

**COMUNE DI
SOMMACAMPAGNA
PROVINCIA DI VERONA**

**ANNO
2000**

**VARIANTE n° 19
P.R.G.
Art. 10 L.R. 24/85**

--	--	--	--

--

RELAZIONE

--

il sindaco
il segretario
il progettista



ARCHITETTO ANNA MARIA BRAIONI

Collaboratori:

Arch. Maddalena Basso, Arch. Matteo Masconale, Dott. Loredana Girelli

Vicolo Ponte Nuovo, 9 - 37121 Verona - tel. 045 597733 fax 045 8020924 email: anna.braioni@libero.it

Premessa

La variante in oggetto si è resa necessaria per ottemperare alla DGR n. 3451 del 16.06.1992, punto B/2 di approvazione del P.R.G. che recita [...] “pertanto si rende necessario prescrivere una successiva variante al Piano Regolatore Generale al fine:

[...] 2) di una corretta individuazione sia dei “Beni culturali e ambientali – L.R. 24/85 [...] e di un’idonea disciplina degli interventi ammessi al loro interno; [...]”.

Ciò significa:

- verificare le schede già compilate e aggiornarle alla luce degli interventi nel frattempo realizzati e di un’analisi storica più approfondita sui singoli complessi;
- aggiungere la schedatura degli edifici mancanti;
- rivedere gli elementi puntuali (storico-culturali, architettonici e ambientali) che danno pregio al luogo;
- ridefinire i gradi di protezione sui singoli edifici;
- dare indicazioni normative per un corretto uso degli edifici e per la loro valorizzazione nel contesto territoriale in cui sono inseriti.

Inoltre l’Amministrazione comunale sta perseguendo una linea di indirizzo urbanistico che vede nei valori paesaggistici e ambientali una risorsa per lo sviluppo economico e sociale in relazione ad attività turistiche, culturali e per il tempo libero insediabili nel territorio comunale.

A tal fine si ritiene di poter utilizzare anche la Variante in oggetto per affinare la strumentazione urbanistica muovendosi su due linee:

- a) adeguare le previsioni di intervento (compreso il recupero dei volumi in demolizione) e le relative destinazioni d’uso, al duplice obiettivo di garantire un riordino complessivo del sito sotto l’aspetto paesaggistico e ambientale e, nel contempo, di rendere realistici interventi di riqualificazione del territorio agricolo;

b) includere tra i Beni culturali e ambientali di cui all'art. 10 della L.R. 24/85, avendo valutato sia la consistenza degli edifici sia il sito in cui sono insediati, altri 3 complessi:

1. la corte contigua alla corte Maccaccara a Caselle, per cui di fatto sarebbe un ampliamento del perimetro attuale;
2. le Ganfardine di Sommacampagna che mantiene l'impianto e i caratteri tipici della corte nella pianura degradante verso Villafranca, corte attualmente in avanzato stato di abbandono;
3. la Marogna Lunga di Custoza a conclusione della valle dei Molini ai piedi del Monte Cornone, di particolare valore paesaggistico-ambientale.

Cap. 1 - Metodologia di schedatura

La procedura di schedatura degli edifici, affinché non risulti un puro esercizio cartaceo, deve seguire indirizzi funzionali agli obiettivi da perseguire che sono quelli già citati in premessa.

Per questo sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- inserire il complesso identificato nel territorio che presenta valori e disvalori;
- analizzare storicamente l'aggregato edilizio per una corretta individuazione delle permanenze e delle variazioni sia dell'impianto generale che dei singoli elementi;
- rilevare gli elementi che danno identità e riconoscibilità al "Bene culturale" in quanto tale e nel contesto territoriale;
- esaminare i regimi proprietari e di utilizzo per definire i modi più realistici e praticabili di valorizzazione del Bene;
- rilevare le funzioni presenti;
- verificare la coerenza tra struttura e funzione dei manufatti edilizi e la loro compatibilità con i valori paesaggistici e ambientali presenti nel territorio.

A tal fine si è proceduto, in primo luogo, con successivi sopralluoghi al riesame delle schede già compilate.

L'analisi dei Catasti napoleonico (purtroppo consultabile solo per il territorio di Caselle), austriaco, d'impianto e attuale ha quindi reso possibile un'argomentazione più consapevole delle trasformazioni, per aggiunta o sottrazione, succedutesi nel tempo.

Nei sopralluoghi e nelle interviste con i proprietari si sono invece messi a fuoco tutti gli altri aspetti necessari a una corretta catalogazione del "Bene culturale" da tutelare, individuando sia gli elementi puntuali di pregio storico, architettonico e ambientale (capitelli, aie, pozzi, fregi, lapidi, iscrizioni, elementi vegetazionali di valore, ecc.), sia le attuali proprietà, sia la funzionalità, sia gli impatti negativi prodotti da singoli manufatti o da situazioni di degrado del sito, sia le relazioni esistenti tra il complesso e il suo contesto territoriale.

