

urbanistica



**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**  
PROVINCIA DI VERONA

**COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

n. 19 del 18/04/2002

**OGGETTO:** VARIANTE N. 19 AL P.R.G. - CONTRODEDUZIONI ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 3759 DEL 21-12-2001 AI SENSI DELL'ART. 46 - 3 COMMA DALLA L.U.R. N. 61/85

L'anno duemiladue il giorno diciotto del mese di aprile, nell'apposita sala comunale, a seguito di regolari inviti, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. **Gianluca Mengalli** e sono rispettivamente presenti ed assenti i seguenti Sigg.:

|                       | Presente | Assente |                        | Presente | Assente |
|-----------------------|----------|---------|------------------------|----------|---------|
| 1 Mengalli Gianluca   | X        |         | 12 RIOFI STEFANO       | X        |         |
| 2 ADAMI STEFANO       | X        |         | 13 CASTAGNARO GIUSEPPE | X        |         |
| 3 ADAMI STEFANO       | X        |         | 14 BUNIATO RENATO      | X        |         |
| 4 PEDRINI FRANCA      | X        |         | 15 ROSSI SIMONE        | X        |         |
| 5 CAMPAGNOLA ATTILIO  | X        |         | 16 VERTUANI CARLA      | X        |         |
| 6 SALVAGNO ANNA MARIA | X        |         | 17 RESIDORI GIUSEPPE   | X        |         |
| 7 BENEDETTI ANDREA    | X        |         | 18 MIGLIORI ANDREA     | X        |         |
| 8 RANZATO GABRIELE    | X        |         | 19 BRAGGIO ROBERTO     | X        |         |
| 9 MANZATO GRAZIELLA   | X        |         | 20 PIETROPOLI AUGUSTO  | X        |         |
| 10 CAPRARA LUIGI      | X        |         | 21 CALIARI PAOLO       | X        |         |
| 11 PRINCIPE ALFONSO   | X        |         |                        |          |         |

Sono presenti gli assessori esterni Sig. Granuzzo Massimo e Sig. Fornalè Ottavio.

Con l'assistenza del Segretario Comunale Signor **Stefani Felice**.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

**OGGETTO: Variante n° 19 al PRG – controdeduzioni alla delibera della Giunta Regionale n° 3759 del 21.12.2001 ai sensi dell'art. 46, 3° comma, della L.R. 61/85**

Il Sindaco dà atto che lasciano la parte dell'aula riservata al Consiglio Comunale i Consiglieri Rossi, Campagnola e Benedetti in quanto parenti di proprietari interessati dal provvedimento.

L'Assessore Turato, avuta la parola dal Sindaco, illustra dettagliatamente la proposta di deliberazione, soffermandosi su tutte le corti interessate e sugli interventi e le nuove destinazioni possibili in ciascuna.

Il Consigliere Vertuani (PpS) rileva che la maggioranza, essendo usciti parecchi Consiglieri, non ha il numero legale, garantito quindi solo dai Consiglieri di minoranza; non crede che tutti i Consiglieri che si sono assentati abbiano interessi nella proposta di deliberazione. Ritene il comportamento poco corretto.

Il Sindaco prende atto di quanto detto dal Consigliere Vertuani, precisando però che il Consiglio Comunale non ha mai chiesto alla minoranza di garantire il numero legale. Invita quindi i Consiglieri a rimanere al loro posto in Consiglio.

Al termine dell'illustrazione dell'assessore Turato, il Sindaco apre la discussione.

Il Consigliere Residori (PpS) chiede informazioni sulle cubature, in particolare se c'è stato un aumento di cubatura o solo una modifica delle attività.

L'Assessore Turato precisa che non vi è nessun aumento di cubatura; si controdeduce solo alle prescrizioni regionali in quanto la Giunta Regionale, recependo il parere della Commissione Tecnica, ha ritenuto troppo generica la normativa della variante sulle destinazioni d'uso delle corti, tenendo conto anche della notevole volumetria interessata. Pertanto si è proceduto ad una individuazione delle corti o parti di corti ove consentire nuovi usi urbanistici, provvedendo anche alla definizione di tali nuovi usi con realismo e tenendo conto delle effettive potenzialità e necessità.

Il Consigliere Residori (PpS) chiede se la volontà dell'Amministrazione è quella di andare incontro alle esigenze dei proprietari delle corti e se c'è stato il coinvolgimento degli stessi prima di predisporre la proposta.

L'Assessore Turato risponde che per la predisposizione del documento si sono tenuti in considerazione tutti i dati in possesso dell'Amministrazione e dell'Ufficio Urbanistica; inoltre ricorda che la progettista della variante aveva già a suo tempo fatto un'attenta e precisa analisi delle corti, molte delle quali sono ancora utilizzate per l'attività agricola, prendendo contatti quindi anche con i proprietari. Ora si è preferito fare un'analisi oggettiva delle potenzialità. Comunque è uno strumento che potrà sempre essere rivisto in caso di esigenze particolari.

Il Consigliere Migliori (PpS) chiede come mai non si è pensato nella stesura della variante a dare un indirizzo a tutte le corti, senza aspettare che la richiesta venisse dalla Regione.

L'Assessore Turato riconosce che l'indirizzo era stato fatto in modo generalizzato; la Regione, che spesso ha accolto proposte atipiche, in questo caso ha valutato la notevole volumetria, 240.000 mc, e ha chiesto quindi di essere più precisi nell'indirizzo, senza per questo porre vincoli o limiti. Non essendovi altre richieste di intervento, il Sindaco chiede se vi sono dichiarazioni di voto.

Non essendovi altre richieste di intervento, il Sindaco chiede se vi sono dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Vertuani (PpS) fa presente che il Polo per Sommacampagna, pur ribadendo il parere favorevole espresso allo spirito della variante laddove vuole dare delle opportunità di recupero e di destinazione alle corti in oggetto, a distanza di un anno e mezzo dall'approvazione della variante e tenuto conto delle osservazioni fornite dalla Regione, ha l'impressione che si porranno in concreto, in fase di realizzazione delle potenzialità che sono state attribuite alle corti, dei problemi di immobilismo soprattutto laddove le corti risultano frammentate nella proprietà e dove quindi potrebbero essere inevitabili dei disaccordi circa la destinazione della corte stessa. Con questa riserva, e comunque condividendo le valutazioni già espresse in sede di approvazione della variante, il Consigliere, a nome del gruppo Polo per Sommacampagna, esprime il voto di astensione alla proposta di delibera in oggetto

Il Sindaco passa quindi alla votazione.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione allegata alla presente ed illustrata dall'Assessore Turato;

Fatto proprio quanto sopra riportato;

con voti favorevoli 13, contrari //, astenuti 5 (Migliori, Vertuani e Residori del PpS; Braggio e Pietropoli di SA-LN-LV)

### DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione, con relativa documentazione, allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale.

**OGGETTO: VARIANTE n° 19 AL P.R.G. – Contro deduzioni alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3759 del 21.12.2001 ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma della L.U.R. n. 61/85.**

Proposta di deliberazione ad iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica.

Premesso che:

- il Comune di Sommacampagna è dotato di un P.R.G. la cui Variante Generale è stata adottata in data 11.01.1990 con delibera consiliare n. 4, ed approvata definitivamente con provvedimento della Giunta Regionale n. 3541 del 16.06.1992;
- in sede d'approvazione della V.G. al P.R.G. la Regione aveva evidenziato alcune carenze dello stesso prescrivendo l'adozione di successive varianti in funzione della tutela ambientale e paesaggistica del territorio e nei riguardi della disciplina degli interventi nei "nuclei E/4", nonché nelle Corti Rurali;
- fra le predette carenze, la Commissione Tecnica Regionale (parere in data 22.01.1992 pag. 7) individuava, relativamente alle aggregazioni rurali aventi la caratteristica di beni culturali così come previsto dall'Art. 10 della L.R. 24/85, la necessità di procedere alla redazione di una successiva variante al P.R.G. che andasse a definire in maniera più opportuna e puntuale sia l'individuazione degli edifici ubicati all'interno delle corti, sia i gradi di protezione attribuiti agli stessi;
- con deliberazione della Giunta Comunale n° 427 del 03.12.1998 era dato incarico all'Arch. Annamaria Braioni di Verona di predisporre un progetto urbanistico in merito, con duplice obiettivo: da un lato dare le necessarie risposte alle prescrizioni della regione, ridefinendo urbanisticamente gli oggetti edilizi ubicati all'interno delle corti; dall'altro rivedere l'intera problematica legata al recupero ed alla tutela dei beni culturali alla luce dei nuovi indirizzi elaborati dall'Amministrazione Comunale con riferimento alle potenzialità di sviluppo turistico ricettivo del territorio comunale;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 21.09.2000 era quindi adottata la Variante n. 19 al P.R.G., concernente la definizione degli interventi ammessi all'interno delle aggregazioni edilizie rurali d'antica origine aventi la caratteristica di beni culturali tipici del territorio – Art. 10 L.R. 4/85 – Corti Rurali;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24.05.2001, sono state approvate le contro deduzioni alle osservazioni pervenute (n. 9 entro e n. 7 fuori dei termini previsti); successivamente il progetto della variante urbanistica era trasmesso alla Regione Veneto per le procedure d'approvazione finale.

Tutto ciò premesso e dato atto che:

- ↳ il progetto della variante n° 19, sopra richiamata, veniva sottoposto all'esame della Commissione Tecnica Regionale in data 28.11.2001, argomento n. 454;
- ↳ la predetta Commissione evidenziava come la normativa d'attuazione della variante, con riferimento alle destinazioni d'uso ammissibili all'interno delle corti, risultasse troppo generica, in contraddizione con l'elevato grado di definizione degli interventi di riordino urbanistico proposti;
- ↳ la medesima Commissione proponeva quindi, in applicazione dell'art. 46 della L.R. 61/85 "Approvazione con proposte di modifica", lo stralcio delle destinazioni d'uso



direzionale, commerciale e ricettiva previste nella norma (vedi comma 13), nonché le destinazioni d'uso previste per le corti n. 1, 2, e 22;

- ✦ la Giunta Regionale, giusta deliberazione n. 3759 del 21.1.2001, qui pervenuta in data 25.01.2001, recepisce integralmente il parere della Commissione Tecnica Regionale;
- ✦ le disposizioni dell'Art. 46 consentono, entro 90 giorni dal ricevimento del provvedimento d'approvazione, all'Amministrazione Comunale di contro dedurre alle prescrizioni regionali, motivando opportunamente le ragioni della propria proposta.

