come posizione, quota di impostazione, altezza dei locali e della gronda, mentre sarà il nuovo intervento sul retro a fornire anche a questa parte il consolidamento e rinforzo delle strutture, la qualità tecnologica (isolamenti, impianti) ecc. Basterà che la ristrutturazione completa rispetti la distinzione, ben chiara nel PP, fra corpo su strada e ampliamento alle spalle.

Modifiche agli elaborati del PPCS

Per quanto sopra detto, nella planimetria della zona 7 di Bardolino la classificazione dell'unità edilizia in questione passa dalla sigla "C2" alla "D2".

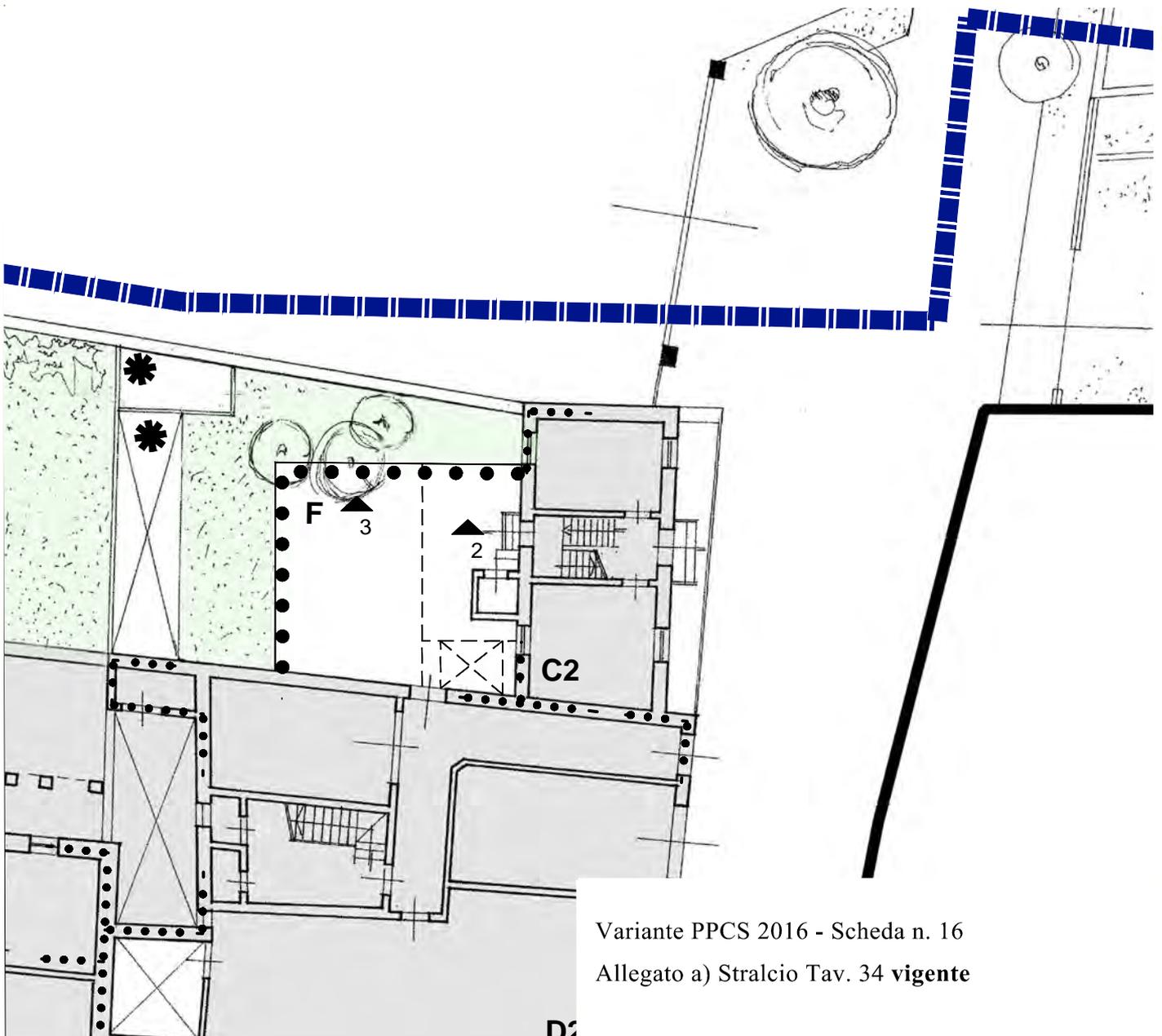
Allegati:

- a) stralcio della Tav. 35 del PPCS vigente;
- b) idem con la modifica in Variante.



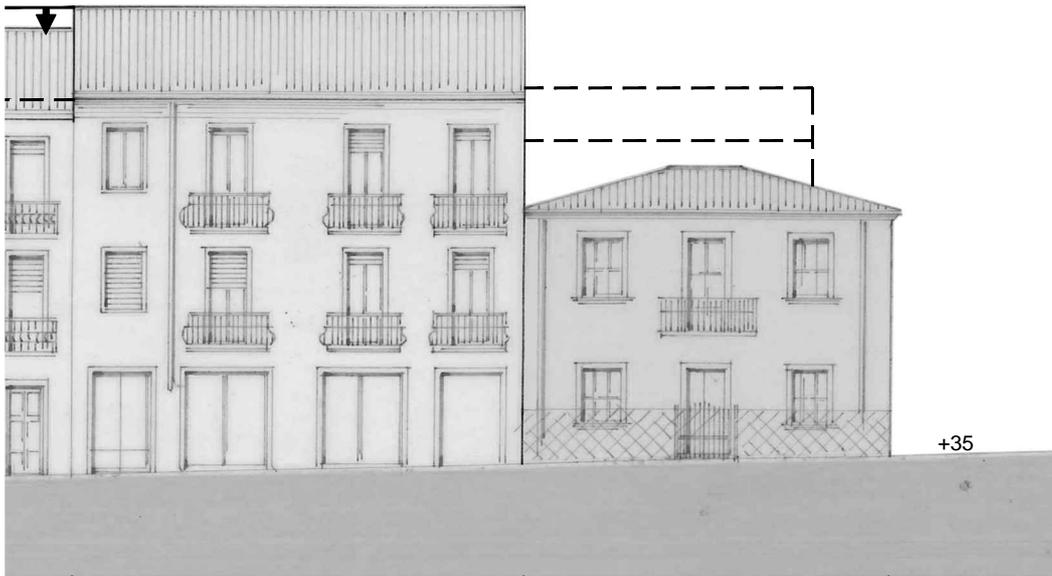
••• D2 / R

••• C2



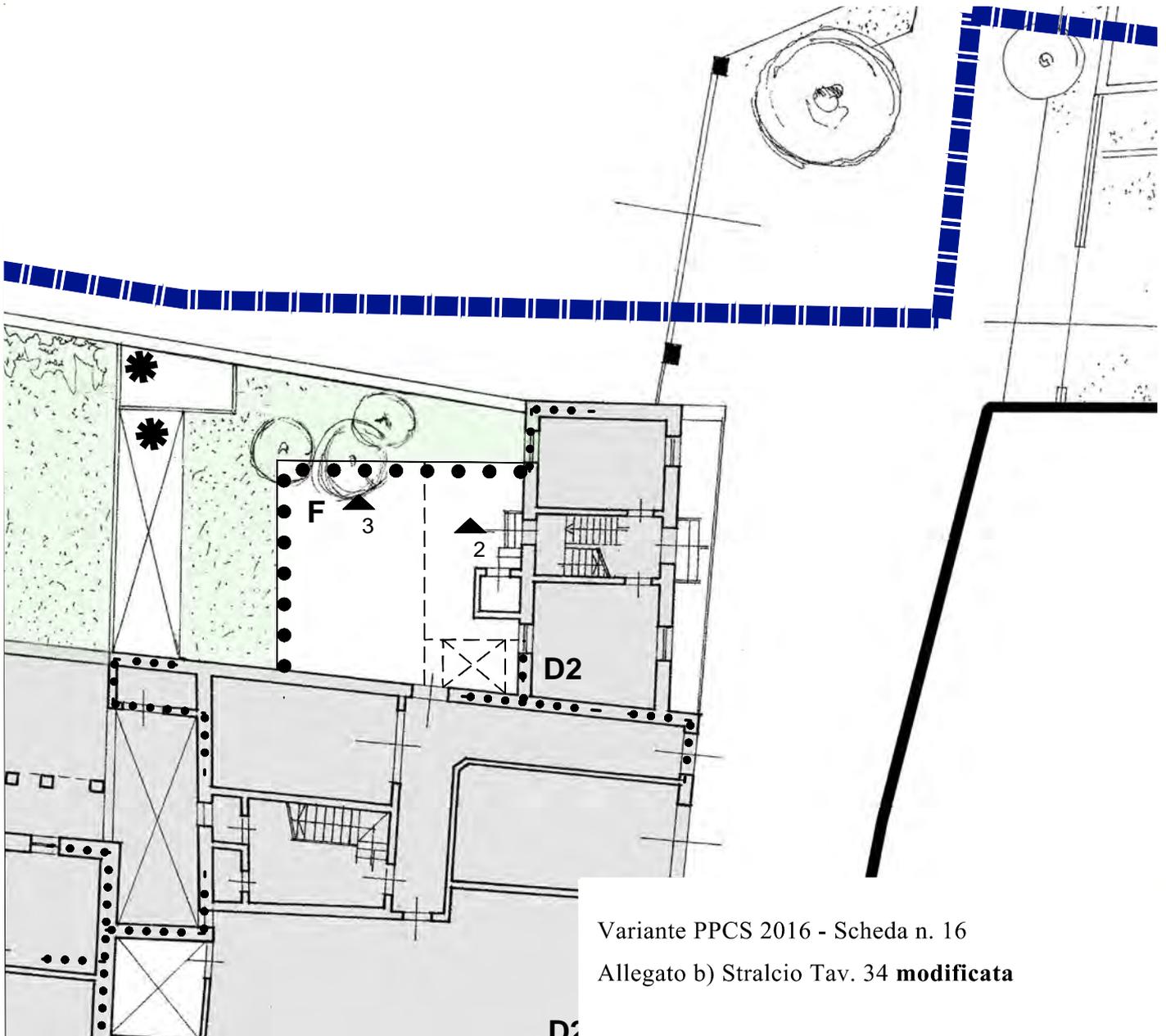
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 16
 Allegato a) Stralcio Tav. 34 **vigente**

D2



••• D2 / R
•••

••• D2
•••



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 16
Allegato b) Stralcio Tav. 34 **modificata**

D2

Narrativa

Dall'istanza n. 33 dell'elenco in premessa viene posta all'attenzione, in testa all'isolato n. 8, fra via Mameli via Battisti e piazza Lenotti, la necessità per un ristorante esistente di proteggere con strutture fisse l'attività che ora svolge in parte anche sul terrazzo aperto soprastante locali commerciali, con tutti i disagi del caso. La richiesta è dunque di sopraelevare la costruzione esistente da 1 a 2 piani. Inoltre viene richiesto che anche lo stacco fra questa e la casa retrostante (dove si trova la cucina) possa essere coperto e chiuso. La proposta di consolidamento dell'attività esistente è sostenuta dall'opportunità di tenere aperto il ristorante tutto l'anno, contribuendo ad allungare la stagione turistica sul lago e in particolare a Bardolino.

Valutazioni

Il negozio originario, che tuttora occupa il lato piazza, è stato a suo tempo integrato in una costruzione a portico vetrato (una via di mezzo fra una serra e un giardino pensile) estesa su una parte dell'area di pertinenza della casa in testa all'isolato. Il ristorante che si trova in questa casa ha il suo *déhors* tra i pergolati del giardino pensile, ossia sui terrazzi. Questa tipologia, al fine di proteggere la zona pranzo esterna dalle intemperie, potrebbe essere ora estesa a una parte del terrazzo, quella più bassa e più arretrata rispetto alla piazza, in sostituzione degli attuali tendoni, ormai smontati in tutti gli esercizi pubblici o sostituiti dai cosiddetti "gazebo" vetrati. Affinché non si perda l'idea del giardino e della serra, che è un po' il genio di questo luogo, anche lungo i lati sulle due vie, così come sopra tutto il negozio più alto verso la piazza, va mantenuta la balconata o loggia, di modo che la parte stabilmente chiusa o chiudibile si limiti solo a un nocciolo interno (di circa 60-65 mq), che dovrebbe bastare per il periodo più freddo. Tuttavia anche le balconate o logge, ad esclusione di quella più alta sopra il negozio verso la piazza, potranno essere stabilmente coperte da strutture leggere a sbalzo collegate agli archi metallici esistenti, ed eventualmente schermate in parte verso l'esterno, e ombreggiate, da pannelli scorrevoli con graticci, stuoie e vetri, senza però che venga rimosso il pergolato ad archetti in ferro tutt'intorno. La nuova copertura piana, che potrebbe essere del tipo "tetto verde" e comunque senza parapetto, non dovrà essere agibile al pubblico. La scala può rimanere dove ora si trova o essere riposizionata con il minimo ingombro per il giardinetto d'accesso.

Quanto al collegamento con la casa retrostante, che per le sue caratteristiche di pregio deve essere lasciata libera, può bastare un *trait-d'union* vetrato, tipico delle serre, applicabile anche a protezione della scala e del saliscendi per le vivande. Questi elementi, come pure gli eventuali pannelli scorrevoli sulle logge, possono essere considerati opere di arredo.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Nella planimetria di Tav. 35, sopra la parte centrale del terrazzo più basso viene indicato il perimetro della sopraelevazione di un piano. Nei prospetti è indicata l'altez-

za massima della copertura piana, che pareggia con l'estradosso le gabbie in ferro (che rimangono) sul terrazzo prospiciente piazza Lenotti. Poiché i prospetti nel PP non appaiono abbastanza chiari, è stato elaborato uno schema dell'unità edilizia esistente, basato sulle sezioni presentate nell'istanza, accompagnato da una simulazione dell'intervento ammesso come testé descritto; tale disegno ha valore puramente descrittivo e non prescrittivo, se non per quanto attiene alla tipologia e al rispetto delle direttive sopra espresse.

Allegati:

- a) stralcio planimetria Tav. 35 del PPCS vigente;
- b) stralcio prospetti Tav. 35 del PPCS vigente;
- c) idem con le modifiche di Variante in planimetria e d) ai prospetti;
- e) schema esemplificativo in simulazione dell'intervento;
- f) fotografie.

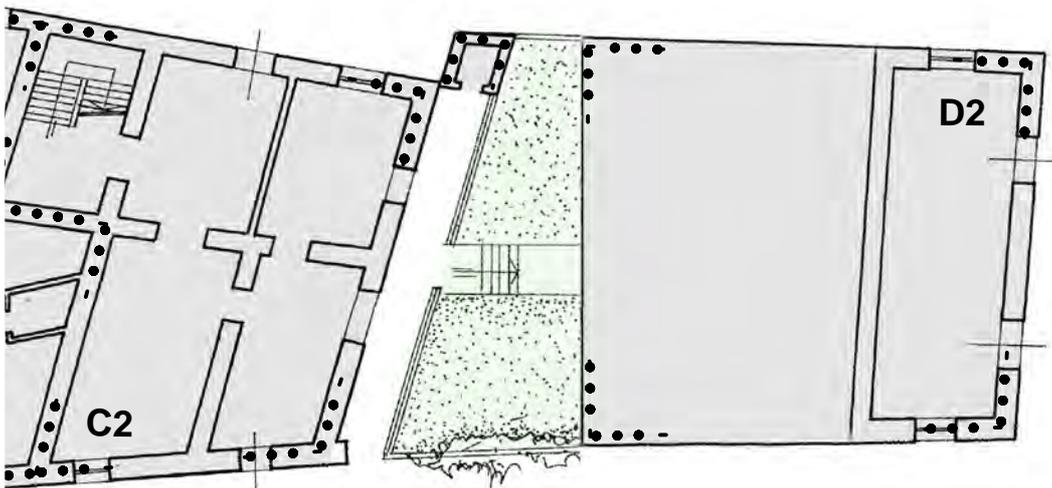
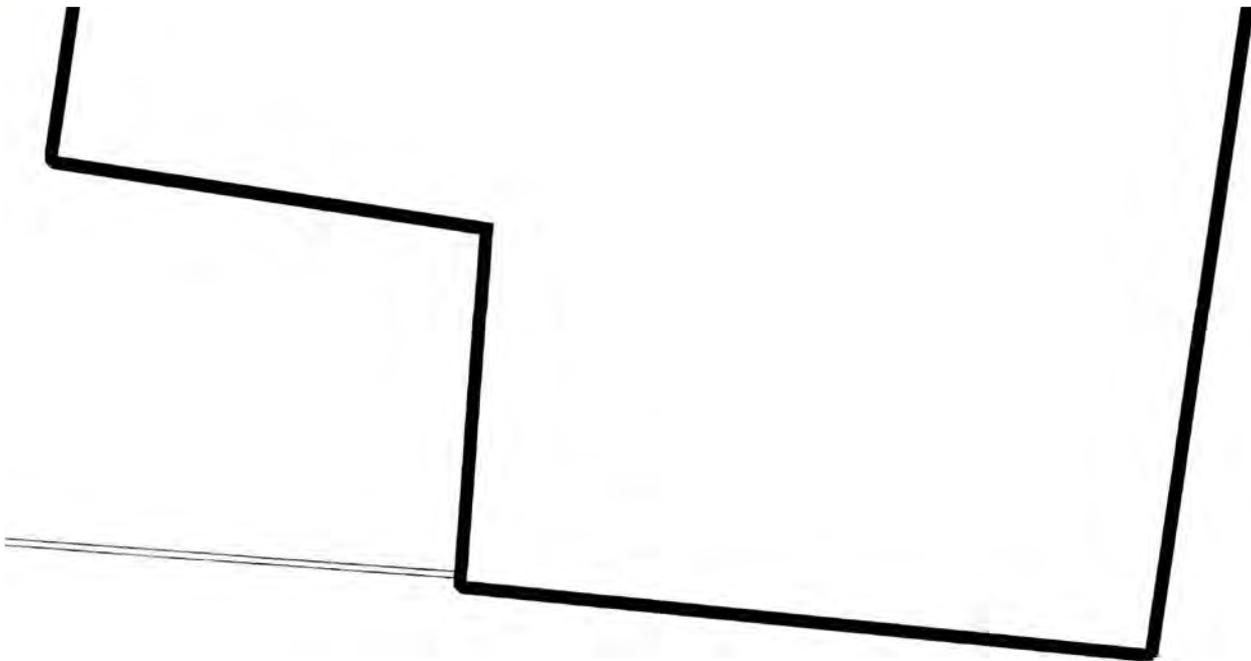
Nota:

computo superficie e volume della sopraelevazione:

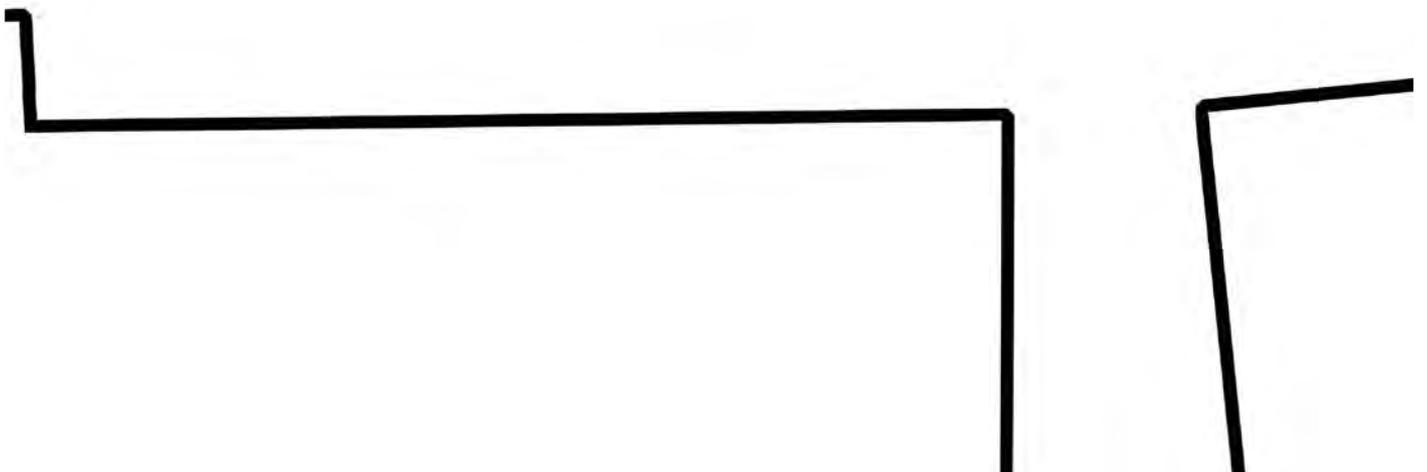
ml $8 \times 8 = 64$ mq di pavimento

mq 70 lordi x altezza h 2,70 all'intradosso del solaio della copertura piana

= volume mc 189,00

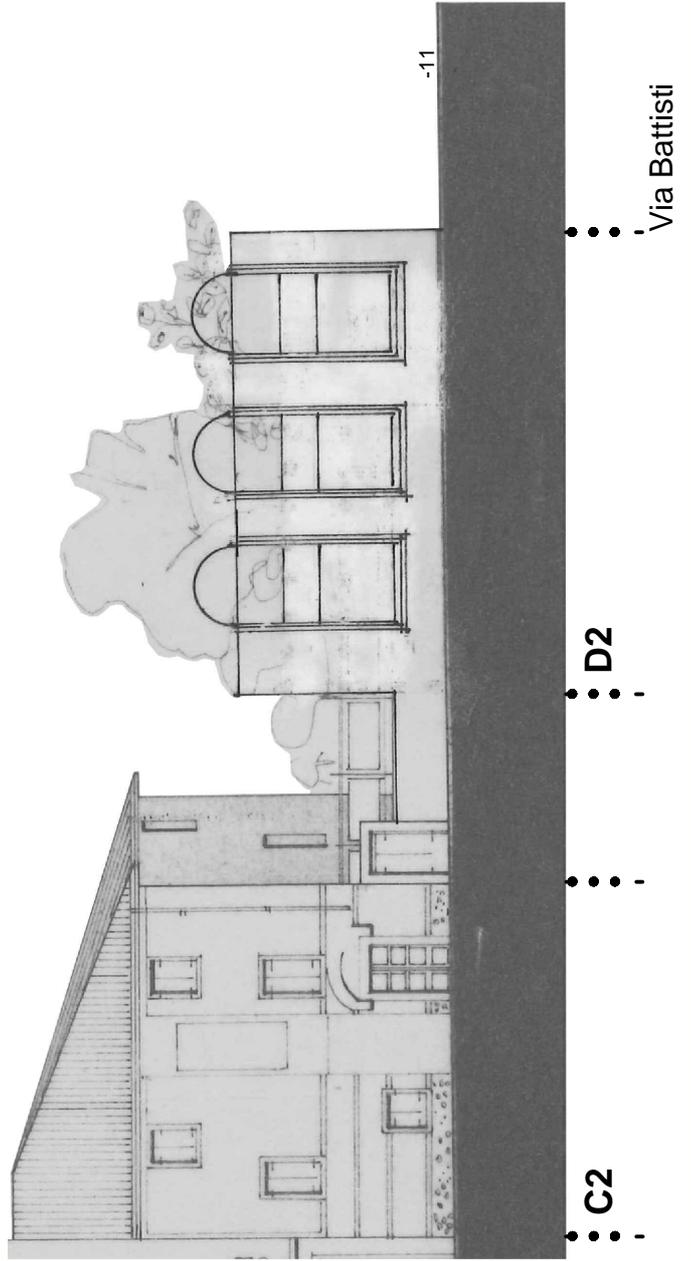
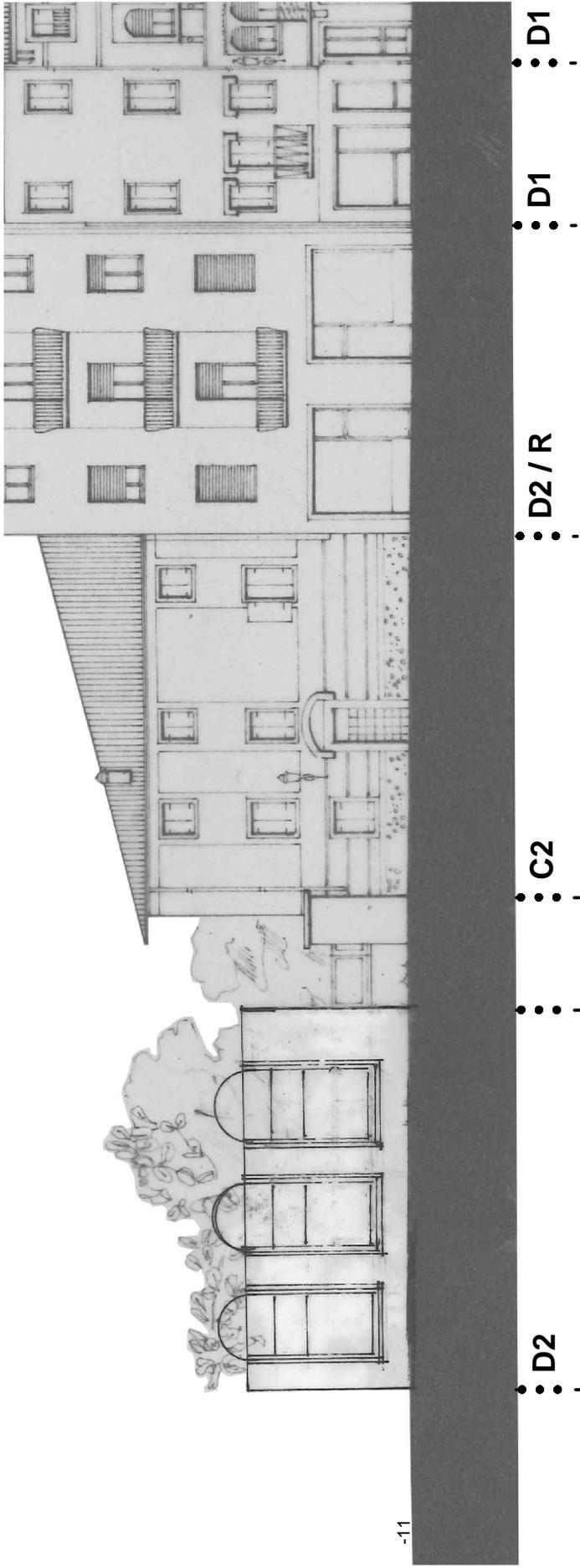


Piazza Le

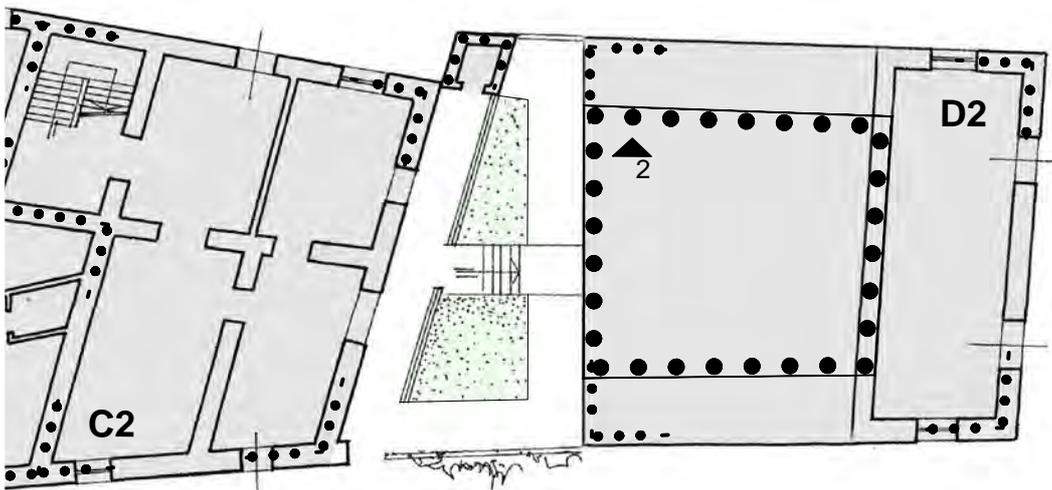
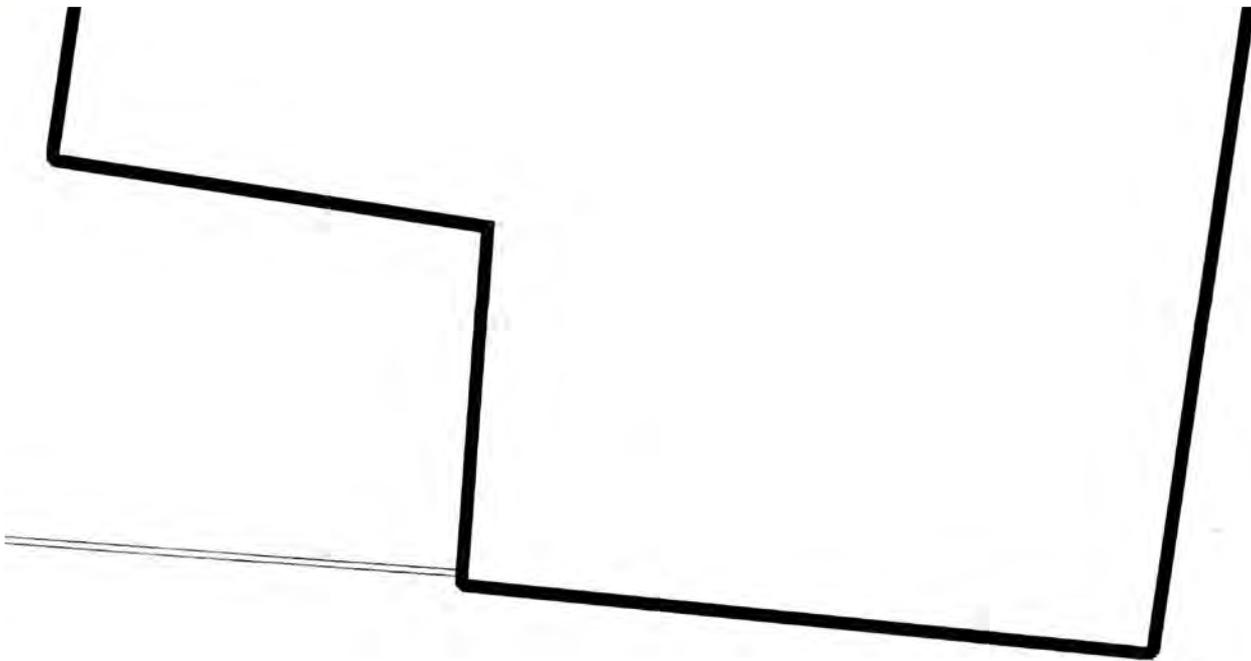


Variante PPCS 2016 - Scheda n. 17

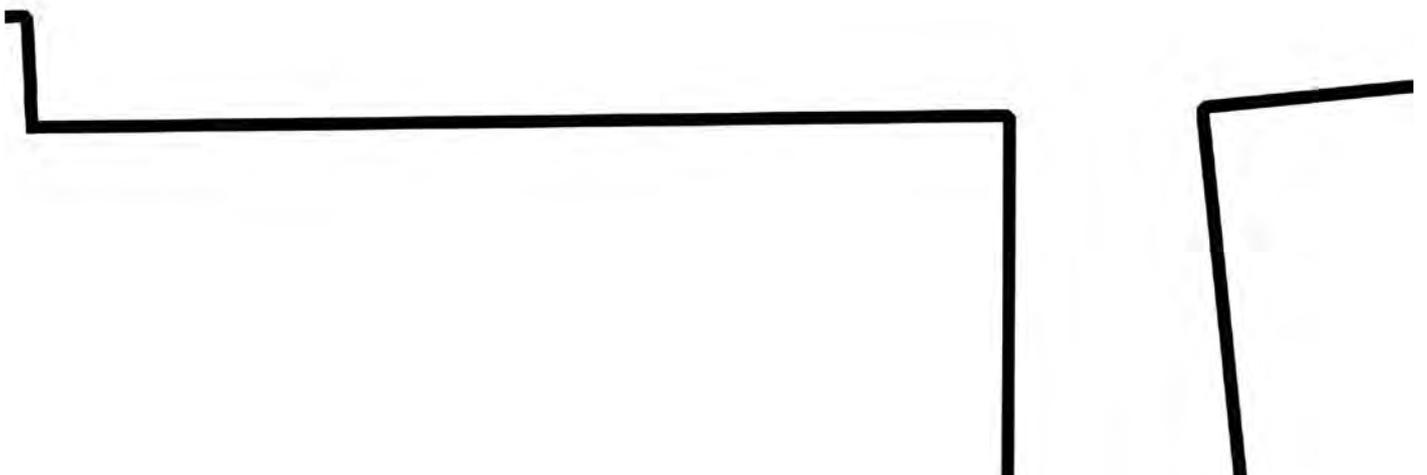
Allegato a) Stralcio Tav. 35 (pianta) **vigente**



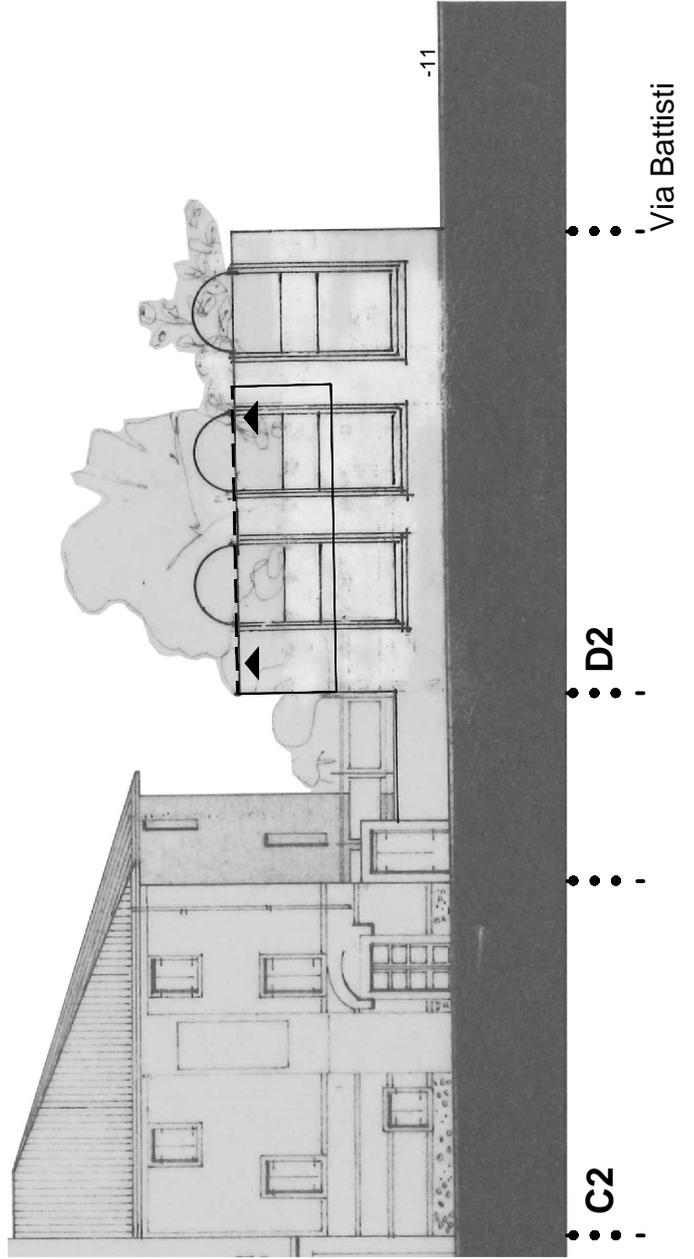
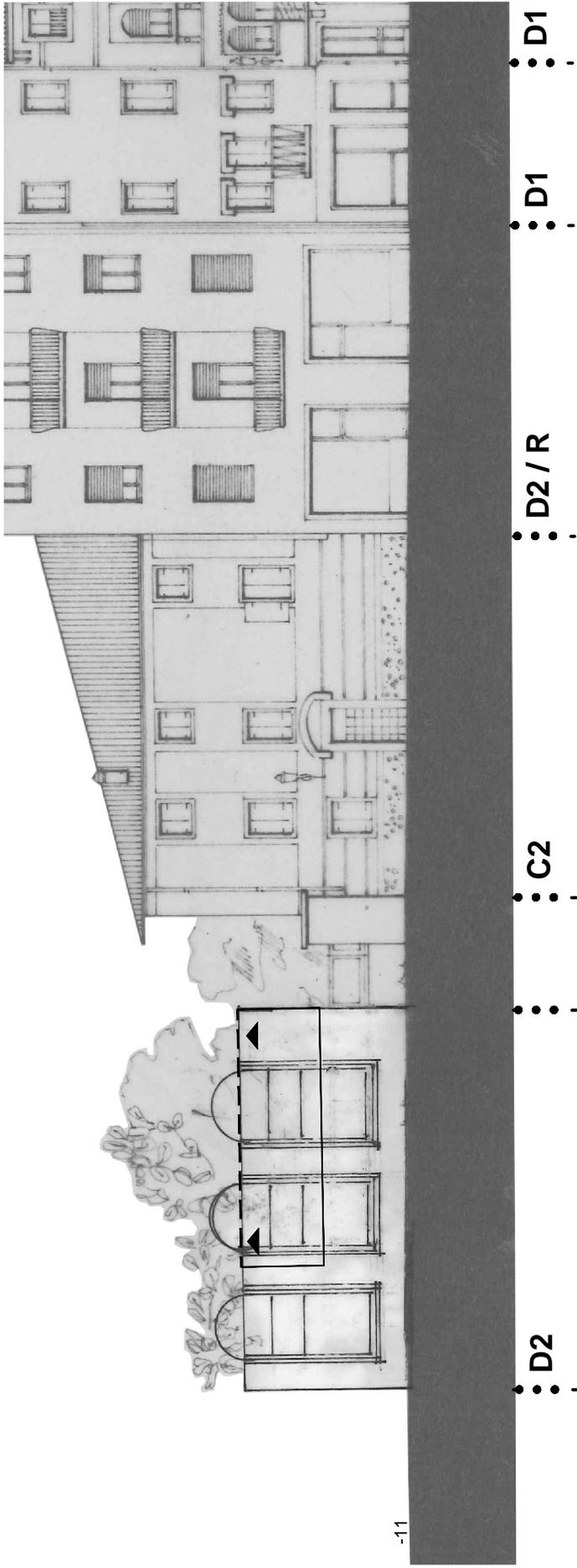
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 17
 Allegato b) Stralcio Tav. 35 (prospetto) vigente



Piazza Le



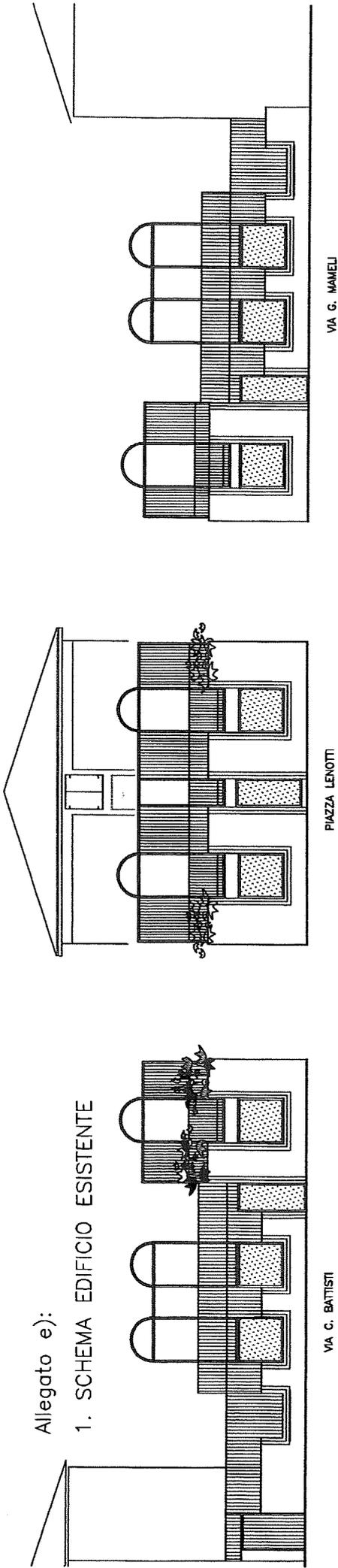
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 17
Allegato c) Stralcio Tav. 35 (pianta) **modificata**



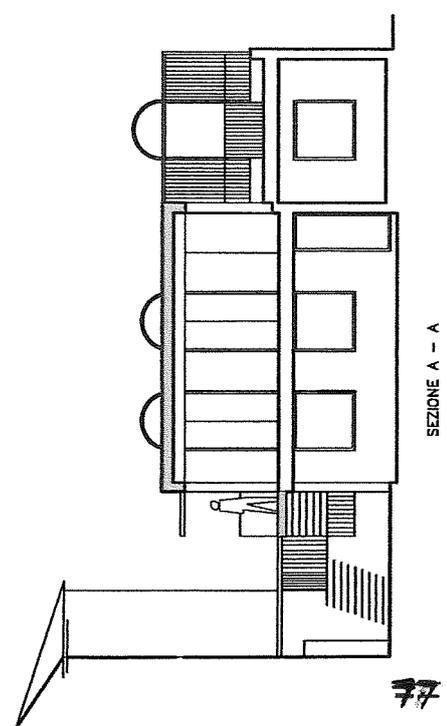
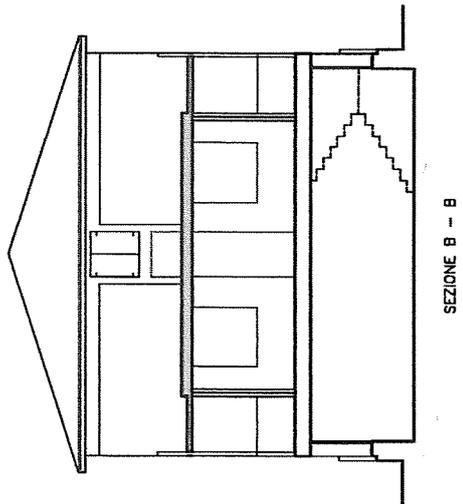
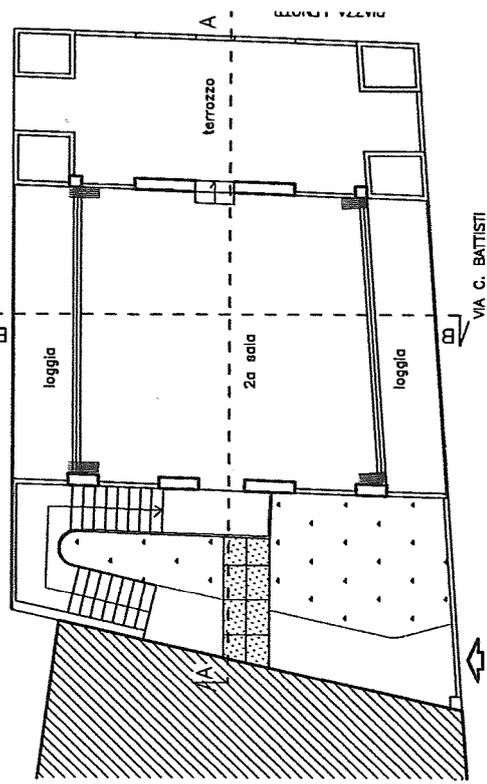
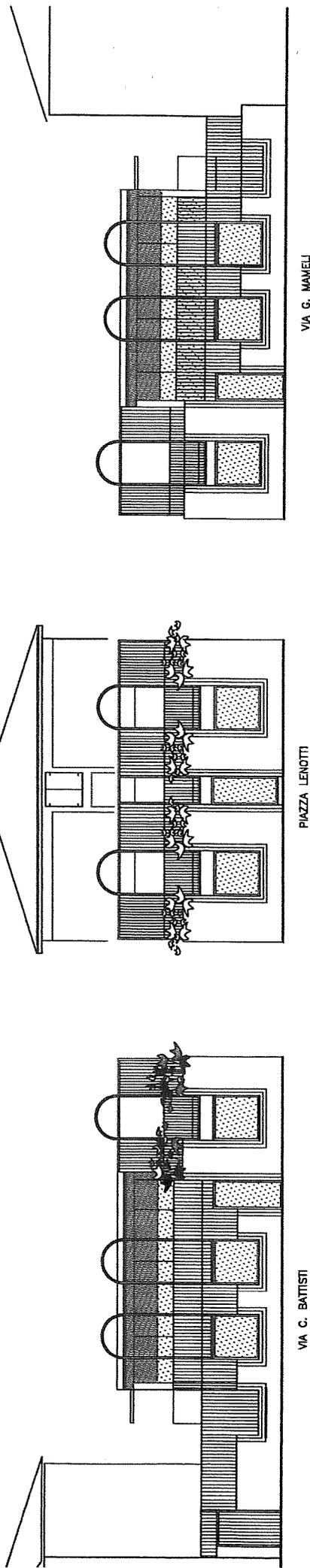
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 17
 Allegato d) Stralcio Tav. 35 (prospetto) **modificata**

Allegato e):

1. SCHEMA EDIFICIO ESISTENTE



2. SCHEMA ESEMPLIFICATIVO DELLA VARIAZIONE





Allegato f): viste nel contesto da p.zza Lenotti e da via Mameli



Narrativa

L'amministrazione del condominio Carducci nella omonima via propone (istanza n. 7 dell'elenco in premessa) la copertura dell'interspazio a p.t. fra negozi e magazzini sul retro delle costruzioni, al fine di ottenere il collegamento al coperto dei relativi ambienti commerciali.