La scheda perciò si suddivide in due parti:

- nella prima generale per tutto il "Bene culturale" nel suo complesso
 - a) vengono evidenziati il suo inserimento nel territorio (Carta Tecnica Regionale scala 1:5000) e nel P.R.G. attuale (tav. 13.3.1 scala 1:5000),
 - b) vengono prodotti l'estratto catastale (scala 1:2000) e i Catasti napoleonico (dove è stato possibile consultare), austriaco e d'impianto,
 - c) vengono fornite notizie sul contesto ambientale e su presenze significative del contesto ristretto con una descrizione sintetica;
 - d) quindi in una planimetria d'insieme, in scala 1:1000, vengono disegnati i piani terra, indicati gli elementi di pregio storico-architettonico e ambientale e, ove necessario, la modifica della perimetrazione;
 - e) vengono definiti i gradi di protezione o di intervento;
 - f) vengono quindi dati i riferimenti numerici per le singole schede edilizie;
 - g) infine sempre nella stessa scala 1: 1000 il complesso viene riprogettato proponendo le sagome dei nuovi volumi con le relative altezze, l'andamento delle falde ed eventuali particolari prescrizioni;
- nella seconda ogni unità edilizia individuata viene valutata in tutti i suoi aspetti: dai dati storici a quelli stereometrici, dalla sua consistenza planimetrica a quella strutturale, dalla tipologia alla funzionalità, dai vincoli

alla proprietà, dalla presenza di elementi decorativi alla sua caratterizzazione architettonica.

Cap. 2 - Considerazioni sintetiche sui complessi.

Ora di seguito si dà una descrizione sintetica di tutti i complessi edificati definiti "Bene culturale" ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85

1. La Palazzina di Caselle

L'impianto si definisce come un aggregato di fabbricati rurali composto da un edificio emergente dotato di torre colombara e da altre costruzioni di pregio architettonico.

Si accede attraverso una strada rurale assiale rispetto al complesso con orientamento nord-ovest. Storicamente la strada proseguiva sulla stessa direttrice, ora interrotta dalla realizzazione dell'autostrada. Attualmente la continuità di percorso avviene mediante un sottopasso con direzione sud-est.

L'impianto permane per tutto il XIX secolo (catasti napoleonico e austriaco). Subisce interventi di ampliamento nel primo decennio del XX secolo (catasto d'impianto). Un annesso rustico è stato aggiunto nel secondo dopoguerra.

Riguardo lo stato attuale, è da mettere in evidenza che erano state iniziate (e poi interrotte) opere di ristrutturazione per gran parte dei fabbricati. L'applicazione indiscriminata sulle facciate di cemento e reti elettrosaldate assieme ad altri interventi sulle strutture e sugli elementi compositivi degli edifici, hanno impoverito le caratteristiche dell'impianto, togliendone originalità. L'edificio con torre colombara verte invece in stato di abbandono e presenta superfetazioni. Una meridiana e un'iscrizione con data (1795) sono sul fronte dell'edificio centrale in linea che non ha invece subito interventi.

Il complesso è schiacciato su due lati dalla rete autostradale. Sugli altri due lati, un'area rurale, ma oggetto in parte di prossime trasformazioni urbanistiche (vedi Var. 18 al P.R.G.), separa il complesso dalle urbanizzazioni industriale e residenziale di Caselle.

Un filare alberato accompagna la strada di accesso qualificandosi come elemento di pregio ambientale del complesso, mentre alcuni bei esemplari di bagolaro (*Celtis australis*) sono sparsi all'interno dell'area soprattutto nelle parti che non hanno subito interventi.

L'attuale perimetro è definito da un cono visivo puntato verso l'accesso dell'aggregato, da una distanza di rispetto di 20 metri dagli edifici e dagli attuali assi di scorrimento.

2. La Maccacara di Caselle.

L'impianto è a corte, adiacente è presente un edificio padronale con brolo. Nel tempo si sono aggiunti altri fabbricati rurali che definiscono un'altra corte contigua alla prima.

L'accesso alle due corti successive avviene da un portale nobile posto sulla strada, mentre quello all'edificio padronale da un cancello in asse con la porta di ingresso centrale del fabbricato, sottolineato da una struttura a pergolato ora in stato di abbandono.

L'impianto ha subito modifiche sia nell'800 che nel '900 con interventi di ampliamento e di sottrazione, pur permanendo gli elementi fondamentali riconoscibili per il loro pregio architettonico.

Quasi tutti gli edifici sono in stato di avanzato degrado nelle parti murarie e strutturali, pur conservando la loro struttura originaria che può essere restaurata. Gli elementi superfetativi esistenti sono limitati a manufatti di nessuna consistenza strutturale e attualmente in stato di abbandono. Un muro di sasso perimetra sia l'area della corte, sia il brolo in cui sono ancora riconoscibili gli assi ortogonali individuati da strutture in ferro a pergolato e alcuni alberi da frutto e di ornamento di valore ambientale.

L'intorno è caratterizzato da una campagna ben coltivata, segnata da canalette irrigue di vecchio impianto che mostrano ancora gli originari chiusini. Inoltre la corte contigua ubicata al di là della strada, mantiene tuttora caratteri di pregio storico e ambientale.

Il perimetro attuale è segnato dalle due strade, dalla distanza di rispetto di 20 m dai fabbricati e da un cono ottico posto su via Roma. **Poiché il muro in sasso che chiude la corte sul lato est è in parte esterno al perimetro, si propone di inserirlo nella sua totalità.**

3. La Bissara di Caselle

L'impianto è a corte con corpi in linea posti ortogonalmente tra loro.