Rilevata quindi la necessità di predisporre un documento di contro deduzioni da trasmettere alla Regione Veneto, nei termini di legge, con il quale sostenere motivatamente le ragioni urbanistiche che avevano condotto alla previsione nelle corti rurali di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, anche con riferimento alle attività ricettive e di ristorazione;

Preso atto della genericità della normativa che consentiva in tutte le 24 corti rurali individuate l'insediamento di destinazioni d'uso diverse dall'agricola, agrituristica e/o residenziale, con potenziale impatto urbanistico negativo sul territorio;

Osservato come le nuove destinazioni d'uso debbano essere opportunamente specificate, evitando generiche definizioni, che possano essere oggetto d'errate o cattive interpretazioni;

Ritenuto quindi di procedere ad una precisa individuazione delle corti o parti di corte ove consentire i nuovi usi urbanistici, utilizzando in maniera propedeutica un'opportuna griglia d'analisi e selezione, basata sulla documentazione progettuale già approvata e che prenda in considerazione specifici criteri e parametri di valutazione;

Visto il documento predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale Urbanistica, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, redatto in conformità ai principi generali sopra esposti;

Dato atto che il predetto documento provvede alla definizione delle destinazioni d'uso ammesse, all'individuazione degli aggregati idonei all'insediamento delle stesse ed alla conseguente riscrittura del comma 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione;

Osservato che il documento è composto da una serie di schede d'analisi riferite alle singole corti, ove vengono individuate le unità edilizie potenzialmente oggetto di trasformazione e dettate eventuali prescrizioni urbanistiche;

Rilevato infine che vengono quantificati, sulla base dei dati d'analisi del progetto, i volumi trasformabili per mc. 92.350 circa (volumi principale + volumi accessori) sui complessivi 239.771;

Viste le vigenti disposizioni di Legge in materia ed in particolare la Legge Urbanistica Regionale n° 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, Art. 46 - 3° comma;

Ritenuto, in relazione a quanto in premessa citato, di contro dedurre alla proposta di modifica formulata dalla Regione Veneto con la D.G.R. 3759 del 21.12.2001, con riferimento alle destinazioni d'uso (diverse dalla residenza, attività agricola ed agrituristica) previste per le Corti Rurali di cui alla variate n. 19 al P.R.G., approvando il documento prodotto dall'Ufficio Tecnico Comunale Urbanistica, allegato alla presente proposta di deliberazione;



## SI PROPONE

- 1) di approvare, quale contro deduzione alla proposta di modifica formulata dalla Regione Veneto con la D.G.R. 3759 del 21.12.2001, con riferimento alle destinazioni d'uso (diverse dalla residenza, attività agricola ed agrituristica) previste per le Corti Rurali di cui alla variate n. 19 al P.R.G., il documento allegato sotto la lettera "A" alla presente proposta di deliberazione, quale parte integrante e sostanziale della stessa;
- 2) di approvare le schede d'analisi, relative alle singole corti, contenute nel citato allegato, dando atto che le indicazioni e prescrizioni ivi contenute, relativamente alle destinazioni d'uso ammesse, alle unità edilizie trasformabili ed alle relative note, vanno a costituire parte integrante del progetto della Variante n. 19 al P.R.G. e come tale dovranno essere rispettate in sede d'applicazione dello strumento urbanistico;
- 3) di proporre lo stralcio del comma 13 delle Norme Tecniche di Attuazione della variante n. 19 al P.R.G. adottata con deliberazione n. 56/2000, come modificato dalla Regione Veneto con D.G.R. 3759 del 21.12.2001;
- 4) di proporre ed approvare il nuovo testo del comma 13 delle Norme di Attuazione della Variante n. 19 e la relativa tabella di riferimento che vengono allegati, quale parte integrante e sostanziale, alla presente proposta di deliberazione sotto la lettera "B";
- 5) di approvare la quantificazione volumetrica degli edifici trasformabili per circa mc. 92.350, dando atto che essa è riferita ai volumi "urbanistici" contenuti nell'analisi delle singole corti della Variante n. 19, come già approvata;
- 6) di procedere alla trasmissione della presente deliberazione e degli allegati, come sopra richiamati, alla Regione Veneto per gli adempimenti previsti dall'Art. 46 della legge regionale 61/85.

Sulla presente proposta di deliberazione vengono espressi i seguenti pareri ai sensi dell'Art. 49 comma 1 del D. Lgs. 267/2000;

- parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

DATA 11/4/2002 -

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
INTERESSATO





# COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

Provincia di Verona

AREA III – Urbanistica.

## VARIANTE n° 19 AL P.R.G.

**Definizione degli interventi ammessi all'interno delle aggregazioni edilizie rurali d'antica origine aventi la caratteristica di beni culturali tipici del territorio – Art. 10 L.R. 24/85 – Corti Rurali.**

Contro deduzioni alla Deliberazione della Giunta Regionale Veneto n° 3759 del 21 dicembre 2001, di approvazione con proposte di modifica ai sensi dell'Art. 46 della Legge Urbanistica Regionale n. 61/85.

Allegato "A" alla proposta di deliberazione ad oggetto:  
Variante n. 19 al P.R.G. – Contro deduzioni alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3759 del 21.12.2001 ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma della L.U.R: n. 61/85.

### PREMESSA.

Il Comune di Sommacampagna è dotato di Piano Regolatore Generale datato 1978, poi rivisto ed integrato negli anni '80 – '90 con la progettazione della prima Variante Generale, al fine di adeguarlo alla nuova normativa urbanistica (L.R. 61/85) e per dotarsi di un aggiornato strumento programmatico di ordinamento dello sviluppo edilizio ed urbanistico.

La predetta Variante Generale, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 4 in data 11 gennaio 1990, è stata definitivamente approvata dalla Regione Veneto, con modifiche d'ufficio, giusta deliberazione della Giunta Regionale n° 3541 del 16 giugno 1992 (parere della Commissione Tecnica Regionale in data 22 gennaio 1992).

In sede di elaborazione del nuovo strumento urbanistico si è dovuto porre particolare attenzione alle tematiche della pianificazione relative agli indirizzi urbanistici dettati dalla L.R. 25/85 "Tutela e edificabilità delle zone agricole", con particolare riferimento da un lato alla tutela dei beni culturali ed ambientali (Art. 10) ubicati in ambito rurale e dall'altro alla definizione delle sotto zone rurali (Art. 11).

La Variante Generale, nell'affrontare queste tematiche, ha proposto delle soluzioni che, pur tenendo conto delle indicazioni regionali in materia, hanno evidenziato carenze e lacune nell'individuazione e regolamentazione dei beni culturali ed ambientali.



Nel parere della C.T.R. del 22.01.1992 è, infatti, evidenziato che:

*“Il Piano Regolatore Generale si dimostra carente nei riguardi sia della tutela e valorizzazione delle connotazioni di rilievo ambientale del territorio che della disciplina degli interventi nei nuclei E4 (previsione di un I.F. di 1 mc./mq.) e nelle corti rurali, con particolare riferimento agli interventi ammessi dai gradi di protezione 3) e 4); pertanto si rende necessario prescrivere una successiva variante al Piano Regolatore Generale al fine:*

- 1) *Di una puntuale individuazione e tutela dei “segni e caratterizzazioni” di rilievo ambientale e storico – culturale che marcano il territorio, con una particolare attenzione per l'intero ambito collinare di Custoza per il quale va sottolineata l'esigenza di un'accurata individuazione e regolamentazione degli elementi significativi del paesaggio mediante predisposizione di un idoneo “Regolamento di attenzione ambientale” ed un dettagliato disegno dei brani significativi con indicate le soluzioni ..... (omissis);*
- 2) *Di una corretta individuazione sia dei “Beni culturali e ambientali - L.R. 24/85” che dei “Nuclei rurali – E4” e di un'adeguata disciplina degli interventi ammessi al loro interno;..... (omissis);*

L'Amministrazione Comunale di Sommacampagna fatte proprie tali osservazioni, avviava, negli anni successivi all'approvazione del Piano, un profondo processo di revisione dello stesso, finalizzato a colmare le carenze rilevate con particolare riguardo alla tutela paesaggistica ed ambientale connessa con le strategie di valorizzazione turistico - ricettivo del territorio nel frattempo impostate.

E' infatti maturata la convinzione che il territorio (soprattutto nella sua parte collinare di particolare pregio paesaggistico ambientale) costituisce anche una vera e propria risorsa economica – sociale su cui investire sia in termini di tutela, sia in progetti di valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio, salvaguardando contestualmente gli indubbi valori culturali esistenti.

Su queste basi si è avviato un processo di revisione delle previsioni urbanistiche, partendo dalle considerazioni contenute nel parere della C.T.R., che ha condotto all'adozione e successiva approvazione delle seguenti varianti al P.R.G.:

- a Variante n. 17 – cosiddetta “Variante Ambientale” in adempimento all'indicazione di cui al precedente punto 1;
- b Variante relativa al Piano Particolareggiato del Nucleo Rurale E4 della località Valbusa in Custoza;
- c Variante n. 19 – “Definizione degli interventi ammessi all'interno delle aggregazioni edilizie rurali di antica origine aventi la caratteristica di Beni Culturali tipici del Territorio – Art. 10 L.R. 24/85 – Corti Rurali”.





Con questi strumenti urbanistici, oltre che fornire le necessarie risposte alle prescrizioni / indicazioni della Regione, si è inteso attivare nuove politiche di gestione territoriale che, a fronte delle necessarie tutele storiche – ambientali e paesaggistiche, avviassero processi di valorizzazione socio economica delle zone rurali e di recupero del patrimonio edilizio, finalizzato anche l'incentivazione "turistica" di un territorio a ciò particolarmente vocato.

Non va infatti dimenticata l'importanza paesaggistica ed ambientale della parte collinare del territorio, circostante la parte nord ovest dell'abitato di Sommacampagna e l'intero abitato di Custoza, e la vicinanza con i grandi flussi turistici connessi da un lato con la "riviera gardesana" e dall'altro ad una delle città storiche più importanti del Veneto, ove si svolgono annualmente grandi manifestazioni (anche di rilievo internazionale) come la Fiera dell'Agricoltura, il Vinitaly, la stagione lirica ecc.

Per non dimenticare poi che Sommacampagna è stata la sede di eventi storici di grande rilievo, ossia le grandi battaglie legate all'indipendenza d'Italia, con particolare riferimento a Custoza ed all'epopea del "Tamburino Sardo".

Riconnettere tutte queste "potenzialità" in un progetto di grande portata edilizia ed ambientale, che consentisse l'avvio di un circolo virtuoso per il recupero del patrimonio edilizio esistente, è stato uno degli obiettivi che questa Amministrazione ha posto alla base della Variante n. 19, **obiettivo che si è in parte concretizzato nella previsione di un uso ricettivo – alberghiero e per la ristorazione di tutte le Corti Rurali individuate** (comma 13 delle Norme Tecniche di Attuazione adottate).

In sede di esame regionale ed in particolare durante la discussione avvenuta nella C.T.R. del 28.11.2001, è stato fatto osservare che la generica previsione di tali destinazioni d'uso contrasta con la particolareggiata analisi e progettazione dell'intero complesso delle Corti Rurali, per le quali è stata predisposta una normativa simile ad un vero e proprio piano particolareggiato di esecuzione. Le medesime motivazioni debbono essere svolte con riferimento anche alle tre corti (n. 1 – "La Palazzina"; n. 2 – "La Macaccara"; n. 22 – "La Macaccaretta") per le quali era stato specificamente previsto l'utilizzo a fini commerciali – direzionali e ricettivi.

Per tali motivazioni la Regione, in sede di approvazione della Variante, ha introdotto una "proposta di modifica" (ai sensi dell'Art. 46 della L.R. 61/85) stralciando di fatto tutte le destinazione d'uso diverse da quella agricole e residenziali.



L'applicazione delle disposizioni dell'Art. 46 consente tuttavia a questa Amministrazione Comunale di formulare, entro il congruo periodo di 90 giorni dal ricevimento del provvedimento, le proprie contro deduzione, prima che la Regione introduca d'ufficio le modifiche ritenute opportune fra quelle proposte.

Il provvedimento amministrativo relativo (D.G.R. 3759 del 21.12.01) risulta pervenuto in comune in data 25.01.2002, giusto protocollo n. 1861, quindi il termine di 90 giorni concesso dalle disposizioni di Legge è fissato nel 24.04.2002 (mercoledì), data entro cui le contro deduzioni devono essere depositate agli atti regionali.

### INDIVIDUAZIONE DEI PARAMETRI DI VALUTAZIONE E DELLE NUOVE DESTINAZIONI. PROCEDIMENTO DI ANALISI.

Per affrontare in modo efficace e razionale le problematiche concernenti le destinazioni d'uso (diverse dal residenziale) che possono essere ammesse all'interno degli aggregati rurali, aventi le caratteristiche dettate dall'Art. 10 della L.R. 24/85, si ritiene necessario stabilire criteri omogenei di valutazione che consentano un'oggettiva interpretazione dello stato di fatto e delle condizioni "interne ed esterne" necessarie.

L'esplicito riferimento, del parere regionale, alla "**genericità**" della norma, richiede riunione delle informazioni raccolte e delle risultanze dell'analisi condotta per la singola corte che, se opportunamente elaborate, consentono l'espressione di specifiche valutazioni.