Valutazioni

La proposta non è nuova ed è stata almeno in gran parte risolta in una precedente variante (2001). Data l'occasione offerta dalla segnalazione, viene lo scrupolo di ricordare la funzione igienica e di sicurezza che ha questo spazio aperto per il ricambio d'aria nei negozi e le vie di fuga in caso di necessità. Perciò nel rilasciare i PdC per il completamento della chiusura, va data la prescrizione che rimangano assicurate la possibilità di circolazione dell'aria direttamente dall'esterno (dall'alto) e la conservazione di percorsi verso l'esterno, anche promiscui, eventualmente presenti o anche ricavabili come vie di fuga.

Nessuna modifica agli elaborati di PP, poiché l'indicazione di integrazione a un piano nel PP riguarda l'intero cortiletto o intercapedine.

Narrativa

Oggetto della segnalazione n. 21 dell'elenco in premessa è l'hotel Corte San Luca il cui corpo principale, classificato "C2" (restauro integrativo e propositivo) dà sulla Corte S. Luca e su via Manzoni. Sul fronte verso la corte si ha un balcone a servizio di una suite al primo piano, ma scenterato rispetto all'asse del prospetto. E' desiderio della proprietà di bilanciare questo elemento creandone un altro simmetrico sempre al primo piano e sempre nelle stesse dimensioni e materiali dell'esistente.

In secondo luogo è segnalata l'opportunità di ampliare i terrazzini di due soffitte, tagliati a tasca nella falda del tetto, facendoli avanzare di circa 1 metro verso la gronda, e questo per dare maggiore aria e luce ad ambienti nel piano sottotetto.

Valutazioni

Per quanto riguarda il balcone interno alla corte, si tratta di un caso che può rientrare in quelli ammessi dalla norma (art. 27 NtA) anche per unità classificate "C2", in quanto si tratta di ricomporre una simmetria all'interno della corte, tuttavia è opportuno che l'interpretazione della norma sia esplicitata da una nota nella Tav. 36.

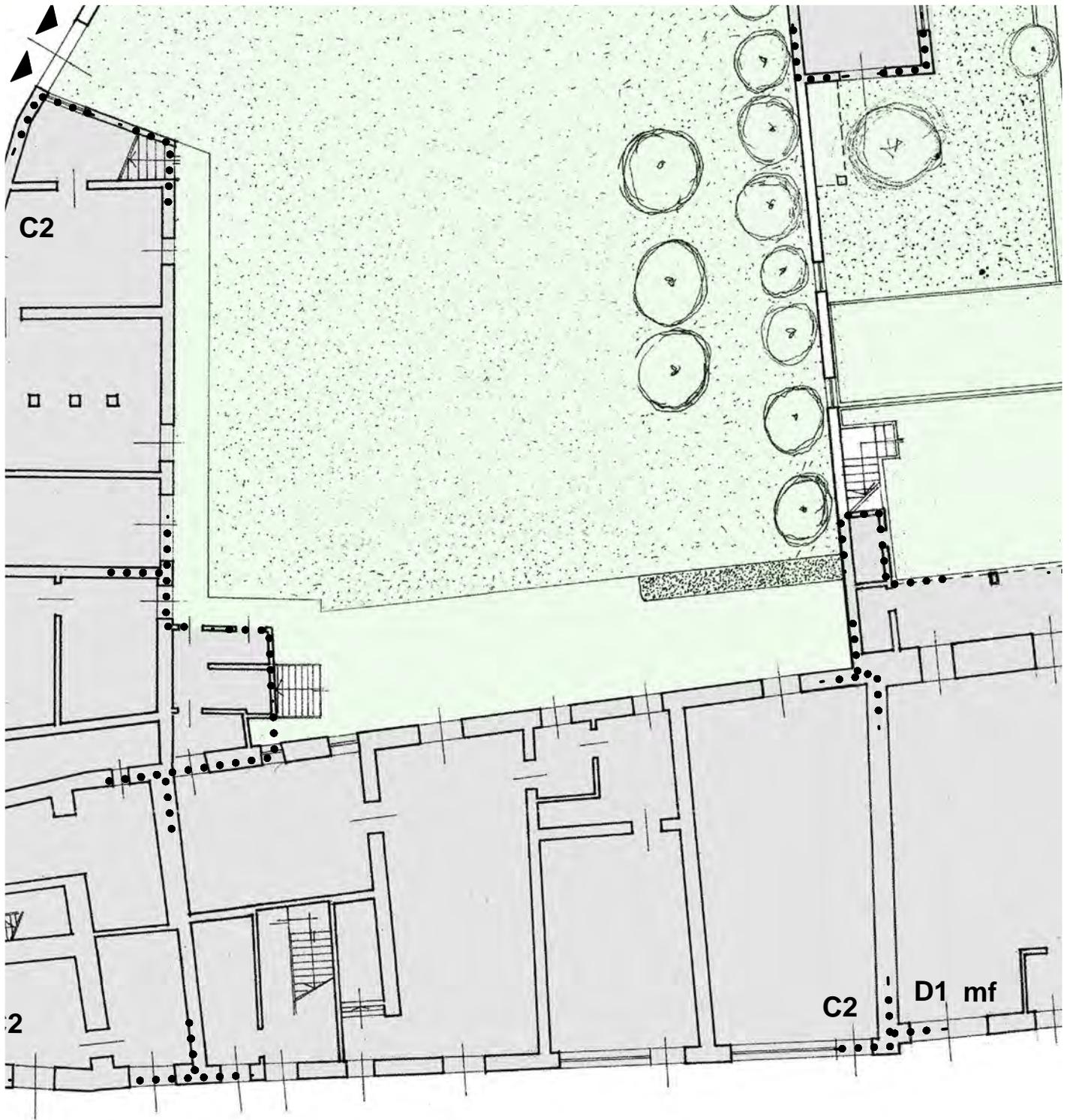
L'ampliamento dei terrazzi a tasca nel tetto può essere ammesso dato che si tratta di modificare elementi esistenti, ma dovrà essere comunque rispettata la superficie max ammessa per questi, ossia mq 15.

Variazioni agli elaborati di PP

Gli interventi ammessi vanno segnalati con note e/o prescrizioni anche sulla Tav. 36 di PPCS.

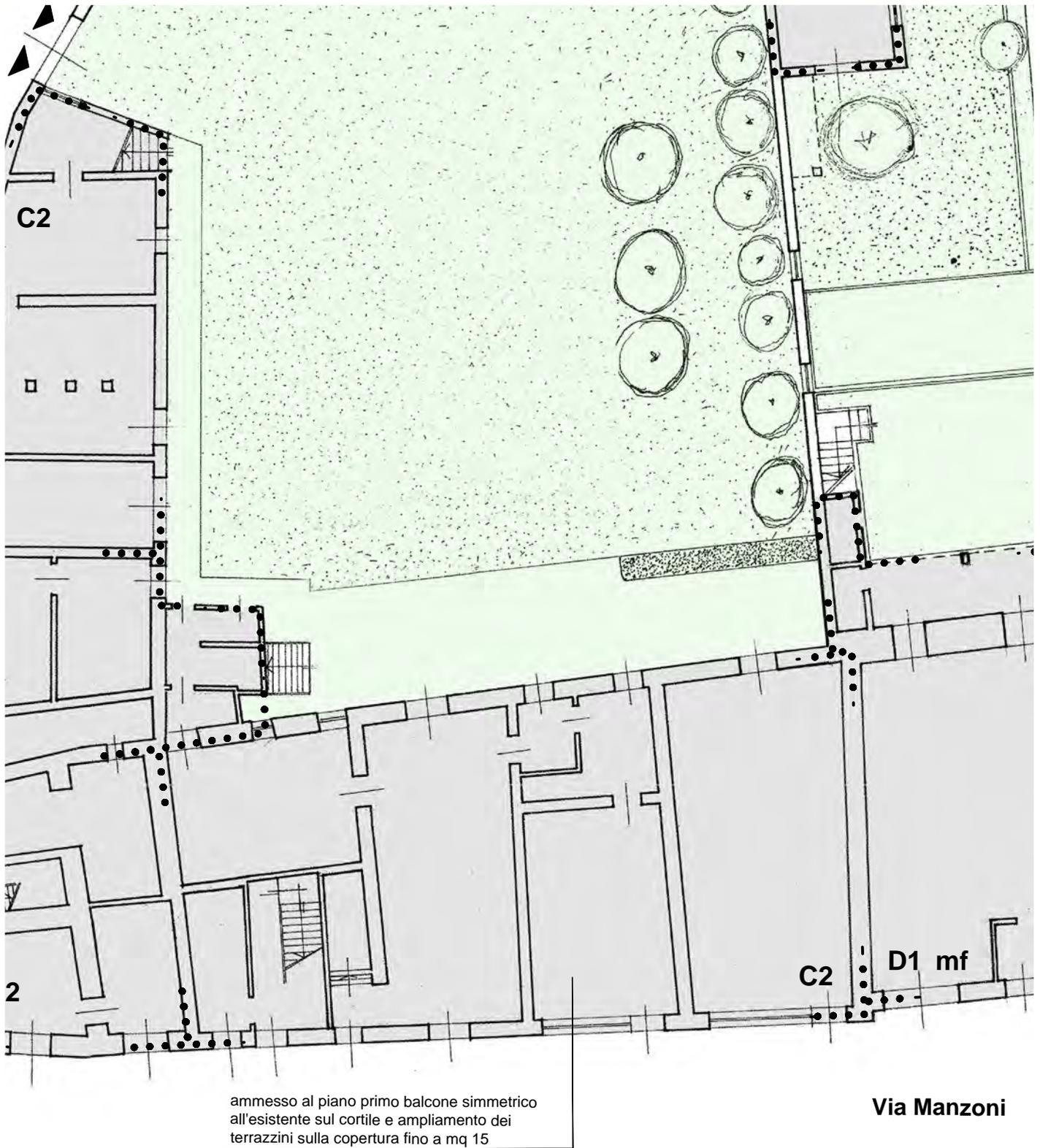
Allegati:

- a) Stralcio Tav. 36 vigente;
- b) idem modificata con aggiunta di note e/o prescrizioni.



Via Manzoni

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 19
Allegato a) Stralcio Tav. 36 (pianta) **vigente**



Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 20

Tav. n. 38 - Bardolino, zona 11 (via Palestro)

Narrativa

La segnalazione n. 19 riguarda un terrazzo in via Palestro lato sud, sul quale danno le aperture (due porte) di un sottotetto parzialmente abitabile (40-50 mq) facente parte della stessa unità edilizia, che ha già subito una ristrutturazione globale. Al fine di ampliare lo spazio abitabile, dalla proprietà viene ora proposta una soluzione che copre circa 15 mq della superficie del terrazzo creando un volume geometrico (un cubo) in gran parte vetrato.

Valutazioni

Le NtA del PP ammettono che i terrazzi esistenti possano essere coperti ed anzi incentivano questo tipo di interventi con l'obiettivo di conservare al centro storico le caratteristiche dell'edilizia tradizionale, una delle quali è appunto il tetto in coppi a falde inclinate. Ciò premesso, il caso in questione si può considerare non una sopraelevazione ma una copertura parziale del terrazzo con utilizzo del sottotetto, e questo si otterrebbe non posando sul terrazzo un oggetto estraneo come un cubo di vetro ma estendendo le falde di copertura della casa come prevede la normativa.

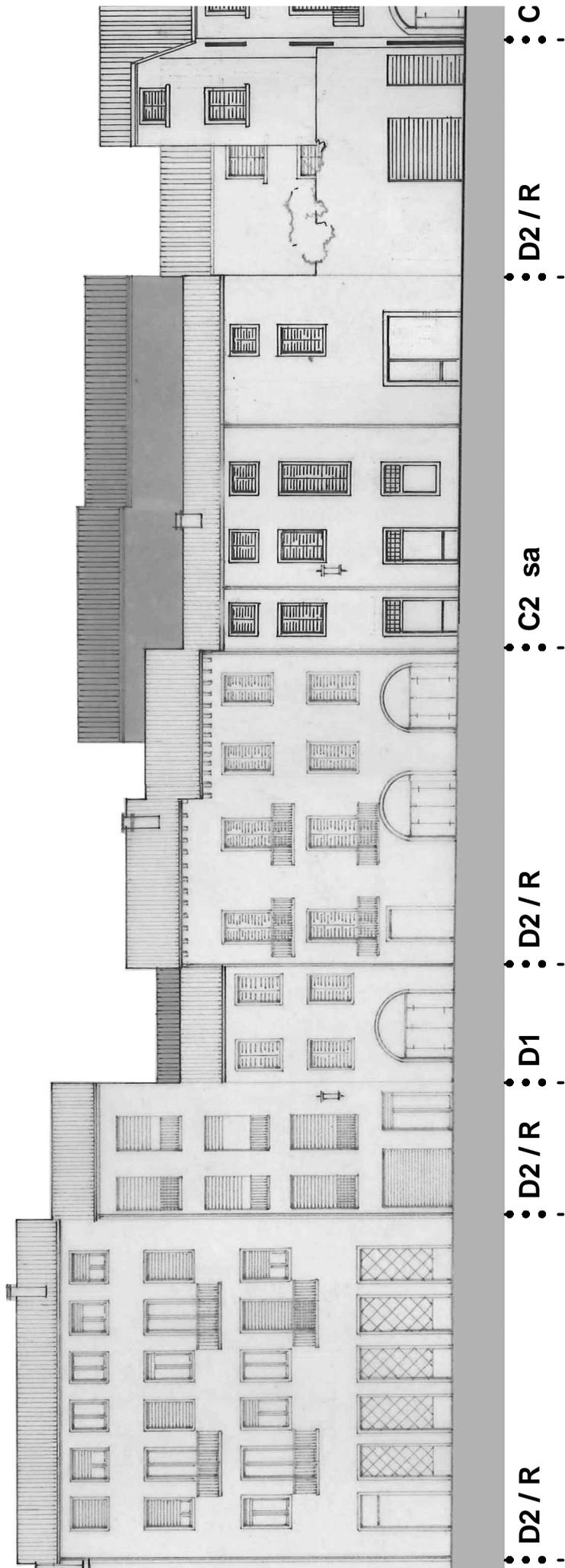
Poiché il PP richiede per l'unità edilizia nel suo insieme anche un riordino, varrebbe la pena che il progetto studiasse se sia il caso di aprire delle finestrelle nella fascia sottogronda sproporzionatamente alta, utili anche da un punto di vista igienico.

Modifiche agli elaborati di PP

Nella Tav. 37 di PP viene indicata una linea di gronda e una linea di colmo per la copertura del terrazzo.

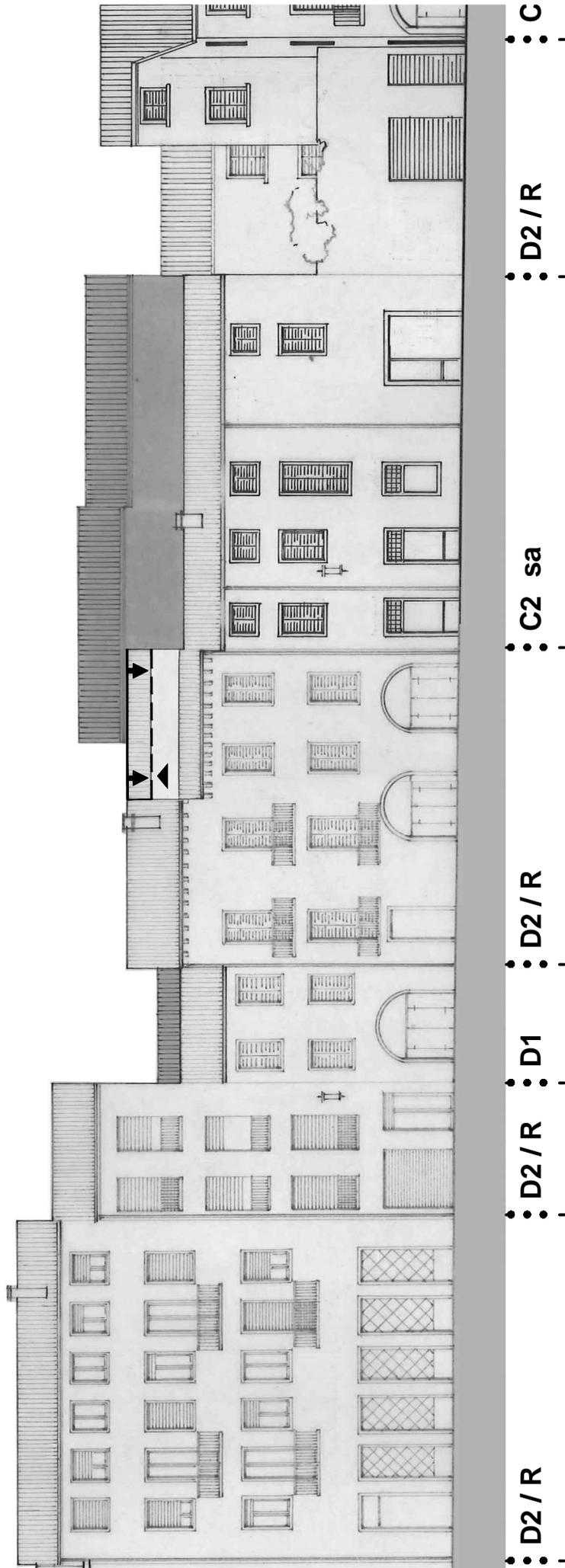
Allegati

- a) stralcio della Tav. 38 vigente: prospetti;
- b) idem con le modifiche di Variante sopra precisate;
- c) disegno e foto.



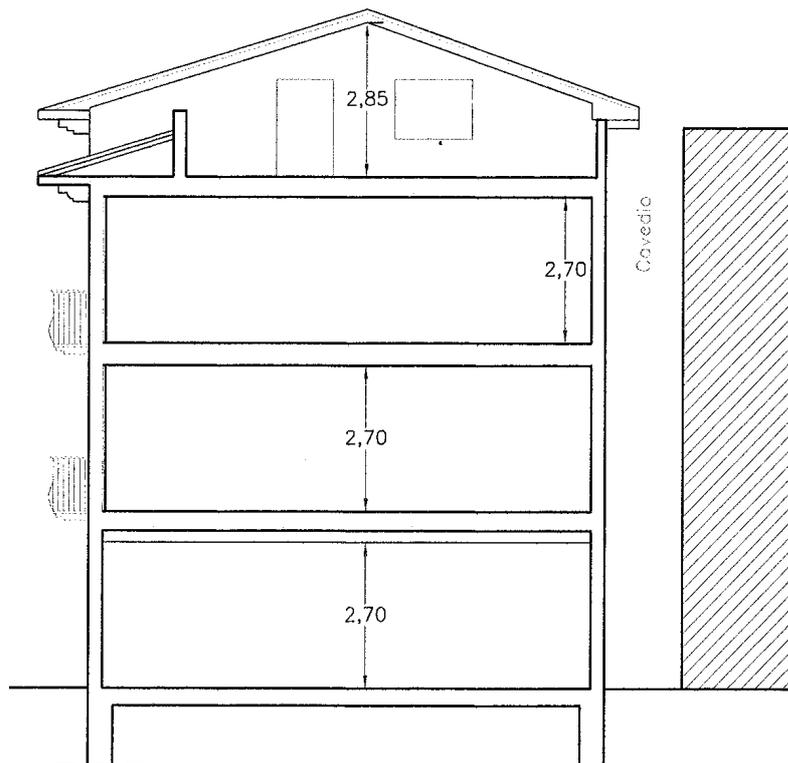
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 20

Allegato a) Stralcio Tav. 38 (prospetto) vigente



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 20

Allegato b) Stralcio Tav. 38 (prospetto) **modificata**



Allegato c) 1 sezione stato attuale
(disegno tratto dall'istanza)

2 fotografia del terrazzo
(tratta dall'istanza)



Comunicazione sottotetto - terrazza

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'attenzione è posta sulla segnalazione dei proprietari (n. 8 dello schema in premessa) relativamente a un edificio monoresidenziale in via Palestro lato sud, attualmente in fase di ristrutturazione, per il quale viene proposta la copertura dell'esistente terrazzo con lo scopo di ricavare una stanza in più all'ultimo piano portando la gronda in linea con quella dell'edificio più basso dei due che lo fiancheggiano. In realtà il terrazzo, nei desiderata, non verrebbe coperto con falde inclinate tradizionali, ma riportato al di sopra della nuova copertura, prevista in gran parte piana salvo mostrina di gronda, e contenuto mimeticamente fra parapetti di vetro.

Valutazioni

La copertura dei terrazzi è ammessa dalle norme del PP, e anche a partire da un livello vantaggioso rispetto alla quota solaio dei terrazzi stessi, ma avviene solo mediante un tetto a falde in normale pendenza, in modo da ripristinare per quanto possibile la tipologia originaria o comunque tradizionale delle coperture. Nel caso in esame la nuova falda di copertura dovrebbe poggiare sulla linea del parapetto esistente, permettendo la realizzazione di una stanza ma non del terrazzo superiore. Altrimenti si avrebbe un intervento che non è più la copertura di un terrazzo con utilizzo del sottotetto, ma semplicemente la sopraelevazione di un piano. A tal punto interessa la riforma del tetto che, per ottenerla anche nel caso la quota del parapetto non fosse sufficiente a raggiungere i minimi di altezza delle pareti per l'agibilità della nuova stanza, si potrebbe transigere leggermente in altezza, dichiarandolo nelle indicazioni di piano.

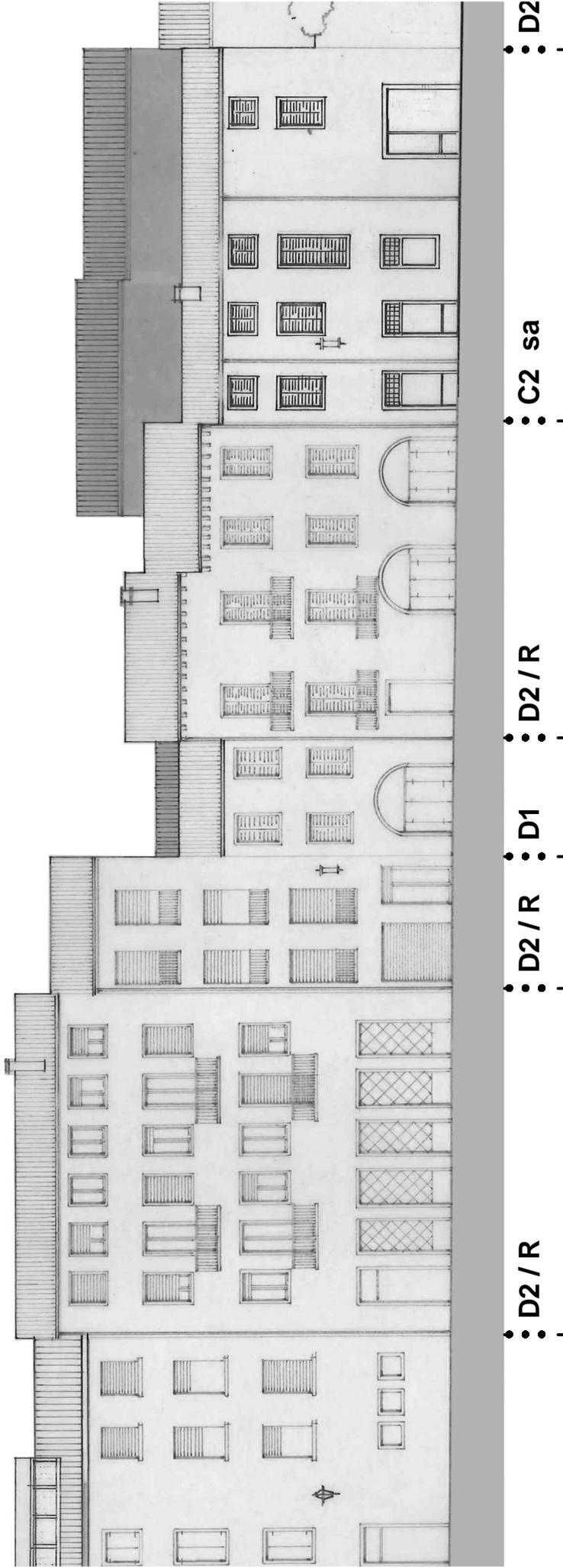
Le aperture in facciata devono ispirarsi, per il piano sottotetto, a quelle quadrate o quadrate tradizionali, e non ripetere quelle dei piani inferiori, come proposto, addirittura con balconi.

Modifiche agli elaborati di PP

Nella Tav. 38 vengono tracciate in prospetto le linee di gronda e di colmo rispetto agli edifici adiacenti, tali da assicurare alla parete su strada del sottotetto una altezza interna di almeno m 1,80 dal pavimento all'intersezione con la copertura, e questa avere pendenza dal 27% al 35 %.

Allegati

- a) stralcio del prospetto su via Palestro dalla Tav. 38 in vigore e
- b) modifica con indicazione delle quote di gronda e di colmo della eventuale copertura;
- c) prospetto attuale della casa (disegno tratto dall'istanza).





PROSPETTO NORD STATO APPROVATO



Allegato c) terrazzo approvato ed ora da coprire
(disegno tratto dall'istanza)

Narrativa

La richiesta di variante (istanza n. 2 dello schema in premessa) riguarda un piccolo spazio cortivo rimasto aperto nelle compatte cortine di costruzioni tra le vie S. Martino e Solferino, compreso tra gli antichi magazzini dell'azienda Rizzardi e un vecchio laboratorio artigianale poi adibito a pizzeria. La corticella funziona da ingresso a un esercizio pubblico che si estende ai due lati, con attività di ristorazione che comportano la necessità di frequente passaggio dall'uno all'altro spazio chiuso. Evidentemente una copertura completa e fissa risolverebbe i problemi funzionali. Ed esattamente a questo si limita la richiesta di variante, anche per evitare tendoni e pergolati, optando piuttosto per legno e vetro.

Valutazioni

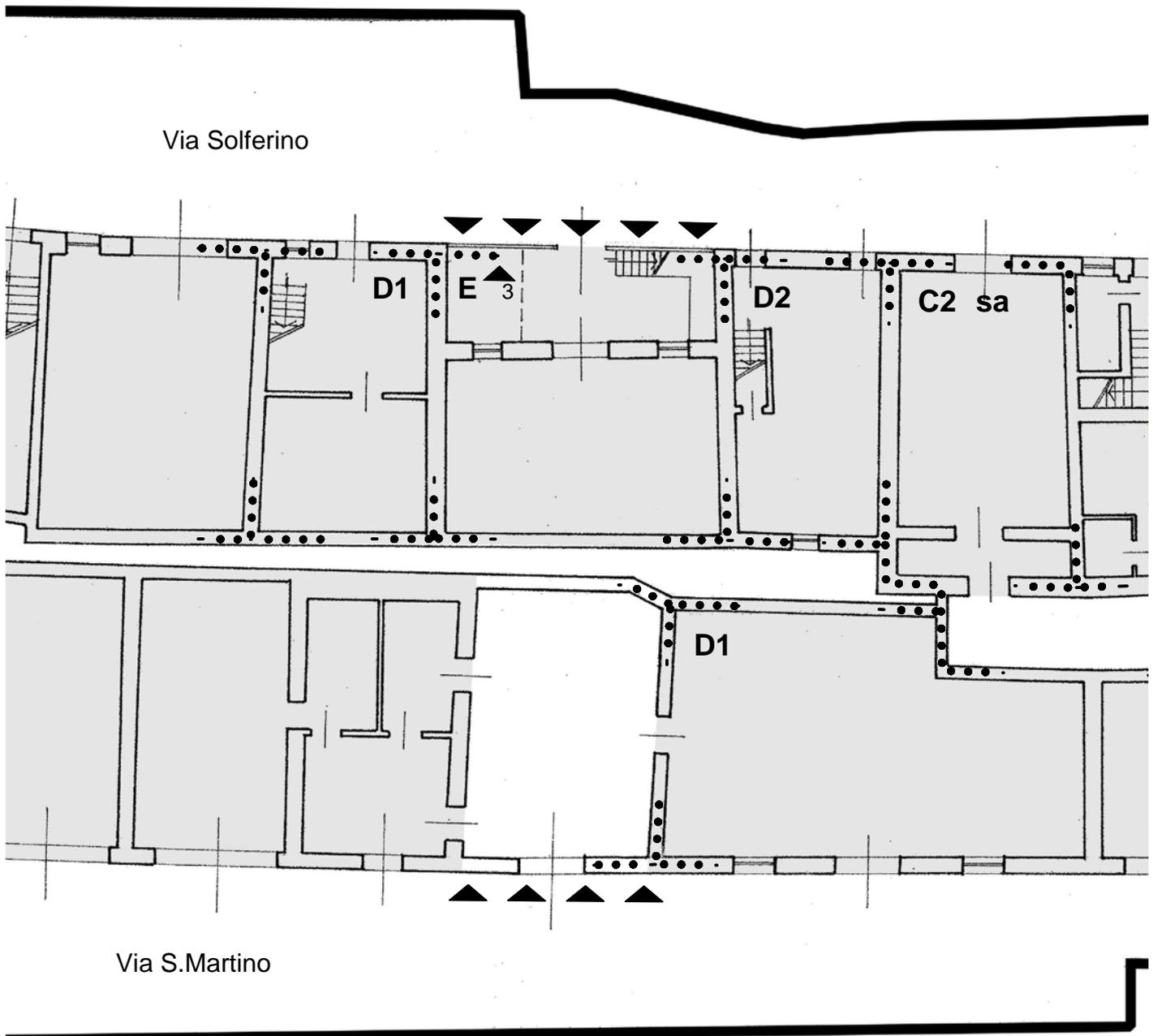
Da un lato gli antichi alti magazzini fatti ad arconi, dall'altro un basso laboratorio artigianale databile al primo Novecento, in muratura più povera e con modeste ma ordinate aperture dal tipico contorno in mattoni. Il distacco è utile ma non brusco: a mitigarlo è il muro di cinta del cortiletto sulla via, che ha l'altezza tipica delle "mure" di una volta, più o meno come un piano di casa, con inserito un semplice portone di legno. L'idea della copertura piana in vetro non è da scartare, dal momento che risolverebbe il problema funzionale mantenendo allo stesso tempo il distacco fra le diverse tipologie contigue. La soluzione va tuttavia approfondita con riguardo almeno a tre aspetti pratici: la sicurezza, la coibentazione termica e l'oscuramento. Per contenere il dimensionamento della struttura di sostegno e anche degli elementi in vetro si potranno usare parti in legno ed evitare l'agibilità del solaio, che dalla strada dovrà restare completamente invisibile. La trasmittanza termica andrà verificata in sede di scelta dei materiali, come pure l'ombreggiamento. Inoltre l'elemento edilizio aggiunto deve ammettere la recessione, cioè poter essere smontato senza interventi distruttivi per le costruzioni al perimetro, compreso il muro su strada.

Modifiche agli elaborati di PP

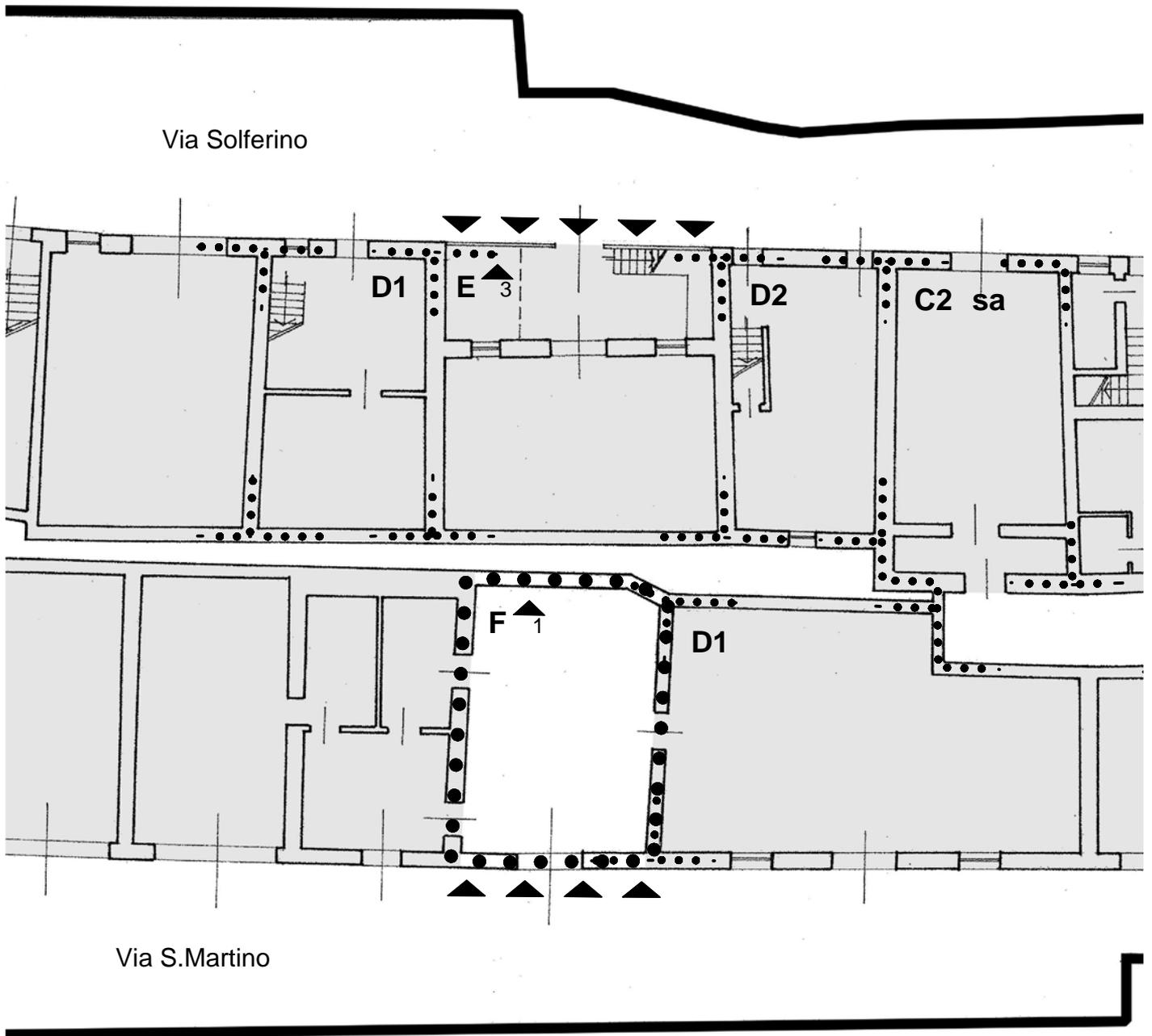
In Tav. 39 del PP, nel prospetto sulla via San Martino va riportata in tratteggio l'indicazione del solaio di copertura del cortiletto, mentre in pianta va contornata coi pallini l'area da integrare nell'unità principale e inserita la freccia con il numero di piani (P1). Possono essere riportate nella Tav. o solo precisate qui in Relazione le seguenti prescrizioni: Solaio di copertura piano ma non agibile, in materiali legno e vetro, studiati anche in funzione della coibentazione termica e dell'ombreggiamento.

Allegati

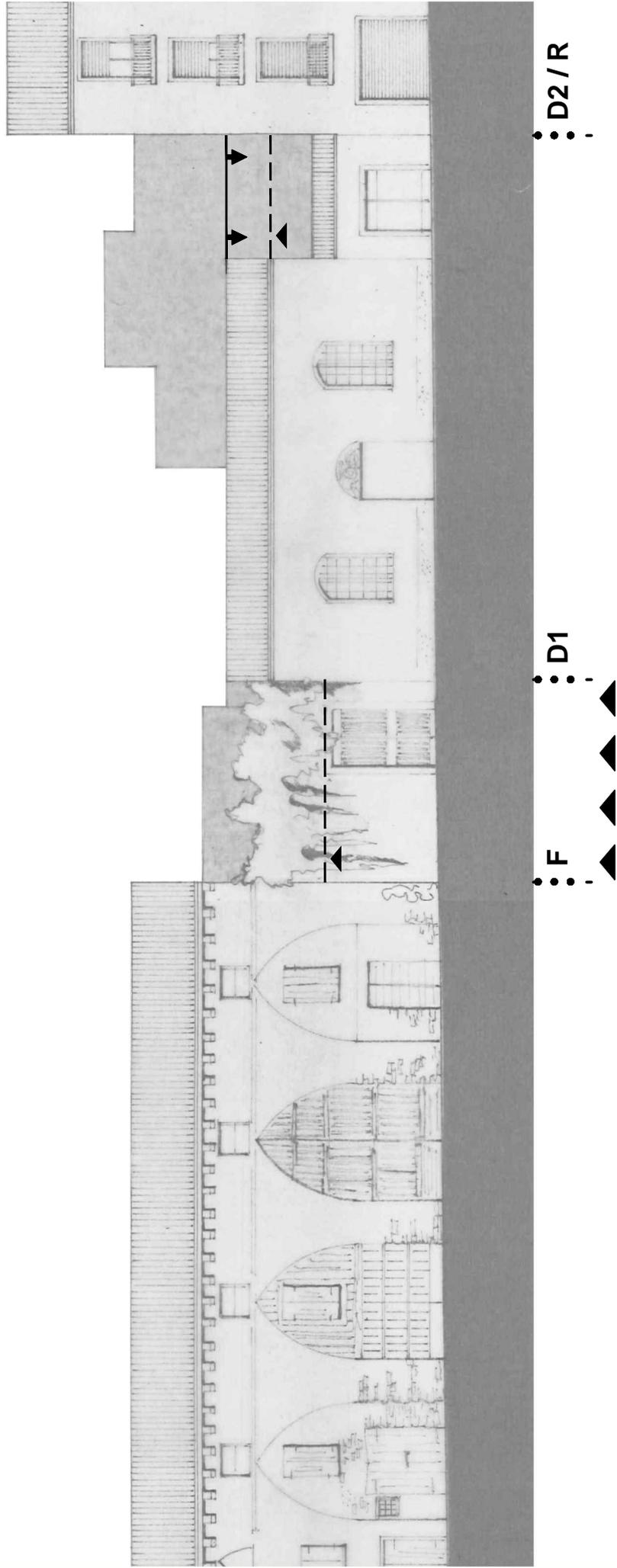
- a) stralcio planimetria della Tav. 40 del PPCS in vigore;
- b) idem per il prospetto;
- c) e d) gli stessi stralci di Tav. 40 con le modifiche;
- e) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 22
Allegato a) Stralcio Tav. 40 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 22
 Allegato c) Stralcio Tav. 40 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 22

Allegato d) Stralcio Tav. 40 (prospetto) **modificata**



Allegato e) fotografia in via S. Martino
(da google-earth)

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Tav. n. 41 - Bardolino, zona A14 - Villa Rizzardi

Scheda n. 23

(modificata

ai sensi della DGC di approvazione con le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'istanza n. 34 si riferisce al Parco di Villa Rizzardi e proprio ai fini della gestione e manutenzione della grande area verde esprime l'esigenza di un adeguato spazio coperto da adibire a ricovero attrezzi e deposito di piante in vaso durante l'inverno. Ispirandosi come tipologia alla vecchia limonaia addossata al muro di cinta sul lato est del Parco, ossia verso piazza Guerrieri, i richiedenti propongono la realizzazione di un porticato lungo ml 30 e largo 8, a ridosso della stessa "mura" lungo via Madonnina.