L'accesso è diretto su via Roma chiuso da un cancello, di pregevole fattura, rientrante rispetto al muro perimetrale per uno svasso che è stato da poco realizzato.

Il Catasto napoleonico rappresenta solo l'edificio principale (compresa la parte rustica) parallelo a via Roma, mentre già in quello austriaco è presente la barchessa.

La corte non è più collegata ad un'azienda agricola. E' in fase conclusiva un intervento complessivo di ristrutturazione sia per l'edificio padronale che per la parte rustica: i caratteri architettonici e tipologici originari delle facciate, in linea di massima, sono stati mantenuti; la parte interna è stata invece modificata nel taglio degli alloggi e nei collegamenti verticali; è ancora in evidenza la parte muraria in sasso sul fronte retrostante dell'edificio padronale. Il giardino

antistante sta assumendo le caratteristiche del giardino urbano, anche se è ancora delimitato dal muro perimetrale in sasso e coccio.

La corte, ormai, fa parte del centro urbano di Caselle; è contornata da piccoli condomini tipici delle nuove lottizzazioni e sui due lati da aree verde pubblico.

Il perimetro attuale è definito dalla cinta muraria.

4. La Ceolara di Caselle

L'impianto è a corte con accesso assiale da una capezzagna che la collega con via Ceolara ed è segnato da una cancellata.

I catasti storici mostrano che non ci sono state modifiche nel XIX secolo, mentre si sono avuti ampliamenti nel corso del XX secolo.

Essendo ancora una corte agricola attiva, ha subito interventi di ristrutturazione, anche pesanti, nel corpo centrale. Altri edifici, pur ancora funzionanti come annessi rustici o stalle, sono in stato di degrado e presentano elementi superfetativi invasivi. La casa padronale posta a ridosso dell'ingresso è in stato di abbandono pur mantenendo riconoscibili i suoi caratteri architettonici, strutturali e compositivi. Sono ancora presenti il pozzo inserito sotto un porticato e gran parte del muro perimetrale in sasso.

Appena fuori dal perimetro della corte, in un contesto di campagna ancora ben caratterizzata dalle coltivazioni tipiche della pianura, sorgono due capannoni contigui adibiti ad annessi rustici che per tipologia e dimensioni sono totalmente avulsi dal contesto rurale.

Il perimetro attuale è delimitato da un cono ottico posto sulla strada rurale di accesso, da una capezzagna che si inoltra nei campi, dal muro di sasso che contorna due lati della corte e da distanze di rispetto dagli edifici (20 m).

5. La Palazzina di Sommacampagna

L'impianto è tipico della corte con corpo a C e fronte padronale in linea.

L'accesso avviene da una strada rurale che prosegue poi in asse verso la campagna dividendo il corpo a C dal corpo lineare.

L'impianto, già presente nel Catasto austriaco, è rimasto inalterato fino al secondo dopoguerra. Successivamente ha subito modifiche derivanti da interventi di ampliamento con edifici isolati nelle immediate adiacenze della corte. E' stata anche eliminata la strada di accesso alla casa padronale. Rimane però il bel portale di accesso inserito nel muro di sasso che perimetra il brolo.

Essendo una corte rurale ancora attiva, sono stati realizzati interventi di restauro e ristrutturazione su gran parte degli edifici. Alcuni elementi superfetativi presenti sono funzionali ed in ogni caso sono irrilevanti non impedendo la lettura dei caratteri architettonici e compositivi del complesso.

L'unico manufatto interno al perimetro che produce impatto è un capannone adibito a falegnameria. Altri manufatti utilizzati come ricovero attrezzi e fienili sono in stato di abbandono. Come segni caratteristici sono presenti un'aia interna al corpo a C e una torretta circolare nell'angolo sud dello stesso. Il brolo posto sul retro della casa padronale è ancora delimitato da un muro in sasso. Bei esemplari di gelso e di noce contornano il complesso.

Il contesto è caratterizzato dalla campagna di pianura con elementi edilizi sparsi di scarso valore architettonico.

L'attuale perimetro è definito da due coni ottici a partire dalla strada principale di accesso, la strada stessa e dalla distanza (20 m) di rispetto dai fabbricati.

6. Il Campagnol

L'impianto è a corte con spazio centrale in cui è presente un'aia,

L'accesso è diretto dalla strada comunale.

L'impianto originario, presente nel Catasto austriaco, si ripete nel Catasto d'impianto, è un edificio a L a cui poi si sono aggiunti, tra le due guerre, altri edifici a conclusione della corte e un portico esterno.

La corte rurale fa parte di un'azienda agricola. Gli edifici adibiti a residenza sono in gran parte in disuso, mentre gli annessi rustici vengono utilizzati per la gran parte. Non sono presenti elementi di grande pregio architettonico, ma il complesso riveste un carattere di particolare valore ambientale. Un pozzo, già indicato nel Catasto austriaco, è ancora presente. Alcuni bei esemplari di gelso sono sparsi all'interno dello spazio centrale e addossati ad un edificio.

L'intorno è tipico della campagna di pianura: tra i pescheti e il seminativo emergono alcuni edifici di recente costruzione che si alternano ad altri i cui caratteri manifestano una certa valenza storico-ambientale.