Per rendere meglio comprensibile tale percorso tecnico si è creata una griglia "*fattori*" o "*criteri*", quale riferimento di base da applicare a tutti e 24 gli ambiti "cortivi" individuati e con una successiva valutazione d'insieme si sono definiti gli edifici, le corti o parti di corte cui attribuire le nuove destinazioni d'uso previste.

La griglia elaborata è composta di tre parametri di valutazione che a loro volta sono suddivisi in più indici, secondo il seguente schema:

1. Parametri di natura urbanistica così definiti:
  - Condizioni di accessibilità rispetto alla struttura viaria esistente (1/a);
  - Valutazione del contesto socio economico e rurale (1/b);
  - Potenzialità di recupero del patrimonio edilizio (1/c);
2. Parametri di natura storico / ambientale così definiti:
  - ✓ Valutazione del contesto ambientale e dell'impatto sul paesaggio (2/a);
  - ✓ Opportunità di riordino urbanistico edilizio (2/b);
  - ✓ Presenza di valori storici (2/c)



Parametri di natura edilizia così definiti:

- Condizioni di degrado degli edifici (3/a);
- Verifica dell'attuale destinazione d'uso (3/b);
- Compatibilità degli edifici con possibili nuove destinazioni d'uso (3/c).

Per ognuna di queste caratteristiche è stata quindi formulata, in maniera sintetica e dopo aver condotto opportuna analisi delle documentazione di analisi, una "valutazione" che viene schematizzata utilizzando uno dei tre seguenti simboli grafici:

- ☺ Valutazione positiva;
- ☹ Valutazione intermedia;
- ☹ Valutazione negativa.

Evidentemente le scelte effettuate non conseguono ad un'applicazione sistematica ed automatica dei singoli "criteri", bensì ad una ponderata valutazione complessiva (opportunamente motivata), che potrà prevedere anche l'individuazione (in corti ritenute complessivamente non idonee) di edifici singoli e/o di gruppi di unità edilizie.

Contemporaneamente sono state individuate (in relazione alle indicazioni generali già fornite nella normativa adottata) le destinazioni d'uso proposte in alternativa a quella residenziale (**RE**), agricola (**AG**) ed agri turistica (**AGT**) sempre ammesse, così definite:

**AS** ⇒ Artigianato di Servizio;

**AT** ⇒ Artigianato Locale Tipico;

**CO** ⇒ Commercio (piccoli esercizi di vicinato);

**UF** ⇒ Uffici Direzionali - Sedi di piccole aziende - attività di servizio (centri fitness, palestre, ecc);

**RI** ⇒ Ristorazione – Trattoria – Bar / Cantina con mescita al pubblico;

**RC** ⇒ Attività Ricettivo – Alberghiera (pernottamento e ristorazione);

In allegato alla presente relazione è infine prodotta una tabella riassuntiva dell'esito dell'analisi svolta, con individuazione delle corti, degli edifici e delle destinazioni d'uso proposte ed indicazione dei volumi oggetto di potenziale trasformazione (i valori sono stati estratti dalle schede di analisi).



## DEFINIZIONE DEI PARAMETRI VALUTAZIONE

### 1. Parametri di natura urbanistica.

Si intendono parametri di natura urbanistica tutte gli elementi di valutazione derivanti dall'analisi del territorio quanto a infrastrutture viarie di collegamento, vicinanza con centri urbani, inserimento nella struttura agricola e/o urbana del territorio, potenzialità di recupero edilizio dei volumi esistenti e previsioni di nuova edificazione.

### 2. Parametri di natura storico – ambientale.

Si intendono parametri di natura Storico – Ambientale quegli elementi di valutazione legati al territorio ed alle sue valenze paesaggistiche e culturali. Si fa quindi riferimento ai vincoli ex L. 1497/39 ora D.Lgs. 490/99; alle valenze ambientali già definite dal P.R.G. quali: zone boscate, filari alberati, particolari visuali panoramiche, percorsi naturalistici, corsi d'acqua rilevanti ecc.; alle località interessate dagli eventi storici risorgimentali ed alle rilevanza storico architettoniche (ville e giardini storici); aggregazioni di vecchi e fatiscenti manufatti per i quali si auspica il riordino edilizio – urbanistico.

### 3. Parametri di natura Edilizia.

Si intendono parametri di natura edilizia gli elementi di valutazione connessi agli edifici esistenti all'interno delle corti partendo dalla loro destinazione d'uso (non bisogna dimenticare che ci si trova pur sempre in zona agricola) e dall'eventuale utilizzazione in funzione all'attività primaria. Sono considerate anche le condizioni di degrado e la compatibilità strutturale del manufatto con le nuove destinazioni d'uso attribuibili, anche in relazione al volume ed all'entità degli interventi necessari alla sua eventuale trasformazione.

## ANALISI DELLE CORTI INDIVIDUATE.

Nelle pagine che seguono sono illustrate, attraverso schede di sintesi le analisi e le valutazioni formulate, utilizzando i parametri prefissati rispetto ad ogni singola Corte Rurale prevista nel progetto urbanistico della Variante n. 19.



## Corte Rurale n. 1: "LA PALAZZINA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a L'accesso al complesso è garantito da una strada comunale assiale all'edificio esistente. Lungo i confini sud ed est sono collocate due infrastrutture di grande rilevanza quali le autostrade A4 ed A22.   | ☺                  |
| 1/b Il complesso ha perso ogni funzionalità agricola ed è ubicato in una parte di territorio fortemente antropizzata.   | ☹                  |
| 1/c Sono presenti volumi di grande entità che ben si prestano ad essere riutilizzati con funzioni diverse da quelle agricole originarie.  | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto non è di particolare rilevanza ambientale e/o paesaggistico, pur rimanendo uno "scampolo" di territorio che ricorda l'originario ambiente rurale circostante l'abitato di Caselle. Di interesse è il complesso composto dalla strada di accesso e dal limitrofo filare arboreo. | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☺                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse la torre "colombara" di cui all'unità n. 3.  | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Condizioni di degrado elevate. Interventi di ristrutturazione non consoni al valore del complesso.  | ☹                  |
| 3/b Sono presenti elementi che per volumetria e conformazione strutturale idonei ad interventi di riadattamento in funzione di nuove destinazioni d'uso.  | ☺                  |
| 3/c Attualmente non utilizzato.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Complesso edilizio di notevole entità volumetrica complessiva con presenza di edifici che per consistenza e struttura si prestano ad interventi di recupero. La collocazione territoriale (vicinanza con autostrade, aeroporto, circonvallazione della città, Quadrante Europa, mercato ortofrutticolo ecc.) suggerisce l'opportunità di prevedere usi diversi dal solo residenziale, avendo riferimento ad un utile recupero del patrimonio edilizio.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u>                                 | <u>Destinazione</u>          |
|--|------------------------------|
| Complesso edilizio composto dalle unità n. 17 – 18 – 19 – 20 – 21 – 22 – 23 e relative integrazioni volumetriche | AS – AT – CO – UF<br>RI – RC |
| Complesso edilizio composto dalle unità n. 11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 e relative integrazioni volumetriche      | AS – AT – CO – UF<br>RI – RC |
| Complesso edilizio dalle unità n. 1 – 2 – 3 – 4  | AS – AT – UF                 |
| Edificio composto dall'unità n. 10 e relative integrazioni volumetriche  | UF – RI – RC                 |

**NOTE:** la destinazione RC è ammissibile solo all'interno di un progetto unitario concernente l'intero complesso edilizio oggetto di intervento.



## Corte Rurale n. 2: "LA MACACCARA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in aree contigue con il centro abitato di Caselle, nella parte di territorio posta nelle vicinanze con il confine amministrativo con il Comune di Verona. Nelle immediate adiacenze sono quindi esistenti grossi insediamenti residenziale (Lott. Caselle Sud. 1) e grandi infrastrutture della mobilità (circonvallazione di Verona, Quadrante Europa ecc.) | ☺                  |
| 1/b Nonostante la posizione è ancora presente l'uso agricolo, anche se solo parziale degli edifici, pur in un contesto in grande evoluzione e trasformazione urbana.  | ☹                  |
| 1/c Vi sono presente volumi di una notevole consistenza con buone possibilità di recupero edilizio.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto ambientale, nonostante la contiguità con l'abitato di Caselle mantiene buone valenze di ordine ambientale, esaltate dalla riconoscibilità del vecchio brolo della corte come delimitato dal muro di recinzione opportunamente tutelato.   | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☺                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse sono i numerosi elementi puntuali segnalati nel rilievo, nonché gli edifici di cui alle schede n. 1 – 3 – 4 – 15 – 16.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Condizioni di degrado avanzato. La maggior parte dei volumi esistenti risulta non utilizzata, salvo che per la parte lato campagna ove sono presenti usi agricoli.  | ☹                  |
| 3/b Sono presenti elementi che per volumetria e conformazione strutturale idonei ad interventi di riadattamento in funzione di nuove destinazioni d'uso.  | ☺                  |
| 3/c Attualmente non utilizzato.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Il complesso edilizio è sostanzialmente suddiviso in due parti utilizzabili anche indipendentemente pur senza alterare l'originaria impostazione funzionale. La contiguità con l'abitato di Caselle, le deboli prospettive di un proficuo utilizzo agricolo delle aree circostanti, la vicinanza con le grandi infrastrutture elencate ne suggerisce in prospettiva un uso non solo residenziale, ma in funzionale ad un intorno urbanistico con forti tensioni urbane.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici</u> (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)                        | <u>Destinazione</u>                   |
|---|---------------------------------------|
| Complesso Edilizio composto dalle unità n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e relative integrazioni edilizie   | AS – AT – CO – UF<br>RI – RC          |
| Complesso Edilizio composto dalle unità n. 15 – 16 – 17 – 18 – 19 – 20 e relative integrazioni edilizie | AS – CO – UF                          |
| Edificio composto dalle unità edilizie n. 10 – 11 – 14  | AS – AT – UF – RC<br>(solo accessori) |

**NOTE:** la destinazione RC è ammissibile solo all'interno di un progetto unitario concernente l'intero complesso edilizio oggetto d'intervento.