Valutazioni

L'ampia estensione del Parco richiede notevoli attrezzature e quindi adeguati spazi di rimessaggio e di deposito. L'esigenza si fa pressante da quando le strutture produttive dell'azienda agricola presenti nella corte sono state traslate. Questa parte del complesso immobiliare, compresi i mappali sui quali è proposta l'edificazione del portico-serra, non rientrano nel vincolo ex lege 1089/39 (ora d.lgs. 42/04) relativo alla Villa e al Parco. La normativa del PPCS d'altro canto non esclude che i parchi possano essere attrezzati di adeguate strutture di servizio. Tuttavia la posizione è delicata.

La scelta tipologica e l'individuazione del terreno di sedime per il nuovo deposito/serra appaiono appropriate, ma richiedono un preciso controllo dell'impatto visivo del manufatto dagli spazi pubblici esterni al parco. In particolare la falda inclinata (pendenza max 30%) di copertura deve rimanere impostata a quota inferiore rispetto a quanto proposto, e comunque in modo che la linea sommitale non superi quella della vecchia limonaia, e questo in assoluto, cioè indipendentemente dall'andamento della mura di cinta e dalla quota del terreno di impostazione del nuovo porticato. In alternativa, è proponibile una copertura piana a "tetto verde", tutta più bassa della mura, oppure una struttura a pilastri a scalare, con travi in legno e pannelli di ombreggiatura pure in legno e/o in parte vetrati, sul modello delle limonaie dell'alto lago, ma sempre con lo stesso limite in altezza.

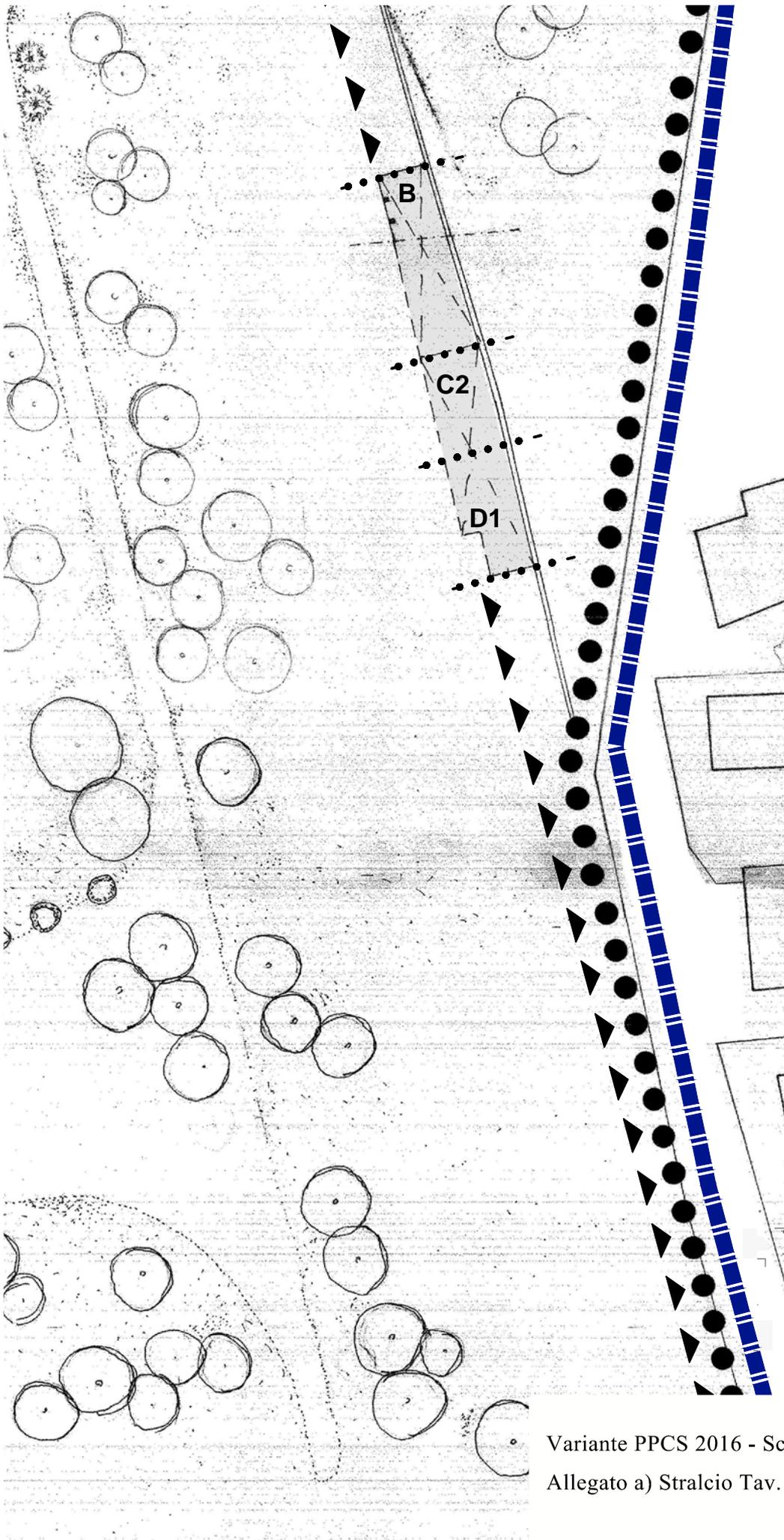
Poiché si ha notizia che si sta lavorando a un'intesa tra i privati interessati e il Comune sull'opportunità di coordinare nell'intervento sulla zona anche la risistemazione di piazza Guerrieri, aderente al muro di cinta e sulla quale si apre l'ingresso carraio di servizio al Parco, in questa ottica più ampia di relazioni e richiami potrebbe essere meglio precisato il progetto del nuovo manufatto.

Modifiche agli elaborati di P.P.

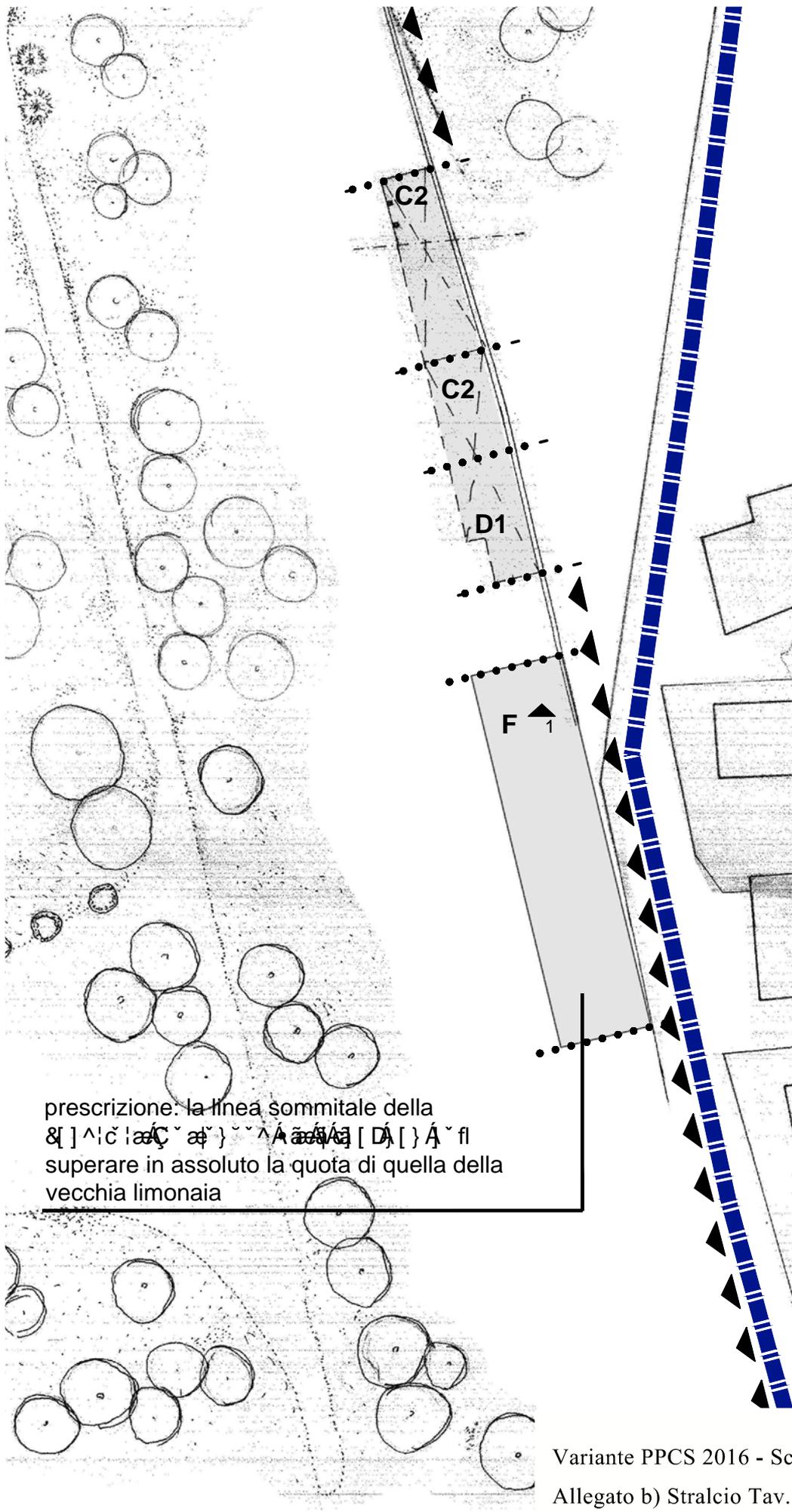
Nella planimetria della zona, Tav. 41, in area non coperta dal vincolo viene posizionata il possibile sedime del nuovo annesso di servizio, con la seguente prescrizione relativa alle quote di impostazione e di colmo della copertura: la linea sommitale della copertura (qualunque sia il tipo) non può superare in assoluto la quota di quella della vecchia limonaia.

Allegati:

- a) stralcio della Tav. 41 del PPCS vigente;
- b) idem con le modifiche;
- c) fotografie.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 23
Allegato a) Stralcio Tav. 41 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 23
 Allegato b) Stralcio Tav. 41 (pianta) **modificata**



Allegato c): 1 Piazza Guerrieri con l'ingresso al Parco, il tetto della vecchia limonaia e, dopo la casa "del calzolaio", via Madonnina in leggera salita.





2 Muro di cinta e copertura della serra esistente
visti dal giardinetto in Piazza Guerrieri;
(controcampo) la vecchia limonaia vista dall'interno del Parco.





3 Area del previsto porticato in continuità con i rustici esistenti lungo il muro di cinta su via Madonnina

4 Villa e Parco Rizzardi: vincolo ex lege 1089/39: in rosso i mappali vincolati



Narrativa

L'Associazione Canottieri di Bardolino, attiva dal 1988 e associata alla Federazione Italiana di Canottaggio, ha sede in un edificio a un piano (di proprietà comunale) situato in uno slargo della mura di cinta del parco di Villa Rizzardi sul lungolago verso l'estremità di punta Mirabello. La costruzione, sorta negli anni Trenta del secolo scorso nell'ambito di un programma pubblico per l'attrezzatura dei lidi, gli sport acquatici, le colonie elioterapiche ecc., si caratterizza per lo stile dell'epoca, tra futurista e decadente. Queste opere, qui come all'altro lido di punta Cornicello, sono oggi protette da vincolo monumentale, anche per la loro posizione in riva al lago sullo sfondo di antichi parchi.

Con un centinaio di iscritti, l'Associazione svolge tuttora un ruolo importante come scuola per gli sport della voga o regata e mette a disposizione degli allievi i mezzi e le attrezzature necessarie, che sono in continuo aumento. L'esigenza è oggi quella di sistemare l'area in fianco e dietro l'edificio e razionalizzare il deposito dei materiali e il rimessaggio delle imbarcazioni già qui in atto. A questo scopo si può pensare sia a un ampliamento della costruzione, che già è stata allungata sul retro verso il parco, oppure anche a strutture più leggere (tensostrutture, grigliati di vario tipo) purché valide per la sicurezza delle persone ed efficaci per la protezione delle cose, oltre che limitate in altezza e rispettose del luogo.

Valutazioni

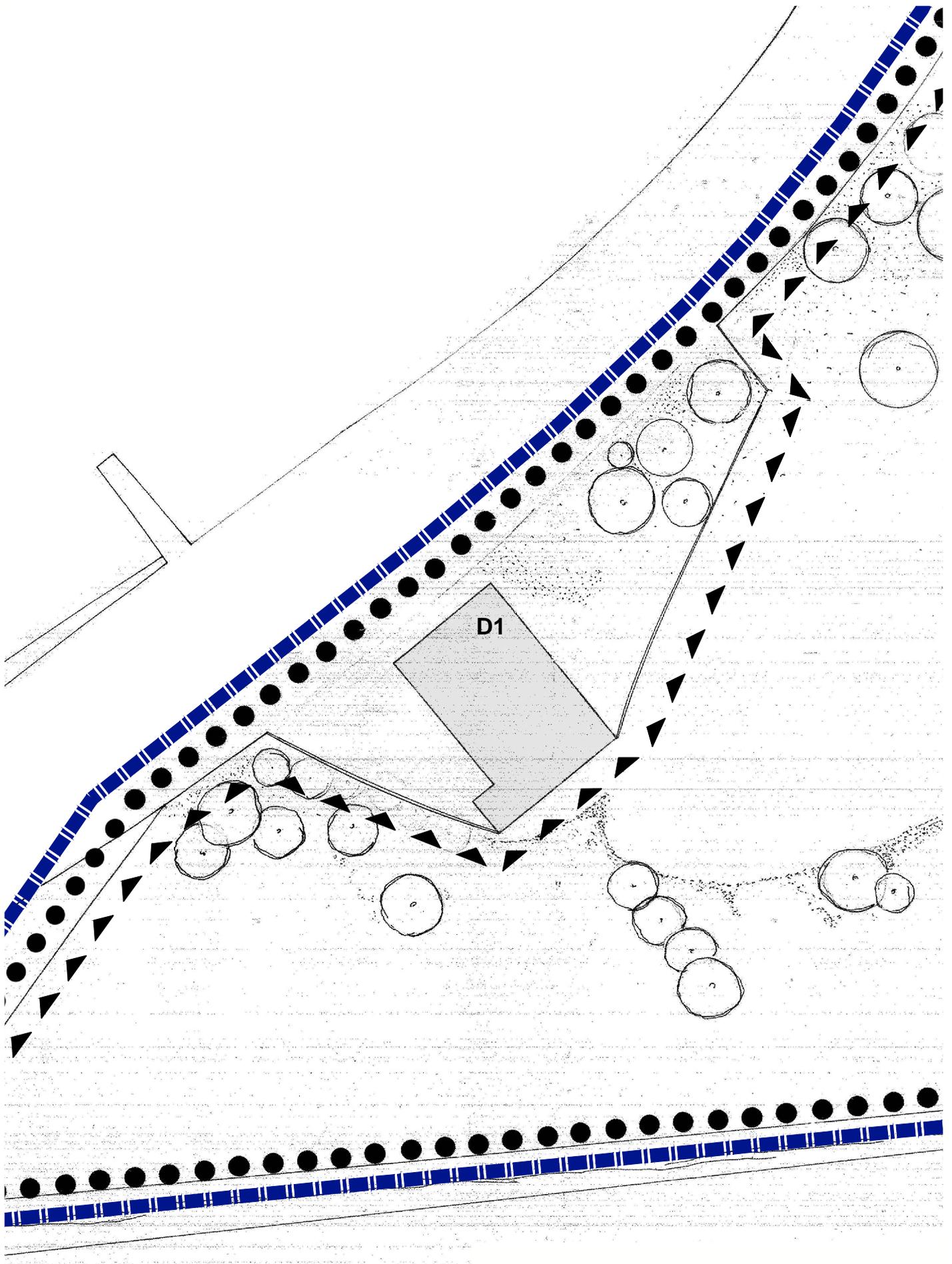
Prima di dar corso alla progettazione, è opportuno che il Comune consulti la Soprintendenza e stabilisca assieme ad essa i limiti e i caratteri di un possibile intervento.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Altrettanto opportuno è che in questa occasione della Variante al PPCS l'Amministrazione comunale interpreti l'esigenza dell'associazione e individui lo spazio, che può essere solo quello attualmente utilizzato con strutture precarie.

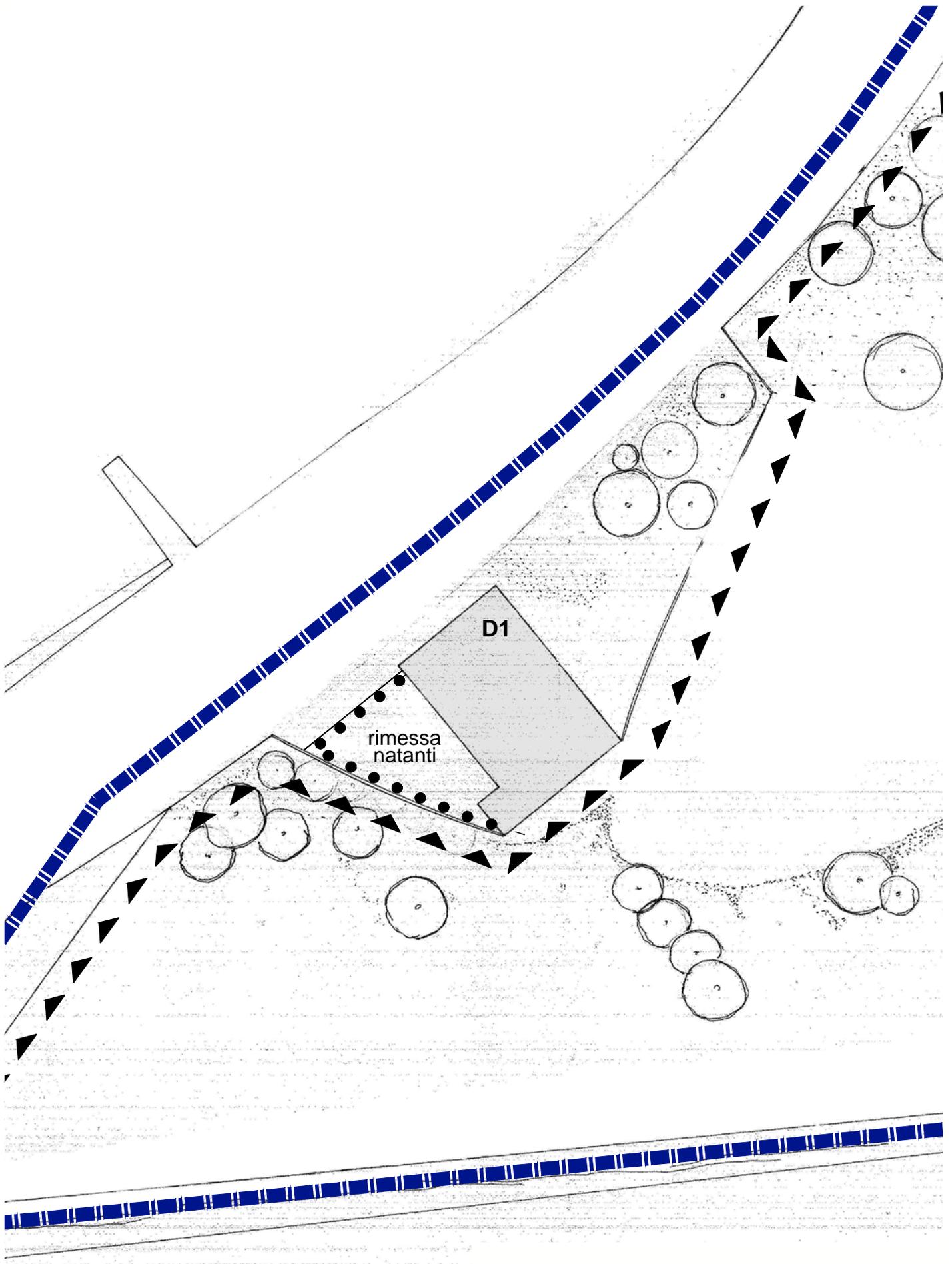
Allegati:

- a) stralcio planimetria di Tav. 41, vigente;
- b) idem con individuazione dell'area utilizzabile;
- c) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 24

Allegato a) Stralcio Tav. 41 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 24

Allegato b) Stralcio Tav. 41 (pianta) **modificata**



Scheda n. 24

Allegato c): la sede dell'associazione Canottieri,
con in fianco il deposito delle imbarcazioni.

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 25

Tav. n. 42-43 - Bardolino, zona 16 (Porta S. Giovanni)

Narrativa

All'interno della corte già detta Rizzardi in piazza S. Giovanni, al primo piano sul lato corto di un edificio in origine rustico, di un qualche valore testimoniale (è infatti classificato "C2") e restaurato correttamente, la proprietà vorrebbe abbassare le due finestre trasformandole in porte e queste farle aprire su un poggione stilisticheggiante sviluppato in lunghezza come tutto il fianco della casa o quasi (istanza n. 21 dell'elenco in premessa).

Valutazioni

L'art. 27 delle NtA, come modificato dalla Variante al PPCS 2003, ammette anche per le unità edilizie classificate C2 e D1 che nuovi balconi possano essere inseriti per motivi stilistici nella ricomposizione dei fronti.

Nel caso in esame, il carattere originariamente rustico dell'edificio non contemplava balconi, e tuttavia va tenuto conto che il fronte interessato è l'unico rivolto a ovest, cioè guarda verso il lago e per questo è stato dotato di due finestre al piano primo nella ristrutturazione che lo ha reso di uso residenziale. Anche ammessa la trasformazione delle finestre, al balcone come presentato dall'istanza si oppongono due limitazioni: primo, di norma le dimensioni dei nuovi balconi sono al massimo m 1,25 di sporto e 2,50 in lunghezza; secondo, per non creare servitù di veduta i balconi devono sempre rispettare le distanze minime dai confini stabilite dal CC, ossia m 1,50.

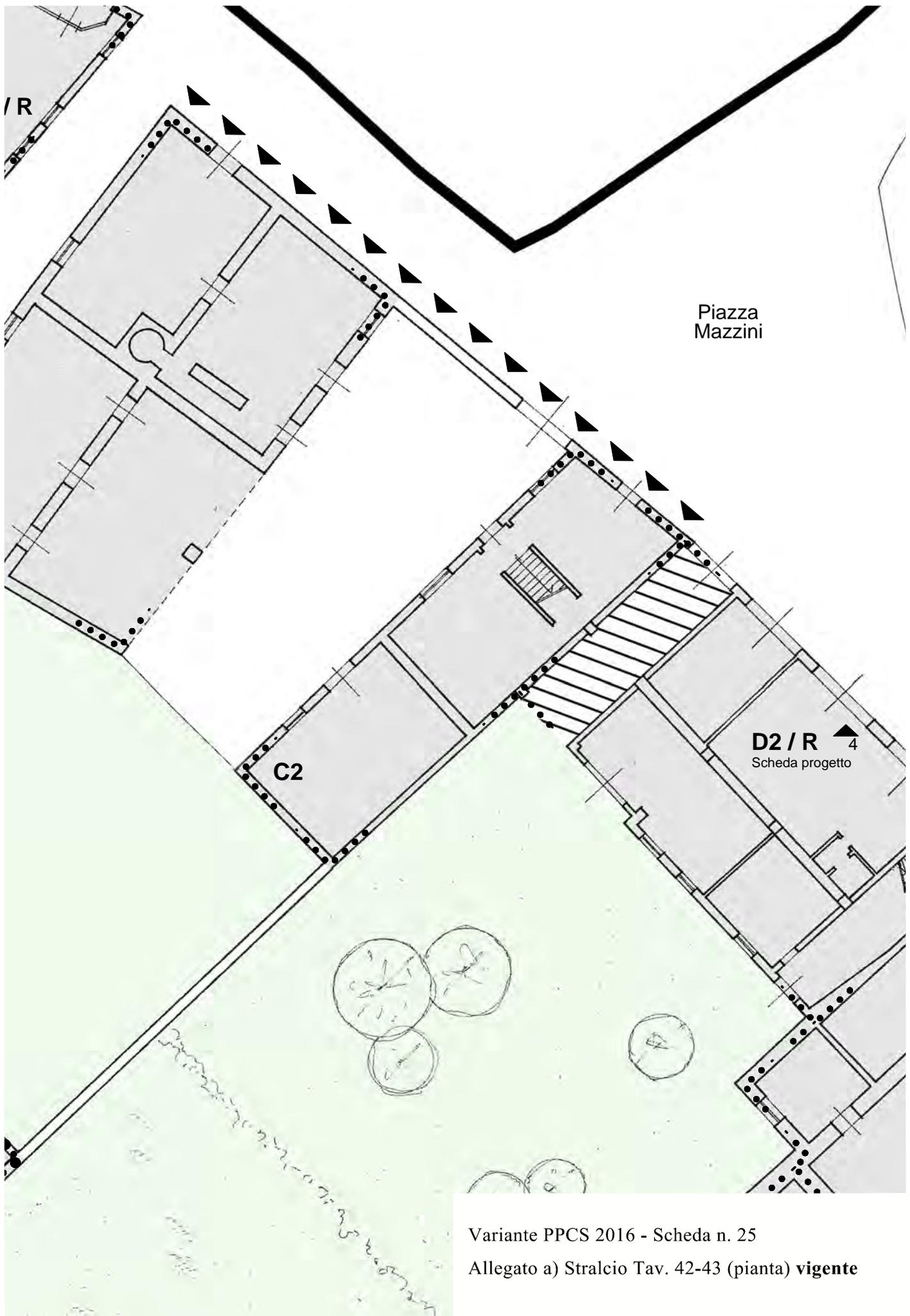
Tutto ciò considerato, si opta per una soluzione che preveda un solo balcone, impostato sull'asse della sola porta ottenuta dalla finestra più lontana dal confine e lungo al massimo ml 2,50.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Sulla Tav. 43 del PPCS compare una prescrizione riferita alla prima finestra del p. I: "al p. I ammesso abbassamento della finestra in porta e applicazione su due mensole in pietra di balcone pure in pietra lungo quanta basta a contenere le ante aperte (max ml 2,50); parapetto in ferro di disegno semplice, adatto all'origine rustica della costruzione".

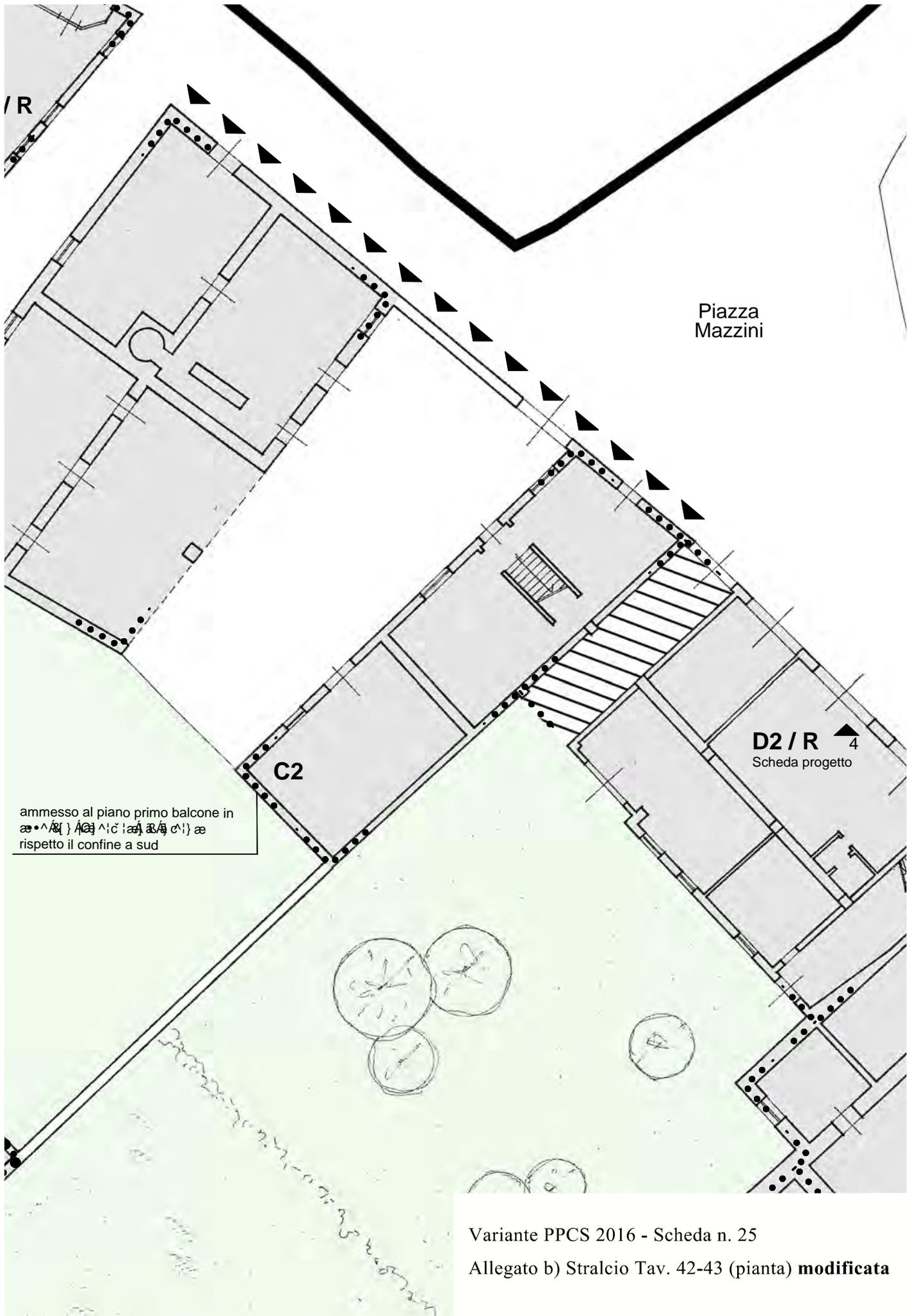
Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. n. 43 del PPCS vigente;
- b) lo stesso con riportata la prescrizione.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 25

Allegato a) Stralcio Tav. 42-43 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 25

Allegato b) Stralcio Tav. 42-43 (pianta) **modificata**

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 26

Tav. n. 44 - Bardolino, zona 17 (Ville lungolago)

Narrativa

La zona 17 comprende le tre ville sulla Riva Cornicello, con i loro parchi estesi fino al torrente S. Severo a nord del paese. La perimetrazione del centro storico del vecchio P.R.G. e confermata nel PAT taglia il parco di Villa Carrara-Bottagisio all'altezza della darsena sul lungolago proseguendo poi perpendicolare al torrente fino a comprendere la limonaia della Villa. Nella versione del PPCS del 1987 veniva aggiunta alla zona 17 una parte della restante area a parco verso la punta Cornicello, debordando anche oltre il torrente a comprendere un'area pubblica destinata a parcheggio. Le ragioni di questa digressione sono oggi superate, poiché il parcheggio è stato realizzato e sull'area del lido-bagni nel 1995 è stato imposto dalla Soprintendenza un vincolo ambientale. Quindi la zona può tornare ad attestarsi al torrente come margine geografico ed effettivamente storico con riferimento alla Villa e al suo parco ora pubblico. In questo quadro avrebbe senso invece l'ampliamento della zona A (centro storico) su tutto il parco, cioè fino alla punta Cornicello, tanto più che già il belvedere ottagonale (ora bar) situato proprio al vertice è stato vincolato dalla Soprintendenza nel 2010.

Tutto ciò considerato, in questa Variante si ritiene opportuno proporre una rettifica del perimetro della zona A 17 seguendo il torrente fino alla punta, e al belvedere ottagonale attribuire la stessa classificazione della darsena all'altro capo del parco, ossia C1: entrambi questi elementi assolvono infatti a funzioni minori per la villa proiettate in riva al lago. Una volta approvata questa proposta, rimane compito dell'Amministrazione comunale confermarne il contenuto apportando una corrispondente modifica al PI vigente.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Nella planimetria della Tav. 44 viene ricompresa nell'ambito del centro storico l'intera superficie del parco di Villa Carrara, fino al Belvedere sulla Punta Cornicello, mentre viene stralciata la digressione oltre il torrente S. Severo. Il Belvedere viene classificato "C1".

Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 44 vigente;
- b) idem modificata (compresa proposta di ampliamento del perimetro di zona fino alla punta Cornicello).





Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 27

Tav. n. 45 - Bardolino, zona 18 (S. Zeno)

Narrativa

Il perimetro della zona 18 S. Zeno, come risulta tracciato nelle tavole del PP, differisce da quello che compare nel PI vigente, il quale riprende in sostanza quello del vecchio PRG. Nella Relazione alla Variante PPCS 2011, alla scheda n. 13 relativa a questo stesso argomento, si era presupposta la prevalenza del perimetro di PRG rispetto a quello del PP, per cui si poteva intendere dentro la zona 18 tutta l'area compresa nel primo. A quel punto si giustificava la previsione di un locale spaccio per la cantina storica operante in quell'area, e per la quale si davano tutte le motivazioni del caso e i relativi parametri. Quelle indicazioni non sono state finora utilizzate, mentre gli interessati presentano una nuova istanza sempre riguardante l'attrezzatura della cantina.

Valutazioni

Le istanze in questa occasione sono anzi due (la n. 16 e la n. 17 dell'elenco in premessa): la prima richiede espressamente che il perimetro della zona n. 18 di PPCS sia adeguato al perimetro di zona come si può cogliere sul PI. Una volta riconosciuta l'estensione reale della zona, la seconda istanza chiede che al suo interno sia ammessa una costruzione seminterrata per lo stivaggio delle grandi botti. Le dimensioni proposte (ml 9 x 15 e h ml 3,50 fuori terra) sono proporzionate alla produzione non industriale della cantina e l'ubicazione individuata resta lontana dall'antica chiesetta di S. Zeno, in zona defilata a confine con le costruzioni della lottizzazione moderna nell'espansione urbana. Dunque l'intervento presenta un buon grado di sostenibilità, non solo perché resta ai margini della zona A, ma anche perché unisce emblematicamente due delle eccellenze più cospicue di Bardolino, che sono, dopo il lago, il vino e i monumenti antichi.

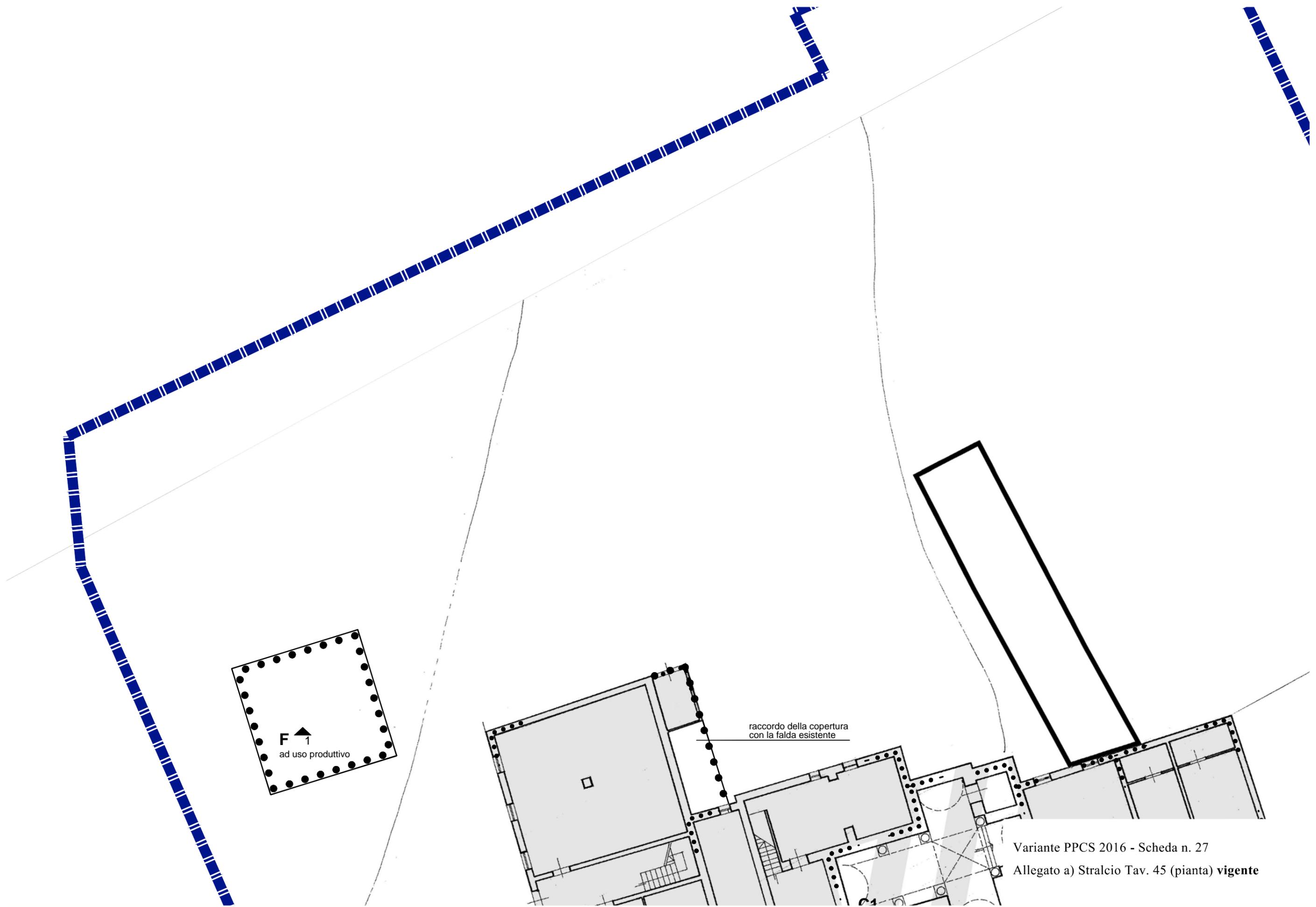
Data la voga attuale delle cantine d'autore, si suggerisce per le grandi botti una maggiore riflessione sull'architettura, oppure, data l'altezza minima, anche una mimetizzazione entro una folta cortina verde.

Modifiche agli elaborati del PP

Nella Tav. 45 del PPCS viene riportato il perimetro della zona 18 (S. Zeno) corrispondente a quello stabilito nel PI vigente. Nello stralcio di planimetria è indicato il locale produttivo (deposito botti) con dimensioni max e h max, e riposizionato il chiosco spaccio già inserito da precedente variante. La distanza dai confini va tenuta, per entrambi, a ml 5,00. La destinazione d'uso in questo caso potrebbe essere prescritta.

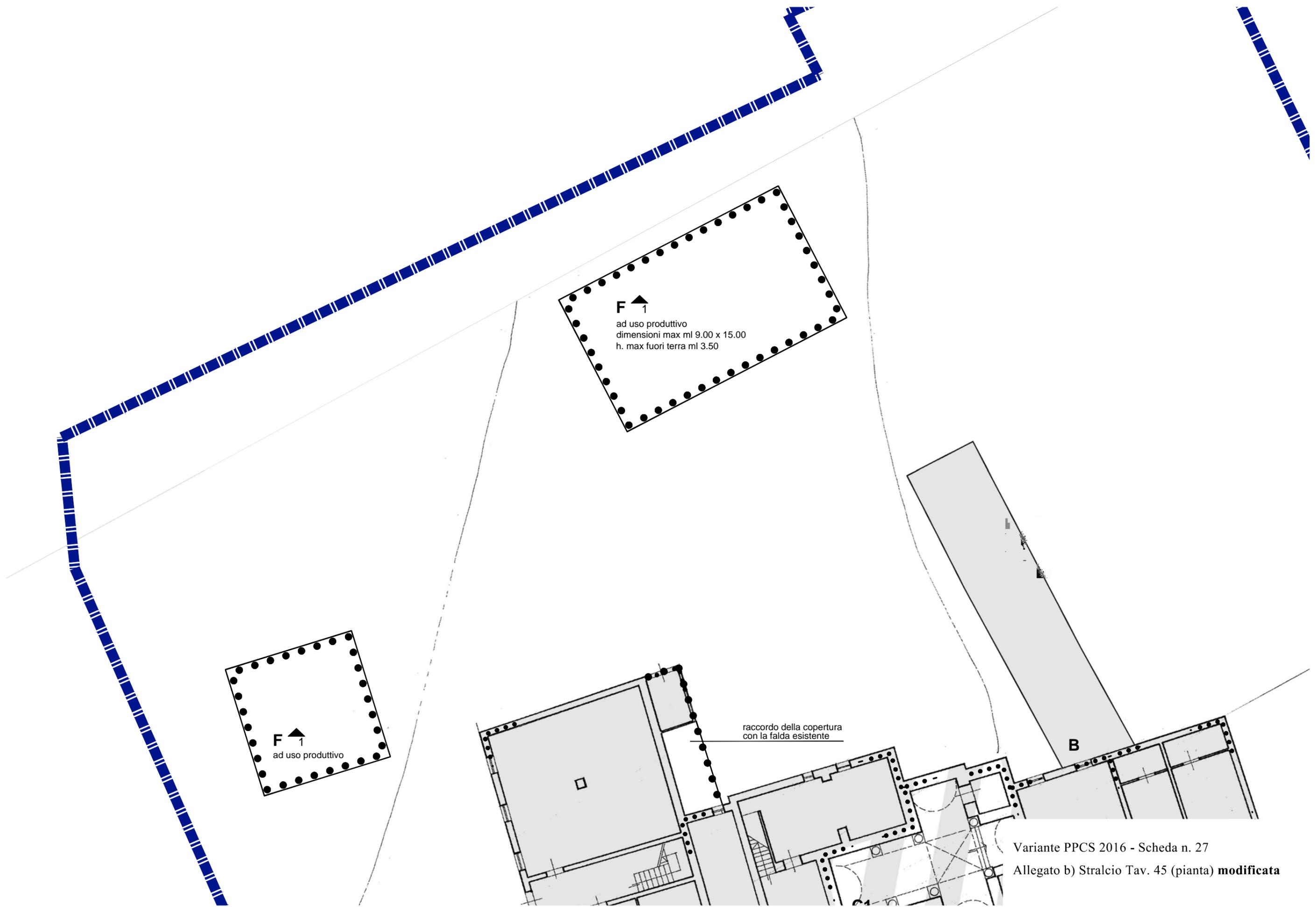
Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 45 del PPCS vigente;
- b) idem con le modifiche di Variante;
- c) foto aerea.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 27

Allegato a) Stralcio Tav. 45 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 27
Allegato b) Stralcio Tav. 45 (pianta) **modificata**



Allegato c) veduta aerea della contrada di S. Zeno nella sua zona
(da google-earth)

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'Hotel Marina, un albergo di categoria 2 stelle con 25 camere e 49 posti letto, è situato nella zona n. 19 del centro storico del capoluogo, zona che corrisponde alla parte lottizzata ed edificata della grande area originariamente a parco legata alla residenza signorile detta Villa Bassani ed estesa tra l'abside della chiesa parrocchiale (via Fosse) e la Strada Gardesana. Circa la metà di questo ambito, che in senso nord-sud si frapponne ai due "borghi" storici di San Zeno e di San Severo, è rimasto invece inedito e costituisce il Parco urbano. L'Hotel Marina si affaccia sulla Gardesana e confina con il parco; quindi si situa in posizione molto favorevole sia per l'accessibilità dalla viabilità principale del territorio sia per il contatto con il nucleo urbano originario.