Il perimetro attuale è definito da distanze di rispetto dagli edifici e da due coni visivi (uno verso l'edificio storico e il secondo dalla strada comunale).

7. La Gasparina

L'impianto è costituito da un'aggregazione di edifici rurali attorno ad uno spazio centrale.

L'accesso è diretto dalla strada comunale e prosegue, anche se non in diretta comunicazione, verso campagna alle spalle dell'aggregato.

L'impianto originario era costituito da un edificio in linea, già presente nel Catasto austriaco a cui si è successivamente aggiunto un corpo a forma quadrata adibito a stalla e fienile visibile nel Catasto d'impianto (primi '900). In questo ultimo documento si rileva anche la presenza di un muro perimetrale a forma quadrata che chiude la corte. Gli altri edifici sono stati inseriti a partire

dagli anni trenta con successivi interventi, talvolta pesanti e dequalificanti, e con trasformazioni dei volumi esistenti.

La corte rurale è attiva. I corpi centrali che si svolgono attorno ad un'aia, pur in diverso stato di manutenzione, manifestano i caratteri architettonici e costruttivi originali. Attorno a questo impianto si sono sviluppati senza alcun ordine e senza alcun carattere, manufatti di bassissimo livello costruttivo, utilizzati per lo più a stalle. Vicino all'aia sono presenti alberi ad alto fusto di un certo rilievo.

La situazione di disordine edilizio viene peggiorata dalla presenza in contiguità con la corte, di capannoni per allevamenti di elevato impatto visivo ed ambientale.

Il perimetro attuale è definito dalla strada, da un cono visivo posto sulla strada e dalle distanze di rispetto dai fabbricati (20 m).

8. La Fredda

L'originario impianto a corte è stato destrutturato dall'inserimento di una serie di manufatti che lo hanno trasformato in un aggregato disordinato.

L'accesso avviene da una strada vicinale di uso pubblico che prosegue poi con una curva a gomito, proseguendo tangenzialmente ad uno spigolo della corte.

Nel confronto tra i due catasti storici (austriaco e impianto) la corte appare inalterata, compresa la suddivisione in due parti segnata da un muro di sasso (in cui è inserito un pozzo coperto), a cui successivamente (a partire dal primo dopoguerra) sono stati accostati piccoli manufatti per ricoveri attrezzi.

Gli interventi sugli edifici seguiti negli anni '70, hanno complessivamente snaturato gran parte del lato sud della corte. Le ristrutturazioni in atto sul lato nord sono invece più rispettose dei caratteri originari dei fabbricati, attuando anche la demolizione delle superfetazioni. Rimangono sul lato est della corte alcuni manufatti di scarso valore che impediscono una lettura delle facciate.

La situazione di disordine della corte è aumentata da un contesto di capannoni e villette completamente avulse, per tipologia e materiali, dal contesto rurale.

Il perimetro della corte, che ha escluso una villetta e un cono ottico del tutto insignificante con l'approvazione della Variante 16 al P.R.G., è definito ora da un altro cono ottico sul lato nord e da distanze di rispetto variabili sugli altri lati.

9. Palazzo Bresaola

L'impianto è tipologicamente assimilabile al complesso nobiliare con edifici organizzati gerarchicamente: la parte nobile, di fronte un fabbricato di minor pregio architettonico con portico e sul terzo lato una barchessa di più recente costruzione. La struttura originaria è ancora riconoscibile anche se il complesso è stato ampliato.

L'accesso avviene direttamente dalla strada tramite una cancellata d'invito e prosegue verso la collina con un asse segnato da quattro cipressi.

Non si rilevano modifiche tra i catasti austriaco e d'impianto. Il grande portico posto ortogonalmente al palazzo nobile, infatti, è stato costruito negli anni '30. Parallelamente a questo sul retro, negli anni '60 è stato aggiunto un altro portico di minori dimensioni e di nessuna qualità. Sul retro della barchessa gli ampliamenti realizzati non impediscono la lettura dell'edificio.

Lo stato dei manufatti è buono e sono riconoscibili tutti gli elementi originali degli edifici. Due portali di grande rilievo sono posti in asse dell'edificio nobile e uniscono l'area di accesso al retrostante giardino. Un fregio circolare con inserito un tondo di terracotta raffigurante una Madonna con bambino è posto sulla facciata verso strada del palazzo. Sul retro di entrambi gli edifici sono presenti due aree mantenute a giardino alberato: quello dell'edificio nobile manifesta un apparato vegetazionale recente, non particolarmente importante se non per tre esemplari di gelso di vecchio impianto; mentre nello spazio verde posto dietro, la barchessa è presente un parco di impianto storico con piante quali il gelso, la palma, il ligustro, il cedro del Libano, l'alloro, il nespolo del Giappone. L'area antistante è trattata a ghiaio che mette in rilievo la presenza di un pozzo.

Il complesso è a ridosso del centro abitato di Custoza, alle pendici della collina che porta all'Ossario.

Il perimetro è definito da due coni ottici a partire dalla strada e dalla distanza di rispetto di 20 m sul retro. **Si propone di ampliare il perimetro per comprendere entrambe le aree a giardino/parco.**

10. Belvedere

L'impianto dell'edificio è nobile con parte rustica posta ai lati e barchessa ortogonale.