## Corte Rurale n. 3: "LA BISSARA"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte risulta oggi interamente inserita nel contesto urbano dell'abitato di Caselle e gode quindi della struttura viaria urbana. Le condizioni di accessibilità sono pertanto ottimali  | ☺                  |
| 1/b Data la sua collocazione il contesto di riferimento non ha più nessun nesso o funzione agricola.   | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato recentemente interamente recuperato attraverso un intervento di ristrutturazione complessiva che ne ha salvaguardato nella sostanza i caratteri originari.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |                    |
| 2/a Il contesto ambientale, identificabile con l'abitato di Caselle, è costituito da piccoli edifici (unifamiliari e plurifamiliari) tipici delle nuove lottizzazioni degli anni 80 e '90, costruiti nelle immediate vicinanze ed a ridosso della corte. | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse planimetrico è l'edificio identificato con le unità n. 1 – 2 – 3. Di rilievo il muro di recinzione della corte.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a Dato il recente intervento di ristrutturazione i volumi esistenti si trovano in discreto grado di conservazione.   | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione "urbana", nonostante la presenza di elementi edilizi di buona consistenza volumetrica, sconsigliano usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.             | ☹                  |
| 3/c Attualmente non utilizzato a residenza.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Data la collocazione interna al centro abitato di Caselle si potrebbero ipotizzare utilizzi anche diversi dalla residenza. Tuttavia proprio per la delicatezza dell'ambito di riferimento e la presenza di elementi ambientali (muro di recinzione e *portale d'ingresso*) di un certo interesse, che definiscono uno spazio "cortivo" pertinenziale agli edifici esistenti ben utilizzato a fini residenziali, si ritengono sconsigliabili destinazioni d'uso diverse.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 4: "LA CEOLARA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità di Via Ceolara lungo la direttrice Caselle – Sommacampagna. E' collegata alla strada comunale da una capezzagna assiale al complesso edilizio. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto particolarmente favorevoli.             | ☹                  |
| 1/b E' ben inserita in quella parte di territorio posta tra l'abitato di caselle e l'area di escavazione (L.R. 44/82) posta oltre il vicino Canale Consortile, un contesto che mantiene buone caratteristiche rurali.   | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato oggetto recentemente di parziali interventi di ristrutturazione finalizzati però al mantenimento della preesistente struttura agricola. Per tale funzione esisto ancora edifici potenzialmente recuperabili.                                    | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento sta progressivamente perdendo ogni significativo legame ambientale con l'agricoltura soprattutto a causa delle grandi aree di cava poste immediatamente a nord della Corte. Mantiene le caratteristiche fondamentali delle corti agricole          | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse planimetrico è l'edificio identificato con le unità n. 13 – 14 – 15 – 16, mentre assumono rilievo anche architettonico le unità n. 1 – 21.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Nonostante i recenti interventi di ristrutturazione sono ancora presente edifici in situazione di degrado edilizio, soprattutto con riferimento alle unità n. 1 e 21. Nella parte posteriore (fuori del perimetro di tutela) sono in costruzione nuovi edifici ad uso rurale. | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli, in parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione ed il sostanziale utilizzo delle strutture esistenti a fini rurali sconsigliato la previsione di destinazioni d'uso diverse da quella rurale e residenziale, pur in presenza di edifici che potrebbero (singolarmente considerati) prestarsi a trasformazioni d'uso, L'organizzazione planimetrica del complesso (attorno ad un unico spazio cortivo centrale) conferma l'opportunità di mantenere inalterate le attuali condizioni di utilizzo, pur auspicando un complessivo recupero dei volumi esistenti.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**



## Corte Rurale n. 5: "LA PALAZZINA DEL PRETE"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità dell'abitato del Capoluogo, nelle vicinanze della strada di circonvallazione (SP 26 "Morenica"). Il collegamento viario è garantito da una capezzagna posta in asse con il complesso edilizio che la collega con la strada comunale (Via Dossobuono). E' quindi facilmente raggiungibile. | ☺                  |
| 1/b Nonostante la collocazione territoriale il contesto immediatamente limitrofo mantiene le originarie caratteristiche rurali, nonostante la vicinanza (300 metri) con il sedime dell'ex discarica Ve - Part.   | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio è in discreto stato di manutenzione, salvo alcuni elementi (fienili - depositi attrezzi) in stato di abbandono.  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>  |                    |
| 2/a La progressiva saturazione edilizia delle aree urbane poste ad ovest della circonvallazione non ha ancora intaccato il contesto ambientale tipicamente rurale in cui la corte è collocata. Va comunque segnalata la presenza di un insediamento produttivo (fuori zona) proprio sull'altro lato di Via Dossobuono.         | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse planimetrico sono gli edifici identificati con le unità n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10: l'unità n. 2 riveste anche caratteristiche di interesse architettonico.  | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a Lo stato di conservazione degli edifici (salvi alcuni elementi ormai fatiscenti) è generalmente buono, grazie anche a recenti interventi di manutenzione e ristrutturazione.   | ☺                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e degli edifici esistenti nonché la sua collocazione territoriale potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli. <i>E' presente un'attività artigianale nell'unità n. 16.</i>   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Nonostante la collocazione territoriale suggerisca il potenziale utilizzo delle strutture esistenti per fini diversi da quelli rurali e/o residenziali, va osservato che la delicatezza del contesto ambientale (nonostante gli elementi di degrado esistenti - discarica e zona produttiva) consiglia di non alterare equilibri socio - economici esistenti. Va tuttavia segnalato che gli edifici di cui alle unità 1 - 2 e 3 si prestano bene ad un utilizzo di tipo ricettivo (solo pernottamento), purché di limitata importanza. In tal caso dovranno esse realizzate, recuperando le strutture esistenti e senza utilizzo in proprio delle aree scoperte, gli spazi da destinare alla sosta degli automezzi. *Poiché è sempre ammesso l'agriturismo, non si ritiene che le destinazioni d'uso attuali siano mantenute, compresa quella artigianale esistente, prescrivendo che l'eventuale cambio di attività nell'unità n. 16 non produca traffico veicolare pesante. Vedi Note.*

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici</u> (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |

**NOTE:** L'attività artigianale insediata nell'unità n. 16 potrà essere sostituita da altra attività della stessa categoria (artigianato) purché non si verifichi la produzione di un traffico veicolare pesante nella corte e nei suoi dintorni.



## Corte Rurale n. 6: "IL CAMPAGNOL"

| Elementi di analisi  | Valutazione                |
|--|----------------------------|
| <p><b>Parametri Urbanistici</b></p> <p>1/a La Corte è ubicata in quell'ampio settore del territorio (ad uso totalmente agricolo) che connette l'abitato di Sommacampagna con quello di Caselle. La viabilità di accesso è costituita da capezzagne e/o strade bitumate di modesta ampiezza e carrabilità.</p> <p>1/b E' ben inserita e sinergica con l'intorno rurale costituito da pescheti e seminativo.</p> <p>1/c Gli edifici residenziali esistenti sono in gran parte in disuso, mentre risultano utilizzati in modo prevalente gli annessi rustici.</p> | <p>☹</p> <p>☹</p> <p>☺</p> |
| <p><b>Parametri Storico - Ambientali</b></p> <p>2/a Il contesto ambientale è di buon interesse in considerazione sia della dotazione vegetazionale dell'intorno, sia degli elementi architettonici isolati esistenti (pozzo indicato nel catasto austriaco).</p> <p>2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.</p> <p>2/c Non sono presenti elementi di particolare pregio architettonico.</p>   | <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☹</p> |
| <p><b>Parametri Edilizi</b></p> <p>3/a Non si rilevano particolari condizioni di degrado anche per l'effettivo utilizzo dei fabbricati rustici esistenti, condizione necessaria per una buona condizione generale di manutenzione del complesso.</p> <p>3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia degli edifici esistenti sconsigliano usi diversi da quello residenziale ed agricolo.</p> <p>3/c Attualmente utilizzato solamente per la parte rurale.</p>   | <p>☺</p> <p>☹</p> <p>☹</p> |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione territoriale, la sopravvivenza delle sole funzioni agricole - rurali (annessi rustici) e la buona valenza ambientale del contesto, sconsigliano l'inserimento di destinazioni d'uso diverse dal residenziale e dall'agricolo proprio per non alterare gli equilibri esistenti. La presenza di edifici che non paiono avere caratteristiche idonee ad utilizzazioni diverse da quelle sopra indicate completa il quadro di riferimento, rispetto al quale pare di poter escludere ogni diverso utilizzo del complesso edilizio.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | Destinazione |
|---|--------------|
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 7: "LA GASPARINA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata lungo il confine amministrativo Sud del territorio (verso Villafranca) in prossimità della SP 26 "Morenica" cui è collegata da una strada comunale di buona consistenza geometrica.                                | ☺                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio adibita sostanzialmente all'agricoltura (anche oltre il confine comunale) ed interessata dalla presenza di allevamenti intensivi di varia natura.  | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio, salvo alcune unità, è costituito da entità edilizia di notevole volume e circondato da annessi rustici di svariato uso (sempre agricolo).  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto ambientale risulta particolarmente compromesso da alcuni fattori determinanti: la vicinanza con un importante allevamento industriale di suini sul lato est ed anche sul lato ovest (vedi documentazione fotografica).    | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte pur presente in minima parte nei catasti storici, non ha particolarità di rilievo, salvo le modalità di aggregazione, inizialmente avvenute attorno all'aia centrale.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a La corte si presenta, nonostante le sopra citate condizioni ambientali, in sufficienti condizioni di manutenzione generale, da relazionarsi con le attività zootecniche in atto. Sono presenti tuttavia elementi di degrado edilizio. | ☹                  |
| 3/b Per le condizioni ambientali dell'intorno devono escludersi usi diversi da quello agricolo. Risultano impediti (causa la presenza di allevamenti) usi residenziali degli edifici rustici esistenti.                                   | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli; in parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Nonostante la collocazione territoriale e la vicinanza con grandi infrastruttura viarie potesse far ipotizzare usi diversi da quelli esistenti, prevale la negativa presenza di allevamento suini di scala industriale, che di fatto impediscono e sconsigliano ogni altro tipo di utilizzo. Va segnalata che i volumi esistenti avrebbe potuto ben prestarsi a diverse destinazioni urbanistiche.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 8 : "LA FREDDA"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte è ubicata nella parte sud ovest del territorio ed è collegata alla viabilità principale da una strada (sia pur bitumata) di modeste dimensioni e di proprietà vicinale pur di uso pubblico.   | ☹                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio a generale utilizzo agricolo; nelle sue vicinanze sono posti anche allevamenti intensivi. Nel tempo l'utilizzo rurale degli edifici è andato progressivamente perdendosi.                                 | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato oggetto recentemente di importanti anche se parziali interventi di ristrutturazione finalizzati al recupero di numerosi volumi all'uso residenziale. Permangono potenziali edifici da recuperare.                  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |                    |
| 2/a L'originario impianto della corte è stato progressivamente destrutturato dall'inserimento di manufatti che lo hanno reso un aggregato disordinato che ha perso l'originaria connotazione tipicamente rurale.                                     | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è, relativamente al solo nucleo riferito alle unità 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 17 – 18 – 11 – 10 – 9. Non vi sono edifici di particolare interesse architettonico.  | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a I recenti interventi di ristrutturazione su parte (almeno il 50%) degli edifici esistenti hanno ridotto l'entità del degrado edilizio in cui versava il complesso.   | ☹                  |
| 3/b Le attuali condizioni edilizie, la scarsa dotazione viabilistica e la presenza nell'intorno di edifici rurali specialistici (allevamenti – stalle), sconsigliano la previsioni di destinazioni d'uso diverse da quella residenziale ed agricola. | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli ed in parte non utilizzata.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione e l'attuale utilizzo delle strutture esistenti (a fini sostanzialmente residenziali o di accessorio alla residenza) sconsigliato la previsione di destinazioni d'uso diverse da quella rurale e residenziale, pur in presenza di edifici che potrebbero (singolarmente considerati) prestarsi a tali trasformazioni d'uso. L'organizzazione planimetrica del complesso (conferma l'opportunità di mantenere inalterate le attuali condizioni di utilizzo, pur auspicando il recupero dei volumi esistenti non ancora ristrutturati.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 9: "PALAZZO BRESAOLA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata lungo l'asse viario (SP 54 dell'Ossario) principale che collega Sommacampagna con Custoza. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto particolarmente favorevoli.   | ☺                  |
| 1/b Il complesso è posto nelle immediate adiacenze con l'abitato di Custoza, di cui costituisce l'elemento di ingresso. Gli edifici sono in parte utilizzati da un'azienda agricola attiva e come tali utilizzati.  | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato oggetto recentemente di buoni interventi di ristrutturazione e manutenzione generale, relativamente agli edifici ad uso abitativo ed agli annessi rustici.  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il complesso si presenta con ottime caratteristiche ambientali sia per lo stato generale di manutenzione degli edifici che per la cura della aree scoperte. Sono presenti singoli elementi architettonici di grande interesse (il pozzo – il fregio sugli edifici ecc.). La Corte è ubicata in zona soggetta alla tutela paesistica di cui al D. Lgs. 490/99. | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse planimetrico sono gli edifici identificati con le unità n. 1 – 2 – 3 – 4. Le unità n. 2 e 3 assumono inoltre un particolare rilievo ed interesse architettonico  | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a I recenti interventi di ristrutturazione e manutenzione hanno dato una veste particolarmente gradevole all'intero complesso edilizio che non presenta pertanto particolari condizioni di degrado.   | ☺                  |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici consentono di ipotizzare usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☺                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Le conclusioni dell'analisi condotta indicano un'evidente predisposizione dell'intero complesso ad utilizzazioni non solo di tipo residenziale e/o agricolo. Infatti la vicinanza con l'abitato di Custoza consente di ipotizzare usi quali ricettivo; ristorazione; cantina con enoteca; direzionale (studi professionali) e fin anche commerciali laddove connessi all'artigianato di servizio. Non vanno altresì esclusi l'artigianato locale tipico e le sedi di piccole aziende. Va però posta particolare attenzione alle aree da destinare ad attività accessorie quali il parcheggio, che devono essere per quanto possibile non insediate sugli spazi aperti, utilizzando a tale fine gli eventuali volumi rustici esistenti.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u>     | <u>Destinazione</u>          |
|--|------------------------------|
| Edificio di cui alle unità n. 1 – 2 – 3 – 4  | AS – AT – CO – UF – RI – RC. |
| Edifici di cui alle unità 5 – 6 – 7 – 8 (utilizzo accessorio delle precedenti unità) | AS – AT – CO – UF – RI – RC  |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'ideale dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 10: "IL BELVEDERE"