Il quartiere, e quindi anche l'albergo, è sorto con la prima espansione urbana del dopoguerra, negli anni Cinquanta del secolo scorso, con i caratteri "moderni" e anche molto essenziali dell'epoca, inglobando l'abitazione dei gestori. A questo tipo di edilizia il PP assegna la possibilità di interventi di completa ristrutturazione.

Valutazioni

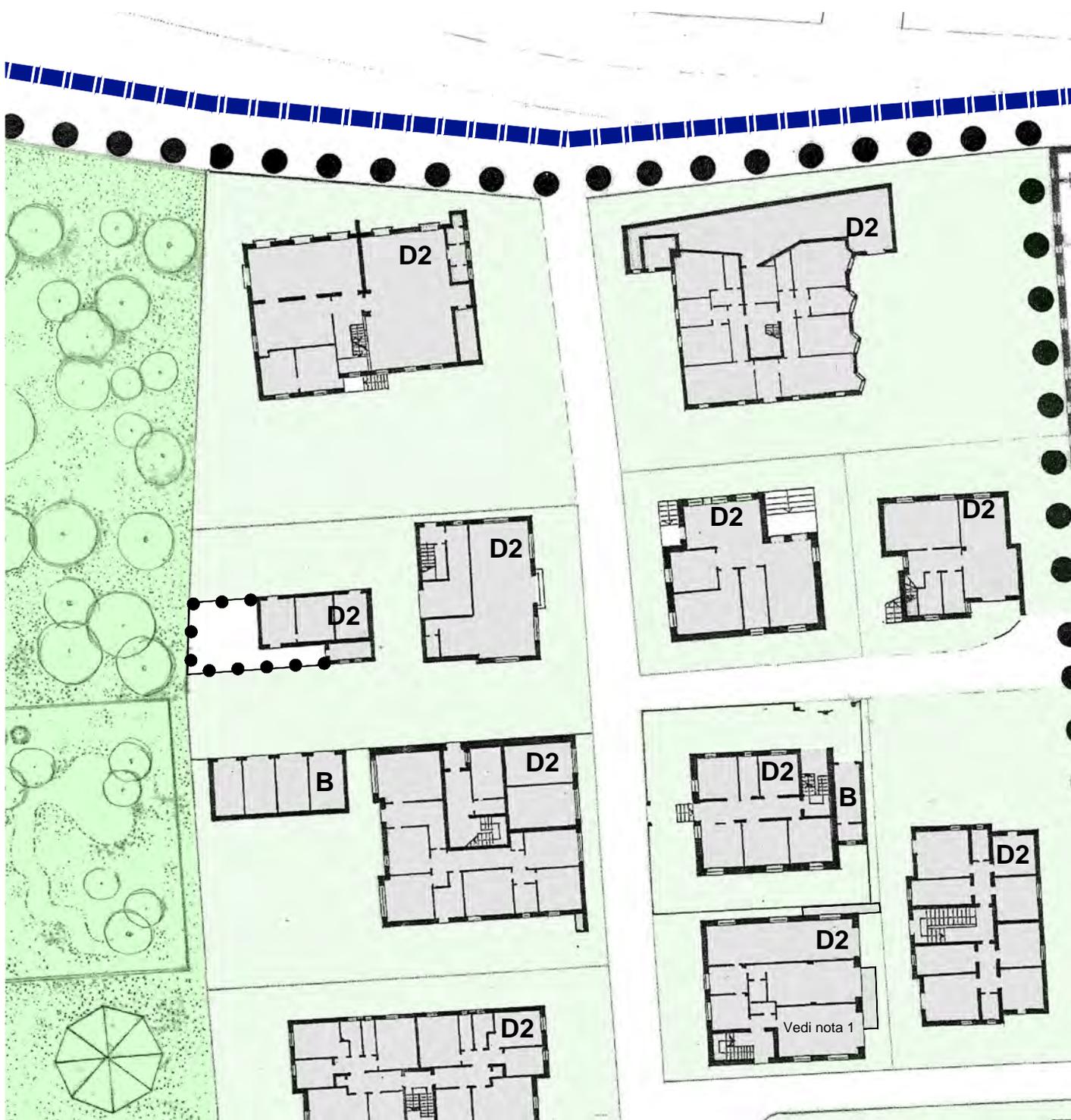
L'albergo ha subito un intervento di riorganizzazione distributiva interna e di manutenzione straordinaria esterna nel 2005, ma solo ora sono maturate le condizioni per una ristrutturazione completa con adeguamento dei servizi. Allo scopo è richiesto un adeguamento in altezza (circa 1 metro) dell'ala più bassa, in allineamento con quella più alta. L'operazione appare fattibile, nello stesso spirito della Variante PPCS 2003 dedicata in specifico alle strutture alberghiere comprese nel centro storico.

Modifiche agli elaborati del PP

La Tav. n. 46 del PP, che comprende il quartierino "moderno", viene modificata con l'indicazione in pianta dell'adeguamento in altezza dell'ala nord e il numero dei piani, che rimangono gli stessi ma con altezze regolari, e lo stesso nel prospetto con l'allineamento delle gronde (per questo vedi anche scheda n. 29 con i due alberghi affiancati).

Allegati

- a) stralcio della planimetria in Tav. n. 46 di PPCS vigente;
- b) idem con nota n. 2 relativa all'adeguamento in altezza;
- c) fotografie.

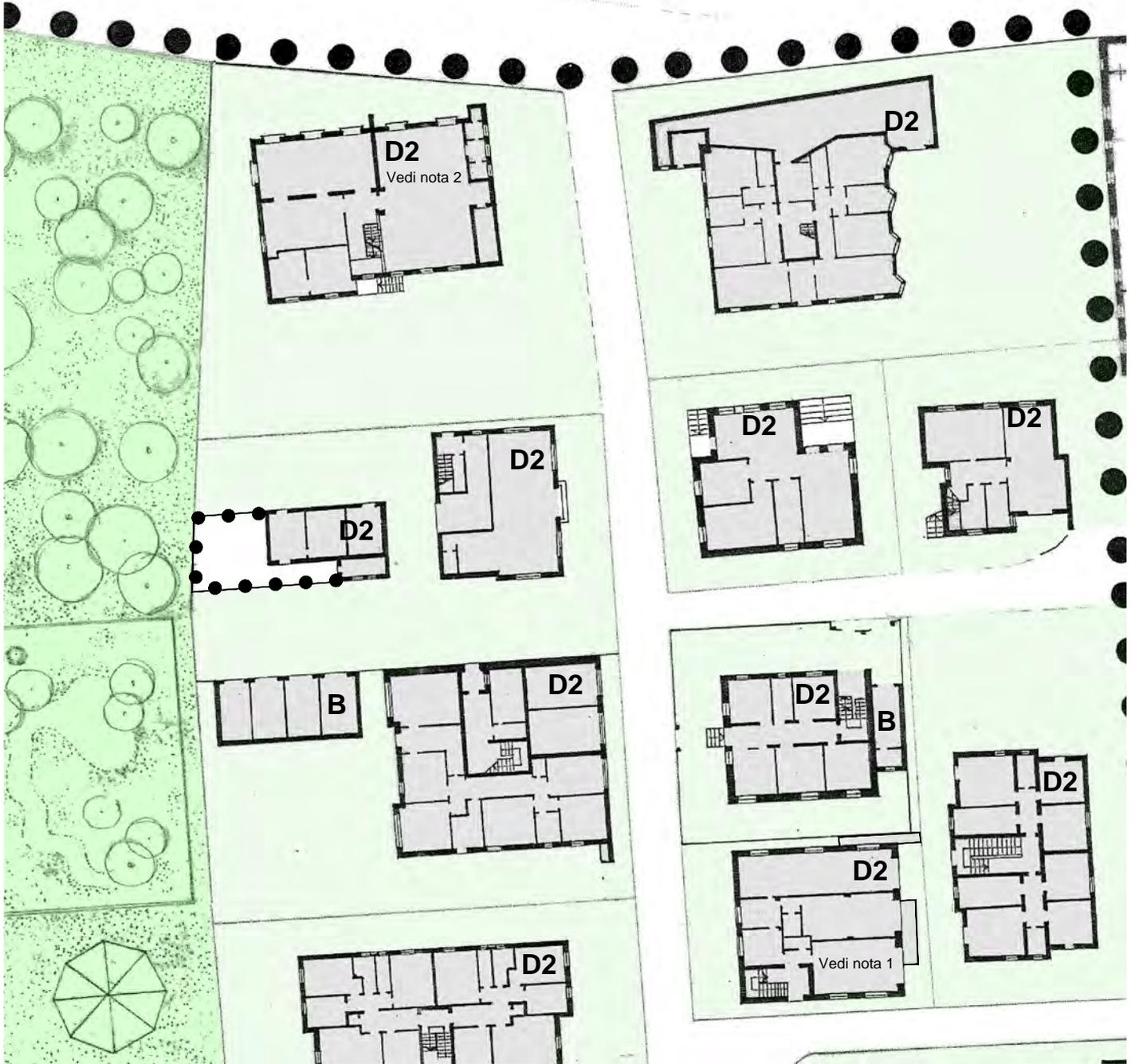


nota 1

«...»
ammesso riunire poggiosi

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 28

Allegato a) Stralcio Tav. 46 (pianta) **vigente**



nota 1

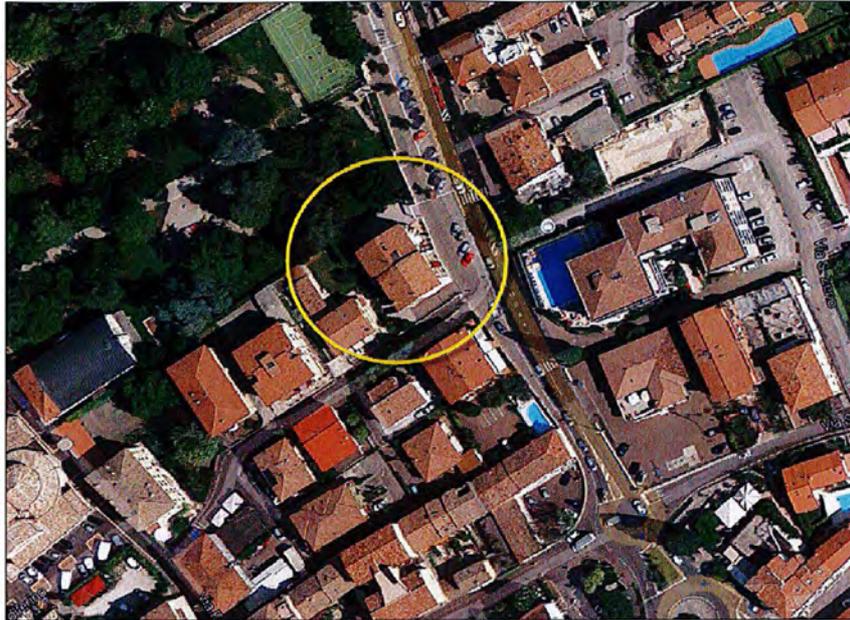
amnesso riunire poggjoli

nota 2

amnessa sopraelevazione con allineamento

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 28

Allegato b) Stralcio Tav. 46 (pianta) **modificata**



Allegato c): 1 Hotel Marina fra Parco urbano e Gardesana
2 I due corpi da pareggiare in altezza

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 29

Tav. n. 46 - Bardolino, zona 19 (via Marconi)

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'albergo "S. Maria", non avendo usufruito dei provvedimenti della Variante al PPCS - 2003 dedicata agli alberghi situati nei centri storici, è rimasto una piccola struttura a gestione familiare, con una quindicina di camere, e necessita oggettivamente di un rinnovo sostanzioso, come fa presente l'istanza n. 22 dell'elenco in premessa.

L'edificio, che ospita l'albergo e l'abitazione dei titolari, è situato nella zona A19, derivante da una lottizzazione per la prima espansione del paese nel dopoguerra, al margine del centro storico. Il lotto, come quello dell'attiguo hotel Marina, si affaccia direttamente sulla Strada Gardesana (via Marconi) vicino al Parco urbano. La posizione è dunque ottimale e l'area piuttosto estesa (circa 1000 mq), tale da poter accogliere una significativa integrazione in superficie coperta come pure in altezza, che attualmente è di tre piani f.t. su una piastra alta mezzo piano e debordante verso strada.

Valutazioni

L'ampliamento proposto dalla proprietà contempla grosso modo un raddoppio dell'esistente, valendosi del fatto che non solo l'altro albergo contiguo, il Marina, è già più ampio e alto quattro piani sopra uno zoccolo di base, ma sono a quattro piani anche altri tre edifici residenziali della stessa lottizzazione "moderna" e tre anche nel più storico Borgo Cavour. Lo stesso dicasi per gli alberghi di fronte, sul lato opposto della Gardesana. L'alta densità media della zona e la posizione isolata dell'edificio in questione, peraltro già alto tre piani e mezzo, rendono accettabile l'altezza di 4 piani a partire, però, dalla quota strada, quindi con un rialzo di circa 1 metro rispetto all'altezza attuale.

Altro parametro da fissare per l'ampliamento è la distanza dagli edifici esistenti sui lotti confinanti. Uno di questi, il vecchio asilo infantile ora sede di una banca, sorge a confine sul lato sud, mentre la casa di fronte al possibile ampliamento sul lato ovest sorge a una distanza di ml 4,00 dal confine. Sempre sul lato ovest, la casa che sta di fronte al corpo attuale dell'albergo dista da questo ml 7,00. Fissa restando la posizione del corpo esistente, con le distanze attuali tra pareti finestrate, è opportuno che l'ampliamento mantenga una distanza di ml 10 dalle pareti finestrate che andrà a fronteggiare sui lati sud (ml 10 dal confine verso l'ex-asilo) e ovest (ml 6,00 dal confine). Questa limitazione (importante poiché può toccare diritti di terzi) può essere compensata mediante un leggero avanzamento delle parti aggiunte verso le strade. Peraltro su via Toscanini si prevede già la cessione di una striscia di ml 1,5 per allargamento della sede stradale. Sulla questione delle distanze si richiama in ogni caso il DM 2 aprile 68 n. 1444 che lascia facoltà ai piani attuativi di poterle ridurre, con valutazioni caso per caso.

Per l'intervento si suggerisce lo studio di una tipologia unitaria, nella quale l'esistente e il nuovo si fondono, con una altezza comune di 4 piani a partire dalla quota

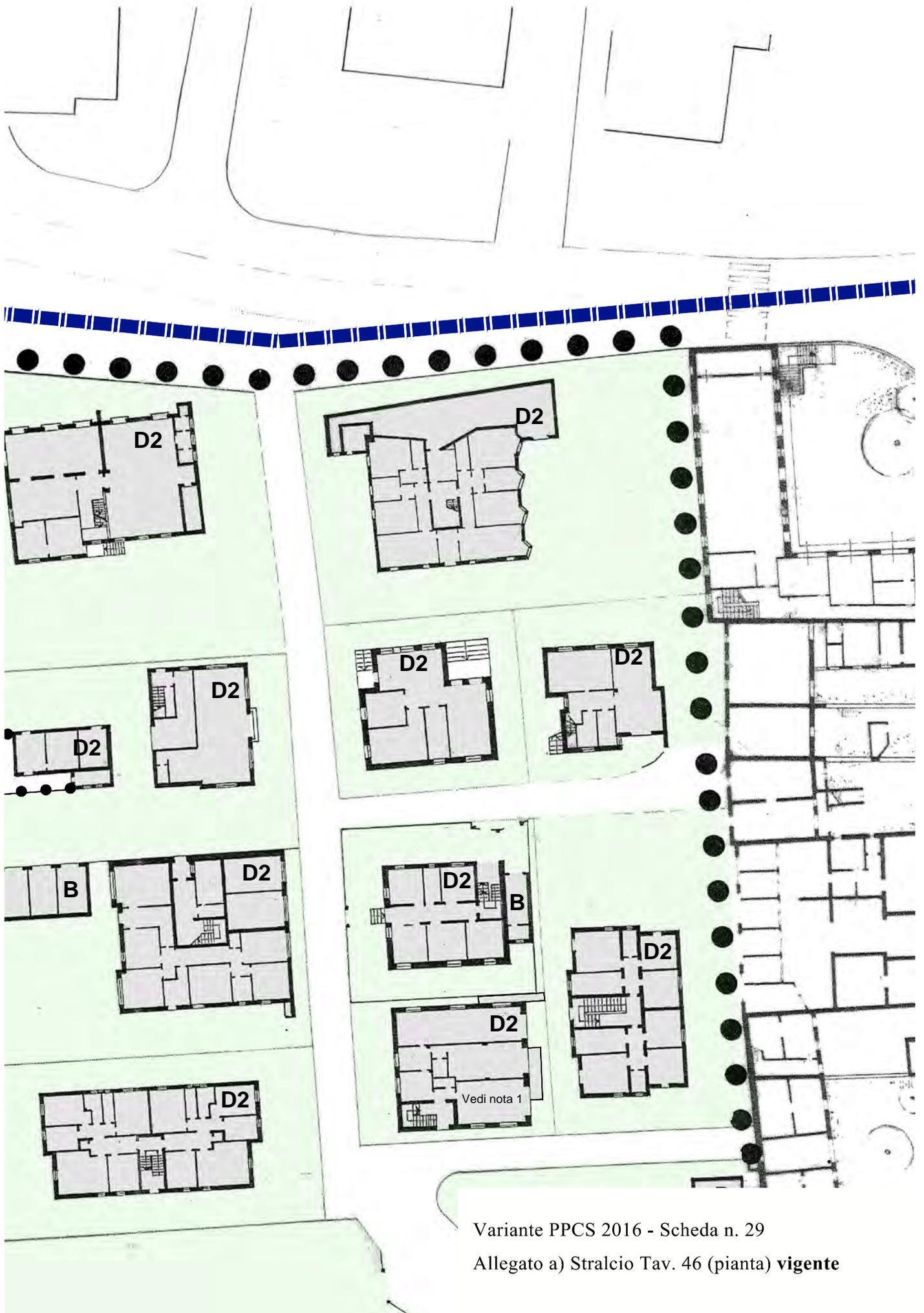
del terreno (h all'intradosso dell'ultimo solaio = ml 12,81), quindi con eliminazione dell'alto basamento.

Modifiche agli elaborati di PPCS

La Tav. 46 relativa alla zona n. 19, modificata, riporta l'addizione di area coperta in aderenza con l'albergo attuale da ristrutturare e ricomporre completamente, e così pure l'indicazione dei piani max n. 4 per entrambe le parti. A chiarimento della reale consistenza della costruzione, viene allegato un brano del catasto attuale a verifica e rettifica della planimetria di PP, e a seguito il rilievo vero e proprio dell'area a scala 1:200 (richiesto alla proprietà) con tutte le costruzioni presenti e relative distanze. Sulla base di questi dati si è quindi elaborata una resa planivolumetrica schematica in simulazione dell'esito dell'intervento previsto e, a scala minore, una rappresentazione indicativa del prospetto sulla Gardesana, con i due alberghi rinnovati compresi fra il Borgo Cavour e il Parco urbano.

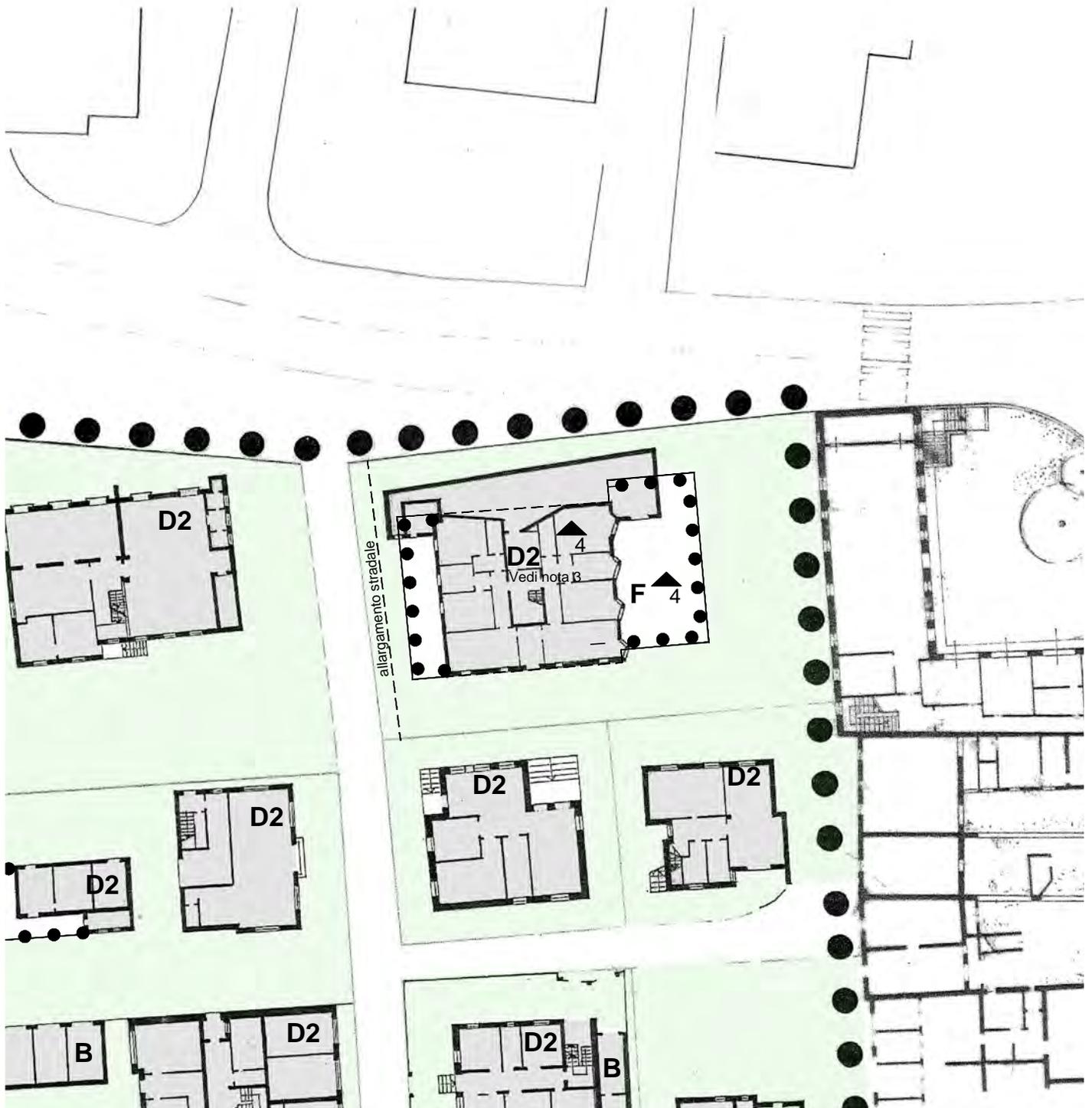
Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 46 del PPCS in vigore per la zona A19;
- b) idem con le modifiche di Variante per il lotto dell'hotel S. Maria;
- c1) brano catasto attuale foglio 7;
- c2) rilievo quotato a scala 1:200 dell'area con le costruzioni esistenti e le distanze da quelle confinanti;
- c3) schema di impianto in planimetria a scala 1:200 per la verifica dei parametri assegnati, che sono prescrittivi;
- c4) schema di piano tipo a scala 1:200 per la verifica tipologica (non prescrittivo);
- d) schizzo del prospetto su via Marconi tra il Borgo e il Parco, a scala 1:400;
- e) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 29

Allegato a) Stralcio Tav. 46 (pianta) **vigente**



nota 1

«...»
ammesso riunire poggiosi

nota 3

ammessa una vasca d'acqua scoperta di
modeste dimensioni, con bordo h max m 1.50,
sopra il solaio dell'ultimo piano in posizione
arretrata rispetto al perimetro

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 29

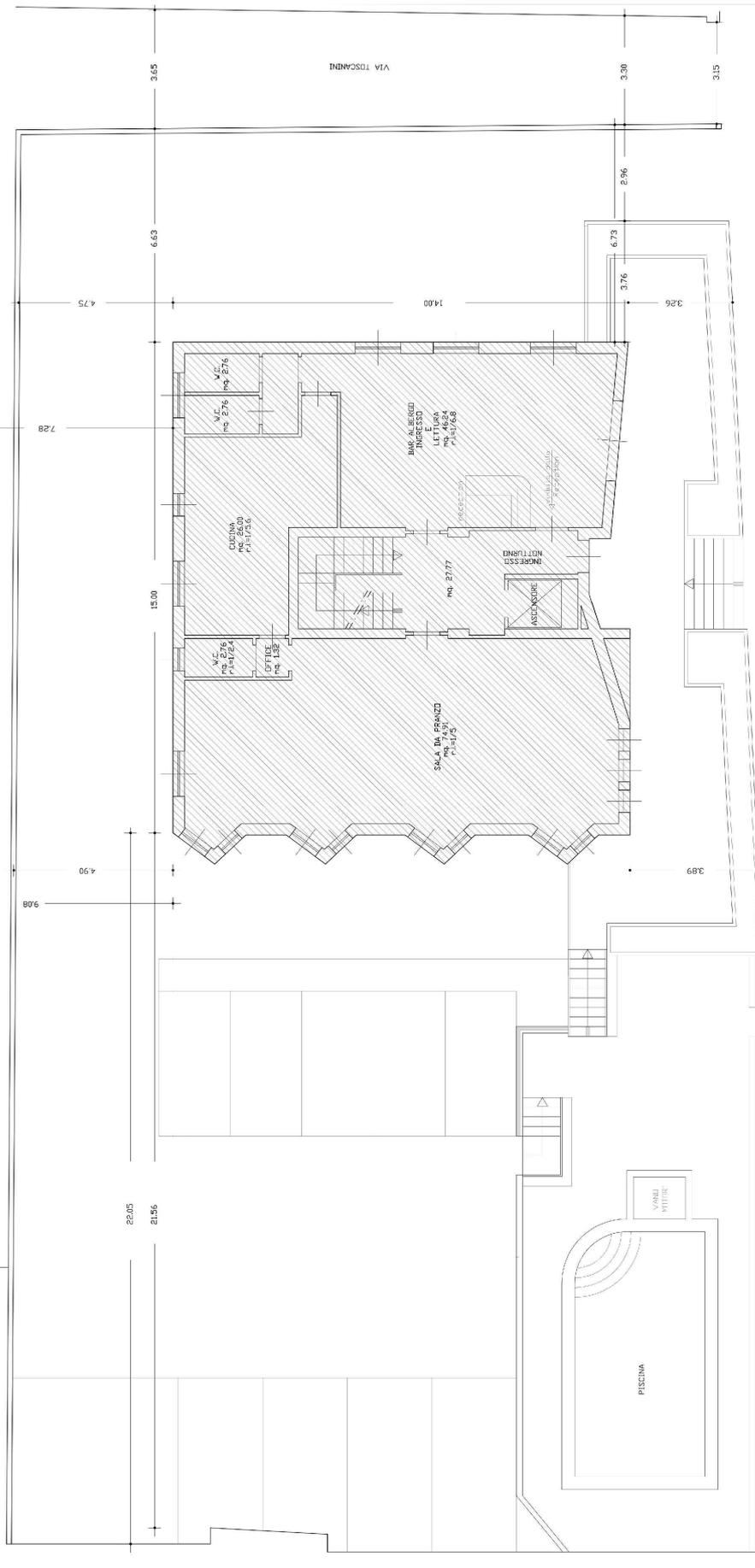
Allegato b) Stralcio Tav. 46 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 29
Allegato c1) Stralcio Planimetria Catasto Attuale

HOTEL S. MARIA

PLANIMETRIA PROPRIETA'



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 29

Allegato c2) Rilievo dell'area, scala 1:200

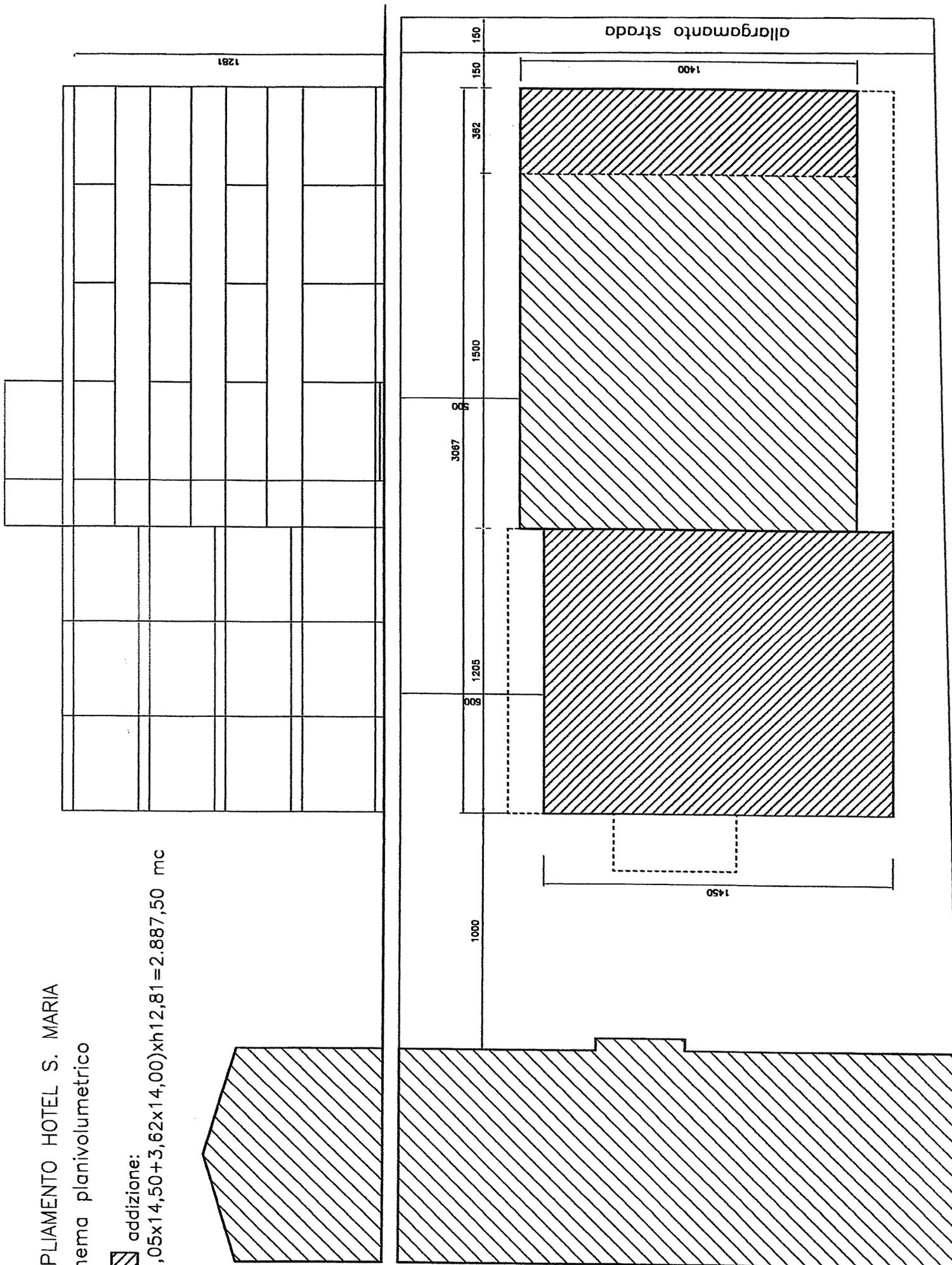
AMPLIAMENTO HOTEL S. MARIA

schema planivolumetrico



addizione:

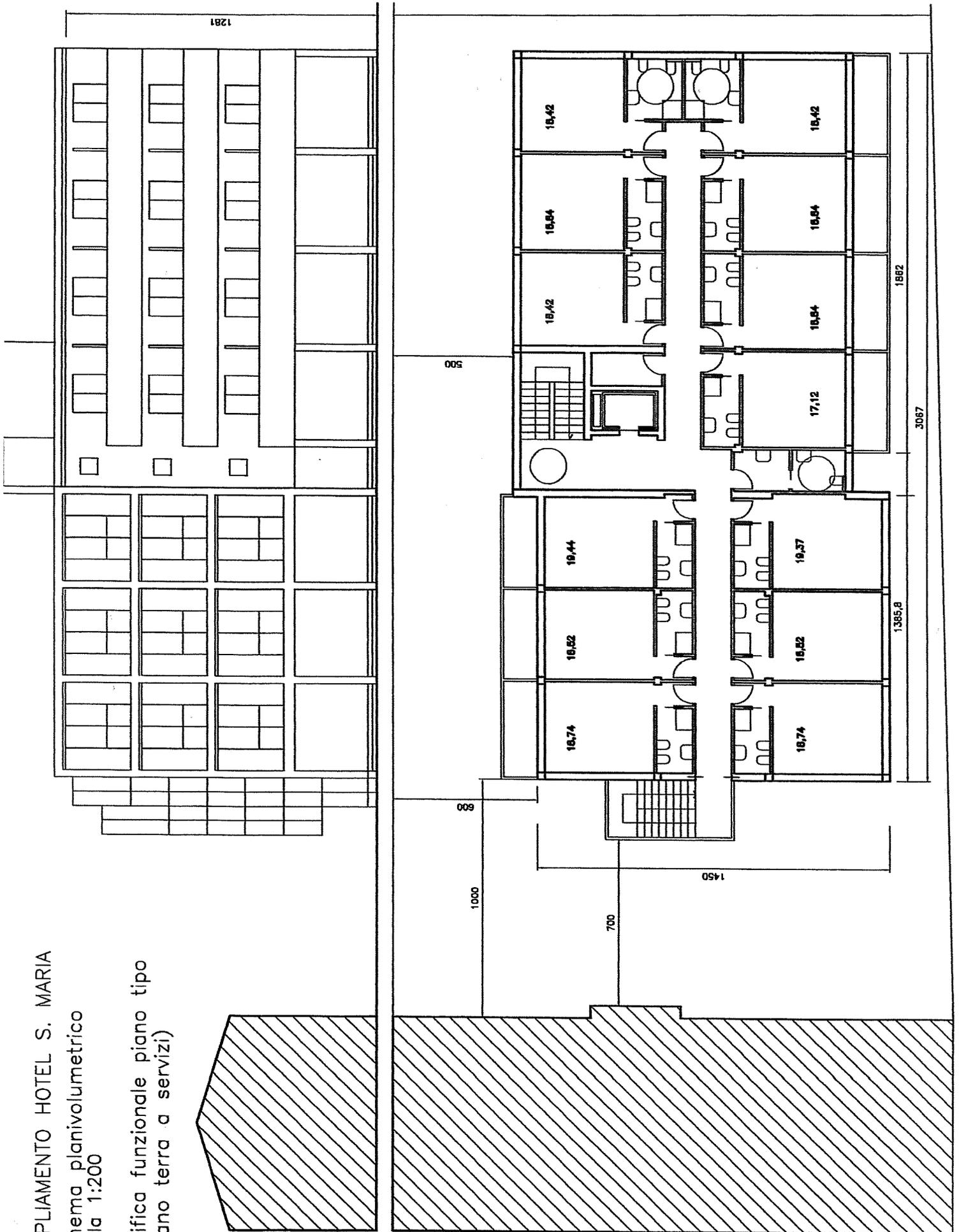
$$(12,05 \times 14,50 + 3,62 \times 14,00) \times 12,81 = 2.887,50 \text{ mc}$$



AMPLIAMENTO HOTEL S. MARIA

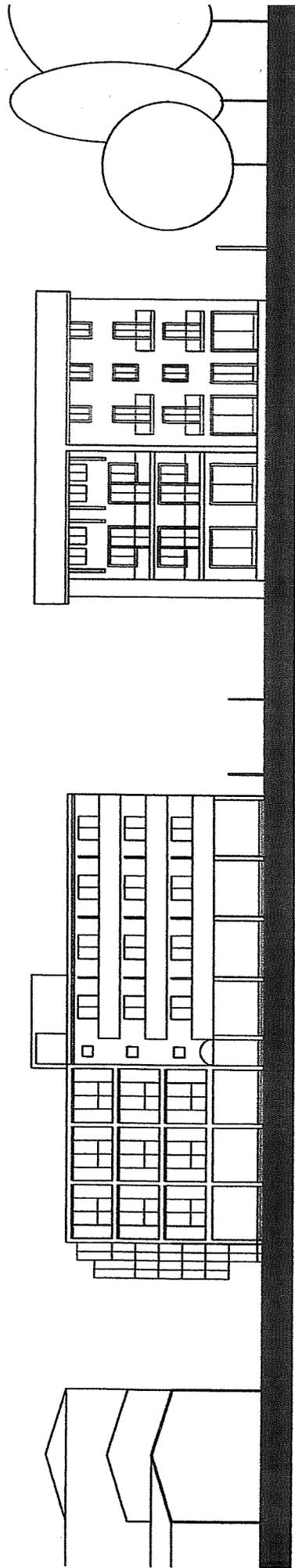
schema planivolumetrico
scala 1:200

verifica funzionale piano tipo
(piano terra a servizi)



SIMULAZIONE INTERVENTI SU VIA MARCONI

scala 1:400



case del Borgo
Cavour

hotel S. Maria ampliato

via Toscanini
allargata

hotel Marina adeguato in altezza

Parco urbano



Allegato e) fotografia in via Marconi
(da google-earth)

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 30

Tav. n. 46 - Bardolino, zona 19 (Via Toscanini)

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'istanza n. 41 dell'elenco sopra riportato, riguarda una costruzione situata nella zona 19 del capoluogo, cioè nell'isolato "moderno" compreso fra il Borgo Cavour e il Parco urbano, e impostato sull'asse di via Toscanini. L'originale annesso di servizio (a un piano) di una casa d'abitazione a due piani è stato adibito a minialloggio e condonato come tale, poi mediante la Variante 2011-2012 ha ottenuto un modesto ampliamento fino al confine con il parco in modo da poter disporre di locali normalmente dimensionati. La richiesta che ora viene avanzata è per una sopraelevazione dell'intera unità al piano primo (mq 90, mc 270).

Valutazioni

L'ampliamento definito dalla precedente Variante era giustificato, in termini di volume, dalla densità edilizia inferiore sul lotto di terreno in oggetto rispetto agli altri lotti all'intorno, che hanno costruzioni a tre o anche quattro piani; l'estensione fino al confine del parco, poi, era richiamata dal fatto che in quella posizione esisteva già un locale di servizio (cantina) seminterrato. Quanto alla possibilità di una sopraelevazione va rilevato che la distanza del piccolo edificio isolato dall'unità principale sullo stesso lotto è di soli 4 ml e verso il parco è a confine; rispetto ai garage di fronte è di 8 ml.

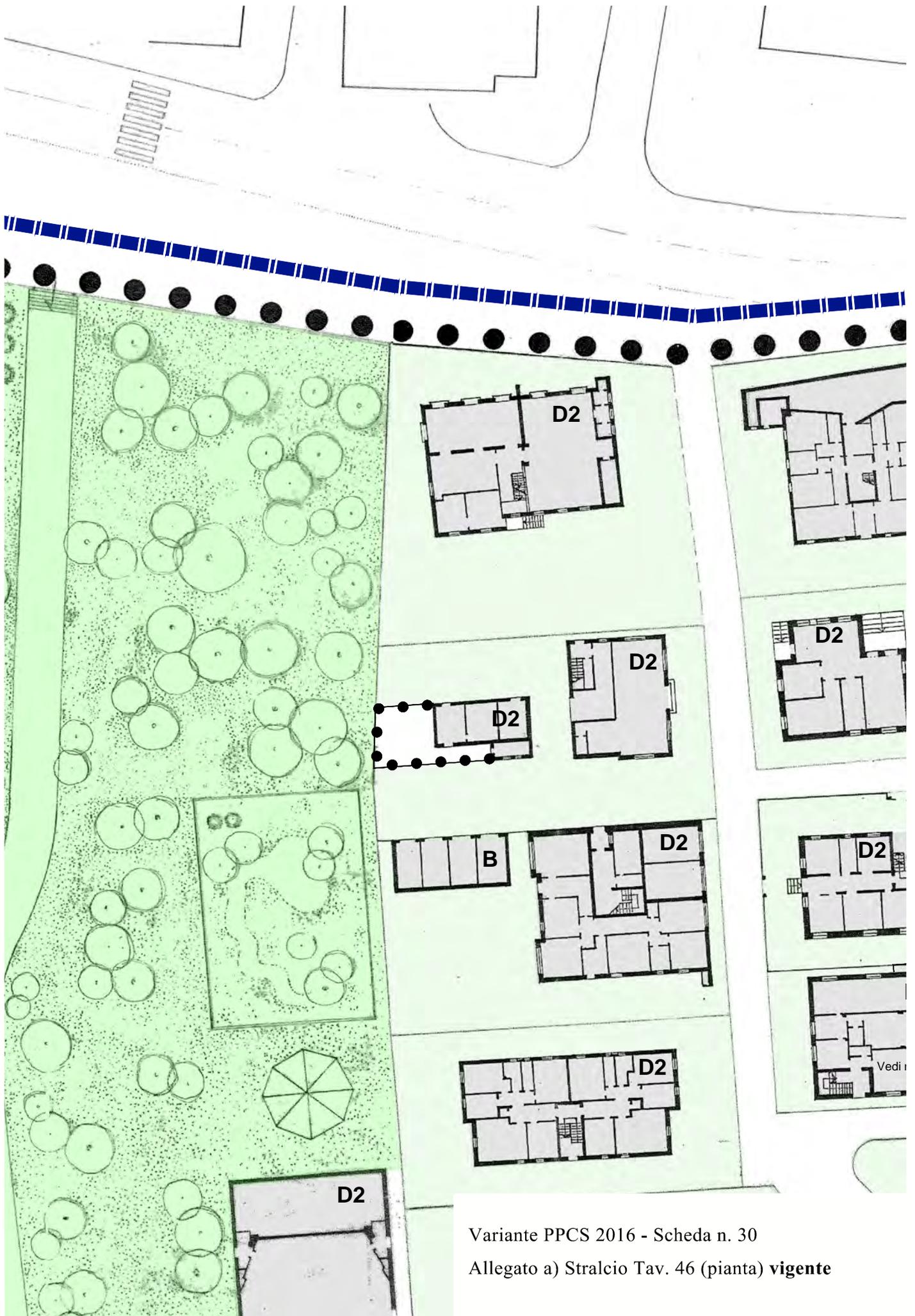
Considerato che il muro a confine con il parco ha una lunghezza di soli 6 ml ed esiste già una parte fuori terra, ed anche il fatto che può essere utile per il parco poter stare in aderenza con eventuali locali di servizio, la richiesta può essere accolta, purché la parete che fronteggia la casa sullo stesso lotto non sia finestrata.