L'accesso avviene dalla strada che sale sulle pendici della collina.

Dall'esame dei catasti storici non emergono modifiche rilevanti nell'impianto. Modificazioni si sono avute invece sui caratteri costruttivi degli edifici con abbassamento del tono architettonico delle parti laterali.

Tutto il complesso ha subito interventi di restauro e di ristrutturazione poco rispettosa dei caratteri originali. La parte centrale nobile si distingue sia per l'architettura (che è rimasta inalterata anche nella distribuzione interna) che per le aree di pertinenza (sul davanti giardino nobile con quattro Cedri del Libano, terrazza/giardino sul retro). All'estremità ovest è in atto un intervento di aumento volumetrico interrato, con costruzione di un muro di contenimento molto alto; all'estremità est si può osservare un muro di recinzione in sasso che risulta incongruo per una quantità eccessiva di malta cementizia, per l'altezza troppo bassa e per la presenza della cancellata soprastante.

Il complesso è posto sulle pendici della collina che ha il suo punto più alto nell'Ossario. Si può godere di un panorama particolarmente ampio e armonioso del paesaggio coltivato a vite, soprattutto sui versanti est, ovest e nord. Appena fuori dalla recinzione, prospicienti sulla strada pubblica sono presenti sei bei esemplari di gelso, quattro bagolari e due cipressi che segnano l'ingresso del giardino nobile.

Il perimetro attuale è definito da un cono ottico, dalla strada di accesso e da un'ampia area di rispetto a valle.

11. I Molini

L'impianto complessivo è costituito da un aggregato di edifici in linea lungo il corso della fossa detta dei Molini, diviso in due parti dalla strada comunale dei Molini. La parte superiore consta di un fabbricato in linea e un capannone. La parte inferiore di una spina di edifici a cui si sono aggiunti altri elementi edilizi.

L'accesso avviene direttamente dalla strada.

L'impianto del mulino (parte inferiore) è datato 1712 come si evince da una lapide inserita in facciata. La proprietà della famiglia Ottolini è indicata dagli stemmi posti sul fronte degli edifici principali sia superiore che inferiore. I due Catasti storici (austriaco e impianto) presentano planimetrie analoghe. A partire dal primo dopoguerra c'è stato un accrescimento disordinato di elementi che addossandosi alla spina centrale del corpo inferiore, ne hanno fatto perdere la leggibilità. Inoltre nella parte superiore è stato realizzato, attorno agli anni '30, un capannone produttivo legato alla presenza dell'acqua come forza motrice.

Gli edifici, essendo stati fatti oggetto di interventi di vario tipo (dal restauro alla ricostruzione completa) sono quasi per la totalità attivi con diverse destinazioni d'uso che vanno dall'attività di falegnameria alla ristorazione. Numerosi, però, sono gli elementi superfetativi di varia entità ed impatto.

La presenza di due corsi d'acqua, tra cui principale è il Tione, segna positivamente il contesto rurale con momenti di grande valenza naturalistico-ambientale. Il significativo dislivello tra le due parti dell'aggregato evidenziato dalla strada è un altro elemento di forte connotazione ambientale. Purtroppo i segni della scarpata e del vecchio percorso della fossa Molini (indicato nei Catasti storici) sono stati annullati da interventi di sistemazione delle pertinenze dell'aggregato, così come la vegetazione naturale è stata sostituita con l'impianto di alberi di scarso valore ambientale. Il sito è segnato negativamente da un agglomerato agricolo ubicato immediatamente fuori dal perimetro della parte superiore e composto da serie di manufatti molto degradati e da un utilizzo molto disordinato degli spazi scoperti. L'armonia dell'ambiente naturale originale è stata snaturata dalla messa a dimora di specie vegetali del tutto avulse dal contesto (pino marittimo), dal taglio della vegetazione riparia lungo il Tione, da interventi di canalizzazione dello stesso e dalla ubicazione di un parcheggio sempre in riva allo stesso, con pavimentazione non adeguata.

Il perimetro attuale è definito da un cono ottico che parte dalla strada, dal Tione e dalla distanza di rispetto (20 m) degli edifici.

12. La Bagolina

L'impianto si definisce come un aggregato di edifici che si sviluppa attorno a un corpo centrale di forma lineare.

L'accesso avviene dopo una breve salita lungo una capezzagna che si stacca dalla strada comunale e prosegue verso il colmello.

I catasti storici non presentano tra loro differenze significative. La spina di edifici originari in linea presenta già degli ampliamenti apprezzabili senza ordine compositivo, ai quali si sono successivamente aggiunti diversi elementi superfetativi.

La consistenza delle superfetazioni e gli interventi di ristrutturazione che hanno snaturato gli elementi architettonici originari, danno all'insieme un aspetto disordinato e destrutturato, peggiorato dalla presenza di elementi superfetativi (baracche) posti al di là della strada di accesso e di un capannone agricolo di recente edificazione. L'aggregato è abitato e funzionale ad attività produttive, è privo però di un disegno complessivo in quanto tutti gli interventi sono stati realizzati seguendo una logica frammentaria e univoca non ponendosi mai in relazione con l'insieme.