| Elementi di analisi  | Valutazione |
|--|-------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |             |
| 1/a La Corte è ubicata sul crinale dell'Ossario di Custoza in prossimità del centro sportivo di "Picco Verde". La viabilità di accesso è quella del centro suddetto ed avviene attraverso la strada comunale che serve anche il vicino ristorante di Villa Vento.  | ☺           |
| 1/b E' ben inserita nel territorio e si pone come complesso di tipo sostanzialmente residenziale, pur permanendo qualche segno di destinazione d'uso rurale.   | ☺           |
| 1/c Il complesso edilizio è stato oggetto interventi di ristrutturazione e restauro finalizzati all'uso residenziale per cui oggi appare sostanzialmente interamente riutilizzata.   | ☺           |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |             |
| 2/a Il contesto di riferimento è particolarmente significativo sotto il profilo paesaggistico – ambientale e di particolarmente significativo per le visuali panoramiche che si possono godere sulla sottostante vallata del Tione. La Corte è ubicata in zona soggetta alla tutela paesistica di cui al D. Lgs. 490/99. | ☺           |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☺           |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici ed è stato rispettato nelle successive evoluzioni funzionali. Di interesse planimetrico ed architettonico è l'edificio identificato con l'unità n. 3.   | ☺           |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |             |
| 3/a Gli interventi di ristrutturazione eseguiti hanno di salvaguardato l'edificato esistente (pur con manomissioni architettonico degli edifici) impedendo il crearsi di condizioni di degrado edilizio.   | ☺           |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia degli edifici non consigliano la previsione di usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.  | ☺           |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali e parzialmente agricoli.  | ☺           |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione, nelle vicinanze di alcune delle strutture sportive e di ristorazione più importanti del territorio comunale, nonché il sostanziale uso residenziale di tutto il complesso esistente sconsiglia la previsione di destinazioni d'uso diverse da quella rurale e residenziale, anche considerato che gli edifici esistenti non si prestano per dimensioni e struttura a destinazioni d'uso diverse.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | Destinazione |
|---|--------------|
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 11: "I MOLINI"

| Elementi di analisi   | Valutazione |    |
|---|-------------|----|
|   | Sx          | Dx |
| L'analisi è riferita all'intero complesso. La valutazione è diversificata fra i due lati.   |             |    |
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |             |    |
| 1/a La Corte è suddivisa in due parti (destra e sinistra) rispetto alla strada "Marognalunga", lungo la quale è collocata. Nell'ottica dell'accessibilità viabilistica la situazione non appare particolarmente felice, pur rilevandosi un'ossatura stradale sufficiente agli usi esistenti.  | ☹           | ☹  |
| 1/b E' inserita nella parte di territorio posta lungo ed in prossimità del fiume Tione. Nel complesso non più funzionale agli usi agricoli con presenza di attività produttive ( falegnameria) e/o ricettiva (ristorante L'Antico Ristoro). L'intorno mantiene ottime caratteristiche rurali.   | ☺           | ☹  |
| 1/c Il lato sinistro del complesso edilizio è stato oggetto recentemente di interventi (anche pesanti) di ristrutturazione finalizzati ad uso ristorazione ed agriturismo, mentre il lato dovrebbe essere oggetto di interventi di riordino finalizzati al recupero ambientale dei volumi esistenti.  | ☹           | ☹  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>   |             |    |
| 2/a Il contesto di riferimento, costituito dalla valle del Tione, è di grande valenza paesaggistica ambientale. La Corte è ubicata in zona soggetta alla tutela paesistica di cui al D. Lgs. 490/99.  | ☹           | ☹  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹           | ☹  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente (per entrambi i lati), sia pure parzialmente, nei catasti storici. Di interesse planimetrico ed architettonico è l'edificio identificato con l'unità n. 14   | ☹           | ☹  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |             |    |
| 3/a Sul lato sinistro sono stati eseguiti interventi di recupero e ristrutturazione (pur anche architettonicamente discutibili) che hanno di fatto molto limitato il degrado edilizio. Il lato destro invece, sia per la presenza di attività scarsamente compatibili con la struttura del complesso edilizio, sia per la fatiscenza di numerose unità edilizie, appare in stato di avanzato degrado. | ☹           | ☹  |
| 3/b Le attuali condizioni di consistenza dell'edificato e lo stato di degrado esistente, consentono di prevedere sul lato sinistro destinazioni d'uso anche diverse dall'agricolo e/o residenziale, mentre sul lato destro appare necessario un forte intervento di recupero, ma senza previsioni di mutamenti d'uso.   | ☺           | ☹  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali, ricettivi, ristorazione, produttivi.  | ☹           | ☹  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare condizione planimetrica del complesso consente di ipotizzare due diverse soluzioni urbanistiche per i due lati (sinistro e destro). Mentre per la parte verso il Tione l'esistenza di un'attività di ristorazione già ben avviata consente di ipotizzare (anche in funzione dell'entità e delle caratteristiche fisiche dei volumi esistenti) usi diversi da quelli residenziale ed agricoli, per la parte destra tali possibilità non paiono potersi prevedere sin tanto che l'esistente attività produttiva (falegnameria) non sarà ristrutturata.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)   | Destinazione      |
|---|-------------------|
| Edifici lato sinistro della corte di cui alle unità n. 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 16 - 17 e relative integrazioni edilizie | RI - RC - AT - AS |
| ===   | ==                |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'idonea dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 12: "LA BAGOLINA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata a nord dell'abitato di Custoza cui è collegata da una strada comunale, di modesta ampiezza e con tracciato particolarmente tortuoso, che conduce ad una seconda viabilità locale presso la Corte Montegodi. La struttura viaria appare perciò di modesta entità. | ☹                  |
| 1/b Il contesto socio economico è tipicamente rurale con presenza di annessi rustici pertinenti ad aziende vitali anche se di piccola dimensione.   | ☹                  |
| 1/c L'intorno del complesso edilizio è stato oggetto, nel recentemente passato (anni '60 - '70) di interventi di nuova costruzione (allevamenti ed annessi rustici). Le0dificato esistente necessità di interventi di recupero e riqualificazione.                                      | ☹                  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento è particolarmente degradato dalla presenza di rustici ed allevamenti di cui è prevista la sostituzione con strutture più consone all'elevato valore ambientale dall'area, soggette invece al vincolo paesistico di cui al D. Lgs. 490/99.                | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Non ha caratteristiche di particolare rilievo, essendosi aggregato attorno ad elementi di forma lineare.  | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Le condizioni di degrado complessivo del complesso sono elevate soprattutto a causa della proliferazione di elementi antipolari con evidenti caratteristiche superfettative.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici non suggeriscono usi diversi da quelli abitativi e/o agricoli  | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli, in parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La collocazione territoriale, l'insufficienza della struttura viaria di collegamento, l'elevato stato di degrado complessivo degli edifici, la loro entità volumetrica, la *parcellizzazione della proprietà* ed infine l'organizzazione spaziale dei volumi esistenti sconsigliano usi diversi da quello residenziale ed agricolo già previsti dal progetto.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici</u> (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**



## Corte Rurale n. 13: "MONTEGODI"

| Elementi di analisi   | Valutazione |
|---|-------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |             |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità dell'abitato di Custoza lungo una strada comunale di buona consistenza geometrica che la collega con sufficiente efficacia alla strada (oggi SP 54 dell'Ossario) Sommacampagna – Custoza. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto sufficienti. | ☹           |
| 1/b E' ben inserita in una parte di territorio spiccatamente vocata all'agricoltura in un contesto tipicamente rurali.  | ☹           |
| 1/c Il complesso edilizio, di limitata consistenza volumetrica, non pare prestarsi a particolari interventi di recupero edilizio.   | ☹           |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |             |
| 2/a Il contesto di riferimento è di particolare pregio ambientale, essendo tra l'altro soggetto al vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 490/99. Le immediate adiacente sono tuttavia fortemente compromesse dalla presenza di un aggregato rurale particolarmente degradato.                   | ☹           |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹           |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di particolare interesse architettonico sono gli edifici di cui alle unità n. 1 – 3 – 4 – 5.  | ☺           |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |             |
| 3/a Non si rilevano particolari condizioni di degrado edilizio, fatta salva l'opportunità di interventi di manutenzione degli edifici esistenti.  | ☺           |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici non consentono consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.  | ☹           |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli.   | ☹           |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione ed il sostanziale utilizzo residenziale ed accessorio della residenza delle strutture esistenti sconsigliano la previsione di destinazioni d'uso diverse. La vicinanza con un aggregato rurale particolarmente degradato e degradante sotto il profilo ambientale, completa un quadro generale non positivo per nuove possibili utilizzazioni, *che potrebbero diventare opportune solo dopo l'eliminazione dell'impatto negativo prodotto dai manufatti contigui.*