Modifiche agli elaborati di PPCS

Nella planimetria viene indicata la sopraelevazione da 1 a 2 piani.

Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 46 del PP in vigore per la zona A19;
- b) idem con le modifiche di Variante.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 30
Allegato a) Stralcio Tav. 46 (pianta) **vigente**



nota 1

è { ^••••• } »
ammesso riunire poggiosi

nota 4

è { ^••••• } »
di m 1 verso est

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 30

Allegato b) Stralcio Tav. 46 (pianta) **modificata**

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 31

Tav. n. 59 - Calmasino, zona 1 (Via Verona lato nord)

Narrativa

Il nuovo assetto di via Verona proposto dalla precedente Variante al PPCS-2011 per la frazione di Calmasino ha incontrato valutazioni prevalentemente negative, sia al tempo delle osservazioni alla Variante stessa, sia in quest'ultima ripresa di dialogo tra amministrazione comunale e popolazione sulle tematiche dei centri storici in vista della presente Variante (vedi istanze n. 5 e 6 dell'elenco riportato in premessa).

Nell'ipotesi di mantenere il doppio senso di marcia per il traffico motorizzato su via Verona, cioè l'arteria principale fra gli arrivi da Cavaion e da Pastrengo e la piazza di Calmasino, la Variante al PPCS-2011 aveva proposto un percorso pedonale parallelo alla via, da ricavare su aree private e in parte porticato. La disponibilità dei privati a questo tipo di intervento di interesse generale avrebbe favorito il riordino del fronte edificato sulla via con compensazioni in termini di volume alle lacune effettivamente esistenti e modeste sopraelevazioni ai fini del recupero civile dei piani sottotetto.

A seguito delle discussioni sorte sul tema della circolazione a Calmasino, sia a livello amministrativo sia tra le associazioni e le categorie di cittadini, per il traffico di attraversamento sono stati individuati percorsi alternativi che, sia pure un po' tortuosi e non facilmente intuibili per gli estranei, hanno reso possibile limitare a senso unico il traffico su via Verona e quindi riservare nella stessa via una corsia pedonale-ciclabile. Questa soluzione pare generalmente preferita dalla cittadinanza.

Valutazioni

Poiché il nuovo assetto della circolazione sembra aver superato la fase di prova, il PP può tornare alla sua formulazione originaria, e tuttavia lasciando in vita quelle modifiche alla cortina nord di via Verona che già erano apparse ammissibili in quanto congrue dal punto di vista ambientale anche indipendentemente dalla circolazione.

Modifiche agli elaborati del PP

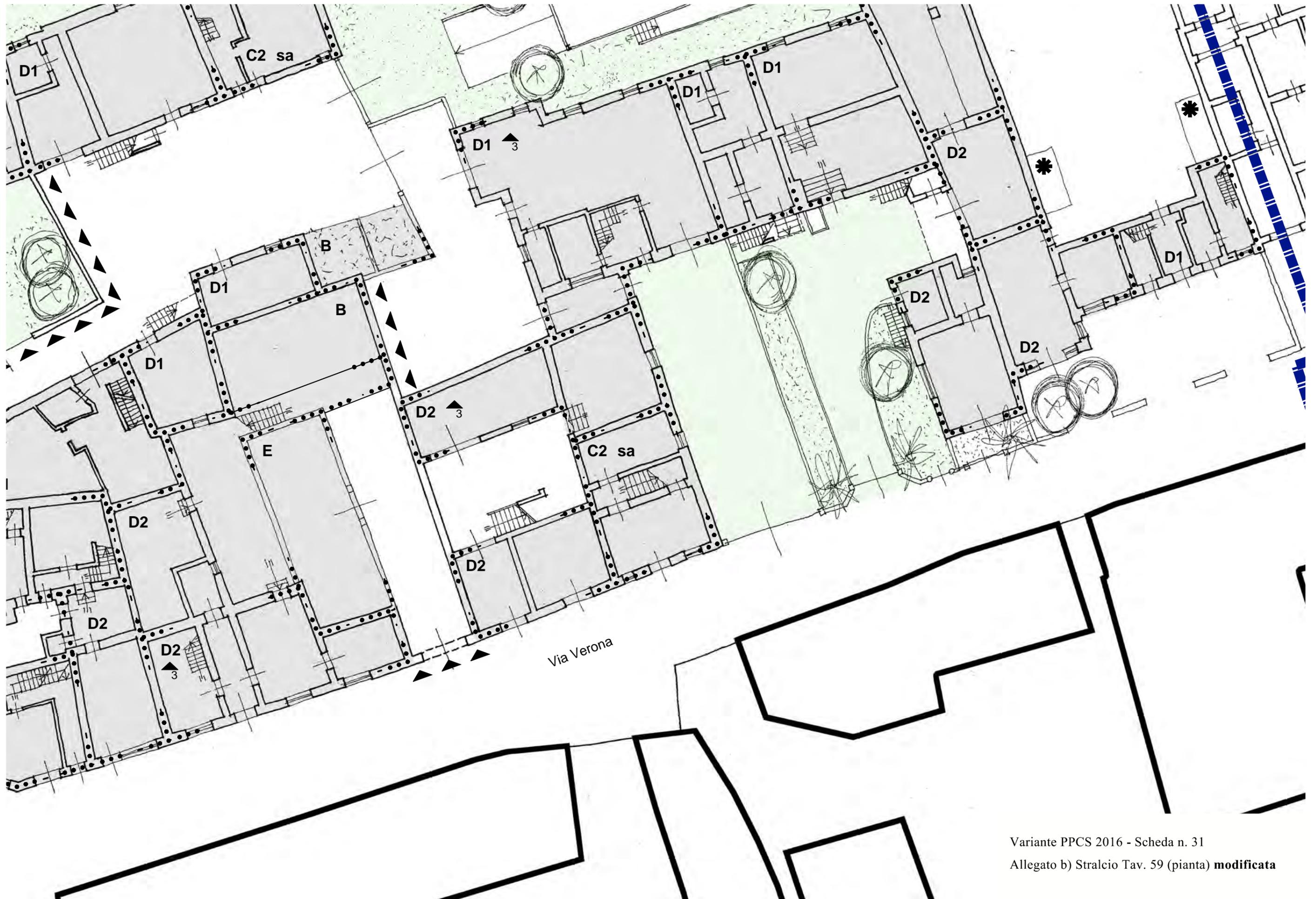
Dalla Tav. n. 59 del PP relativa alla zona n. 1 di Calmasino viene eliminato il previsto percorso pedonale all'interno delle proprietà private e di conseguenza i portici ricavati nel piano terra di alcune costruzioni. Rimangono invece confermate le modifiche precedentemente approvate per le unità edilizie da integrare o riordinare.

Allegati

- a) stralcio della Tav. 59 (Calmasino, zona A1) attualmente in vigore;
- b) idem con eliminazione del percorso pedonale sulle proprietà private;
- c) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 31
Allegato a) Stralcio Tav. 59 (pianta) vigente



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 31
Allegato b) Stralcio Tav. 59 (pianta) **modificata**



Allegato c) via Verona a senso unico e con liste pedonali-ciclabili
(da google-earth)

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 32

Tav. n. 60 - Calmasino, zona 2 (Via Verona lato sud)

Narrativa

L'istanza n. 32 dell'elenco in premessa si riferisce a una abitazione inserita in una corticella al margine est del centro di Calmasino a monte della cortina sud di via Verona. L'unità è composta di due elementi, male accostati fra loro soprattutto per l'andamento delle falde di copertura. Un riordino della copertura, a capanna regolare, consentirebbe di recuperare almeno in parte il sottotetto con spazi utilizzabili. L'intervento sarebbe meglio sostenuto se ci fosse certezza di rendere abitabile tutto il piano sottotetto.

Valutazioni

Il recupero del sottotetto come piano abitabile presuppone (vedi NtA) che sia conservata la forma del tetto, anche se eventualmente rialzata. Perciò in questo caso, volendo giustamente correggere e coordinare la forma della copertura, necessita un'indicazione nel PP che ammetta la modifica (mf = modifiche ai fronti) e il recupero del sottotetto (sa = sottotetto abitabile).

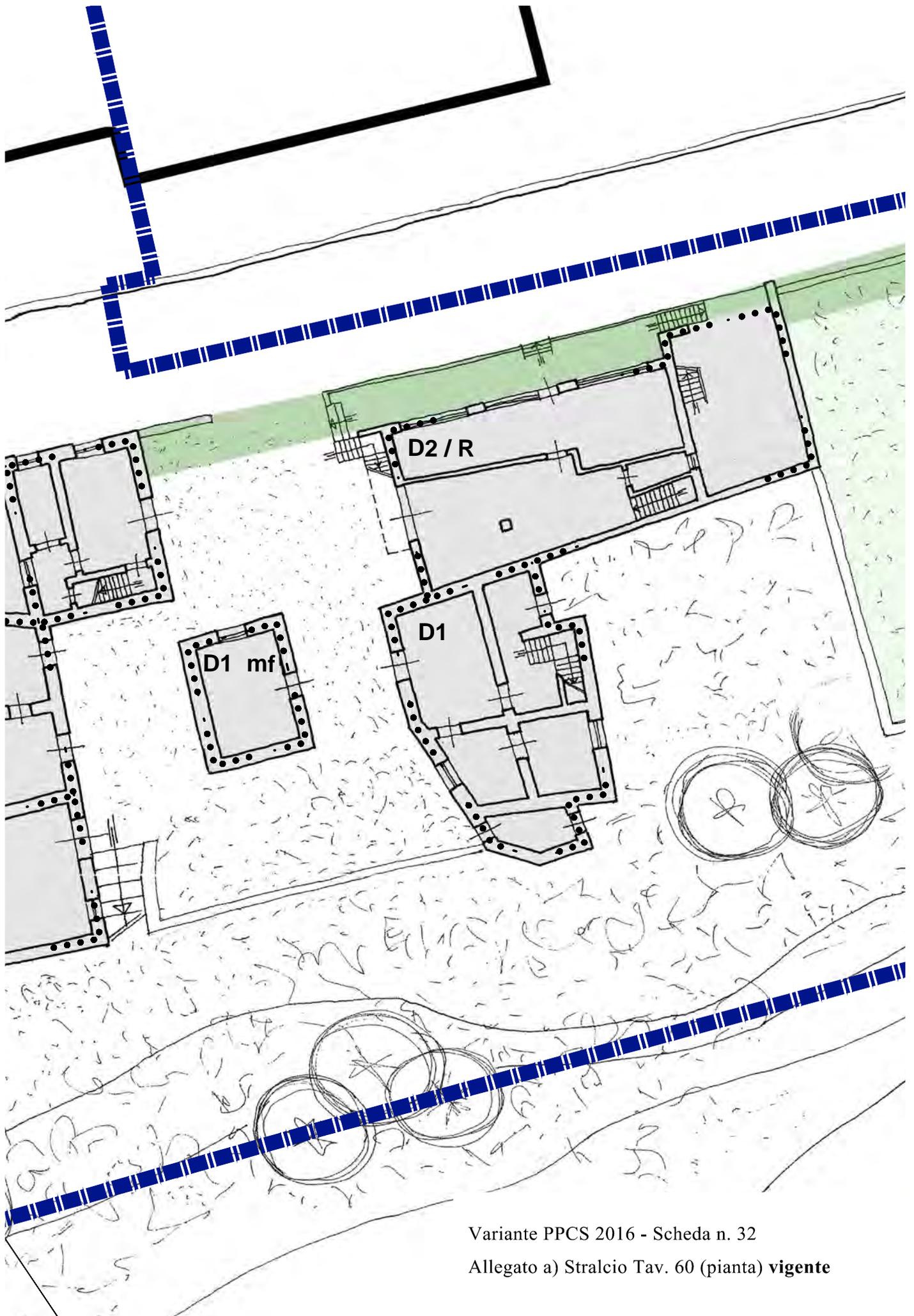
Per il rifacimento della copertura si prescrive l'uso di materiali tradizionali (legno, coppi in laterizio) e sporti di gronda contenuti.

Modifiche agli elaborati del PP

Nella Tav. n. 60 con la zona 2 di Calmasino vengono inserite, a fianco della classifica "D1" attribuita all'unità individuata, le indicazioni "mf" e "sa".

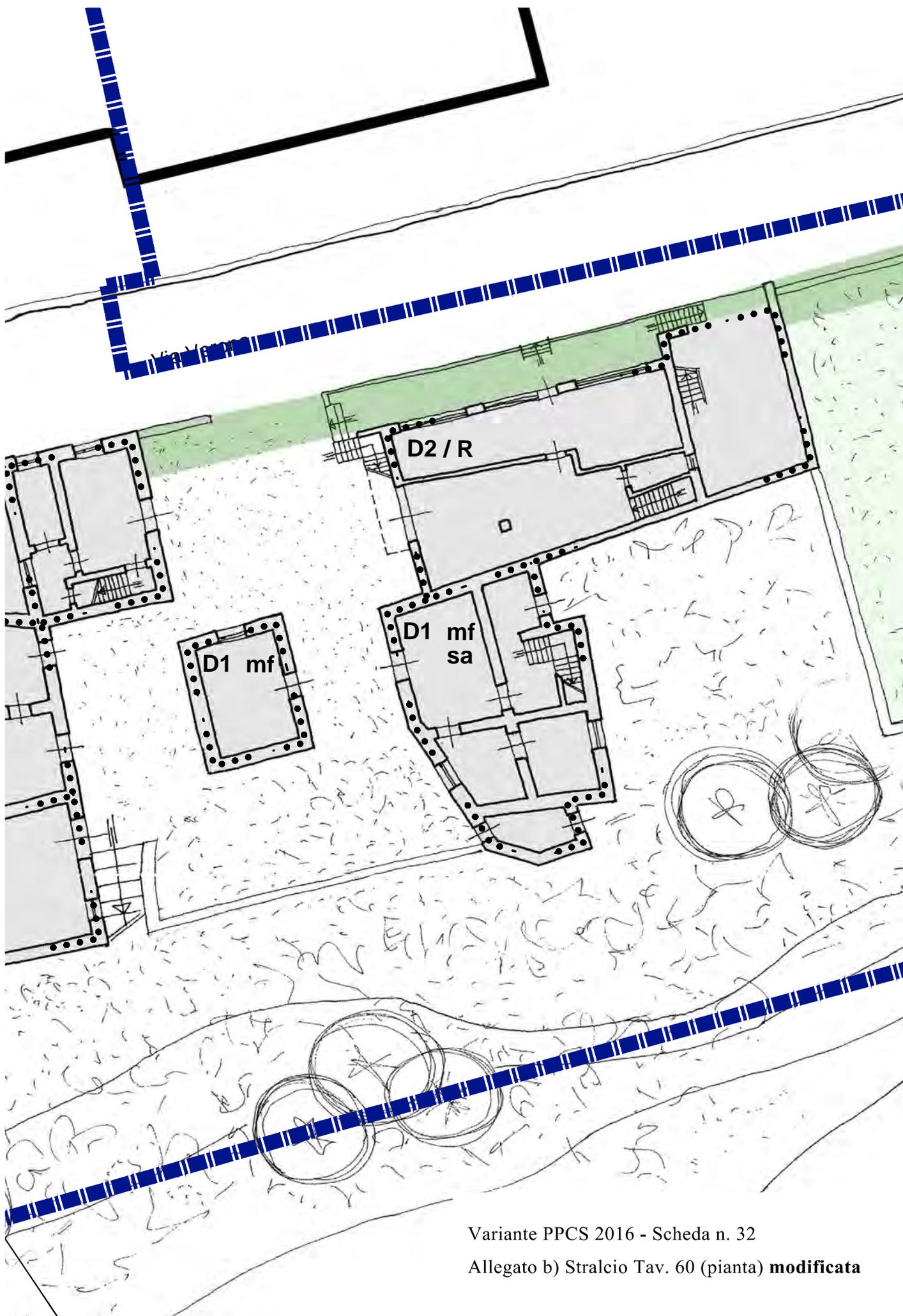
Allegati:

- a) stralcio Tav. 60 del PPCS vigente (planimetria);
- b) idem con aggiunte le indicazioni "mf" e "sa" per l'unità individuata;
- c) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 32

Allegato a) Stralcio Tav. 60 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 32

Allegato b) Stralcio Tav. 60 (pianta) **modificata**



Allegato c) la copertura da sistemare

(foto tratta dall'istanza)

Narrativa

L'istanza n. 28 dell'elenco in premessa riguarda una unità edilizia in Corte Bosca a Calmasino, stessa zona della scheda precedente, e segnala la necessità di un riparo per l'ingresso all'abitazione, che è preceduto da alcuni gradini, e per la scala esterna verso la cantina. Per l'allestimento di questi annessi, che verrebbero a fasciare la facciata e metà del fianco della casa, viene proposta un'intelaiatura metallica con involucro in lastre di vetro.

Valutazioni

E' opportuno che l'ingresso, e solo l'ingresso, di uso frequente, sia stabilmente coperto, anche per evitare tendoni e cupolini. Il tettuccio, pensile o con i suoi appoggi, va però realizzato con le tecniche e i materiali della tradizione costruttiva locale, come prescritto dalle NtA del PP.

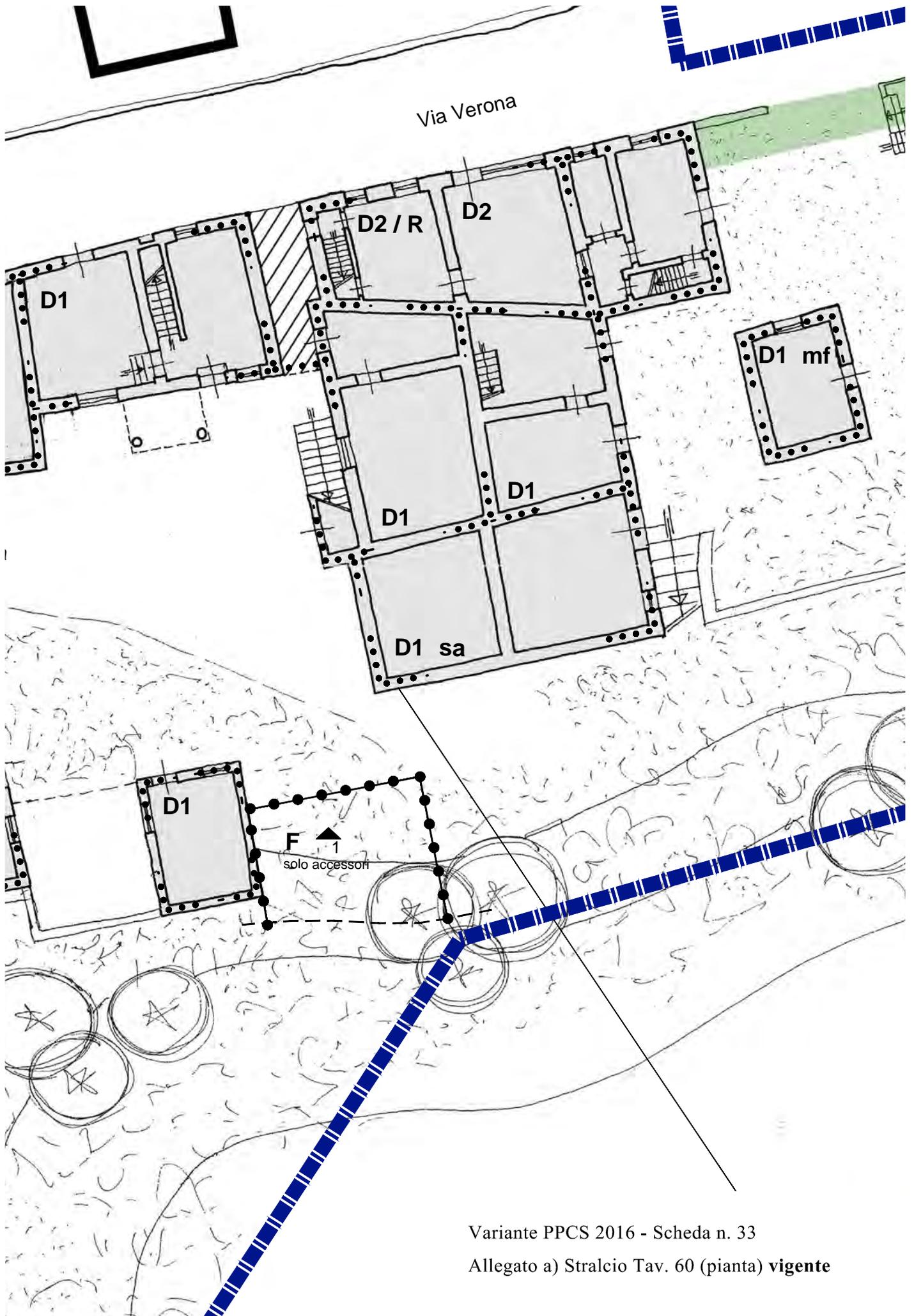
Va mantenuta una opportuna distanza fra ingresso chiuso e autorimessa già prevista sulla stessa proprietà.

Modifiche agli elaborati del PPCS

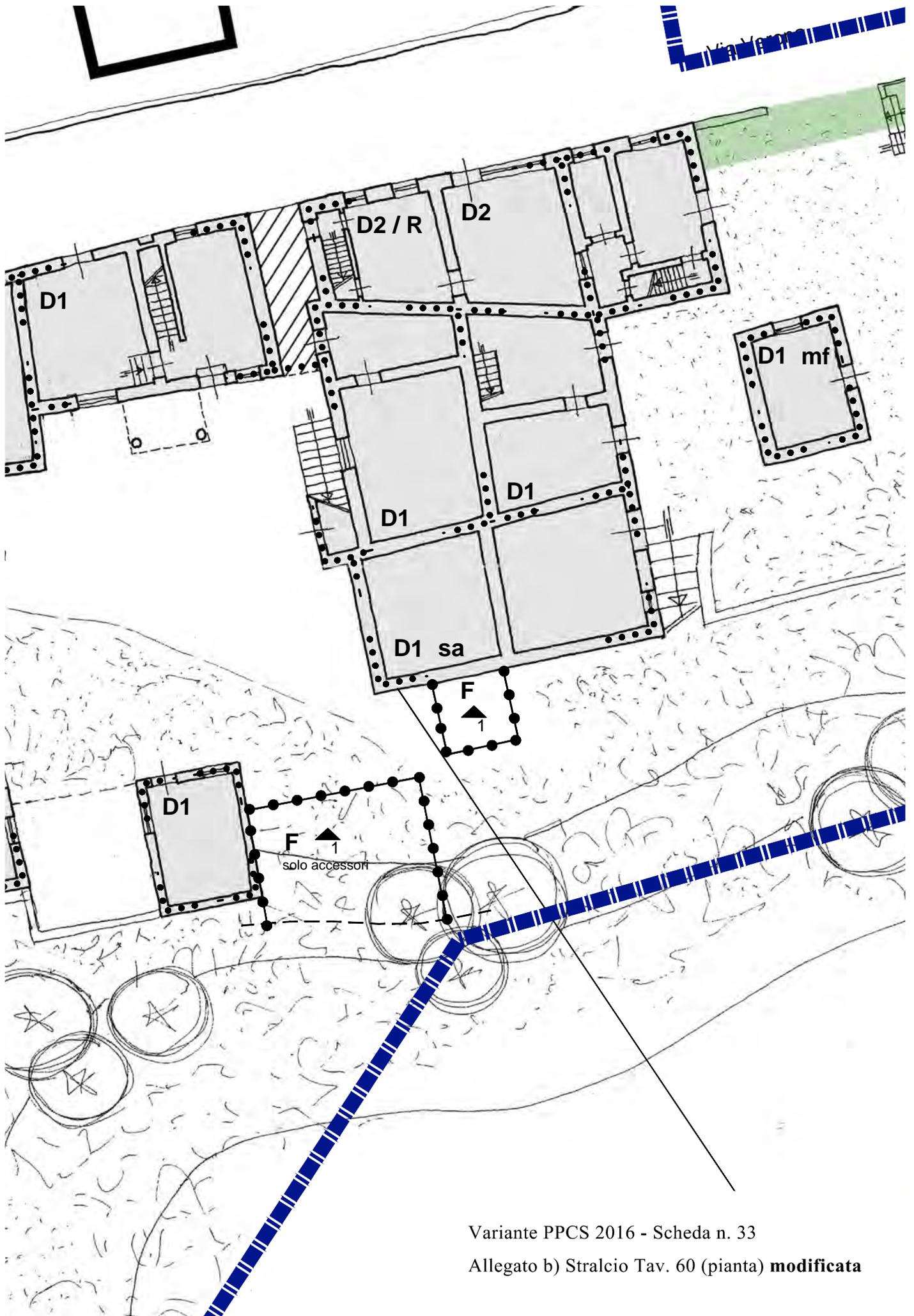
Nella planimetria della Tav. n. 60 del PP viene inserita, in aderenza al fianco della casa, una integrazione di m 3,00x2,50 con l'indicazione di piani 1.

Allegati

- a) stralcio planimetria Tav. 60 del PP vigente;
- b) idem con modifiche di Variante.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 33
Allegato a) Stralcio Tav. 60 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 33
 Allegato b) Stralcio Tav. 60 (pianta) **modificata**

Narrativa

Dalla documentazione allegata alla segnalazione n. 30 dell'elenco posto in premessa viene chiarita una situazione piuttosto disordinata in fianco alla Corte Bastia a Calmasino, dove sul retro delle vecchie case sono state addossate due superfetazioni negative: la prima è un locale unito e collegato con una unità edilizia residenziale posta a un angolo della corte; la seconda, alta solo m 2,10, è staccata dall'abitazione e adibita a deposito/ripostiglio. Queste strutture non compaiono nella planimetria della zona A3 del PP, e infatti hanno ottenuto sanatoria solo nel 1998. L'attuale proprietà, subentrata nel 2015, propone di demolire le superfetazioni condonate e di recuperare il volume in una sopraelevazione che dovrebbe sovrastare l'intera corte con una "torretta".

Valutazioni

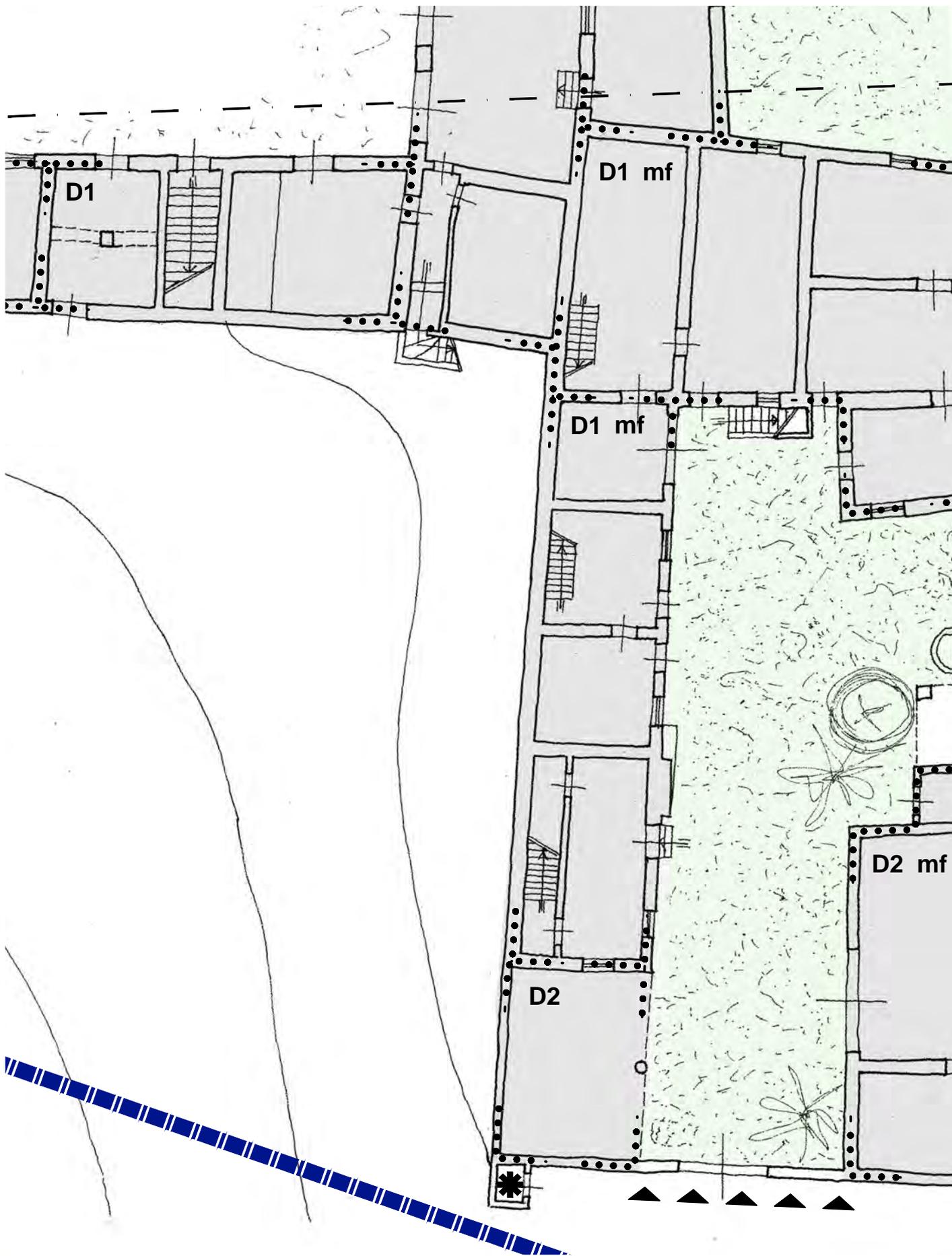
Il condono comporta il riordino delle costruzioni abusive, ma non necessariamente il cambio di destinazione d'uso. Nel presente caso, essendo gli abusi collegati a una unità abitativa molto piccola, si può pensare a una integrazione anche del secondo elemento condonato in aderenza o anche sopra il primo, unito con i locali dell'abitazione esistente, ma senza sopraelevazione oltre l'altezza del tetto attuale.

Modifiche agli elaborati di PP

Le due superfetazioni condonate e accatastate vengono inserite nella planimetria di piano; quella staccata e bassa viene contrassegnata con l'asterisco della demolizione, mentre sulla prima viene indicata, a recupero del volume demolito, la sopraelevazione di un piano.

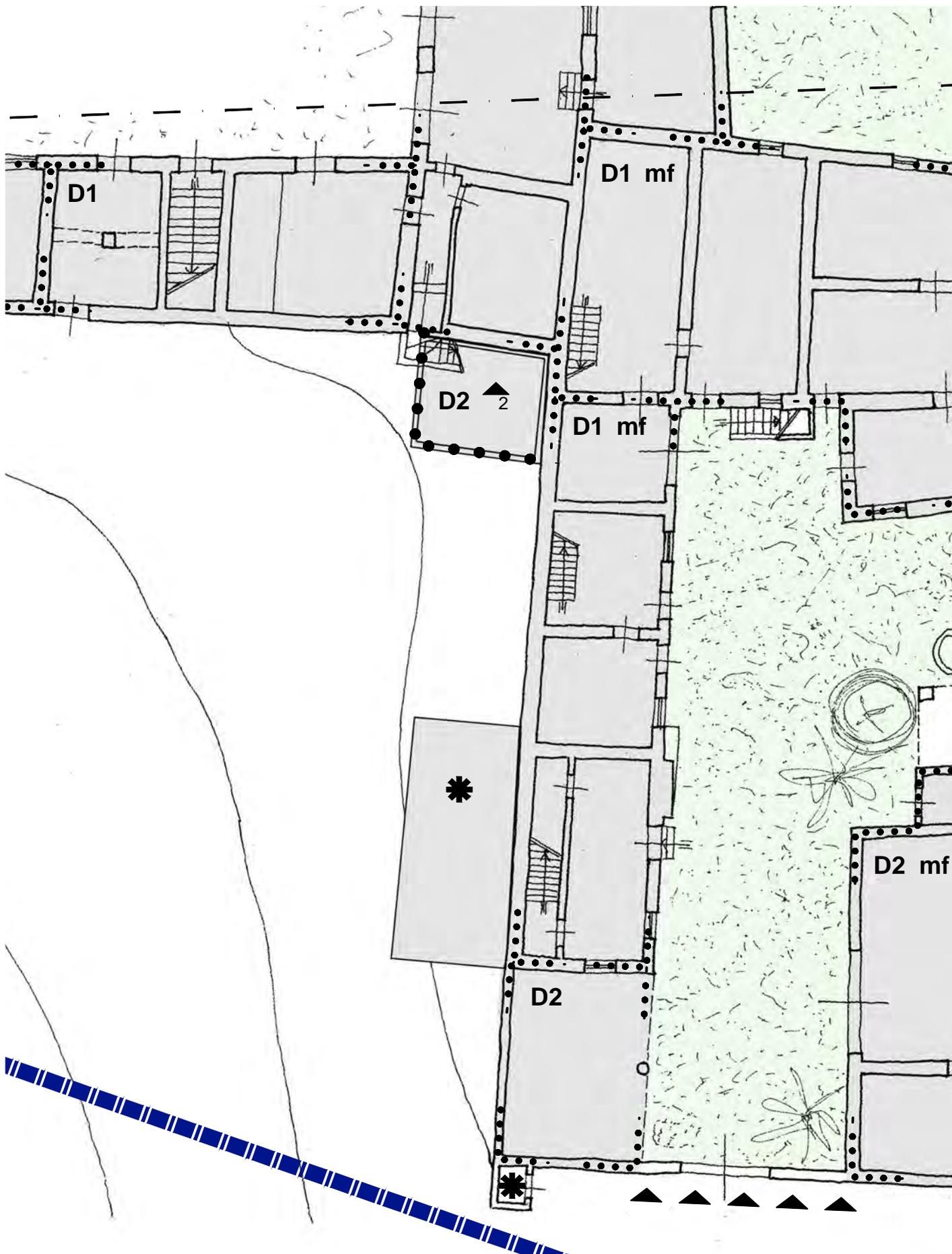
Allegati:

- a) stralcio planimetria della zona A3 di Calmasino secondo il PP vigente;
- b) idem con le modifiche sopra dette;
- c) fotografie.

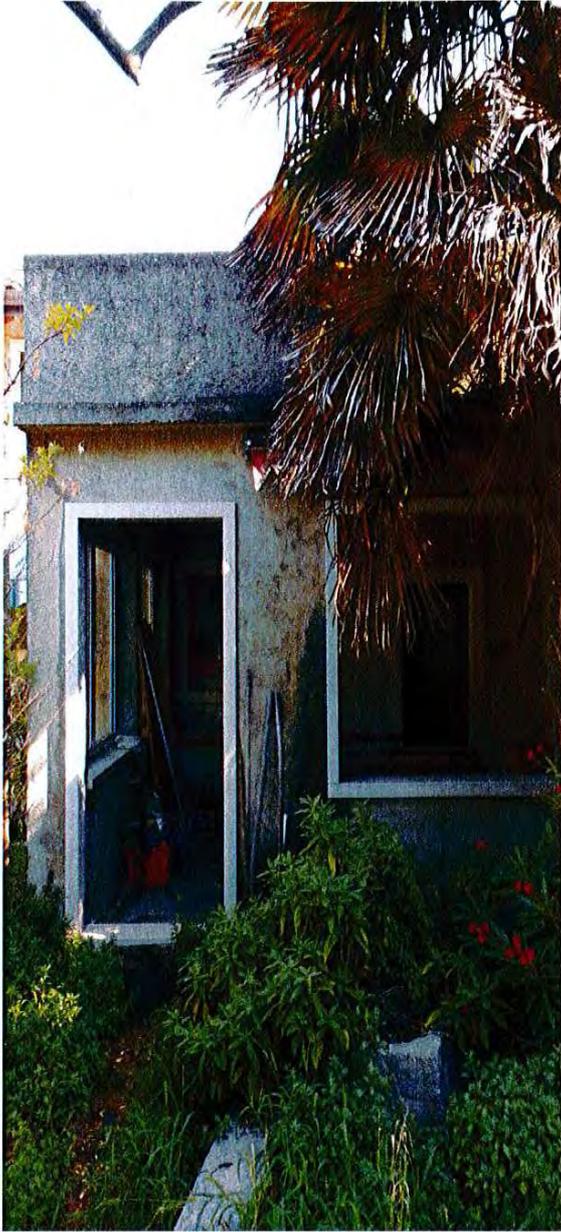


Variante PPCS 2016 - Scheda n. 34

Allegato a) Stralcio Tav. 61 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 34
 Allegato b) Stralcio Tav. 61 (pianta) **modificata**



Allegato c) elementi condonati (non riordinati)

(foto tratte dall'istanza)



(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

L'istanza n. 31 dell'elenco in premessa solleva il caso di una ristrutturazione in atto relativa a una unità residenziale all'interno della Corte Bastia a Calmasino, unità costituita da due elementi in aderenza, uno a tre piani, uno a due. La copertura del più basso si presta a fornire un terrazzo a livello di pavimento del secondo piano del più alto (la vista è molto panoramica).

Questa è la richiesta, con proposta di due soluzioni: una con tetto piano, una con terrazzo ricavato a tasca nella falda di copertura.

Valutazioni

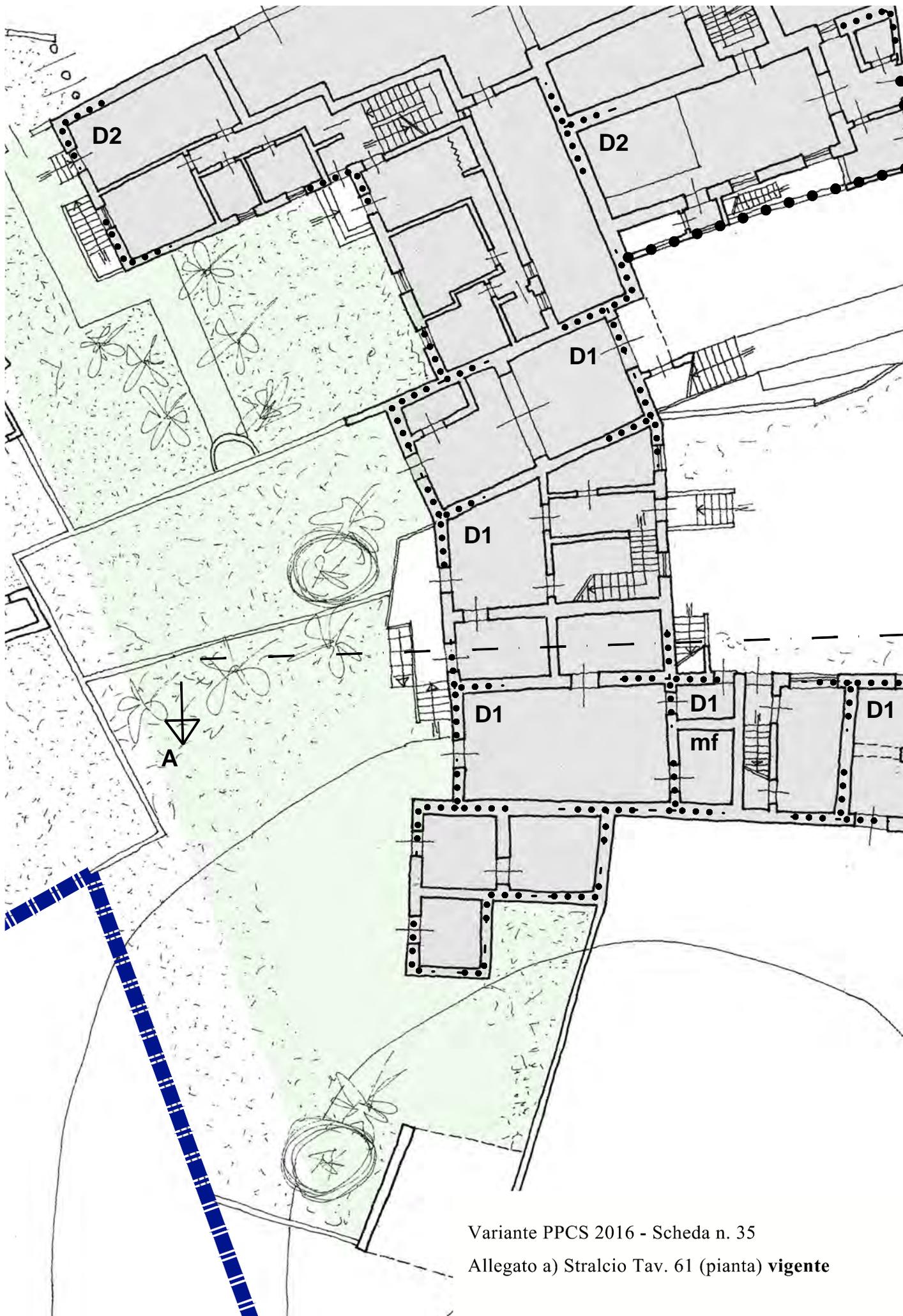
Le NtA del PPCS ammettono la possibilità di ricavare un terrazzo sulle coperture delle case ristrutturate, purché resti all'interno delle falde del tetto e con superficie massima di 15 mq.