Nell'intorno sono stati realizzati due capannoni avicoli che sono in parte nascosti perché situati in un leggero avvallamento naturale, ma che sono ben visibili dal crinale, aumentando così l'impatto negativo generale del complesso. Sono presenti numerosi esemplari di specie arboree significative.

Il perimetro attuale è definito da un cono ottico, dalla strada e dalla distanza di 20 m di rispetto. **Si propone di ampliarlo per comprendere i due capannoni avicoli che possono essere demoliti per recuperare parte della volumetria a destinazione residenziale; inoltre le strade capezzagne sono il naturale confine dell'aggregato.**

13. Montegodi

E' un insieme di edifici organizzato gerarchicamente attorno ad un palazzo nobile con annessa chiesa. Sono ancora in parte esistenti il muro perimetrale e il giardino storico. Attorno a questi elementi principali si è sviluppata un'aggregazione di fabbricati di scarsissimo valore architettonico ed edilizio.

L'accesso alla parte nobile avviene da un breve viale alberato con cipressi posto ortogonalmente alla strada comunale. All'altra parte si accede invece direttamente dalla strada comunale.

I due Catasti storici non presentano variazioni sostanziali. Si evidenzia invece il muro perimetrale che definiva il rapporto tra il palazzo e gli annessi rustici,

compreso l'edificio adibito a abitazioni di servizio. L'originale barchessa presente nella vecchia planimetria è stata demolita una quindicina di anni fa.

La chiesa e l'edificio nobiliare hanno avuto interventi di costante manutenzione. L'aggiunta di un portico attiguo non pregiudica l'armonia del sito, se non per la copertura piana dello stesso, del resto non visibile per la folta vegetazione che ne ricopre le pareti, superando il limite di gronda. Una piccola piscina è stata collocata nell'area superiore del giardino che è ben curato in tutte le sue parti ed evidenzia tutti i caratteri del giardino storico. Nel muro perimetrale di una costruzione interrata adibita a cantina è inserito un pozzo. Dall'altra parte della recinzione (ricoperta da una folta siepe) il fabbricato adibito un tempo a abitazioni bracciantili è in totale stato di abbandono, anche se sono ancora riconoscibili gli elementi architettonici, tipologici e strutturali originari.

Nell'immediato intorno la situazione è di estremo degrado per la presenza di una serie di manufatti di nessun valore edilizio e di due edifici abitativi che per tipologia e materiali costruttivi sono totalmente avulsi dal contesto. Ciò crea una situazione di particolare pregiudizio e di contrasto ambientale con gli edifici significativi tra cui la schiera di abitazioni bracciantili.

Il perimetro di tutela che il P.R.G. impone è definito da coni ottici.

14. La Cavalchina

L'impianto originario della corte con torre colombara è ancora riconoscibile, anche se vi sono state aggiunte barchesse e portici all'interno del muro perimetrale in sasso ancora ben visibile. Nel perimetro sono stati inseriti anche alcuni fabbricati rurali, di scarso valore, contigui alla strada comunale.

L'accesso è diretto dalla strada comunale ed è segnato da alberature significative.

I Catasti storici non presentano modificazioni planimetriche. Nel secondo dopoguerra è stata demolita una porzione di edificio di angolo e sono stati aggiunti il portico e la barchessa. Negli anni '60 è stato realizzato sul lato nord-est del fabbricato un ampliamento residenziale estraneo alla corte sia per tipologia che per materiali.

La corte rurale è parzialmente utilizzata. Gli interventi di recente edificazione hanno snaturato l'armonia compositiva del complesso. Sono ancora presenti nella parte centrale un'aia, un pozzo e un bel esemplare di noce.

La corte è ubicata in un luogo che ha mantenuto i caratteri del paesaggio rurale dell'ambiente collinare di Custoza.

L'attuale perimetro è definito da due coni ottici posti lungo la strada.

15. Montericco

L'impianto è assimilabile ad un piccolo aggregato di edifici rurali in parte adibiti a residenza e in parte ad annessi rustici.

L'accesso avviene dalla strada comunale attraverso una capezzagna.

Sul Catasto austriaco si rileva un unico edificio, mentre nel Catasto d'impianto si evidenzia l'aggiunta di un edificio isolato posto in riva al corso d'acqua (probabilmente uno scolo di drenaggio del versante collinare) sul cui sedime ora passa una capezzagna. Dopo gli anni '30 per successivi ampliamenti in aderenza si è giunti all'assetto odierno. I fabbricati, anche se facenti parte di un'azienda agricola attiva, sono in stato di abbandono, ma manifestano ancora tutti i caratteri architettonici e strutturali originari.

I continui movimenti di terra che hanno modificato l'originale orografia, danno al luogo una connotazione artefatta. Anche i due cipressi, segni riconoscibili del paesaggio nell'intorno, hanno assunto una relazione innaturale con il contesto, essendo stato tolto il terreno attorno ad essi. Inoltre il segno di terrazzo che racchiude visivamente la prima balza evidenzia manomissioni sia nel taglio della vegetazione naturale, sia nelle modalità di contenimento del terreno, producendo un notevole impatto negativo sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale.

L'attuale perimetro è definito dalla strada e dalla distanza di rispetto dai fabbricati.