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | Destinazione |
|---|--------------|
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |
| ===   | ==           |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 14: "LA CAVALCHINA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata lungo l'attuale SP 54 che collega Sommacampagna con Custoza. Le condizioni di accessibilità, fatto salvo per l'opportunità di sistemare convenientemente gli accessi carrai, risultano pertanto particolarmente favorevoli.  | ☺                  |
| 1/b E' ben inserita in una parte di territorio che mantiene ottime caratteristiche di ruralità.   | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio, per la parte posta a sud della strada, presenta buone potenzialità di recupero dei volumi esistenti.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento mantiene quasi inalterate le caratteristiche di grande pregio ambientale proprie delle colline moreniche sommacampagnesi. Interessante l'edificio con la torre colombara e la muratura di recinzione dell'aia. La parte sul lato nord della strada non riveste particolare interesse. L'ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui al D. Lgs. 490/99. | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte sul lato sud della strada è presente nei catasti storici. Di interesse architettonico sono gli edifici identificati con le unità n. 4 – 13 rilievo anche architettonico le unità n. 1 – 21.   | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Non si rilevano recenti interventi di ristrutturazione. Le unità censite con i n. 5 e 6 si dimostrano avulse architettonicamente dal complesso edilizio. Il lato nord è costituito da elementi di chiara origine superfettativa. Si rileva un certo stato di degrado di parte degli edifici.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e gli edifici esistenti (ad esclusione di quelli sul lato nord della strada) potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzata a fini residenziali ed agricoli, in parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione territoriale e la felice dotazione viaria rendono questo complesso particolarmente idoneo ad interventi di riutilizzo con destinazioni d'uso più consone alla valorizzazione turistica ricettiva del territorio comunale. Tali considerazioni non possono tuttavia essere estese all'intero complesso edilizio poiché la parte posta sul lato nord della strada presenta matrici prettamente superfettative senza una gerarchia degli edifici e degli spazi presenti. Per la parte sud invece, fatto salvo l'edificio di cui alle unità 5 – 6 – 7, si ritiene di poter consigliare nuove destinazioni d'uso.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u>   | <u>Destinazione</u>     |
|--|-------------------------|
| Edifici di cui alle unità edilizie n. 1 – 2 – 3 – 4 – 13 – 14 – 15 – 16 e relative integrazioni edilizie (compreso il nuovo edificio individuato con il n. *1) | AS – AT – UF – RI – RC. |
| ===  | ==                      |
| ===  | ==                      |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'idonea dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 15: "MONTERRICO"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità della S. P. 54 dell'Ossario che collega Sommacampagna con Custoza. E' connessa alla stessa da una breve capezzagna posta assialmente al complesso edilizio. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto favorevoli.            | ☺                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio destinata all'uso agricolo con particolare riferimento alla coltivazione della vite, in un contesto che mantiene ottime caratteristiche rurali.  | ☺                  |
| 1/c Il complesso è composto da pochi volumi aventi però caratteristiche volumetriche importanti.  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento è di particolare pregio ambientale per la qualità dell'intorno rurale. Tuttavia la sostanziale inutilizzazione a fini agricoli dei volumi comporta il loro progressivo degrado funzionale. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99. | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte non è presente nei catasti storici e gli edifici esistenti non presentano caratteristiche architettoniche di particolare interesse.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Lo stato di degrado è abbastanza avanzato a causa della mancata realizzazione di opportuni interventi di ristrutturazione e/o consolidamento. Nell'insieme il complesso non si presenta in modo gradevole.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e consistenza edilizia degli non sembrano consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato agricoli ed in parte non utilizzato.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La collocazione territoriale (in prossimità di una importante asse viario) farebbe pensare ad interessanti potenzialità di riutilizzo delle strutture esistenti anche diversi da quelli residenziali ed agricoli. Tuttavia la particolarità ambientale del sito e la scarsa dotazione di aree per la movimentazione, nonché la ristrettezza degli spazi cortivi esistenti, sconsigliano la previsione di destinazioni d'uso diverse da quella esistenti e sopra richiamate.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 16: "LA NADALINA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte a "cavallo" della strada comunale che collega Sommacampagna con San Giorgio In salici (Via dei Colli). Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto favorevoli.   | ☺                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio ed in un contesto che mantengono ottime caratteristiche rurali.  | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio è formato da due consistenti aggregazioni volumetriche che ben si prestano ad interventi di recupero e riuso.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento ha una particolare valenza paesaggistica – ambientale essendo posto all'interno delle colline moreniche ed inserito coerentemente con il circostante paesaggio rurale. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99. | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici pur non essendo presenti edifici di particolare pregio architettonico.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Nonostante non si rilevino particolari interventi di recupero di recente realizzazione, le condizioni generali degli edifici non paiono particolarmente degradate.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione territoriale ed in parte la consistenza edilizia degli edifici consentono usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.  | ☺                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli, in parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione viaria favorisce possibili interventi di riutilizzo dei volumi esistenti, che tra l'altro appaiono di consistenza volumetrica sufficiente per trasformazioni edilizie anche sostanziali. Tuttavia la delicatezza del contesto ambientale e la limitatezza degli spazi cortivi disponibili non consentono la totalità delle funzioni poste a base della presente valutazione. L'uso più consono oltre alla residenza ed ai suoi accessori, ed evidentemente l'attività agricola, è quella di a "piccola ristorazione" e/o agriturismo (comunque già ammesso).

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici</u> (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)   | <u>Destinazione</u>     |
|--|-------------------------|
| Per gli edifici individuati con le unità n. 1 – 2 – 3 – 4 – 6 e 7 (quest'ultimo solo con funzione accessoria – parcheggio) | AS – AT – UF – RI – RC. |
| ===  | ==                      |
| ===  | ==                      |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'adeguata dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 17: "LE ZERBARE"

| Elementi di analisi   | Valutazione |
|---|-------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |             |
| 1/a La Corte è ubicata ai confini con il territorio comunale di Sona e vi si arriva tramite una capezzagna connessa con la viabilità Sommacampagna - San Giorgio in salici (via del Colli). Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto particolarmente favorevoli. | ☹           |
| 1/b E' ben inserita in una parte di territorio ed in un contesto che mantiene ottime caratteristiche rurali.  | ☺           |
| 1/c Il complesso edilizio presenta volumi particolarmente importanti ma già ben utilizzati a fini residenziali.   | ☹           |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>   |             |
| 2/a Il contesto è di particolare pregio ambientale, così come particolarmente gradevole e ben curato si presenta il complesso architettonico che risulta tra l'altro censito nell'elenco delle Ville Venete. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99               | ☺           |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹           |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici ed è di grande interesse storico, architettonico ed ambientale. Gli edifici principali sono costituiti dalle unità n. 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 10.  | ☺           |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |             |
| 3/a Non si rilevano condizioni di degrado se non per l'unità n. 17 di cui è prevista la demolizione con accorpamento volumetrico.   | ☺           |
| 3/b Le dimensioni della corte e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza. Più delicata è la situazione viabilistica di accesso che può tuttavia essere migliorata. | ☺           |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli.   | ☺           |

**Valutazione complessiva:**

La grandi valenze storico, ambientale ed architettonico del complesso principale suggeriscono la possibilità di usi (qualificanti e rispettosi della struttura edilizia) anche diversi da quelli esistenti, con particolare riferimento alla ristorazione ed alla ricettività, purché ciò sia accompagnato da opportuni interventi di miglioramento dell'accessibilità dalla strada principale. Per i manufatti esterni al complesso storico devono invece permanere le destinazioni d'uso attualmente consentite.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie) | Destinazione     |
|---|------------------|
| Edifici di cui alle unità n. 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10               | RI - RC          |
| Edifici di cui alle unità n. 11 - 12 - 13                                 | (solo accessori) |
| ===   | ==               |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'ideale dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 18: "LA BERETTARA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità della strada comunale (via dei Colli) che collega Sommacampagna con San Giorgio. Vi si arriva tramite una breve capezzagna. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto particolarmente favorevoli.  | ☺                  |
| 1/b E' ben inserita in una parte di territorio ed in un contesto che mantiene ottime caratteristiche rurali.  | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio presenta volumi particolarmente importanti, già in parte a fini residenziali ed agricoli, ma in buona parte non utilizzati..  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto è di particolare pregio ambientale, così come particolarmente gradevole e ben curato si presenta il complesso architettonico, pur anche nelle condizioni di attuale parziale stato di degrado. Risulta censito nell'elenco delle Ville Venete. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99 | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici ed è di grande interesse storico, architettonico ed ambientale. Gli edifici principali sono costituiti dalle unità n. 1 - 3 - 8.   | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Sono presenti condizioni di degrado anche se non particolarmente gravi, salvo che per l'unità n. 3 che necessita di interventi urgenti di manutenzione delle strutture.   | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.  | ☺                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli.   | ☺                  |

**Valutazione complessiva:**

La grandi valenze storico, ambientale ed architettonico del complesso principale suggeriscono la possibilità di usi (qualificanti e rispettosi della struttura edilizia) anche diversi da quelli esistenti, con particolare riferimento alla ristorazione ed alla ricettività, purché ciò sia accompagnato da opportuni interventi di manutenzione delle strutture degli edifici, con particolare riferimento all'unità edilizia censita con il n. 3. Per i manufatti esterni al complesso storico devono invece permanere le destinazioni d'uso attualmente consentite.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u>     |
|--|-------------------------|
| Edifici di cui alle unità n. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 - 8                           | RI - RC - AS - AT - UF. |
| Edifici di cui alle unità n. 6 - 9   | Solo accessori          |
| ===  | ==                      |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'idonea dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 19: "LE ZEMINE"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte nella zona collinare a nord dell'autostrada Mi - Ve ed è raggiungibile attraverso una viabilità minore che si diparte da Via Bussoleto (e quindi dalla SP n. 26) La limitata ampiezza del sedime stradale e le pendenze che devono esser superate rendono le condizioni di accessibilità particolarmente complesse. | ☹                  |
| 1/b E' inserita in una porzione di territorio sostanzialmente rurale, condizionata però dalla vicina autostrada. Il contesto mantiene tuttavia buone caratteristiche rurali.   | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio è composta da una struttura cortiva affiancata da un elemento recentemente ristrutturato. La corte appare potenzialmente oggetto di interessanti interventi di recupero.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico - Ambientali</b>  |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento è particolarmente interessante sotto il profilo paesaggistico ambientale. Il complesso cortivo è altresì di interesse architettonico. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99. Mantiene le caratteristiche fondamentali delle corti agricole   | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☺                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. L'intero complesso appare di particolare interesse per la conformazione planimetrica. L'edificio individuato con il n. 1 possiede anche buone caratteristiche architettoniche.   | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a La corte non ha subito recenti interventi di ristrutturazione ed è pertanto soggetta a condizioni abbastanza visibili di degrado edilizio.   | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia degli edifici non sembrano consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☹                  |
| 3/c Attualmente in gran parte non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La difficile accessibilità del sito contrasta, ai fini della presente analisi, con alcune buone caratteristiche edilizie ed ambientali, che potrebbero suggerire la previsione di usi diversi da quelli attualmente consentiti. Va osservato tuttavia che l'ambito è oggetto di particolari tutele e salvaguardie paesaggistiche e che quindi un progetto di adeguamenti viabilistico (pur ipotizzabile) appare difficilmente realizzabile. Per tale motivo non si prevede alcun nuovo uso urbanistico dei volumi esistenti.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 20: "MADONNA DEL MONTE"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a Il complesso edilizio è ubicato su un crinale collinare al quale si accede attraverso una viabilità composta da capezzagne spesso sconnesse e di difficile manutenzione a causa delle pendenze esistenti. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto favorevoli.   | ☹                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio a spiccata vocazione agricola, in un contesto che mantiene buone caratteristiche rurali.   | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio non presenta particolari rilevanze volumetriche tali da consentire consistenti interventi di recupero edilizio.   | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento è di particolare pregio ambientale e paesaggistico. Tra gli edifici la Chiesetta ha una specifica valenza storica ed architettonica. E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99  | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☺                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di particolare interesse architettonico l'edificio della Chiesetta e le pertinenze, come individuate nelle unità n. 1 – 3 – 6.  | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Nonostante i recenti interventi di ristrutturazione sono ancora presenti edifici in situazione di degrado edilizio, soprattutto con riferimento alle unità n. 1 e 21. Nella parte posteriore (fuori del perimetro di tutela) sono in costruzione nuovi edifici ad uso rurale. | ☺                  |
| 3/b Le dimensioni del complesso edilizio, la sua collocazione territoriale e la scarsa consistenza edilizia degli, nonché la particolare valenza architettonica e simbolica non consentono usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☺                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali, in parte non utilizzata.  | ☺                  |

**Valutazione complessiva:**

La complessa e inadeguata struttura viaria di collegamento annessa alle valenze storico religiose del complesso non consigliano l'utilizzazione per scopi diversi da quelli attualmente esistenti. Inoltre la delicatezza architettonica ed ambientale del sito conferma l'opportunità di prevedere solamente interventi tesi alla tutela di questi valori, evitandone compromissioni con destinazione d'uso non consone.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**