Modifiche agli elaborati del PP

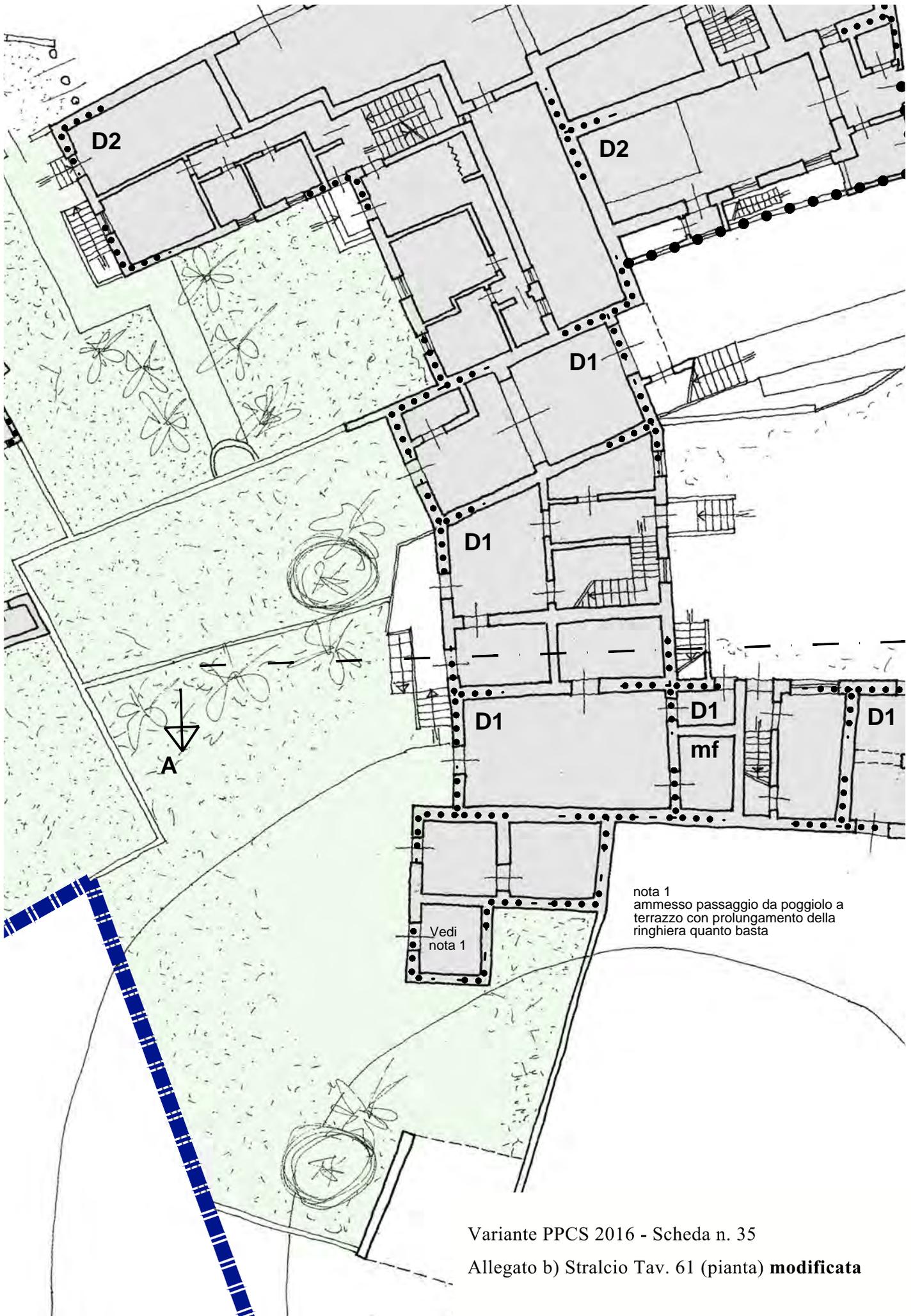
Il caso è risolvibile applicando le NtA del PPCS vigente.
Nessuna modifica.*

** salvo introduzione di nota in planimetria relativamente all'accesso al terrazzo, secondo quanto disposto dalla DGC di approvazione.*

Allegato (pag. 155 bis) : stralcio planimetria in Tav. 61 modificata con introduzione della nota.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 35
Allegato a) Stralcio Tav. 61 (pianta) **vigente**



nota 1
ammesso passaggio da poggolo a
terrazzo con prolungamento della
ringhiera quanto basta

Variante PPCS 2016 - Scheda n. 35

Allegato b) Stralcio Tav. 61 (pianta) **modificata**

Narrativa

Con la presente scheda si apporta una lieve correzione al perimetro del centro storico di Calmasino per adeguarlo a quello stabilito dal PAT. Si tratta soltanto di ricomprendere nella zona 3 una casa sorta ai margini del centro ma in continuità con la cortina che dà sulla piazza del paese e quindi in rapporto diretto con l'ambito storico.

La costruzione risale agli anni Settanta e come tipologia è una villetta a un piano con annesso garage. Questi elementi moderni accostati o inseriti negli ambiti storici normalmente vengono classificati dal PPCS con la sigla "D2", ossia presenze compatibili che possono subire interventi di manutenzione o anche di ristrutturazione che non siano in contrasto con l'ambiente caratteristico del centro storico.

Modifiche agli elaborati di PPCS

La planimetria della zona A3 di Calmasino, in Tav. 61, era già predisposta con la pianta a scala 1:200 della casa in questione. Si tratta ora solo di rettificare di poco il perimetro di zona e indicare il grado di protezione assegnato all'unità edilizia in essa accorpata e il tipo di interventi ammessi, che come si è detto è quello contrassegnato con la sigla "D2".

Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 61 del PPCS vigente;
- b) idem con le modifiche di Variante;
- c) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 36
Allegato a) Stralcio Tav. 61 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 36
Allegato b) Stralcio Tav. 61 (pianta) **modificata**



Allegato c): dalla salita di via Belvedere: la villetta a un piano al margine del centro storico

(da google-earth)

Narrativa

L'istanza n. 40 dell'elenco in premessa è presentata dal parroco di Calmasino, il quale, in vista di altri interventi già programmati sul complesso edilizio della chiesa e casa canonica, propone la sistemazione dello spiazzo in fianco alla chiesa su cui prospettano le opere parrocchiali. In particolare si vorrebbe mettere ordine sul fondo di questo cortile con la realizzazione di una lista di 4 - 5 autorimesse a servizio della casa canonica stessa e delle altre attività socio-religiose. Il cortile verrebbe ripianato e i garage resterebbero in parte interrati nella balza di sfondo.

Valutazioni

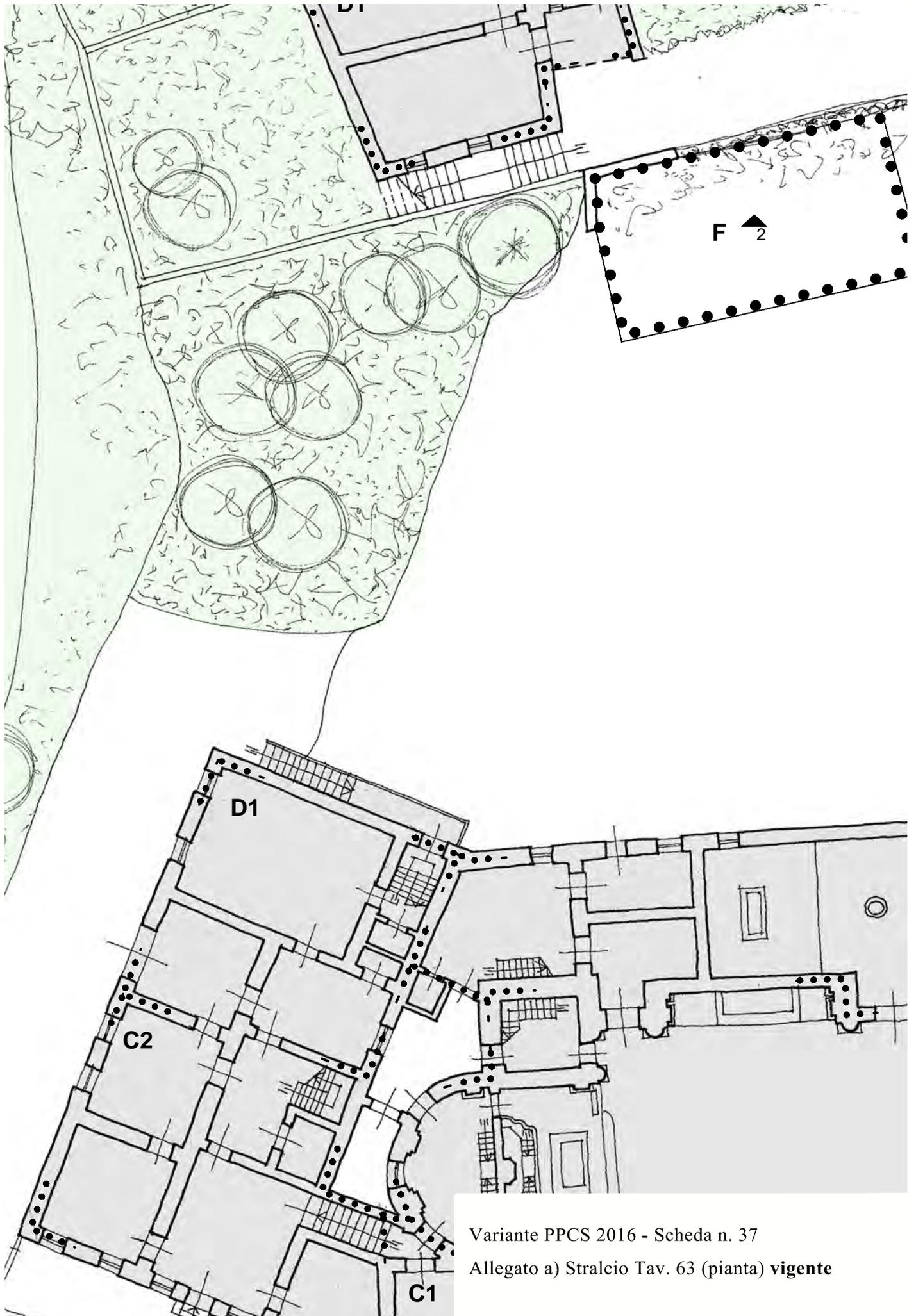
L'operazione prospettata è certamente di utilità e toglierebbe delle automobili dagli spazi aperti. Onde evitare interferenze dirette con le costruzioni esistenti nel blocco della chiesa, variamente caratterizzate per tipologia, epoca e stile, è opportuno che l'intervento si limiti a un manufatto lineare tutto a un piano, con copertura piana a verde o a terrazzo e portoni in legno o altro materiale adeguato. Anche l'eventuale pavimentazione dello spazio esterno sia sottoposta a parere dell'UTC.

Modifiche agli elaborati di PPCS

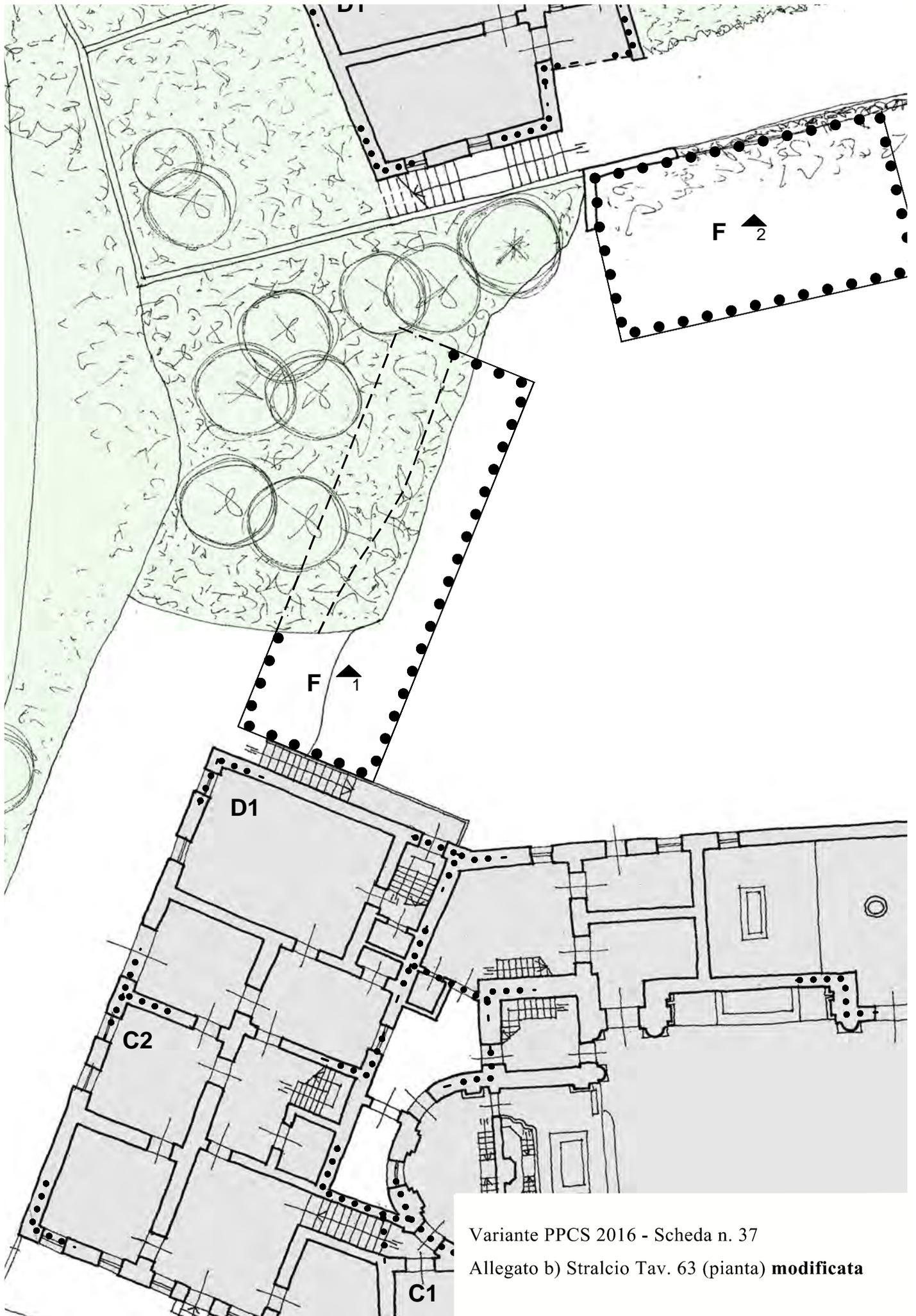
La nuova costruzione ammessa, ancorché seminterrata, viene posizionata nella planimetria di zona e riporta l'indicazione in altezza tutta a piani 1.

Allegati:

- a) stralcio della planimetria in Tav. 63 di PPCS vigente;
- b) idem con inserimento della costruzione sopra descritta in Variante;
- c) immagine aerea.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 37
Allegato a) Stralcio Tav. 63 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 37
Allegato b) Stralcio Tav. 63 (pianta) **modificata**



allegato c) veduta aerea dello spiazzo in fianco alla parrocchiale di Calmasino
(da google-earth)

Narrativa

L'istanza n. 25 dell'elenco in premessa richiama l'attenzione sui rustici addossati ai muri di contenimento e recinzione lungo via Belvedere a Calmasino, uno dei quali è stato già recuperato ad usi civili. L'abitazione in questo ricavata, con risultato positivo, ha il difetto di avere soltanto una cameretta oltre la matrimoniale e un solo posto macchina nel garage seminterrato (con accesso diretto dalla strada). La famiglia stabilmente residente è in crescita. Nell'ipotesi di scavare un secondo garage nell'area cortilizia tra questo ex-rustico e il successivo, nella quale esistono altri annessi minori, l'occasione sarebbe propizia per riutilizzare il volume esistente e con minima integrazione ottenere per l'alloggio un'altra stanza a piano terra come seconda cameretta o studio. Il maggiore addensamento sarebbe relativo, poiché la casa è circondata da sufficiente spazio verde.

Valutazioni

La proposta appare senz'altro valida purché siano rispettate le distanze minime dal confine con altre proprietà private e il nuovo elemento sia inserito coerentemente nel contesto.

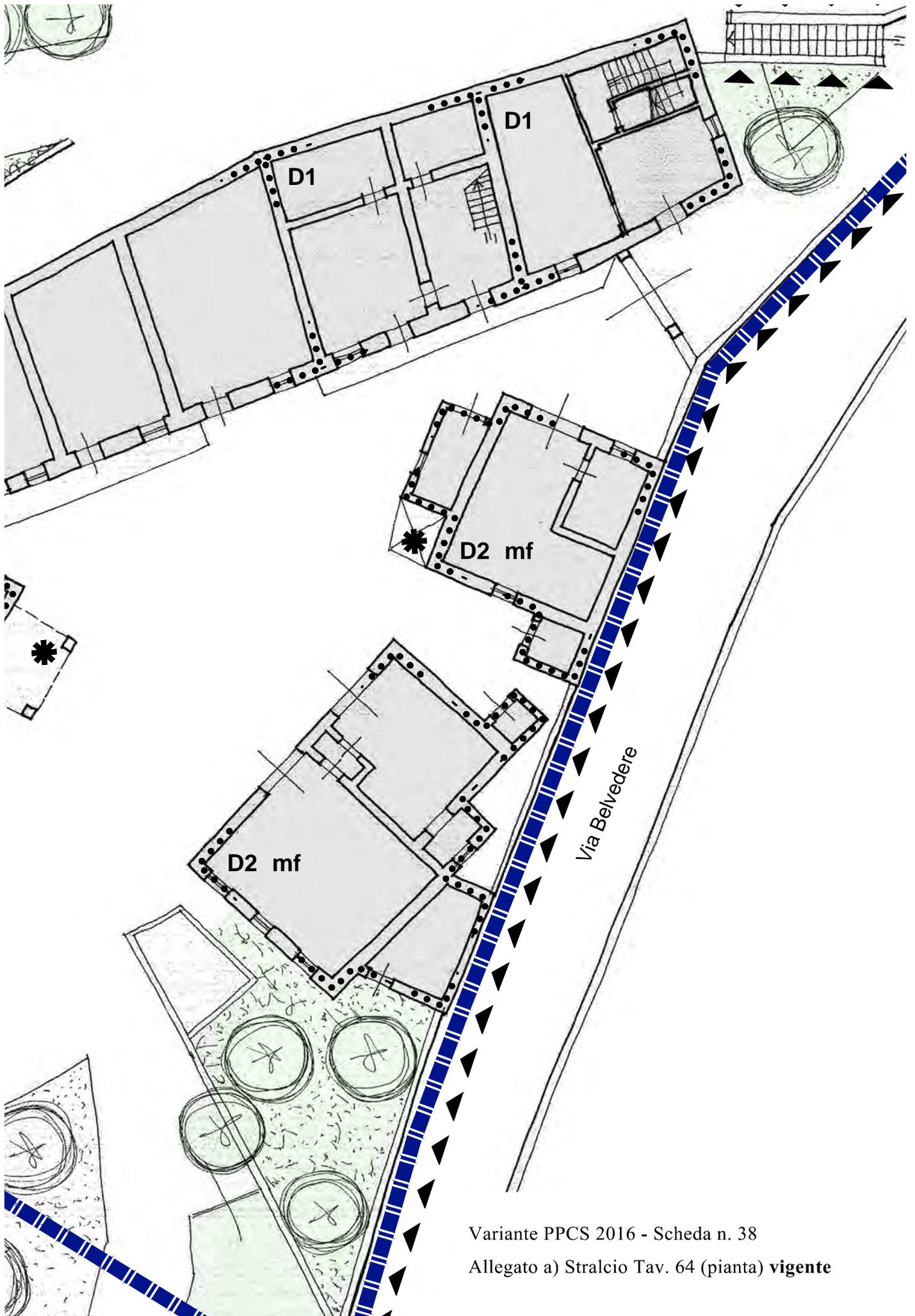
Modifiche agli elaborati di PPCS

Nella planimetria in Tav. 64 l'indicazione della prevista integrazione, aderente alle due costruzioni vicine, comprende i piccoli volumi esistenti a partire dai loro muri verso strada; verso il confine interno si mantiene a distanza di m 1,5. Entro questo perimetro viene messa l'indicazione di altezza con freccia e numero di piani 1 (inteso fuori terra).

Anche il prospetto su strada riporta l'indicazione delle linee di gronda e di colmo.

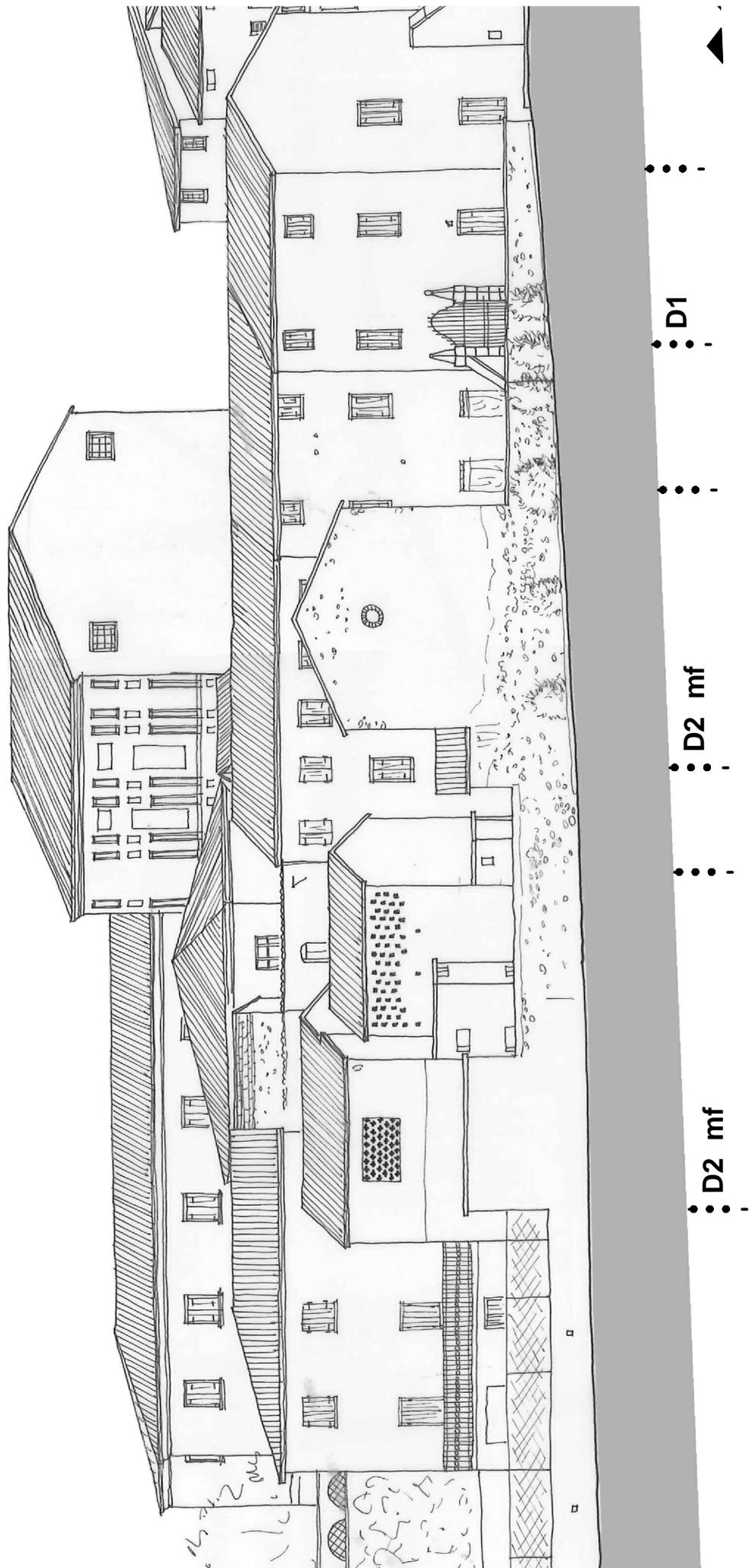
Allegati

- a) stralcio della planimetria in Tav. 64 del PPCS in vigore;
- b) dalla stessa tavola, prospetto su via Belvedere;
- c) planimetria con le modifiche di Variante;
- d) modifiche ai prospetti su via Belvedere;
- e) fotografie.



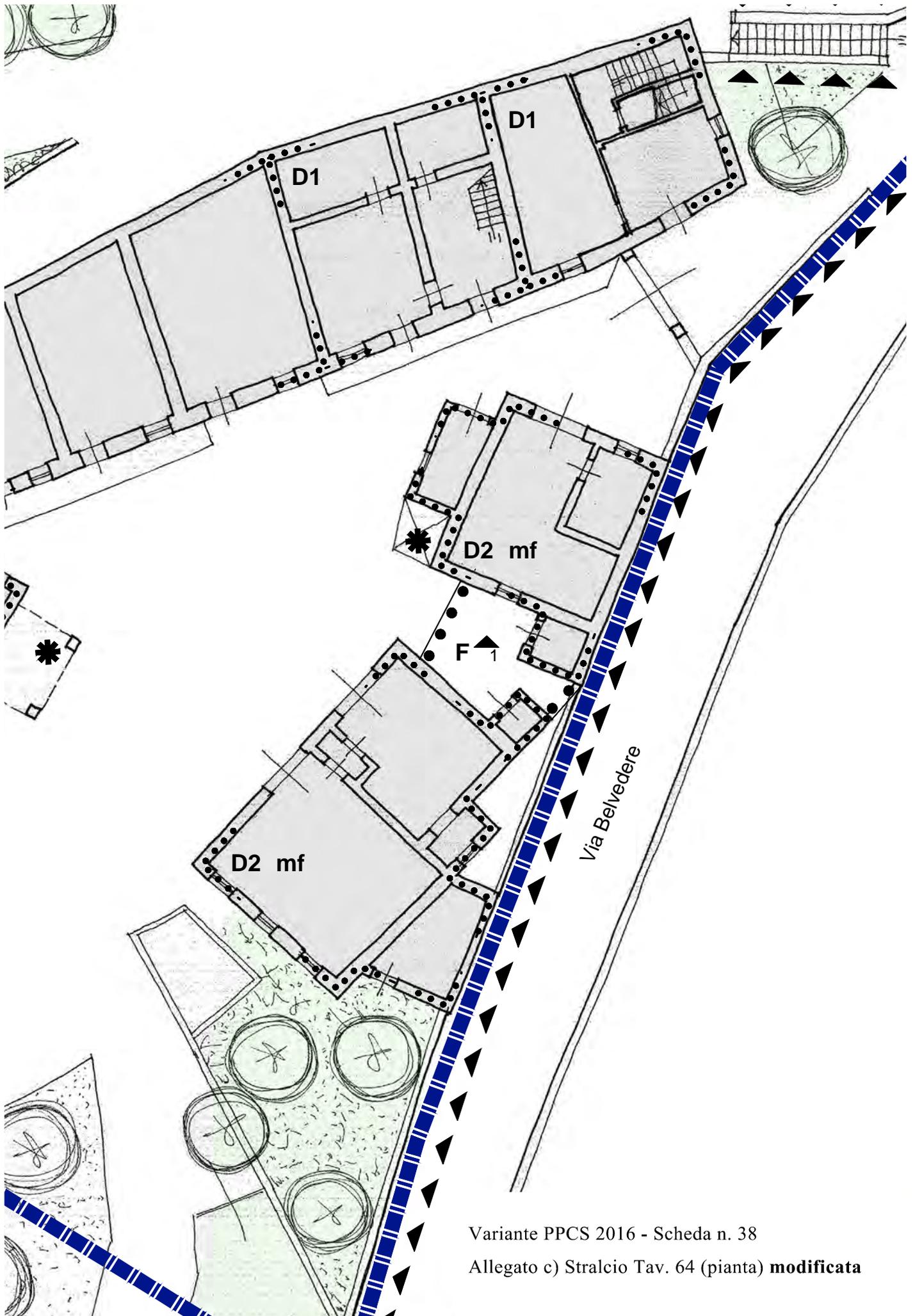
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 38

Allegato a) Stralcio Tav. 64 (pianta) **vigente**



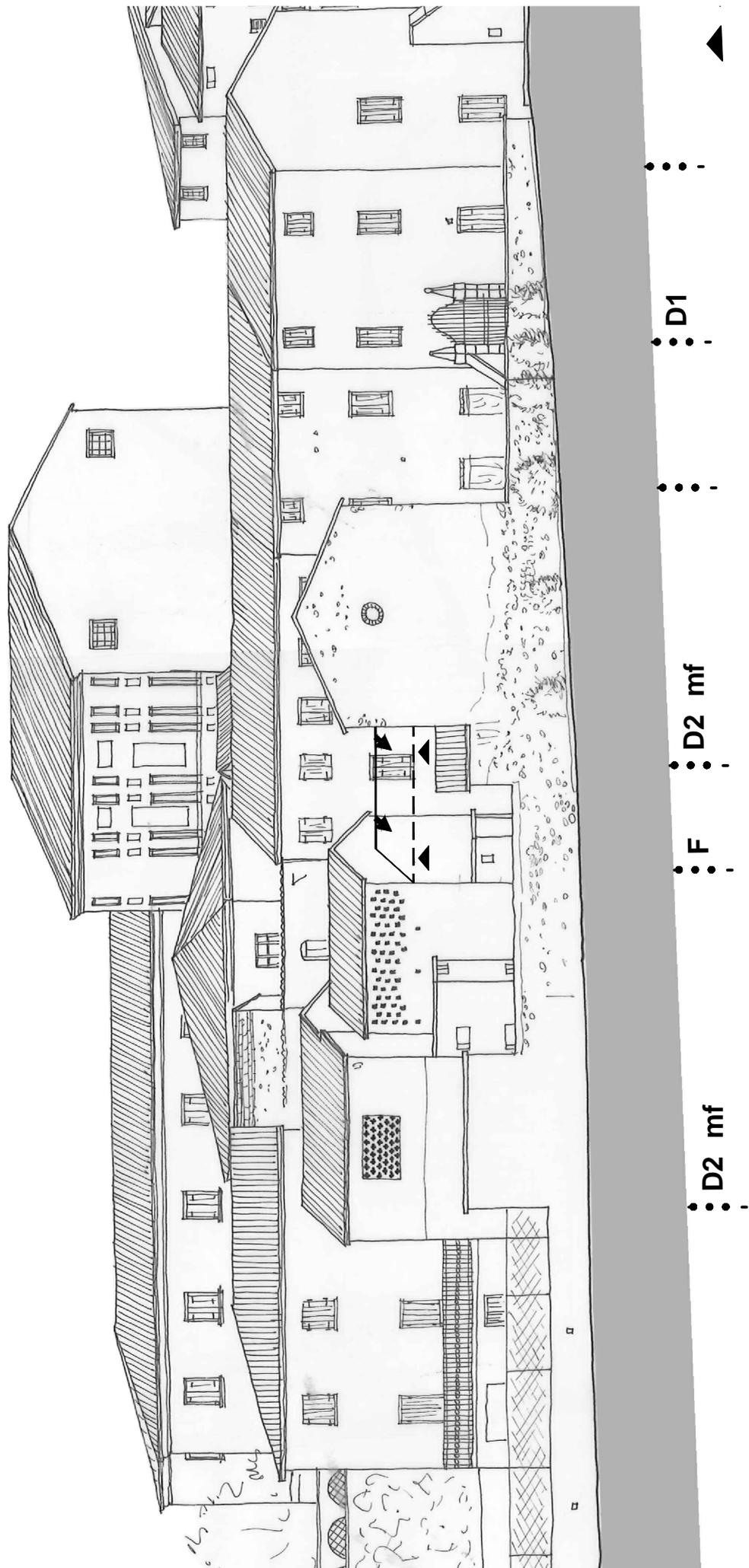
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 38

Allegato b) Stralcio Tav. 64 (prospetto) vigente



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 38

Allegato c) Stralcio Tav. 64 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 38

Allegato d) Stralcio Tav. 64 (prospetto) **modificata**



Foto 3



Foto 4

Allegato e) case e rustici in disuso e recuperati su via Belvedere a Calmasino
(foto tratte dall'istanza)

Narrativa

L'istanza n. 36 dell'elenco in premessa solleva il caso di una unità edilizia (in via Belvedere a Calmasino) classificata "D1", cioè con ammesso intervento di ristrutturazione parziale. Presentandosi la necessità di opere di consolidamento particolarmente importanti su una parte molto malandata dell'edificio, riguardanti non solo le strutture orizzontali ma anche parzialmente quelle verticali, la proprietà chiede un declassamento dell'unità dalla categoria "D1" (ristrutturazione parziale) alla categoria "D2", con possibilità di ristrutturazione globale.

Valutazioni

Il caso è emblematico, poiché anche l'Ufficio Tecnico comunale segnala alcune situazioni di questo tipo e inoltre ricorda come le ultime versioni del DPR n. 380/2001, testo unico delle norme sull'edilizia, consentono nell'intervento di "ristrutturazione", senza distinzioni in parziale e globale, anche la possibilità di demolizione e ricostruzione. Conseguentemente la presente Variante predispone un adeguamento delle NtA del PPCS alla normativa nazionale, precisando le condizioni e le modalità secondo le quali questa possa essere attuata (vedi paragrafo 5).

Modifiche agli elaborati del PPCS

Ovviamente la modifica delle NtA vale per tutto il PP e quindi anche per il caso in questione, senza bisogno di declassare l'unità individuata.

Perciò non si hanno modifiche alla Tav. 64 del PPCS vigente.

Narrativa

L'istanza n. 37 dell'elenco in premessa riguarda una delle due abitazioni in cui è suddivisa una unità edilizia sita nei pressi della chiesa parrocchiale di Calmasino, cioè in alto sulla costa della collina rivolta a ovest. L'alloggio per via di questa suddivisione risulta articolato su tre piani, con una stanza e servizi per piano: soggiorno e cucinetta al p.t. e una camera doppia con bagno a ciascuno dei due piani superiori. Il p.t., che è addossato alla balza del terreno, dispone inoltre di un annesso di servizio coperto da terrazzo con tetto piano a livello della strada superiore.

In considerazione delle "esigue dimensioni" di questa abitazione, specialmente se si tiene conto della necessità - con qualsiasi tipo di intervento - di rifare la scala a norma, viene richiesto un ampliamento sul fianco della casa, sviluppato su due piani sopra il garage esistente, per una superficie coperta di circa 20 mq e un volume di circa 120 mc.

Valutazioni

Le motivazioni sono valide, anche perché la suddivisione in più unità residenziali è dipesa senz'altro dalla spartizione tra residenti, e la regolarizzazione della scala è necessaria.

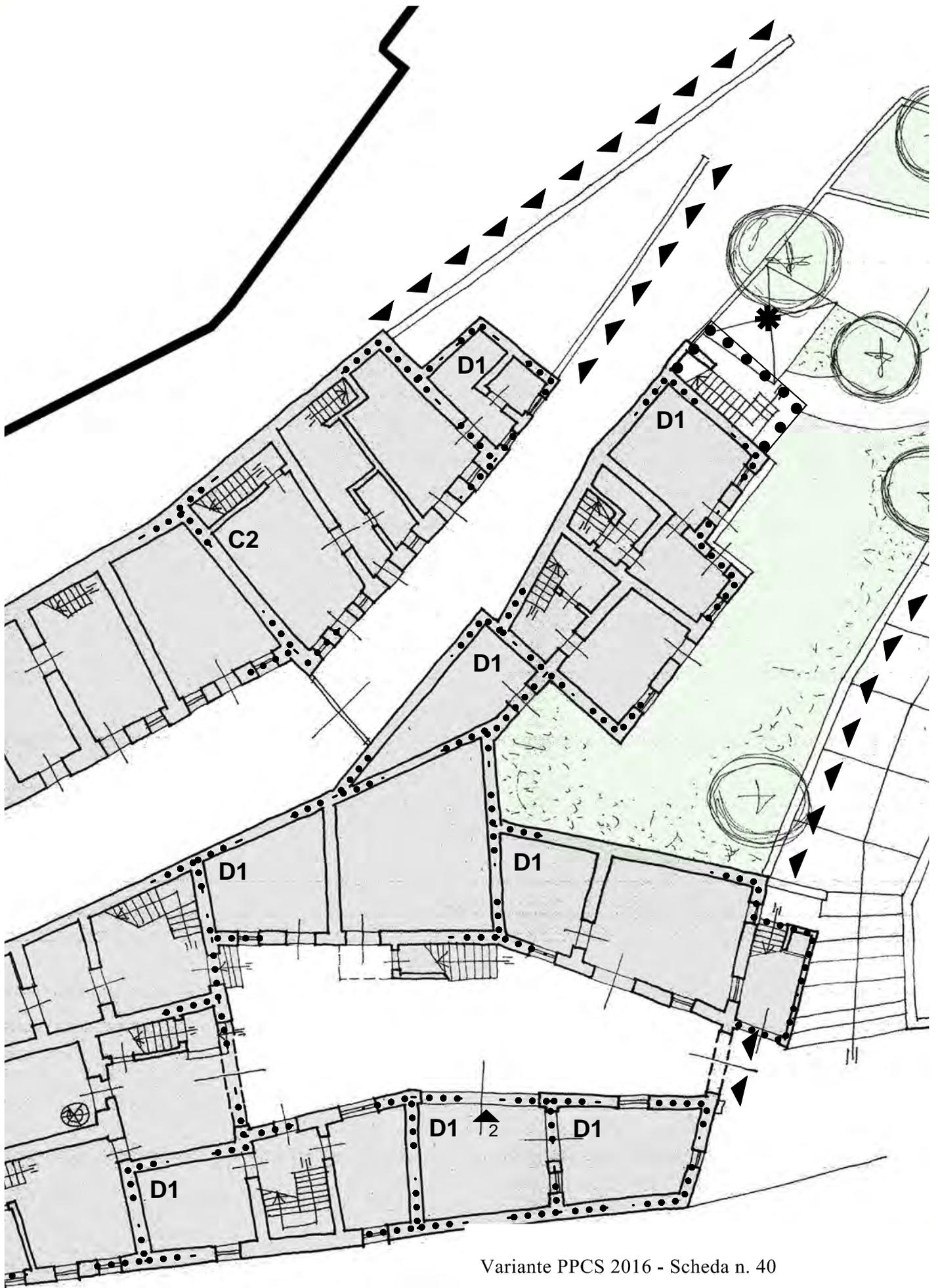
Qualche remora può venire dall'impatto dell'ampliamento sui coni visuali dalla cortina di case nella strada superiore; tuttavia il tratto è molto piccolo e l'altezza rimane quella della casa esistente.

Modifiche agli elaborati del PPCS

L'unità edilizia corrispondente in pianta al deposito-garage dell'abitazione in questione viene integrata con questa e ottiene l'indicazione di sopraelevazione con freccia e n. di piani (2 intesi f.t. sopra la strada superiore) fino al riallineamento in pianta indicato con pallini grossi.