16. La Nadalina

L'impianto è definito da due fabbricati in linea posti parallelamente e da alcuni elementi di carattere funzionale ubicati perimetralmente lungo le strade rurali che da qui si dipartono.

L'accesso avviene direttamente dalla strada comunale che passa tangenzialmente all'aggregato.

E' da rilevare innanzi tutto come nel Catasto austriaco "Nadalina" rappresentava un comune censuario, il che dimostra l'importanza, se non altro funzionale e/o amministrativa, del luogo. Tra i due catasti storici non si rilevano particolari modifiche. Successivamente negli anni '30 è stato aggiunto il fabbricato adibito a stalla e le superfetazioni quali pollai o piccoli ricoveri attrezzi, di scarso valore costruttivo.

Sia la stalla che l'edificio residenziale sono funzionalmente attivi e sono in discreto stato di manutenzione. Gli elementi superfetativi sia quelli contigui alla casa che quelli isolati, per i loro caratteri costruttivi, denunciano una scarsa consistenza con evidenti segni di degrado. E' presente un pozzo posto nei pressi del ciglio stradale. L'edificio abitativo è contornato da belle alberature di pioppo bianco, platano e noci.

Gli edifici sono inseriti nel paesaggio rurale della collina morenica che, in questa parte è disturbata solo episodicamente da villette che per tipologia e materiali costruttivi sono avulse dal contesto.

L'attuale perimetro è definito da due coni ottici che partono dalla strada comunale e costituiscono una zona di rispetto dagli edifici.

17. Le Zerbare

E' un impianto tipico della villa veneta e, in quanto tale, è censita nell'Atlante delle Ville Venete. Alcuni edifici rurali sono ubicati a est della strada di accesso, nelle immediate vicinanze.

L'accesso avviene da un bel viale alberato che parte dalla strada e arriva tangente alla villa, accompagnato da un muro di sasso, per poi proseguire nello stupendo contesto collinare.

Nei Catasti storici la conformazione dell'impianto della villa risulta costante nel tempo; le aggiunte, sempre con caratteri nobiliari, sono state realizzate negli anni '30. La mura, già presente nei documenti storici, ingloba sia la barchessa (recentemente ricomposta in stile nobile) costruita pure negli anni '30, che i due accessi entrambi nobiliari; essa racchiude anche un'ampia area un tempo probabilmente utilizzata come brolo/parco. Anche l'edificio adibito ad annesso rustico, isolato ma contiguo alla villa è degli stessi anni.

La villa è ben conservata, così come gli edifici isolati; quello rurale posto a una certa distanza è però contornato da alcuni manufatti di scarsa consistenza edilizia. Sono presenti nella villa tutti gli elementi che corredano le residenze nobiliari (affreschi, fregi, capitelli, ecc.) oltre a un pozzo. Un portale di particolare pregio architettonico è posto davanti al fronte principale in cui è inserita anche la chiesa. Si osserva anche la presenza dei segni di un'aia (ora trasformata in prato) all'interno dell'area cortiva retrostante la barchessa nobile.

Questa parte del territorio collinare è di particolare valore paesaggistico evidenziando tutti quegli elementi ambientali che danno identità e armonia. La vegetazione è particolarmente consona ai luoghi e disegna il contesto in relazione al tipico ambiente rurale delle colline moreniche del lago di Garda.

L'attuale perimetro è definito da distanze di rispetto dai fabbricati, da un cono ottico posto sulla strada di accesso e dal confine comunale. **Dato il particolare valore storico e architettonico del complesso, inserito in un sito di grande valore paesaggistico, si propone di modificarne la perimetrazione sia sul lato est per inglobare tutta l'area racchiusa dal muro di recinzione che definiva il brolo/parco, sia sul lato ovest per arrivare alla balza del terreno sul cui limitare insistono dei manufatti di impatto negativo per prevederne la demolizione.**

18. La Berettara

E' il classico impianto a corte con ingresso sottolineato da portale e con torre colombara.

L'accesso è definito da una capezzagna che, passando tangente alla corte, prosegue verso l'edificato retrostante e verso la campagna.

Dall'analisi dei Catasti storici risulta che l'originario impianto, presente nell'austriaco è stato modificato nel catasto d'impianto per sottrazione di alcuni manufatti inglobati nel muro perimetrale. Successivamente negli anni '30, il complesso ha assunto l'attuale connotazione con l'aggiunta della barchessa costruita in contiguità con il portale d'accesso, la colombara e l'edificio a chiusura del lato est. Successivamente, nel secondo dopoguerra, sono state costruite le stalle poste all'esterno e altri manufatti di scarsa consistenza edilizia.

La corte è in fase di totale dismissione riguardo la residenza, mentre è ancora funzionante per l'attività agricola e di allevamento. L'aia che fino a pochi anni fa segnava centralmente l'interno della corte, è stata rimossa. E' ancora presente il pozzo. All'interno dell'edificio padronale sono ancora presenti elementi di grande pregio architettonico e pittorico. Una piccola cappella è inserita al primo piano nel muro perimetrale. L'impianto strutturale è ancora completamente riconoscibile e ancora funzionale. Si evidenzia la vegetazione residuale di un contesto una volta ben strutturato (pioppi cipressini, platani, cipressi, piante di alloro, noci, ecc.) soprattutto sul lato nord verso strada e sulla capezzagna di accesso.