## Corte Rurale n. 21: "SAN PIETRO"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità Del centro abitato di Sommacampagna essendo praticamente limitrofa alle attuali aree residenziali di completamento esistenti. ' posta lungo un asse che, pur essendo nell'ultimo tratto di dimensioni ristrette, appare idoneo ad una sufficiente connessione viaria. | ☺                  |
| 1/b E' inserita in una parte di territorio posta a cavallo tra la zona rurale e le aree urbane, nelle cui immediate vicinanze si trovano capanno ad uso allevamento zootecnico intensivo E' parte di un'importante azienda vitivinicola.   | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio pare per la consistenza dei volumi esistenti recuperabile per usi diversi.   | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento si sta progressivamente antropizzando per la vicinanza con l'abitato e con attività rurali di tipo industriale (allevamenti) e quindi perdendo ogni significativo legame ambientale con l'agricoltura E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99                    | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse architettonico è la sola unità individuata con il n. 3.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a Non pare essere oggetto di particolari condizioni di degrado anche perché parte integrante di un'azienda agricola attiva.  | ☺                  |
| 3/b Le dimensioni, la collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.   | ☺                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione ed il sostanziale utilizzo delle strutture esistenti a fini rurali, in quanto parte di un'importante azienda vitivinicola, consiglia la previsione di destinazioni d'uso diverse da quella rurale e residenziale. Tuttavia tale utilizzazione può prescindere dalle condizioni di utilizzo dei vicini allevamenti zootecnici e conseguentemente dei vincoli relativi. Tuttavia, fatte salve tali problematiche, appare possibile pensare ad un uso connesso con quello agricolo aziendale per quanto concerne la degustazione dei prodotti tipici.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 22: "LA MACACCARETTA"

| <u>Elementi di analisi</u>  | <u>Valutazione</u> |
|---|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>  |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità dell'abitato di Caselle e fronteggia una strada comunale. E' praticamente inserita all'interno di una zona residenziale di recente realizzazione.  | ☺                  |
| 1/b E' ormai quasi avulsa da ogni contesto rurale, essendo sostanzialmente assorbita dal centro abitato di Caselle.   | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio è oggetto di recenti progetti di ristrutturazione ad uso residenziale, per cui tale destinazione pare ben adattarsi al riutilizzo dei volumi esistenti.   | ☺                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>   |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento sta progressivamente perdendo ogni significativo legame ambientale con l'agricoltura soprattutto a della vicinanza con il centro abitato che si sta espandendo verso est.  | ☺                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.  | ☺                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Di interesse planimetrico ed architettonico e l'edificio identificato con le unità n. 4 – 5 – 6.  | ☺                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>  |                    |
| 3/a Non presenta particolari situazioni di degrado anche per gli interventi di manutenzione recentemente effettuati ed in corso.  | ☺                  |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza, ma senza particolare impatto sul territorio. | ☺                  |
| 3/c Attualmente non utilizzata.   | ☺                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione e al vicinanza con la parte residenziale dell'abitato di Caselle consentono di prevedere usi diversi dal residenziale e dall'agricolo. Tuttavia la limitata dotazione cortiva e la conformazione planimetrica suggeriscono di evitare insediamenti di forte impatto sia sulla corte stessa sia sul territorio.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u>   | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| Edifici di cui alle unità n. 13 – 14 – 20 e relative integrazioni volumetriche (vedi anche osservazione ) poste sul lato ovest della corte | AS – AT – CO – UF.  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## Corte Rurale n. 23: "LE GANFARDINE"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte è ubicata in prossimità del confine con Villafranca nelle vicinanze della SP 26, cui è connessa da una viabilità locale di modeste dimensioni. Le condizioni di accessibilità paiono nell'insieme sufficienti.                            | ☹                  |
| 1/b E' inserita in quella parte di territorio ad uso agricolo, ma nelle vicinanze di un ex cava ricomposta. Non ha utilizzo agricolo.  | ☹                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato di abbandono con volumi che si prestano ad interessanti ma consistenti (anche economicamente) operazioni di recupero.  | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento sta progressivamente perdendo ogni significativo legame ambientale con l'agricoltura soprattutto a causa della vicinanza con un'ex cava e dell'aggregato delle "Ganfardine" (in Villafranca) particolarmente degradato. | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è presente nei catasti storici. Non vi sono edifici di interesse architettonico. Interessante sotto il profilo ambientale è il muro di recinzione in sasso.  | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a Si trova in totale stato di abbandono e quindi di avanzato degrado edilizio ed ambientale. Necessità di forti interventi di recupero.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte e la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici potrebbero consentire usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.                                | ☺                  |
| 3/c Attualmente non utilizzata.  | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

Pur in presenza di una condizione generale particolarmente grave sotto l'aspetto edilizio ed ambientale, il complesso presenta sia per la collocazione sia per l'organizzazione planimetrica ben definite interessanti prospettive per un riuso con destinazione d'uso diverse dalla residenza e dall'agricoltura. D'altro canto solo con tale incentivo è possibile ritenere che ne sarà proposto il recupero dati i pesanti investimenti economici necessari visto lo stato di degrado edilizio.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u>            |
|--|--------------------------------|
| Unità edilizie n. 5 – 6 – 7 – 8 più nuovo volume previsto                        | AT – UF – RI – RC.             |
| Unità edilizie n. 1 – 9 – 10 – 11 – 12   | Accessori agli usi precedenti. |
| ===  | ==                             |

**NOTE:** l'Uso ricettivo è consentito solamente in presenza di un'idonea dotazione di aree per parcheggio e standard, in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia. Nel caso di utilizzo di aree scoperte circostanti la corte, dovranno essere particolarmente curati l'inserimento ambientale e paesaggistico e/o la mascheratura delle autovetture in sosta.



## Corte Rurale n. 24: "LA MAROGNALUNGA"

| <u>Elementi di analisi</u>   | <u>Valutazione</u> |
|--|--------------------|
| <b>Parametri Urbanistici</b>   |                    |
| 1/a La Corte è ubicata nella valle del Tione nelle vicinanze di Custoza. Vi si accede dall'omonima strada comunale che non pare avere caratteristiche atte a sopportare particolari intensità di traffico. Oltre tutto la sua carrabilità finisce proprio in prossimità della corte. Le condizioni di accessibilità non risultano pertanto particolarmente favorevoli. | ☹                  |
| 1/b E' ben inserita in una parte di territorio ad uso agricolo in un contesto che mantiene buone caratteristiche rurali.   | ☺                  |
| 1/c Il complesso edilizio è stato oggetto recentemente di parziali interventi di ristrutturazione finalizzati però al mantenimento della preesistente struttura residenziale ed agricola. Per tale funzione esistono ancora edifici potenzialmente recuperabili.   | ☹                  |
| <b>Parametri Storico – Ambientali</b>  |                    |
| 2/a Il contesto di riferimento è tipicamente rurale e di particolare pregio ambientale e mantiene significativi legami con l'agricoltura. Nelle vicinanze transita un elettrodotto di notevole potenza (220 Kv). E' interessato dai vincoli di cui al D. Lgs 490/99.   | ☹                  |
| 2/b Già stabilito con il progetto urbanistico di Variante.   | ☹                  |
| 2/c L'impianto di Corte è solo parzialmente presente nei catasti storici. Non vi sono edifici di particolare interesse architettonico.   | ☹                  |
| <b>Parametri Edilizi</b>   |                    |
| 3/a Nonostante i recenti interventi di ristrutturazione sono ancora presente edifici potenzialmente recuperabili, in situazione di limitato degrado edilizio.  | ☹                  |
| 3/b Le dimensioni della corte, la sua collocazione territoriale e la consistenza edilizia di alcuni edifici non consentono usi diversi da quelli abitativi e/o comunque di attività di servizio alla residenza.  | ☹                  |
| 3/c Attualmente utilizzato a fini residenziali ed agricoli, in parte non utilizzata.   | ☹                  |

**Valutazione complessiva:**

La particolare collocazione ed il sostanziale utilizzo delle strutture esistenti a fini residenziali e rurali, nonché le difficili condizioni di accessibilità e la presenza dell'elettrodotto sconsigliano la previsione di destinazioni d'uso diverse. L'organizzazione planimetrica del complesso (attorno ad un unico spazio cortivo attraversato dalla strada comunale) conferma l'opportunità di mantenere inalterate le attuali condizioni di utilizzo, pur auspicando un complessivo recupero dei volumi esistenti.

**Proposta di nuove destinazioni d'uso**

| <u>Per singoli edifici (identificabili in accorpamento delle unità edilizie)</u> | <u>Destinazione</u> |
|--|---------------------|
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |
| ===  | ==                  |

**NOTE:**

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Con riferimento all'analisi condotta e ricordato che è sempre ammesso l'uso residenziale (**RE**), agricolo (**AG**) ed agri - turistico (**AGT**), in conformità alle rispettive disposizioni di legge in materia, nella seguente tabella finale di riepilogo sono riportati i risultati e le destinazioni d'uso ammesse corte per corte e per unità, con relativa quantificazione volumetrica.

Per quanto riguarda le nuove destinazioni d'uso consentite si rimanda all'elencazione ed alla simbologia di pag. 5 della presente contro deduzione.

### TABELLA RIASSUNTIVA.

| Corte Rurale<br>N. | Unità edilizie<br>interessate dai<br>nuovi usi             | Destinazioni d'uso<br>sempre ammesse | Nuove destinazioni<br>d'uso consentite | Volumi per nuovi<br>usi (mc) |
|--------------------|--|--------------------------------------|--|------------------------------|
| 1                  | 17 - 18 - 19 - 20 -<br>21 - 22 - 23 - 24 e<br>integrazioni | RE - AG - AGT                        | AS - AT - CO - UF -<br>RI - RC         | 4.257,45                     |
|                    | 11 - 12 - 13 - 14 -<br>15 - 16 e integrazioni              | RE - AG - AGT                        | AS - AT - CO - UF -<br>RI - RC         | 7.316,30                     |
|                    | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 -<br>7 - 8 - 9                       | RE - AG - AGT                        | AS - AT - UF                           | 8.422,35                     |
|                    | 10 e integrazioni  | RE - AG - AGT                        | UF - RI - RC                           | 2.668,25                     |
| 2                  | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 -<br>7 e integrazioni                | RE - AG - AGT                        | AS - AT - CO - UF -<br>RI - RC         | 7.586,08                     |
|                    | 15 - 16 - 17 - 18 -<br>19 - 20 e integrazioni              | RE - AG - AGT                        | AS - CO - UF                           | 3.783,45                     |
|                    | 10 - 11 - 14   | RE - AG - AGT                        | AS - AT - UF - RC<br>(solo accessori)  | 1.232,65                     |
| 3                  | ==   | RE - AG - AGT                        | ==                                     | ==                           |
| 4                  | ==   | RE - AG - AGT                        | ==                                     | ==                           |
| 5                  | ==   | RE - AG - AGT                        | ==                                     | ==                           |
| 6                  | ==   | RE - AG - AGT                        | ==                                     | ==                           |
| 7                  | ==   | RE - AG - AGT                        | ==                                     | ==                           |



|    |  |               |   |          |
|----|--|---------------|---|----------|
| 8  | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 9  | 1 - 2 - 3 - 4  | RE - AG - AGT | AS - AT - CO - UF -<br>RI - RC                          | 5.592,70 |
|    | 5 - 6 - 7 - 8  | RE - AG - AGT | AS - AT - CO - UF -<br>RI - RC (solo uso<br>accessorio) | 719,08   |
| 10 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 11 | 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10<br>- 11 - 12 - 14 - 16 -<br>17 e integrazioni | RE - AG - AGT | RI - RC - AT - AS                                       | 9.725,30 |
| 12 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 13 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 14 | 1 - 2 - 3 - 4 - 13 -<br>14 - 15 - 16 - nuovo<br>volume *1            | RE - AG - AGT | AS - AT - UF - RI -<br>RC                               | 5.375,20 |
| 15 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 16 | 1 - 2 - 3 - 4 - 5  | RE - AG - AGT | AS - AT - UF - RI -<br>RC                               | 5.468,90 |
|    | 6 - 7  | RE - AG - AGT | (accessori delle altre<br>unità)                        | 3.394,70 |
| 17 | 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 -<br>9 - 10                                    | RE - AG - AGT | RI - RC   | 8.825,70 |
|    | 11 - 12 - 13   | RE - AG - AGT | (accessori delle altre<br>unità)                        | 1.026,10 |
| 18 | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 7 -<br>8   | RE - AG - AGT | RI - RC   | 8.823,20 |
|    | 6 - 9  | RE - AG - AGT | (accessori delle altre<br>unità)                        | 3.553,76 |
| 19 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |
| 20 | ==   | RE - AG - AGT | ==  | ==       |



|        |                                 |                |                                  |                    |
|--------|---------------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------|
| 21     | ==                              | RE - AG - AGT  | ==                               | ==                 |
| 21     | ==                              | RE - AG - AGT  | ==                               | ==                 |
| 22     | 13 - 14 - 20 ed<br>integrazioni | RE - AG - AGT  | AS - AT - CO - UF                | 1.509,60           |
| 23     | 5 - 6 - 7 - 8 e<br>integrazioni | RE - AG - AGT  | UF - RI - RC                     | 3.116,90           |
|        | 1 - 9 - 10 - 11 - 12            | RE - AG - AGT  | (accessori delle altre<br>unità) | 403,30             |
| 24     | ==                              | RE - AG - AGT  | ==                               | ==                 |
| TOTALE | VOL. PRINCIPALI                 | TRASFORMABILI  | mc                               | 82.021,56          |
| TOTALE | VOL. ACCESSORI                  | TRASFORMABILI  | mc                               | 10.329,59          |
| TOTALE | TOTALE VOLUMI                   | TRASFORMABILI  | mc                               | 92.351, 15 (38,5%) |
| TOTALE | TOTALE VOLUMI                   | VARIANTE n° 19 | mc                               | 239.771 (100%)     |

(N.B. I volumi indicati tengono conto anche delle osservazioni accolte.)