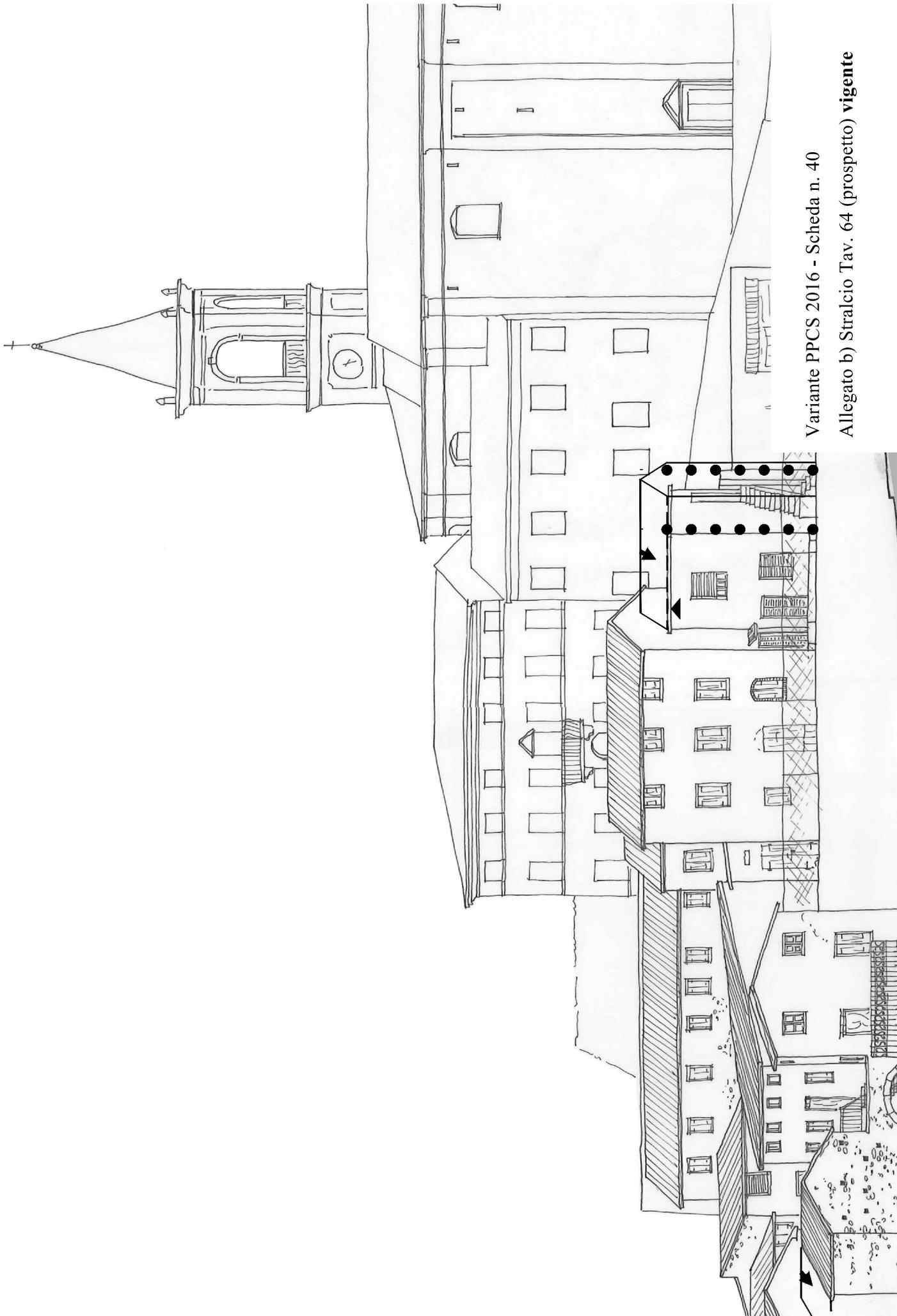
Allegati:

- a) Stralcio della planimetria in Tav. n. 64 del PPCS vigente;
- b) dalla stessa Tav. 64: prospetti delle corti sotto la chiesa;
- c) la stessa planimetria con le modifiche in Variante;
- d) gli stessi prospetti con le modifiche in Variante



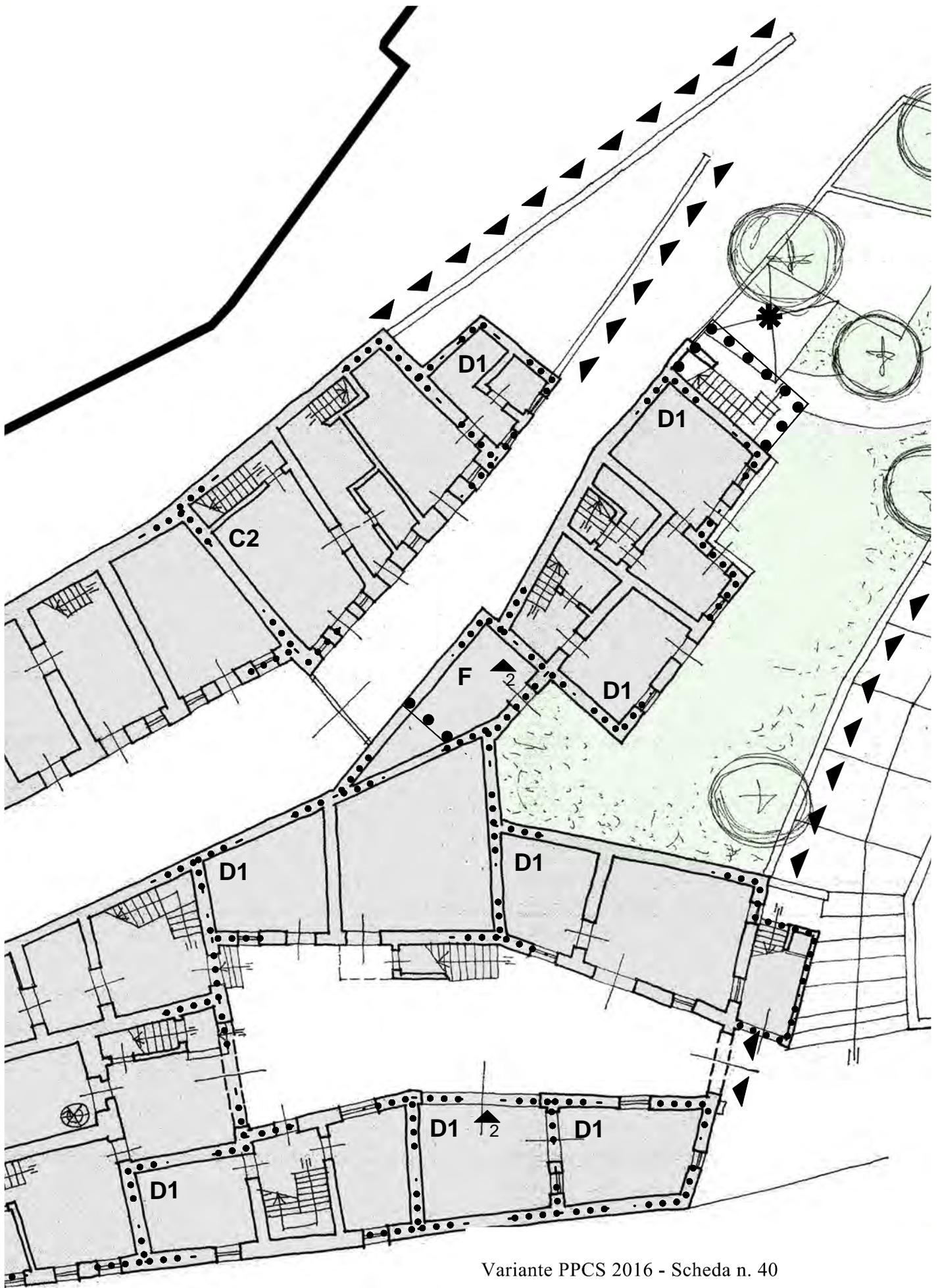
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 40

Allegato a) Stralcio Tav. 64 (pianta) **vigente**



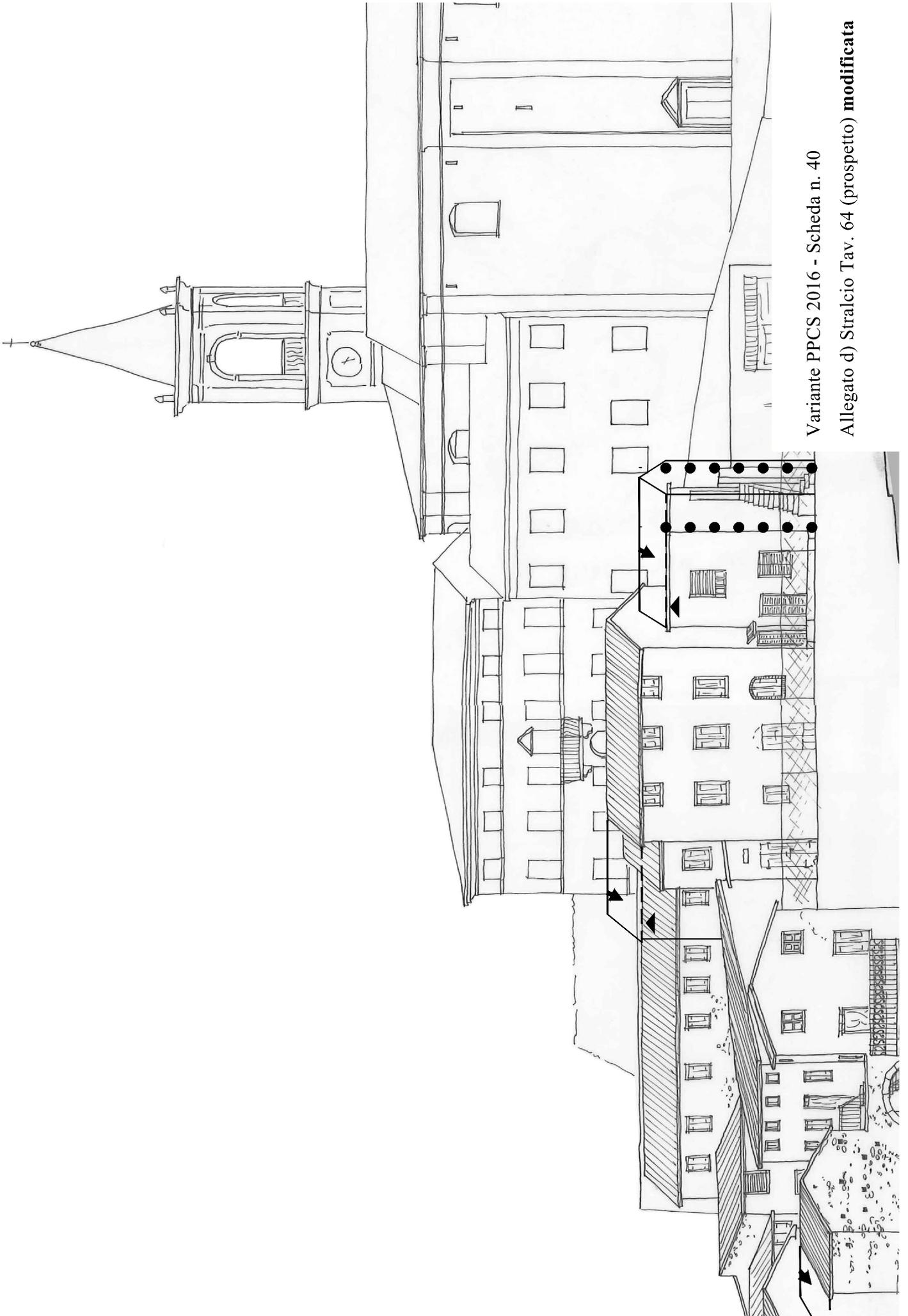
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 40

Allegato b) Stralcio Tav. 64 (prospetto) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 40

Allegato c) Stralcio Tav. 64 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 40

Allegato d) Stralcio Tav. 64 (prospetto) **modificata**

Narrativa

Questa scheda riguarda l'integrazione della zona A1 di Cisano secondo la perimetrazione del centro storico fissata dal PAT, la quale estende l'area alle spalle della pieve facendovi rientrare un ampio lotto edificato e si protende poi verso sud ricomprendendo via Marzan e l'isolato oltre la strada con il quale si chiude il consolidato urbano in direzione sud.

L'ampliamento della zona 1 Cisano viene qui presentato in due stralci di planimetria:

- a) stralcio Tav. 71 con ampliamento a est della pieve comprendente una villetta residenziale;
- b) stralcio Tav. 71 con gli edifici attestati sulla via Marzan lato sud.

Gli edifici esistenti sono stati valutati e sono classificati secondo i criteri di impostazione del PPCS: a ciascuno è stato assegnato un grado di protezione al quale corrisponde un tipo di intervento secondo le Norme tecniche di Attuazione del PP stesso.

Valutazioni

L'ampliamento dietro la pieve è stato introdotto dal PAT al fine di controllare l'edificazione dei terreni prossimi al centro storico di Cisano e al suo più importante monumento qual è la pieve romanica con testimonianze paleocristiane. Perciò la villetta esistente deve rimanere isolata senza altre costruzioni nella sua area di pertinenza, viene classificata D2 (ristrutturazione globale) e può ampliarsi al massimo per ml 5 sul lato nord.

Nell'isolato a sud di via Marzan e tangente la Gardesana sono attestate variamente cinque costruzioni a diversa tipologia, partendo dall'angolo fra le due strade:

1. una villa primonovecentesca di notevole mole, a due piani più solaio aerato, ma molto articolata, immersa nel suo parco verde e perciò appena percettibile dalle strade, con accesso da via Marzan, di notevole interesse; viene classificata "D2";

2. una residenza ottocentesca più compatta, a tre piani, unita ad accessori di servizio, con ingresso da strada porticato su arco ribassato in mattoni, bel parco retrostante; classificata "D1 e gli accessori "D2";

3. vecchia casa d'abitazione prospiciente la via, a due piani, povera nei materiali ma di buon interesse come testimonianza storica anche perché non rimaneggiata; classificata "D1";

4. casa d'abitazione periodo anteguerra, a due piani, con aggiunta di locale terrazzato a bordo strada e accessori nel cortile posteriore da riordinare; di scarso interesse; classificata "D2" e gli accessori in cortile "B";

5. casa d'abitazione anni Cinquanta con sottostante laboratorio artigianale al p.t. e in un corpo adiacente a un piano, preceduto da spazio aperto; probabile officina meccanica desueta; nell'insieme trascurata e da riordinare anche con cambio d'uso in senso residenziale; classificata "D2/R" e accessori "D2/R".

Modifiche agli elaborati del PPCS

La Tav. 71 con la zona A1 di Cisano viene completata con le aree inserite seguendo la perimetrazione del PAT.

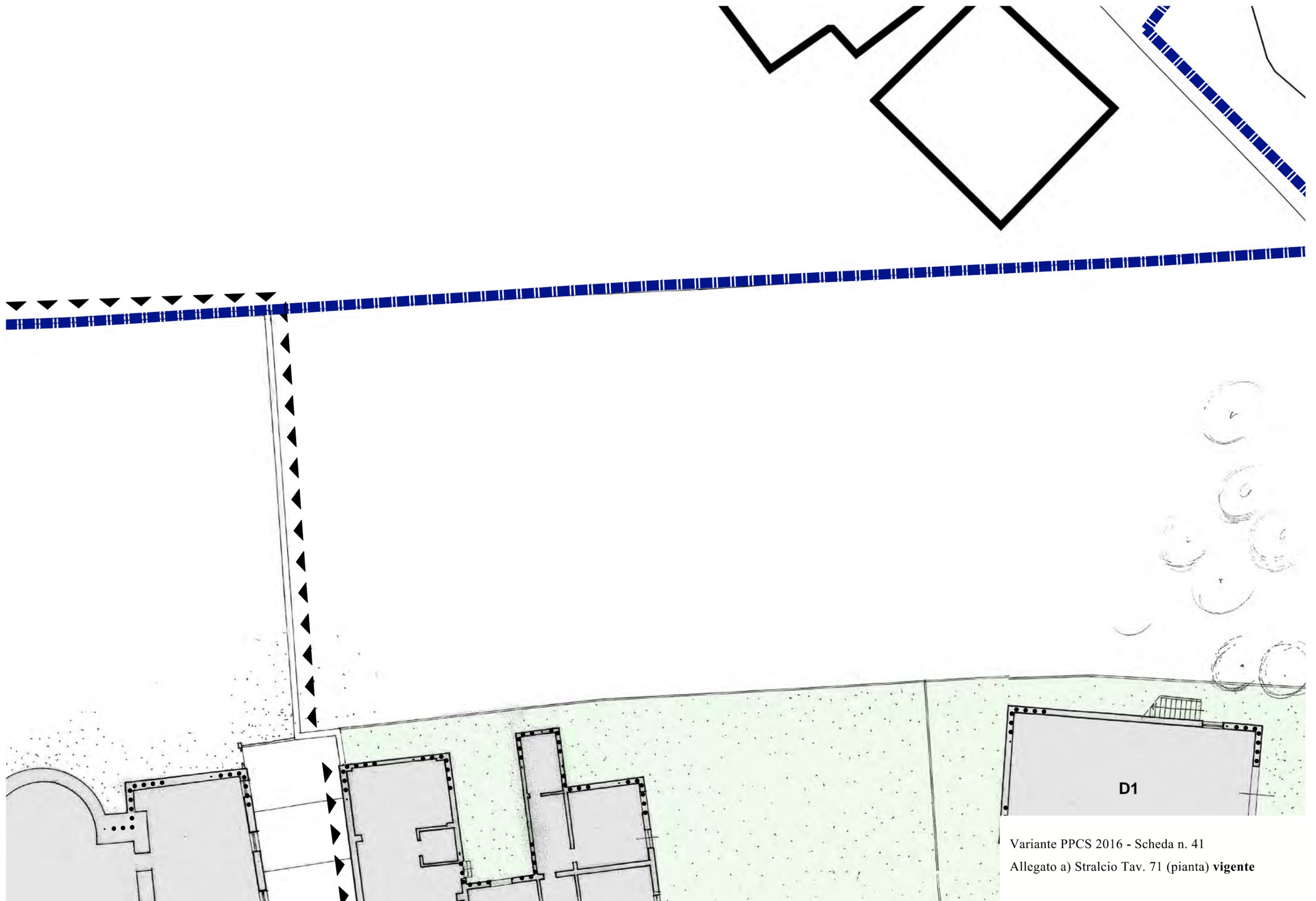
Nello stralcio a) qui allegato si ha la villetta di cui sopra con la classificazione D2 e in tratteggio l'ampliamento ammesso;

nello stralcio b) è riportato l'ampliamento a sud con via Marzan e le case che vi si attestano, classificate come segue:

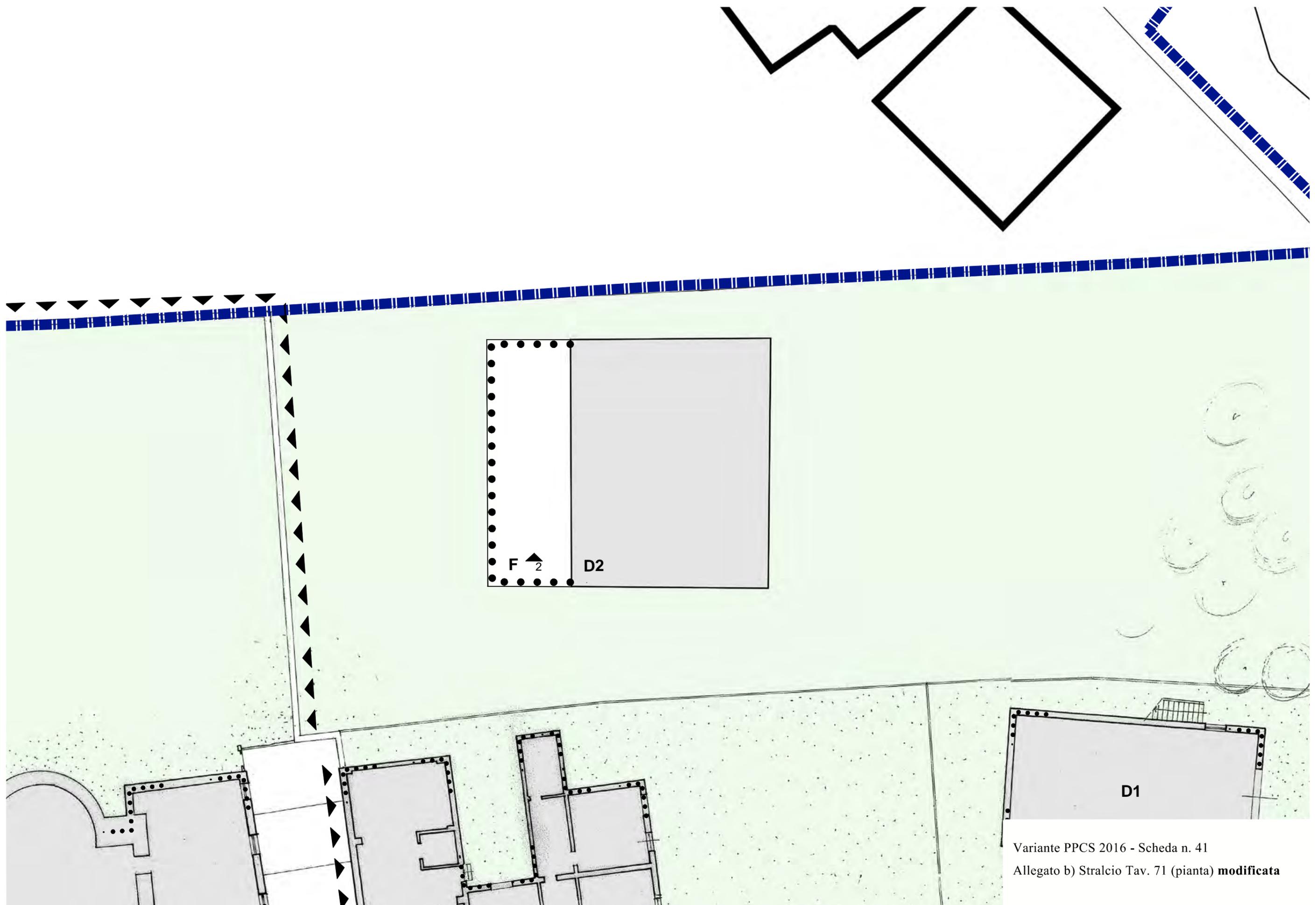
1. D2
2. D1, accessori D2
3. D1
4. D2, accessori in cortile B
5. D2/R e accessori D2/R

Allegati:

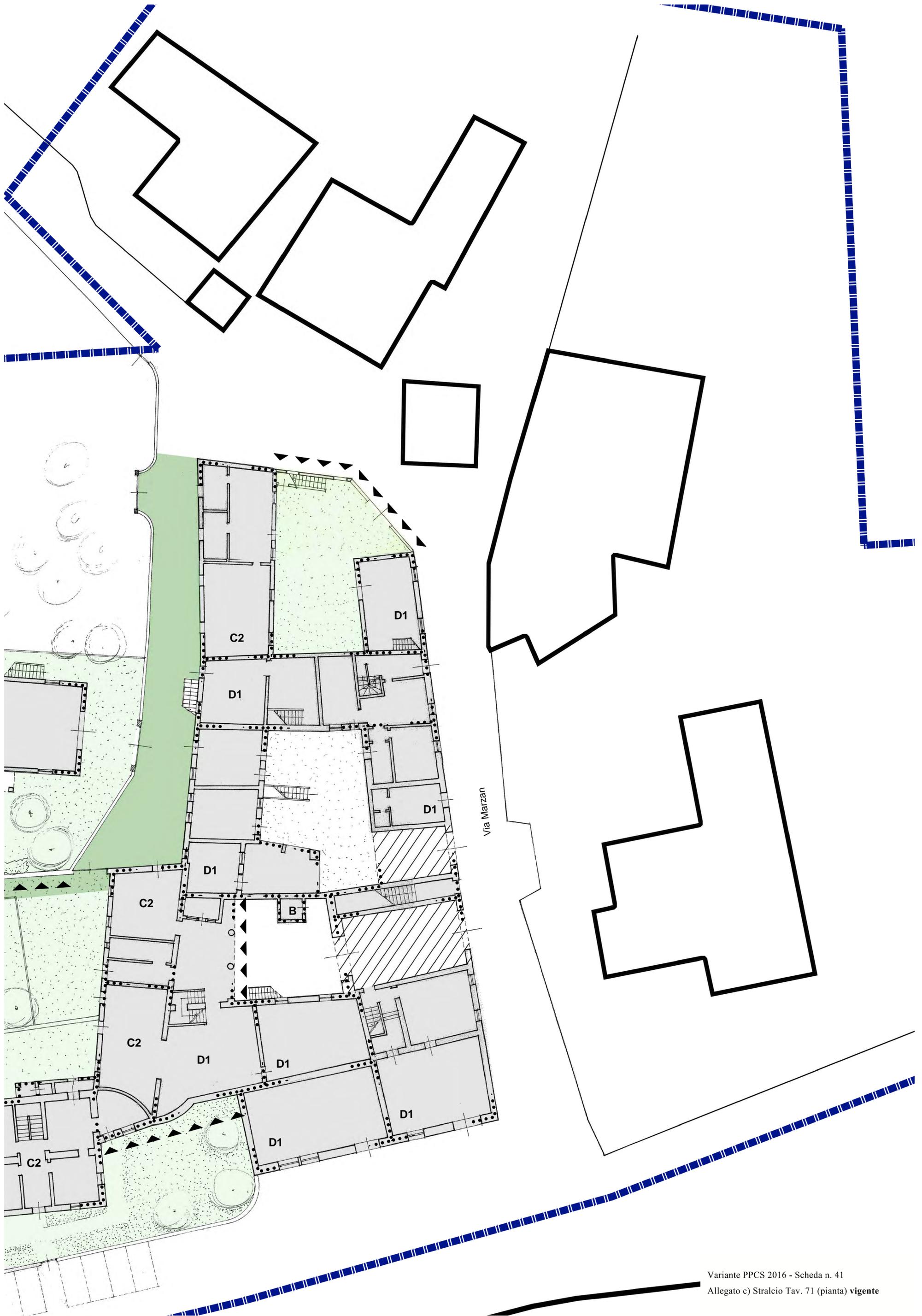
- a) stralcio Tav. 71 zona A1 Cisano (parte a) vigente;
- b) idem modificata;
- c) stralcio Tav. 71 zona A1 Cisano (parte b) vigente;
- d) idem modificata;
- d) fotografie delle cinque costruzioni in Tav. A1 Cisano parte b) e commento.

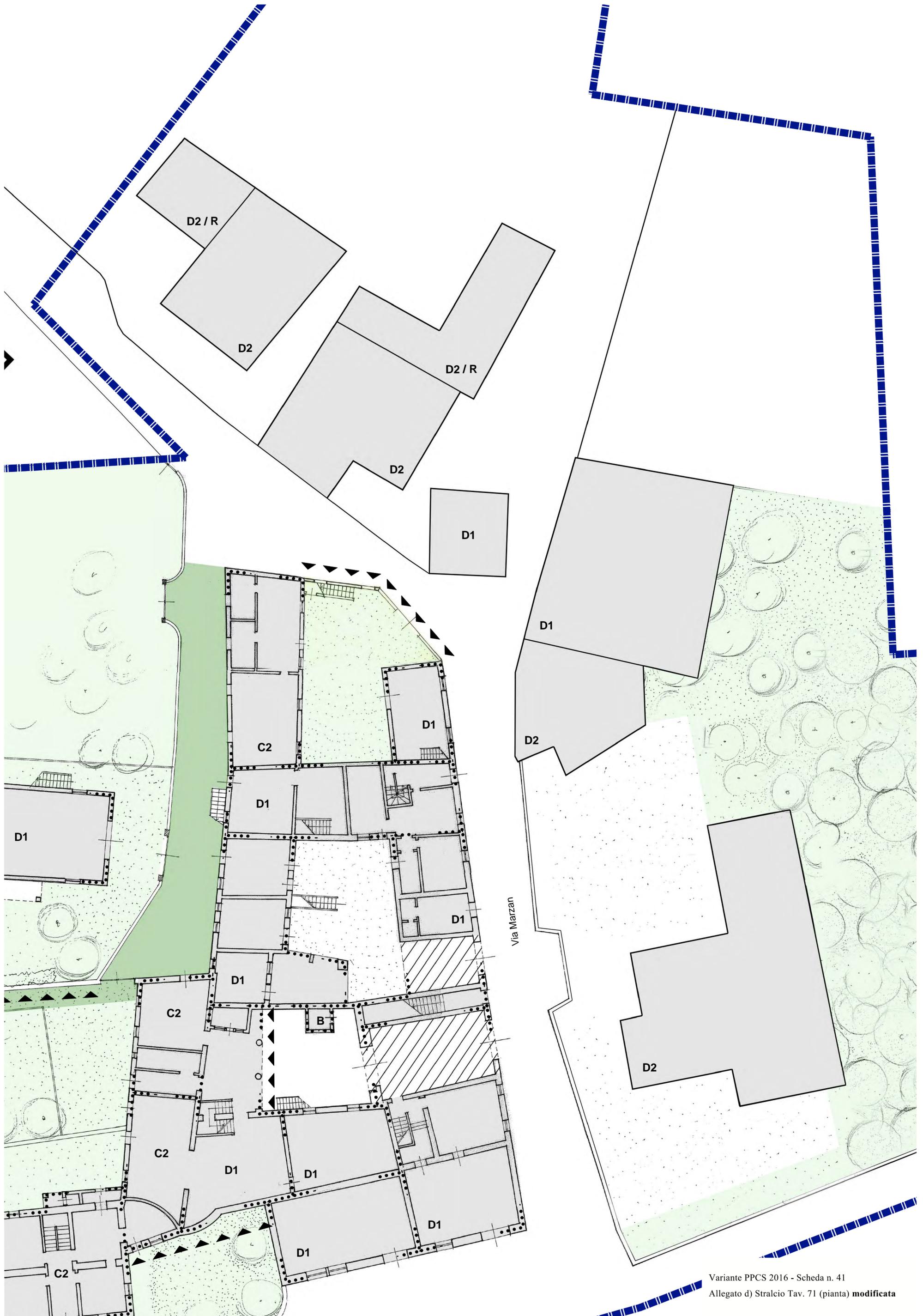


Variante PPCS 2016 - Scheda n. 41
Allegato a) Stralcio Tav. 71 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 41
Allegato b) Stralcio Tav. 71 (pianta) **modificata**







panoramica della zona A1 di Cisano ampliata:

vedi in basso le 5 unità a sud di via Marzan e ognuna alle pagine seguenti



1. grande villa con parco, molto articolata
2. residenza con annessi, ingresso porticato





3. elemento povero nei materiali ma di valore testimoniale
controcampo sullo stesso soggetto





4. abitazione anteguerra di scarso valore
controcampo sulla stessa





5. tipologia mista laboratorio-abitazione
con attività desuete e volumi da recuperare

Narrativa

In questo caso si parte dalla segnalazione di un abuso edilizio che ha ottenuto sanatoria, a Cisano. Si tratta del cortile interno su cui si affacciano due attività di ristorazione svolte in locali di una stessa proprietà. Per circa l'80% della superficie il cortile è stato progressivamente coperto in parte con strutture fisse (porticato condonato legato alla pizzeria), in parte minore con una tettoia teoricamente amovibile realizzata in pesante tessuto impermeabile su supporti metallici che unisce il portico alla seconda attività della quale è a servizio. Le richieste riguardanti questa situazione ora sono due:

- a) l'istanza n. 3 dell'elenco in premessa richiede la chiusura dei lati del porticato con vetrate scorrevoli o a libro, anche ai fini dell'uso invernale;
- b) l'istanza n. 35 richiede il completamento della copertura fissa in luogo della tettoia a servizio del secondo esercizio.

Valutazioni

Verificata la legittimità del porticato condonato, si deve decidere come quest'opera possa essere conclusa, tenendo conto soprattutto dell'aspetto funzionale, dato che si trova in un cortile interno. L'applicazione di vetrate scorrevoli e amovibili può essere accettabile, nel qual caso il porticato rimane tale. Il completamento della copertura fissa verso il secondo esercizio pubblico appare opportuno soprattutto per migliorare le condizioni igieniche dell'attività che vi viene svolta. La copertura dovrà essere non agibile e quindi si potranno impiegare materiali leggeri.

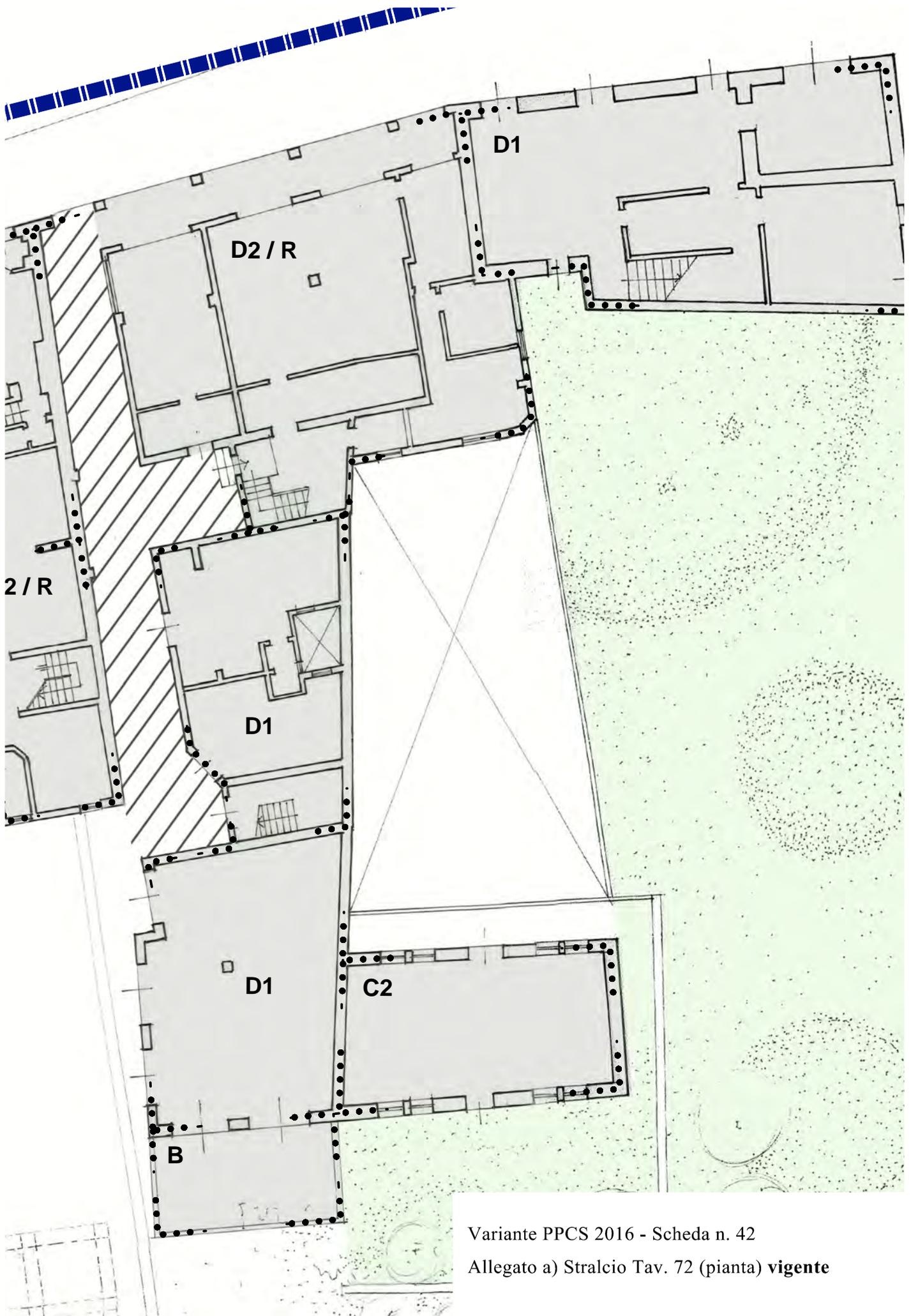
Modifiche agli elaborati di PP

La Tav. 72 di PP di Cisano viene modificata nel modo seguente:

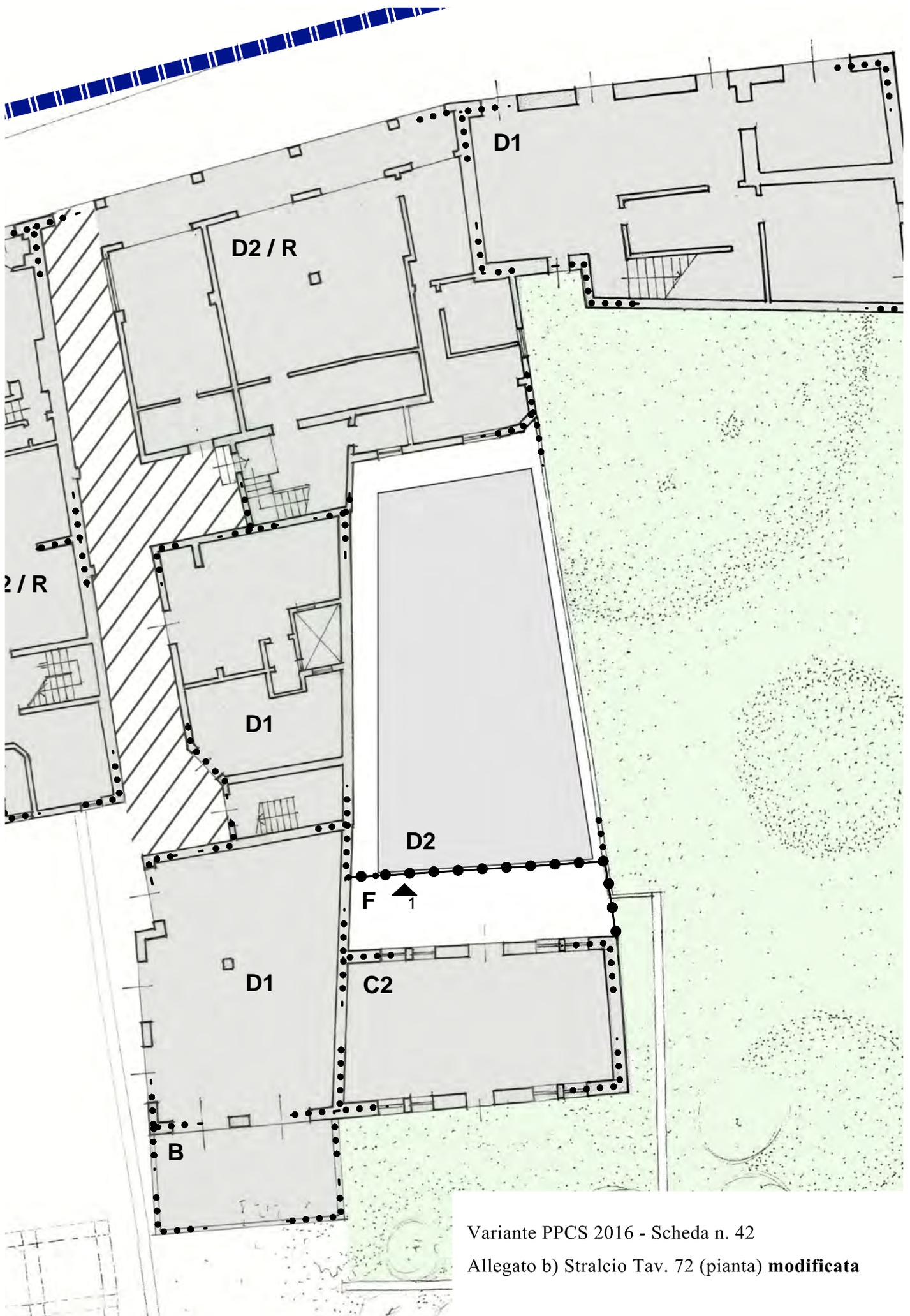
- la superficie del portico condonato viene retinata come area edificata e unità edilizia classificata "D2";
- l'area interessata da copertura fissa viene contornata con il simbolo di "F integrazione" (pallini grossi) e freccia con i piani (n. 1).

Allegati

- a) stralcio planimetria di Tav. 72 del PPCS vigente;
- b) idem con le modifiche di Variante.
- c) fotografia.



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 42
Allegato a) Stralcio Tav. 72 (pianta) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 42
Allegato b) Stralcio Tav. 72 (pianta) **modificata**



Allegato c) vista dall'alto
(foto tratta dall'istanza)

(Scheda modificata ai sensi della DGC di approvazione, secondo le Controdeduzioni alle Osservazioni)

Narrativa

La modifica che qui si descrive riguarda l'ampliamento della zona 2 di Cisano definito dal PAT fino a ricomprendere l'intero parco della Villa Marzan. Si viene così ad armonizzare il PPCS con il piano di assetto generale.

Il bel parco precede il nucleo storico di Cisano e si estende nella fascia, larga circa 70 - 80 metri, fra la Strada Gardesana e la riva del Lago per un tratto di quasi 200 metri. E' attrezzato di piscina e campo da tennis. Al centro, non lontano dalla riva, negli anni Sessanta è stata costruita una casina.

La Villa Marzan e il Parco sono vincolati con provvedimento ministeriale del 26.08.1950. Ciò significa che qualsiasi intervento anche di sola manutenzione va sottoposto ad autorizzazione della Soprintendenza BAP.

Modifiche agli elaborati del PPCS

Il perimetro della zona A2 di Cisano viene prolungato verso sud fino a ricomprendere il parco. Nella Tavola 72 viene inserito uno zoom con la rappresentazione dell'intera zona così ampliata a scala 1:500. La casina al centro viene individuata e classificata con la sigla "D2" non avendo caratteristiche di particolare pregio se non il privilegio della straordinaria posizione.*

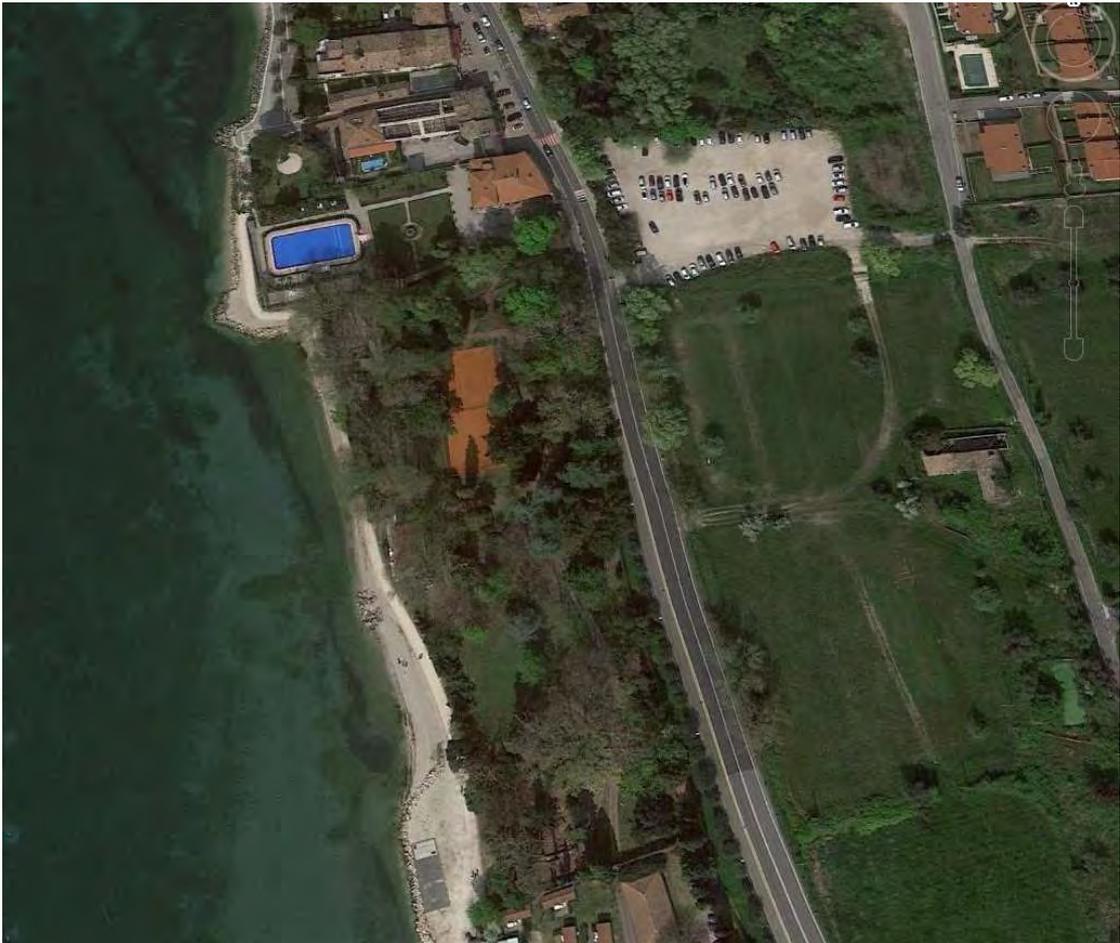
Allegati:

- a) Stralcio Tav. 72 modificata: riporto dell'inserito a scala 1:500.
- b) foto aerea.

** La classificazione attribuita è "C2- restauro integrativo e propositivo" secondo quanto disposto dalla DGC di approvazione.*



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 43
Allegato a) Stralcio Tav. 72 (pianta) **modificata**



Allegato b) foto aerea del Parco di Villa Marzan a Cisano
(da google-earth)

(scheda integrata ai sensi della DGC di approvazione della Variante PPCS -2016)

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 44

Tav. n. 72 - Cisano, zona A2 Porto

12. FANTE Clara

Prot. n. 3781 del 14.02.2017

La proponente, legale rappresentante della ditta FIN.AG.IM di Colognola ai Colli (VR), con riferimento all'edificio adibito ad attività turistico-ricettiva sotto il nome di "Germano Reale" sito nel centro storico di Cisano, zona A-2 (foglio 13 mappale 158) e classificato nel PPCS nel modo seguente: unità principale su via Gardesana alla categoria D1-ristrutturazione parziale, e ala protesa verso ovest alla categoria D2/R-ristrutturazione globale con riordino ambientale, avendo intenzione di dare attuazione al PP mediante una conveniente riorganizzazione degli interni per la messa a norma di tutti gli spazi e le funzioni, compresa l'impiantistica,

prima di presentare il progetto chiede di inserirsi nella Variante in corso di approvazione facendo presenti alcune esigenze oggettive che forse richiedono un qualche riconoscimento già nel PP. I punti sono i seguenti:

- inserimento di ascensore e quindi vano fine corsa al di sopra dell'ultimo solaio, con affiancata scala ed eventuale vanetto servizi;
- terrazzo su parte del solaio di copertura, ricavato a tasca nelle falde inclinate della copertura, e questo per l'adeguamento degli spazi di servizio (data anche la perdita di superficie per l'androne adibito a passaggio pubblico a p.t.);
- miglioramento dei rapporti aeroilluminanti per le camere mediante abbassamento delle finestre esistenti, a balcone raso o a poggiolo.