Le indicazioni della predetta tabella riassuntiva costituiscono pertanto la **proposta** di quest'Amministrazione Comunale alla Regione Veneto in relazione al dispositivo della D.G.R. 3759 del 21.12.2001, relativamente al comma 13 delle Norme di Attuazione della variante n. 19 al P.R.G., relativa agli interventi ammessi all'interno delle Corti Rurali di cui all'Art. 10 della L. R. 24/85.

La suddetta tabella è pertanto allegata alle Norme Tecniche di Attuazione della variante n. 19 al P.R.G., quale parte integrante e sostanziale con riferimento specifico alla "DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE".



## MODIFICA ALLE NORME DI ATTUAZIONE

Ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma della Legge Urbanistica Regionale n. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni, si propone la sostituzione del 13° comma delle Norme di Attuazione della Variante n. 19 al P.R.G. Comunale adottata con deliberazione consiliare n. 56 del 21.09.2000, con il seguente:

***“E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale (RE), agricolo (AG) ed agri turistico (AGT), nei limiti consentiti dalle Norme Nazionali e Regionali (L:R: 24/85) di riferimento.***

***Nelle Corti e/o delle Unità Edilizie individuate nella tabella allegata alle presente Norme di Attuazione, quale parte integrante e sostanziale, possono essere consentite anche destinazioni d'uso dalle precedenti purché espressamente indicate.***

***Le nuove destinazioni d'uso possibili sono:***

- ✓ ***Artigianato di Servizio (Identificata con la sigla AS);***
- ✓ ***Artigianato Locale Tipico (AT);***
- ✓ ***Piccoli esercizi di vicinato commerciale (CO);***
- ✓ ***Uffici Direzionali - Sedi di piccole aziende - Attività di servizio (centri fitness, palestre ecc. (UF);***
- ✓ ***Attività di Ristorazione (trattorie, ristoranti ecc.) e “cantina” con mescita al pubblico (RI);***
- ✓ ***Attività Ricettivo – Alberghiera (pernottamento) con annessa ristorazione (RC).***

***E' sempre ammessa, anche non dove esplicitamente indicato dalle schede relative alle singole corti, la destinazione d'uso a studi / uffici professionali (in quanto compatibili ed assimilabili alla residenza), purché la superficie lorda complessiva di tali funzioni non superi i 150 mq.***

***Ogni cambio di destinazione d'uso è subordinato all'individuazione e dotazione di standard privati ad uso pubblico, nella quota necessaria a soddisfare le previsioni delle vigenti disposizione di legge in materia.***

***Ogni cambio di destinazione d'uso comporterà altresì il versamento del contributo concessorio afferente agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, nella misura piena prevista dalle vigenti tabelle parametriche comunali.***

***Gli standard aggiuntivi dovranno essere connessi all'Unità Edilizia di cui si prevede la trasformazione, attraverso un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari. Tale vincolo potrà essere cancellato con il nulla – osta preventivo dell'Amministrazione Comunale, ma solamente dopo che l'edificio o l'unità edilizia interessata siano stati riportati all'uso agricolo o a quello residenziale comunemente consentito.”***





Allegato "B" alla proposta di deliberazione relativa a:

VARIANTE n° 19 AL P.R.G. – Contro deduzioni alla deliberazione della Giunta Regionale n. 3759 del 21.12.2001 ai sensi dell'Art. 46 – 3° comma della L.U.R. n. 61/85.

Nuova formulazione del Comma 13 delle Norme di Attuazione della Variante n. 19 al P.R.G.:

**Comma 13 – DESTINAZIONE D'USO AMMISSIBILE**

“E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale (RE), agricolo (AG) ed agri turistico (AGT), nei limiti consentiti dalle Norme Nazionali e Regionali (L.R. 24/85) di riferimento.

Nelle Corti e/o delle Unità Edilizie individuate nella tabella allegata alle presente Norme di Attuazione, quale parte integrante e sostanziale, possono essere consentite anche destinazioni d'uso diverse dalle precedenti purché espressamente indicate.

Le nuove destinazioni d'uso possibili sono:

- ✓ Artigianato di Servizio (Identificata con la sigla AS);
- ✓ Artigianato Locale Tipico (AT);
- ✓ Piccoli esercizi di vicinato commerciale (CO);
- ✓ Uffici Direzionali - Sedi di piccole aziende (UF);
- ✓ Attività di Ristorazione (trattorie, ristoranti ecc.) e “cantina” con mescita al pubblico (RI);
- ✓ Attività Ricettivo – Alberghiera (pernottamento) con annessa ristorazione (RC).

E' sempre ammessa, anche non dove esplicitamente indicato dalle schede relative alle singole corti, la destinazione d'uso a studi / uffici professionali (in quanto compatibili ed assimilabili alla residenza), purché la superficie lorda complessiva di tali funzioni non superi i 150 mq.

Ogni cambio di destinazione d'uso è subordinato all'individuazione e dotazione di standard privati ad uso pubblico, nella quota necessaria a soddisfare le previsioni delle vigenti disposizioni di legge in materia.

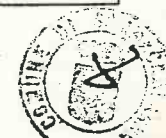
Ogni cambio di destinazione d'uso comporterà altresì il versamento del contributo concessorio afferente agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, nella misura piena prevista dalle vigenti tabelle parametriche comunali.

Gli standard aggiuntivi dovranno essere connessi all'Unità Edilizia di cui si prevede la trasformazione, attraverso un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari. Tale vincolo potrà essere cancellato con il nulla – osta preventivo dell'Amministrazione Comunale, ma solamente dopo che l'edificio o l'unità edilizia interessata siano stati riportati all'uso agricolo o a quello residenziale comunemente consentito.”



Tabella di riferimento – Comma 13 della Norme Tecnico di Attuazione delle Corti Rurali di cui alla Variante n. 19 al P.R.G..

| Corte Rurale N. | Unità edilizie interessate dai nuovi usi                       | Destinazioni d'uso sempre ammesse | Nuove destinazioni d'uso consentite               | Volumi per nuovi usi (mc) |
|-----------------|--|-----------------------------------|---|---------------------------|
| 1               | 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 e integrazioni           | RE - AG - AGT                     | AS - AT - CO - UF - RI - RC                       | 4.257,45                  |
|                 | 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 e integrazioni                     | RE - AG - AGT                     | AS - AT - CO - UF - RI - RC                       | 7.316,30                  |
|                 | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9                              | RE - AG - AGT                     | AS - AT - UF                                      | 8.422,35                  |
|                 | 10 e integrazioni  | RE - AG - AGT                     | UF - RI - RC                                      | 2.668,25                  |
| 2               | 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 e integrazioni                       | RE - AG - AGT                     | AS - AT - CO - UF - RI - RC                       | 7.586,08                  |
|                 | 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 e integrazioni                     | RE - AG - AGT                     | AS - CO - UF                                      | 3.783,45                  |
|                 | 10 - 11 - 14   | RE - AG - AGT                     | AS - AT - UF - RC (solo accessori)                | 1.232,65                  |
| 3               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 4               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 5               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 6               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 7               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 8               | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 9               | 1 - 2 - 3 - 4  | RE - AG - AGT                     | AS - AT - CO - UF - RI - RC                       | 5.592,70                  |
|                 | 5 - 6 - 7 - 8  | RE - AG - AGT                     | AS - AT - CO - UF - RI - RC (solo uso accessorio) | 719,08                    |
| 10              | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 11              | 4 - 5 - 6 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 14 - 16 - 17 e integrazioni | RE - AG - AGT                     | RI - RC - AT - AS                                 | 9.725,30                  |
| 12              | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |
| 13              | ==   | RE - AG - AGT                     | ==  | ==                        |



|        |  |                |                                  |                    |
|--------|--|----------------|----------------------------------|--------------------|
| 14     | 1-2-3-4-13-<br>14-15-16-nuovo<br>volume *1 | RE-AG-AGT      | AS-AT-UF-RI-<br>RC               | 5.375,20           |
| 15     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| 16     | 1-2-3-4-5                                  | RE-AG-AGT      | AS-AT-UF-RI-<br>RC               | 5.468,90           |
|        | 6-7  | RE-AG-AGT      | (accessori delle altre<br>unità) | 3.394,70           |
| 17     | 3-4-5-6-7-8<br>-9-10                       | RE-AG-AGT      | RI-RC                            | 8.825,70           |
|        | 11-12-13                                   | RE-AG-AGT      | (accessori delle altre<br>unità) | 1.026,10           |
| 18     | 1-2-3-4-5-7<br>-8                          | RE-AG-AGT      | RI-RC                            | 8.823,20           |
|        | 6-9  | RE-AG-AGT      | (accessori delle altre<br>unità) | 3.553,76           |
| 19     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| 20     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| 21     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| 21     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| 22     | 13-14-20 ed<br>integrazioni                | RE-AG-AGT      | AS-AT-CO-UF                      | 1.509,60           |
| 23     | 5-6-7-8 e<br>integrazioni                  | RE-AG-AGT      | UF-RI-RC                         | 3.116,90           |
|        | 1-9-10-11-12                               | RE-AG-AGT      | (accessori delle altre<br>unità) | 403,30             |
| 24     | ==   | RE-AG-AGT      | ==                               | ==                 |
| TOTALE | VOL. PRINCIPALI                            | TRASFORMABILI  | mc                               | 82.021,56          |
| TOTALE | VOL. ACCESSORI                             | TRASFORMABILI  | mc                               | 10.329,59          |
| TOTALE | TOTALE VOLUMI                              | TRASFORMABILI  | mc                               | 92.351, 15 (38,5%) |
| TOTALE | TOTALE VOLUMI                              | VARIANTE n° 19 | mc                               | 239.771 (100%)     |

(N.B. I volumi indicati tengono conto anche delle osservazioni accolte.)



Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Gianluca Mengalli

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Felice Stefani

---


Il sottoscritto Segretario Comunale

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione è conforme all'originale e sarà affissa a questo Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi a partire dal 22 APR. 2002 come prescritto dall'art. 124 comma 1, D.Lgs n. 267/2000.

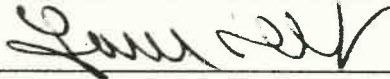
Visto IL SINDACO

\_\_\_\_\_



IL SEGRETARIO COMUNALE

\_\_\_\_\_



---

Si attesta inoltre che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione all'Albo del Comune (ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267).

IL SEGRETARIO COMUNALE

\_\_\_\_\_

Sommacampagna, li \_\_\_\_\_