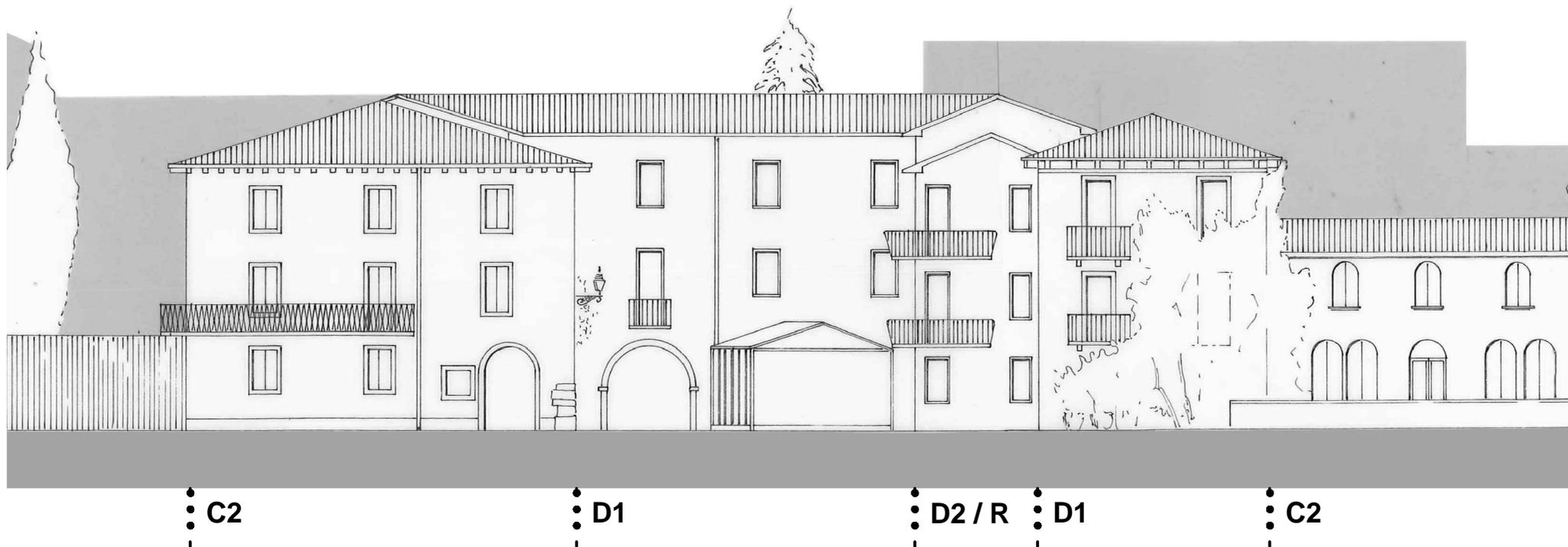
L'ascensore è d'obbligo e in presenza di terrazzo praticabile deve salire fino ad esso (senza più vano extra-corsa);

il terrazzo può essere contenuto in una larghezza di m 5,00;

i rapporti aeroilluminanti possono essere ridotti fino a 1/12 o risolversi con impianti di aerazione forzata, in modo che la facciata sulla Gardesana non venga alterata; sul retro sono da preferire balconi a raso o alla veneziana, con ringhiera inserita tra oscuri esterni e porte a vetri.

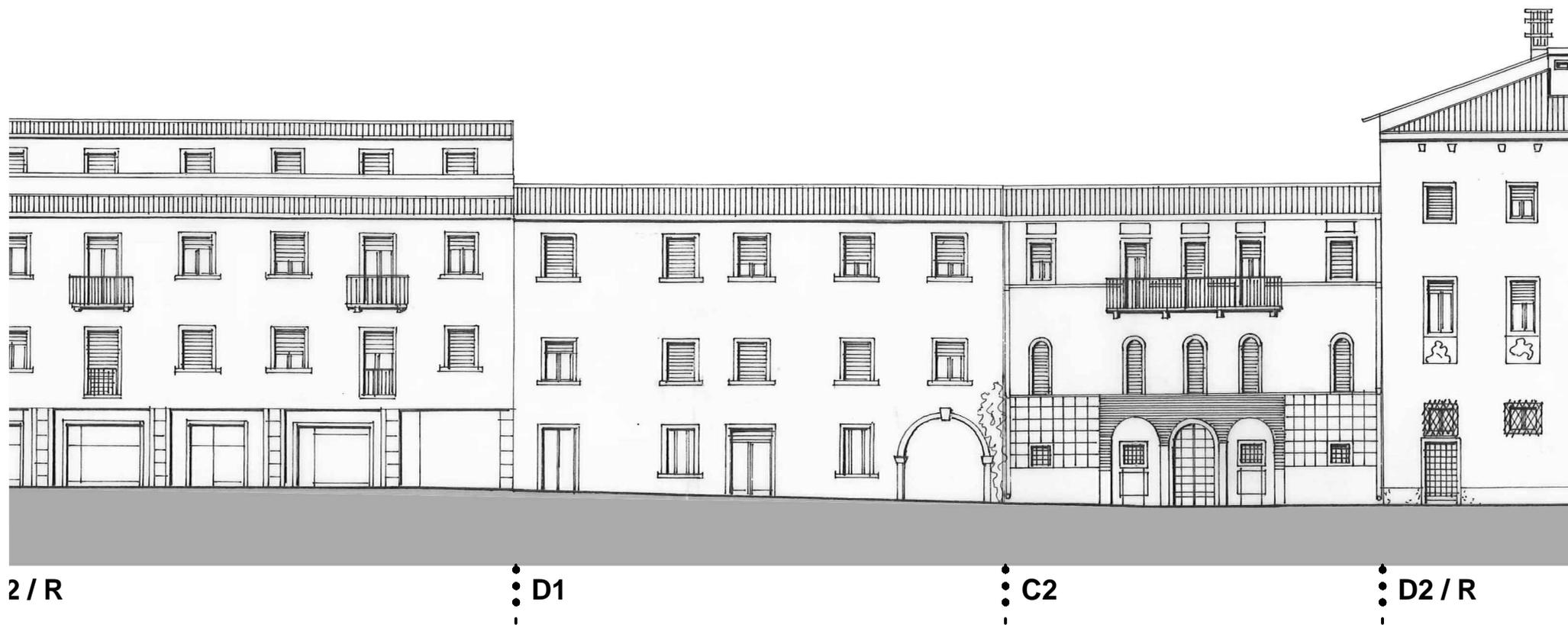
Data l'importanza dell'intervento prospettato e le poche modifiche esterne che comporta, si propone che l'Osservazione sia accolta, il che richiede l'aggiunta di una Scheda n. 44 nella Relazione della Variante, in coda alla Scheda n. 43, con lo stesso testo che appare qui sopra e con gli stessi allegati alla presente controdeduzione.

allegati: Stralcio della Tav. 72 del PPCS vigente (prospetti), e della stessa modificata con l'indicazione del vano scala-ascensore sopra il solaio di copertura, in arretrato rispetto alle strade e con inserito terrazzo.



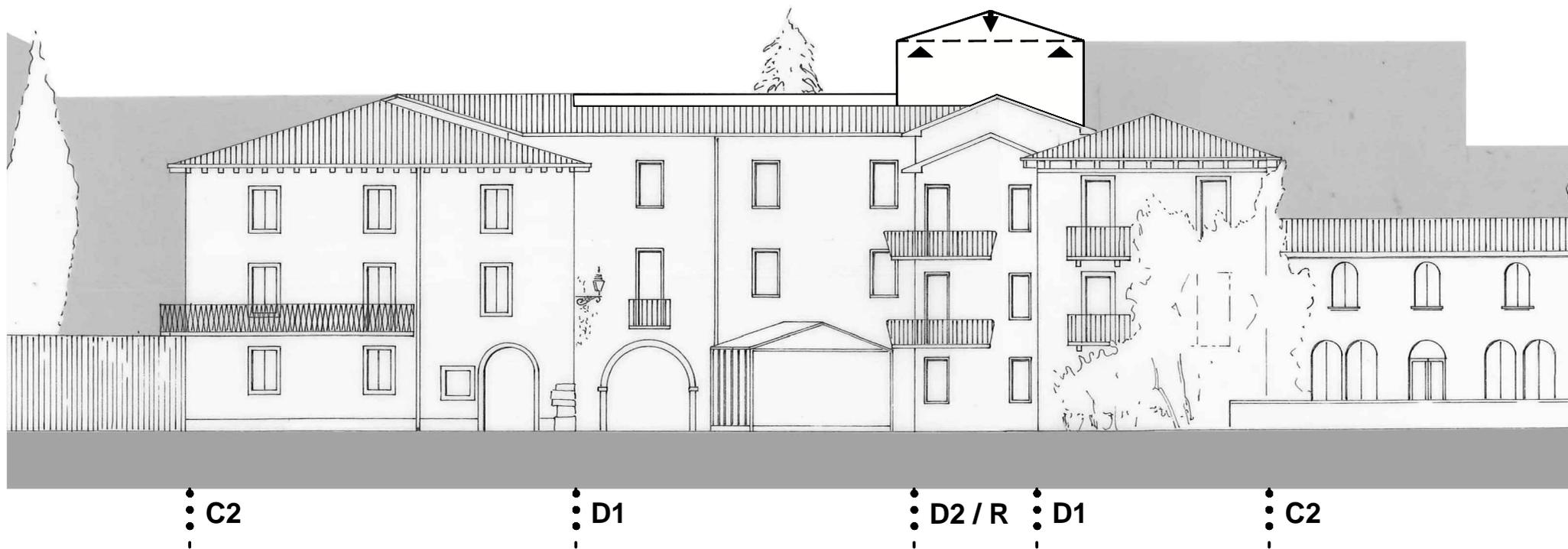
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 44

Allegato a) Stralcio Tav. 72 (prospetto) **vigente**



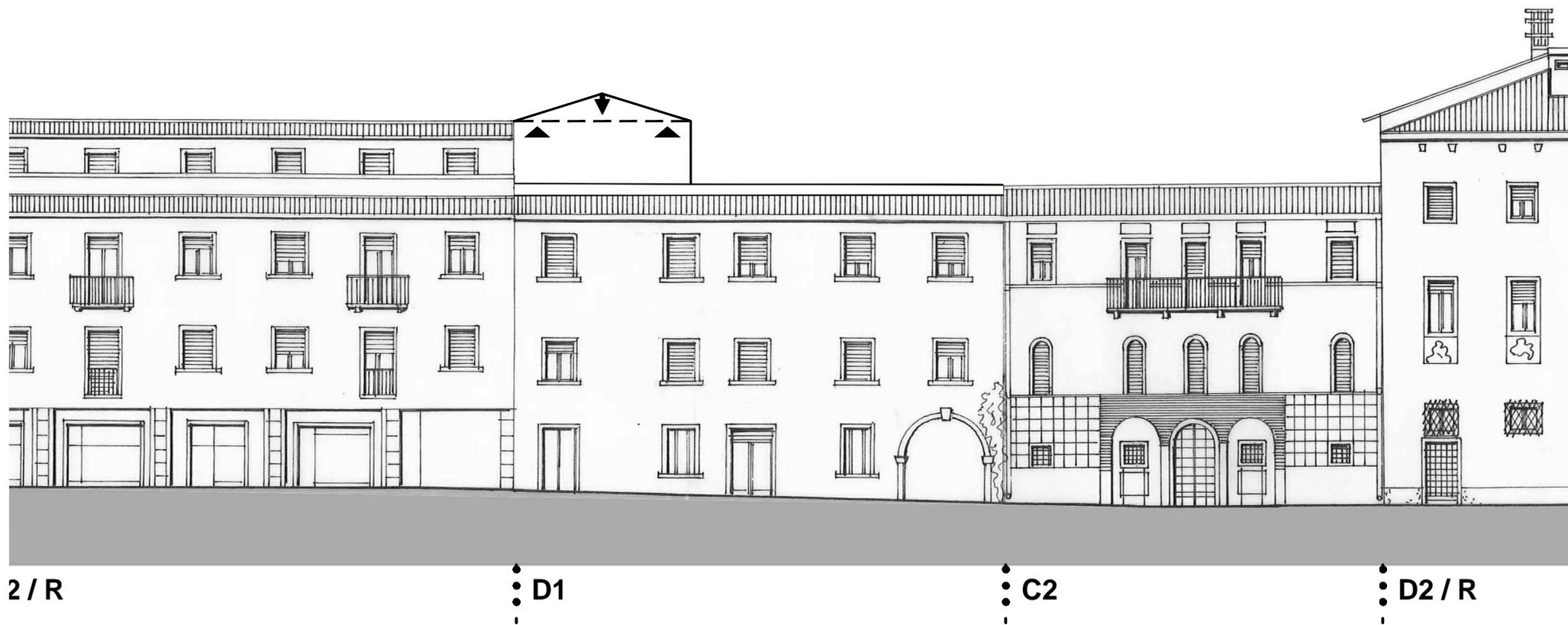
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 44

Allegato b) Stralcio Tav. 72 (prospetto) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 44

Allegato c) Stralcio Tav. 72 (prospetto) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 44

Allegato d) Stralcio Tav. 72 (prospetto) **modificata**

(scheda integrata ai sensi della DGC di approvazione della Variante PPCS - 2016)

Comune di Bardolino

VARIANTE PARZIALE AL PPCS - 2016

Scheda n. 45

Tav. n. 71 - Cisano, zona A1 Pieve

13. CERPELLONI Danilo

Prot. n. 6849 del 20.03.2017

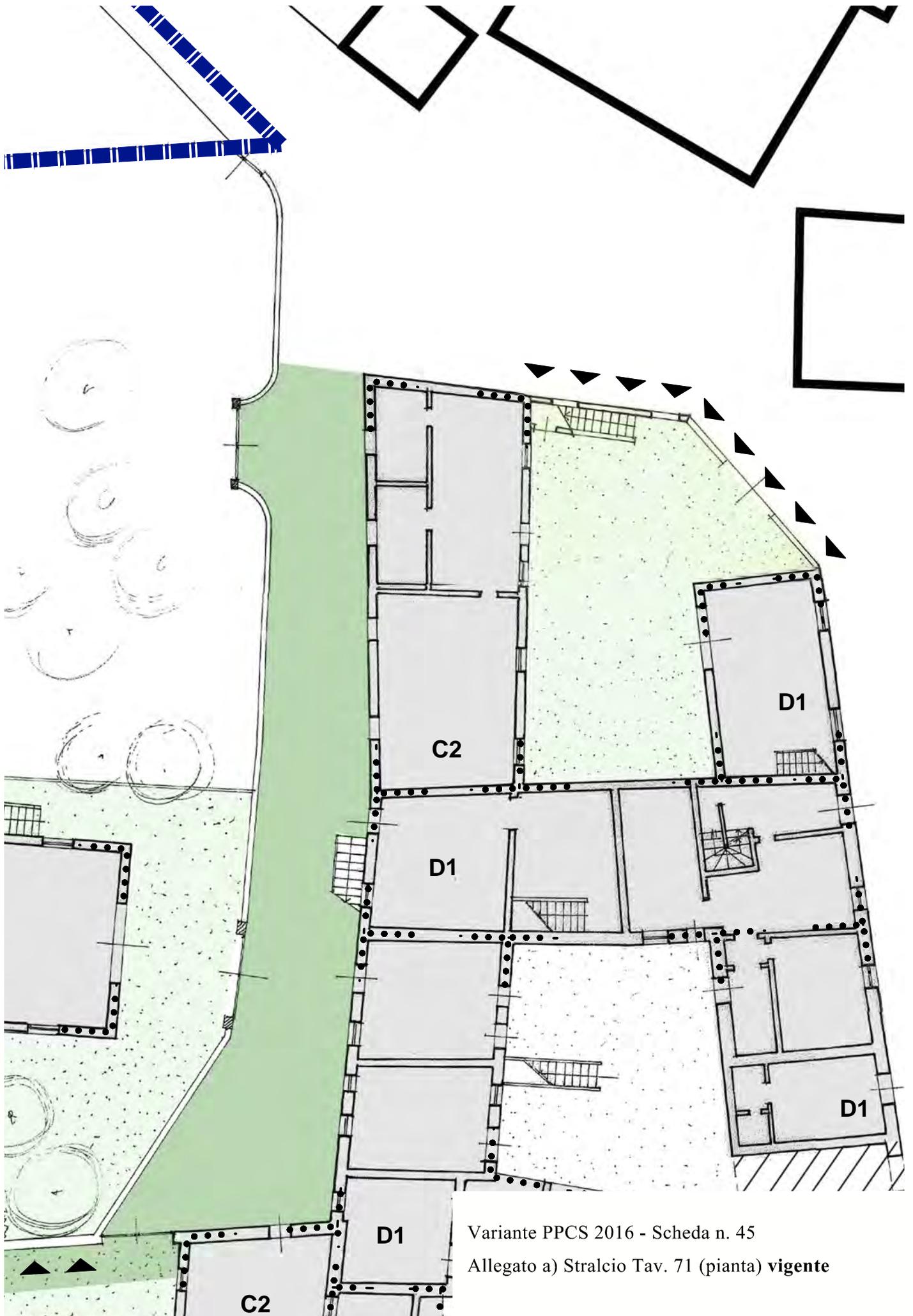
rif. Prot. n. 11315 del 06.06.2016

Il proponente, comproprietario pro indiviso di una unità edilizia facente parte dell'immobile denominato Palazzo Marchetti, compreso nel centro storico di Cisano, zona A-1, via Marzan 11, rappresentato nella Tav. n. 71 del PPCS, unità classificata con la sigla C2-restauro propositivo e integrativo, avendo presentato in data 06.06.16 una segnalazione relativa alla detta costruzione con istanza perché fosse ammesso il recupero del piano sottotetto come piano abitabile, istanza impropriamente chiamata "osservazione alla Variante Parziale al PPCS", avendo constatato che la Variante poi adottata non ha trattato con scheda specifica l'argomento, con Osservazione alla Variante adottata torna a far presente, con ampia documentazione, l'esistenza del piano sottotetto, le sue caratteristiche tra cui la carenza in altezza e la necessità, per poter essere agibile, di avere attribuita accanto alla sigla C2 anche l'indicazione "**sa**-sottotetto abitabile".

Va chiarito che l'istanza a suo tempo presentata è stata presa in considerazione ma, poiché appariva risolvibile subito, senza attendere la Variante al PP, non è stata trattata con scheda specifica. Ora la maggiore documentazione allegata alla Osservazione chiarisce che, anche rimanendo nei limiti del sopralzo in altezza previsti dalla normativa per i sottotetti abitabili (max 50 cm), è comunque necessario che l'edificio abbia la sigla "sa", poiché solo le unità edilizie classificate "D" o "C2 sa" secondo la normativa del PPCS possono rendere abitabile in tutto o in parte l'esistente piano sottotetto, che resta comunque soggetto agli art. 20 e 25 delle NtA.

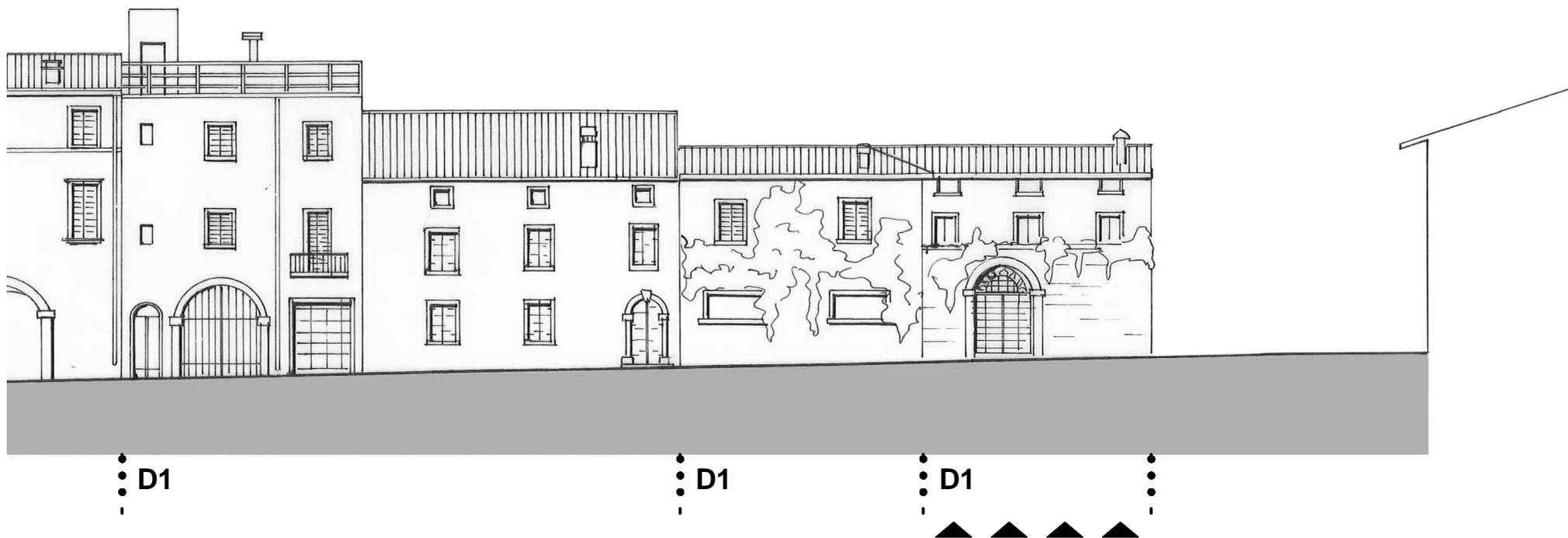
Si propone dunque che l'Osservazione sia accolta, ossia all'unità edilizia interessata sia aggiunta alla classifica C2 l'indicazione "sa". Tale modifica dovrà apparire nella Tav. n. 71 della Variante al PPCS (nella quale con l'occasione sarà chiarito che nel prospetto su via Marzan, al capo est, la classifica D1 è attribuita al solo edificio sul fronte strada compresi i suoi annessi e non riferita alla casa in questione che invece si trova su un piano arretrato e ha diversa classificazione).

Per completezza e trasparenza, è opportuno che alla Relazione della Variante sia aggiunta una Scheda 45 in coda alla 44, con lo stesso testo qui sopra riportato e con allegato lo stralcio tratto dalla Tav. n. 71 come vigente e come modificata (lo stesso che qui si allega in pianta e in prospetto).



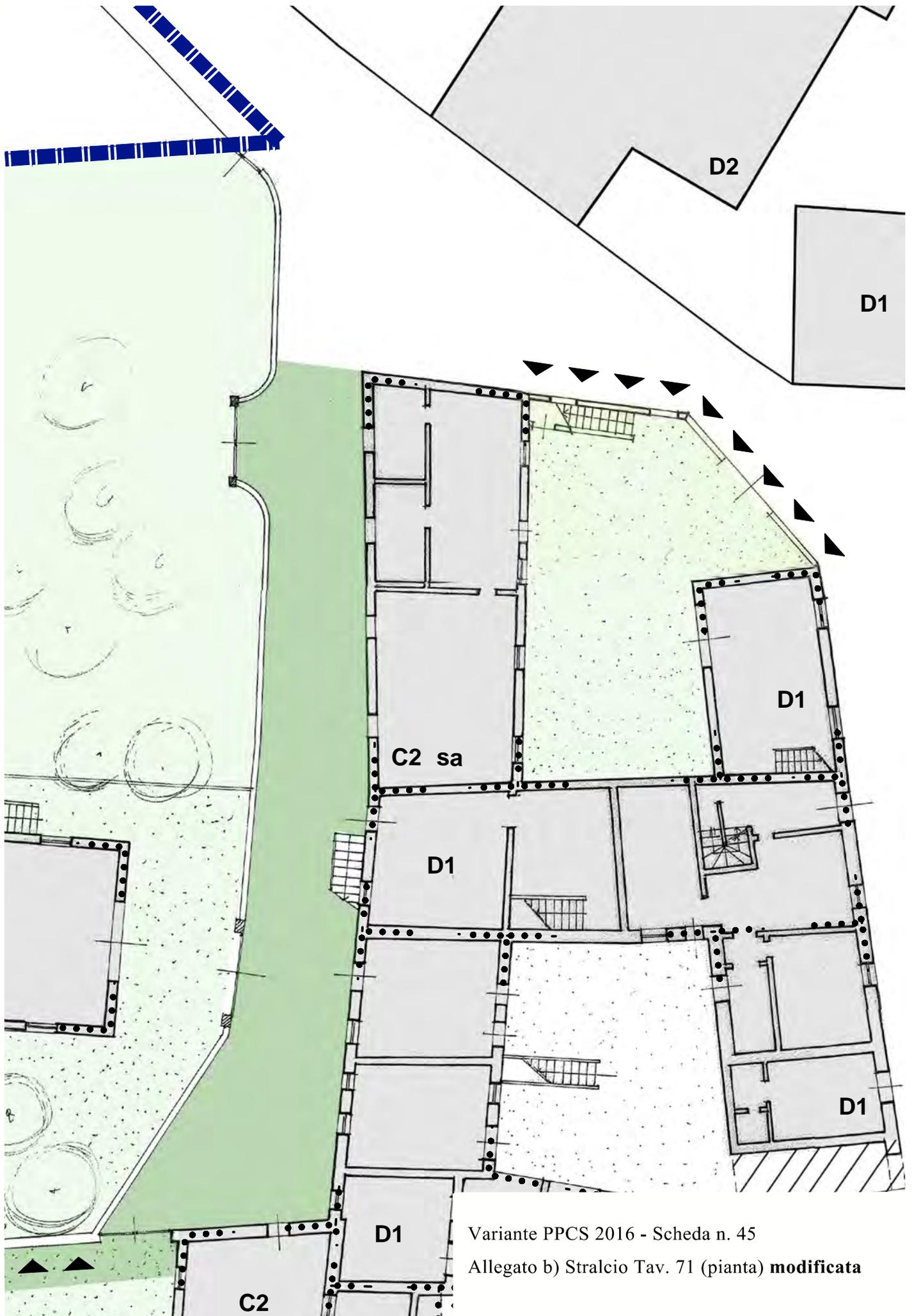
Variante PPCS 2016 - Scheda n. 45

Allegato a) Stralcio Tav. 71 (pianta) **vigente**

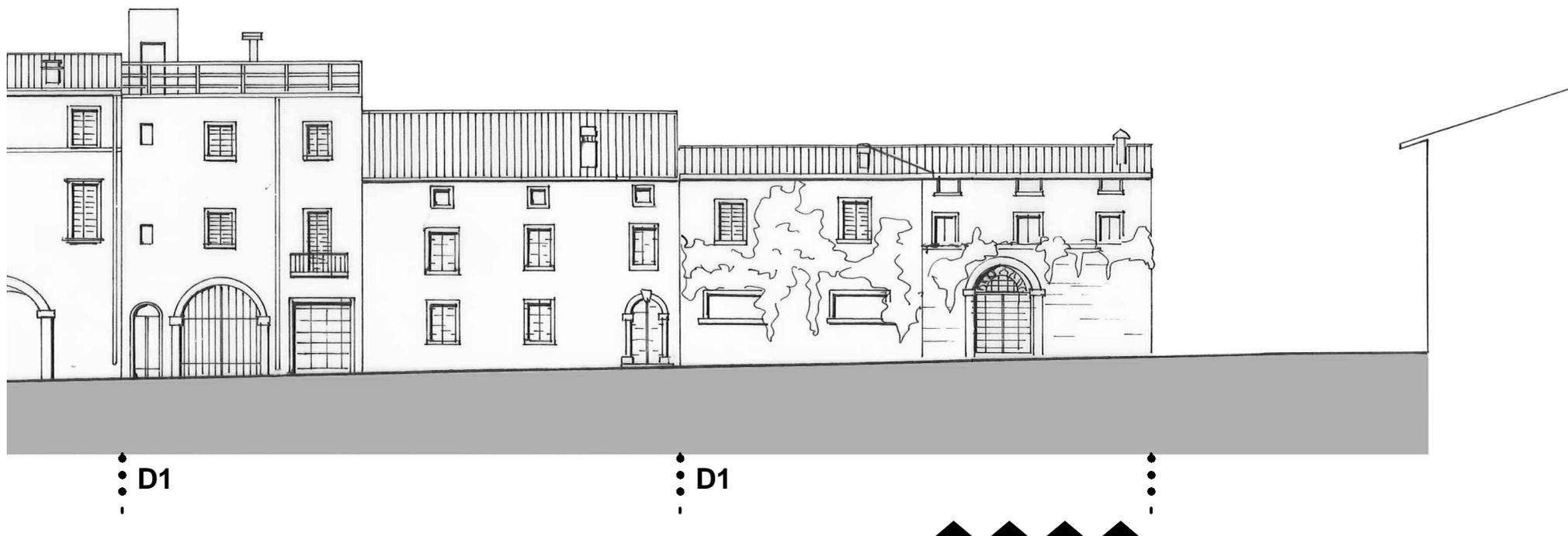


Variante PPCS 2016 - Scheda n. 45

Allegato c) Stralcio Tav. 71 (prospetto) **vigente**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 45
Allegato b) Stralcio Tav. 71 (pianta) **modificata**



Variante PPCS 2016 - Scheda n. 45

Allegato d) Stralcio Tav. 71 (prospetto) **modificata**

4. Modifiche alle Norme di Attuazione.

4a. Demolizione e ricostruzione.

In alcune delle segnalazioni e istanze presentate dai cittadini viene fatta richiesta, con riferimento agli interventi di ristrutturazione, di poter demolire e ricostruire gli edifici interessati, quando presentino gravi problemi statici o richiedano trasformazioni complete.

La definizione della "ristrutturazione edilizia" (interventi di tipo D) nelle Norme di Attuazione del PPCS si ha agli articoli 14 e 15, con la preventiva distinzione fra "ristrutturazione parziale" (D1) e "ristrutturazione globale" (D2), a seconda del grado di protezione assegnato alle unità edilizie di intervento in base al pregio che esprimono e alle condizioni in cui versano. Tali definizioni ricalcano, precisandole e articolandole per adattarle all'ampia casistica, quella stabilita dall'art. 3 del DPR 380/01 (testo unico delle norme sull'edilizia) che nella versione originaria non contemplava per la ristrutturazione la possibilità della demolizione e ricostruzione, ma con le successive modifiche e integrazioni ha assunto il seguente testo:

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).

Si riportano qui di seguito, in corpo 11, i due articoli delle NTA sopra citati, indicando in rosso le parole eliminate e in corsivo il testo aggiunto:

Art. 14 - Interventi di tipo D1: Ristrutturazione parziale.

Gli interventi di ristrutturazione, come definiti all'art. **31 lettera d) della legge 457/'78** **3**

lettera d) del DPR 380/01, sono quelli 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".*

La stessa definizione di legge suggerisce due livelli della Ristrutturazione, in funzione dei valori e dei caratteri degli edifici: Ristrutturazione parziale e globale.

Si stabilisce pertanto una casistica di U.E.M. meritevoli di attento recupero e valorizzazione mediante interventi di Ristrutturazione parziale:

- unità edilizie di pregio storico-ambientale ma in condizioni igienico-statiche particolarmente gravi,
- unità originariamente pregevoli, di cui è riconoscibile l'impianto, ma sconfigurate o deturpate da successivi interventi,
- unità minori, di modesto pregio architettonico, ma costitutive del tessuto storico e correttamente inserite nel contesto ambientale,
- unità già ristrutturate o sostituite e correttamente inserite nel contesto storico, per le quali normalmente bastano interventi di manutenzione, ma che potrebbero subire cambi di destinazione d'uso fra quelle ammesse nei centri storici.

L'intervento di ristrutturazione parziale, in tutti i casi in cui ne è indicata l'applicazione sulle Tavole di Piano, ammette:

- il consolidamento statico degli edifici mediante:
 - a) interventi di sottofondazione e sottomurazione;
 - b) il restauro delle strutture verticali mediante lavoro di scuci e ricuci;
 - c) la sostituzione delle strutture orizzontali e della copertura, sia con gli stessi materiali sia con l'uso di solai in laterocemento, anche con eventuale spostamento delle quote d'imposta in funzione dell'altezza dei locali (in questi casi è ammesso anche il riallineamento degli ordini delle aperture);
- il risanamento dall'umidità anche con taglio delle murature e inserimento di guaina impermeabile;
- il cambio d'uso e la variazione di distribuzione interna dei locali secondo gli usi ammessi nei centri storici, ma con rispetto dell'impianto strutturale originario e quindi senza incidere sulle strutture verticali principali e sui fronti esterni;
- l'inserimento dei servizi igienici, che possono essere anche soltanto ad aerazione forzata;
- l'inserimento degli impianti tecnologici, compreso l'ascensore;
- le modifiche ai fronti esterni strettamente conseguenti all'eliminazione di superfetazioni senza valore o al riordino delle aperture, compresi eventualmente i portoni per le autorimesse e con esclusione di nuove grandi aperture per vetrine di negozi;
- il rinnovamento delle opere di finitura e anche la loro sostituzione quando ne sia dimostrata la necessità.

E' ammesso il recupero dei piani sottotetto alla funzione abitativa, purché abbiano le caratteristiche minime di abitabilità di cui al successivo art 25. Per ottenere tale condizione, sono

sempre ammissibili gli interventi di cui al successivo art. 26, per cui sulle U.E.M. per le quali è previsto l'intervento di Ristrutturazione non compare la sigla "sa" (sottotetto abitabile), *salvo i casi in cui si intenda ammettere un adeguamento in altezza fino a raggiungere le condizioni minime di abitabilità.*

Nei casi previsti sono ammesse le integrazioni planimetriche e altimetriche secondo gli "allineamenti" indicati nelle Tavole di Piano.

Quando l'intero piano sottotetto non possa divenire abitabile, è ammesso ricavarvi singoli locali abitabili raggiungibili mediante collegamenti diretti con gli alloggi sottostanti, oppure soffitte anche collegate dalla scala comune.

Tutti gli interventi sono soggetti a **concessione edilizia permesso di costruire** e il progetto dovrà basarsi su un rilievo completo e dettagliato della situazione esistente.

Nei casi indicati dalle Tavole di piano, **la concessione il permesso** va condizionato al Riordino ambientale come definito al precedente art. 11.

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche di intervento vedasi il successivo Capo III.

Art. 15 - Intervento di tipo D2: Ristrutturazione globale.

Con le premesse di cui all'art. precedente, viene individuata una seconda casistica di U.E.M.:

- unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado,
 - unità edilizie costitutive del tessuto urbano originario ma completamente rimaneggiate o trasformate da interventi del passato o recenti e in contrasto con l'ambiente,
 - costruzioni recenti di nuovo impianto o sostitutive, male inserite e che comunque potrebbero subire cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi nei centri storici,
- tutte costruzioni che, indipendentemente dal valore intrinseco, vanno recuperate o riadattate per l'integrità dei centri storici, mediante intervento di Ristrutturazione globale.

In tutti i casi in cui ne è prevista l'applicazione, la ristrutturazione globale ammette, oltre a quelli contemplati nell'articolo precedente, anche interventi di parziale rinnovo delle strutture verticali, con il mantenimento di quelle perimetrali se staticamente valide. L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con tecniche tradizionali, *salvo le esigenze strutturali della normativa antisismica.*

Quando gli ordini e le dimensioni delle aperture originarie siano riconoscibili, vanno mantenuti o ripristinati. In caso contrario la nuova disposizione e le dimensioni dovranno rifarsi alla tradizione costruttiva locale. Le modifiche ai fronti esterni per il loro riordino con miglior inserimento nel contesto urbano sono in questi casi non solo ammesse, ma prescritte.

Per il recupero dei piani sottotetto vale quanto detto all'articolo precedente; solo nei casi previsti dalle Tavole di Piano è ammessa la sopraelevazione di interi piani nei limiti del numero di piani stabilito dai grafici stessi.

E' inoltre fatto obbligo di ripristinare gli elementi di finitura e decorativi originari laddove siano riconoscibili. Per il loro rinnovo o sostituzione vale quanto detto all'articolo precedente. In questi casi gli eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale saranno sempre recuperati e riutilizzati almeno a livello di inserto e/o reperto.

Tutti gli interventi sono soggetti a **concessione edilizia permesso di costruire** e il progetto dovrà basarsi su un rilievo completo e dettagliato della situazione esistente.

Nei casi indicati dalle Tavole di piano, **la concessione il permesso** va condizionato al Riordino ambientale come definito al precedente art. 11.

Per quanto riguarda i materiali e le tecniche di intervento, vedasi il successivo Capo III.

4b. Materiali.

In alcune istanze e anche dagli uffici comunali è stata segnalata l'opportunità di una revisione o completamento delle norme relative ai materiali da usare negli interventi nei centri storici, tenuto conto delle importanti innovazioni avvenute negli ultimi anni nella produzione industriale del settore edilizio. In particolare viene fatto riferimento ai nuovi serramenti, studiati in composizioni di più materiali in modo da fornire contemporaneamente ottima qualità tecnica con riguardo alla coibentazione termica, alla resistenza e quindi durata nel tempo, e infine anche attenzione ai contesti storici in cui tali prodotti possano essere impiegati.

Si propone perciò una integrazione all'art. 30 delle NtA, dal titolo "Prescrizioni particolari relative alle opere di finitura", al punto *Serramenti*. Alla fine del punto viene inserito il seguente testo:

Per infissi e serramenti, portoni e portoncini, oltre a quanto fin qui detto, è ammesso l'utilizzo di prodotti industriali metallici o sintetici con rivestimento in legno, purché si tratti di elementi certificati che assicurino una migliore rispondenza alla normativa tecnica vigente con riguardo alle prestazioni e in particolare al risparmio energetico, e contemporaneamente soddisfino la richiesta di un buon inserimento in contesti storici e/o di edilizia tradizionale. Ai piani terra ad uso commerciale sono ammessi anche profili sottili in acciaio e vetri speciali adatti a tali ambienti e non in contrasto con i materiali tradizionali.

**5. Elenco catastale delle particelle interessate alle modifiche nella
Variante al PPCS - 2016¹**

<i>Centro a Zona</i>	<i>Comune di Bardolino Catasto Terreni</i>	<i>Mappale/i n.</i>
Bardolino zona 1	foglio n. 7	38
zona 2	foglio n. 7	2025 - 2028 - 1879/1905
zona 3	foglio n. 7	412/413/123 - 110
zona 4	foglio n. 7	243
zona 6	foglio n. 7	324
zona 7	foglio n. 7	76 - 72
zona 8	foglio n. 7	106
zona 11	foglio n. 7	193 - 191
zona 13	foglio n. 7	396
zona 18	foglio n. 7	2022
zona 19	foglio n. 7	1785 - 878
Cisano zona 1	foglio n. 13	269-1205 - 1059 - 941- 1137 181- 180
Cisano zona 2	foglio n. 13	161 - 235 - 94 - 951 - 158
Calmasino zona 1	foglio n. 16	396 - 1243 - 128 - 139 - 138 - 137 - 391
zona 2	foglio n. 16	174 - 180
zona 3	foglio n. 16	1331
zona 6	foglio n. 14	654/388

¹ - non sono elencate le particelle comprese nelle sole proposte di modifica.
- in corsivo : integrazione dell'elenco in conseguenza della DGC di approvazione.

6. Elenco degli elaborati della Variante parziale al PPCS - 2016 e delle Tavole di PPCS modificate.

Gliese elaborati che compongono la Variante parziale al PPCS 2016 sono i seguenti:

- la presente **Relazione** comprensiva delle
- **Modifiche alle Norme di Attuazione** (Paragrafo 4) e con le
- **Schede** e allegati stralci dalle seguenti Tavole di PPCS (come vigenti e come modificate):

Centro storico di BARDOLINO

- Tav. 28 - Bardolino - zona 1 (S. Severo)
- Tav. 29 - Bardolino - zona 2 (Borgo Garibaldi lato nord)
- Tav. 30 - Bardolino - zona 3 (Borgo Garibaldi lato sud)
- Tav. 31 - Bardolino - zona 4 (Borgo Cavour)
- Tav. 33 - Bardolino - zona 6 (Porta Verona)
- Tav. 34 - Bardolino - zona 7 (Via Mameli)
- Tav. 35 - Bardolino - zona 8 (via Battisti)
- Tav. 36 - Bardolino - zona 9 (via Manzoni)
- Tav. 38 - Bardolino - zona 11 (via Palestro)
- Tav. 40 - Bardolino - zona 13 (via S. Martino)
- Tav. 41 - Bardolino - zona 14 (Villa Rizzarda)
- Tav. 42-43 - Bardolino - zona 16 (Porta s. Giovanni)
- Tav. 44 - Bardolino - zona 17 (Ville Riva Cornicello)
- Tav. 45 - Bardolino - zona 18 (San Zeno)
- Tav. 46 - Bardolino - zona 19 (via Marconi, via Toscanini))

Centro Storico di CALMASINO

- Tav. 59 - Calmasino - zona 1 (via Verona lato nord)
- Tav. 60 - Calmasino - zona 2 (Vicolo Bosca)
- Tav. 61 - Calmasino - zona 3 (Bastia)
- Tav. 63 - Calmasino - zona 5 (Chiesa)
- Tav. 64 - Calmasino - zona 6 (Belvedere)

Centro storico di CISANO

- Tav. 71 - zona 1 (Pieve)
- Tav. 72 - zona 2 (Porto)

- le **Tavole del PPCS** definitivamente modificate dopo l'approvazione della Variante, riportanti in frontespizio la scritta "TAVOLA AGGIORNATA ALLA VARIANTE PARZIALE 2016", vengono consegnate a seguito della delibera di approvazione finale.

- l'**Elenco catastale** al precedente paragrafo 5.