Esternamente al perimetro attuale della corte, una serie di fabbricati adibiti a stalle producono un impatto negativo alla riconoscibilità del luogo e al rapporto armonico tra la corte e l'ambiente collinare.

L'attuale perimetro è definito da due coni ottici, dalla strada comunale e passa a ridosso dei capannoni zootecnici.

19. Le Zemine

La struttura dell'impianto è chiaramente definibile come una corte con torre colombara e portali d'accesso da strada e verso campagna.

L'accesso avviene dalla strada provinciale con un breve tratto di capezzagna.

L'impianto a corte è rimasto pressoché inalterato pur avendo subito modifiche per addizioni e sottrazioni. Rimane l'evidenza del muro perimetrale che chiude la corte a est. Una modifica sostanziale si riscontra nel tracciato delle strade di accesso: nel Catasto austriaco avveniva dalla strada di San Pierino che proseguiva poi fino a raggiungere un corso d'acqua, in quello d'impianto è stato aggiunto l'accesso dalla strada comunale di Sona (l'attuale provinciale Bussolengo-Villafranca). Con la realizzazione dell'autostrada viene cancellato il corso d'acqua e viene definito il percorso dalla provinciale. Negli anni '50 è

stato aggiunto un nuovo fabbricato avulso dal contesto per tipologia e architettura, attualmente ristrutturato, ma sempre invasivo.

La corte è interessata da un recente intervento di ristrutturazione che ha in parte modificato l'intorno con interventi di scavo e riporto, per trasformare l'area di pertinenza in un giardino tipico del piccolo condominio urbano. Per il rimanente complesso vi sono stati interventi di manutenzione solo in un portico. Sono però ancora ben riconoscibili tutti gli elementi di pregio architettonico e compositivo dell'impianto originale, comprese due gronde in pietra a protezione delle finestre al primo piano sul lato sud. E' ancora presente un pozzo esterno all'agglomerato.

L'intorno è alterato dalla presenza di alcuni edifici di recente costruzione e di scarso carattere compositivo, cioè villette estranee all'ambiente paesaggistico del versante collinare. La vegetazione ad alto fusto che contorna l'edificio ristrutturato è in parte avulsa dal contesto (*cupressus arizonica* attigui a bei esemplari di cipressi italici). Invece vicino alla torre colombara vivono bei esemplari di gelso, così come vicino al pozzo alberi di noce. Una balza del terreno divide il contesto della corte dalla campagna.

Il perimetro è definito dalla strada, da due coni ottici a partire dalla strada e da distanze di rispetto dall'edificio ristrutturato.

20. Madonna del Monte

Si ritiene un errore compiuto in fase di stesura grafica del P.R.G.. l'individuazione come Bene Culturale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/85 di due edifici costruiti tra le due guerre. E' perciò opportuno stralciare questa perimetrazione e riproporla sull'insieme di edifici che comprende la Chiesa di Madonna del Monte. Pertanto si descrive questo complesso.

E' un aggregato di fabbricati basato sulla Chiesa, su un contiguo piccolo edificio (un tempo convento), una torre colombara e un portico che si affaccia verso la valle.

Il complesso è molto antico. Presso l'Archivio di Stato di Verona sono conservati documenti che indicano nel 1661 la data di soppressione del convento di proprietà dei Frati francescani di San Fermo Maggiore. Un successivo documento (allegato a un processo a stampa) del 1754 descrive dettagliatamente, con corredo di rilievo disegnato, la consistenza del patrimonio edilizio e delle proprietà adiacenti. Tra i due Catasti storici l'unica differenza è nel completamento del fabbricato adibito ad annesso rustico posto sul lato sud. Altre aggiunte si sono avute successivamente nel secondo dopoguerra, senza ledere però i caratteri originali dell'impianto.

Essendo il complesso abitato in rispetto al suo grande valore storico e architettonico, vi sono stati interventi costanti di piccola manutenzione che però non possono assorbire gli indispensabili interventi di restauro conservativo

anche per liberare, tra l'altro, il complesso da alcune superfetazioni di scarsissimo valore costruttivo (tettoie).

Alcuni bei cipressi con due bagolari segnano la sommità collinare. A fianco della chiesa quattro esemplari di ippocastani si mostrano in grande rilievo, mentre dietro all'abside è presente un gelso. L'intorno ben rappresenta l'assetto della collina terrazzata e coltivata a olivo e vite. Da qui si può godere una visione panoramica stupenda della pianura sottostante.

Il perimetro proposto è definito dalla balza sottostante, da un cono ottico molto ampio dalla strada di accesso e dalla capezzagna che sta al di sotto della seconda balza sul lato ovest.

21. Corte San Piero

L'impianto è definito da due aggregazioni di fabbricati posti parallelamente tra loro e attualmente separati per proprietà da un'alta siepe che ne occlude la reciproca visione. Il primo gruppo si compone di stalla, torre colombara, porcilaia e abitazione; è corredato da un'aia in cotto. Il secondo è formato da edifici bassi destinati alla lavorazione vitivinicola.

Due accessi separati si trovano direttamente sulla strada detta di San Pierino che corre perpendicolarmente alle linee dei fabbricati.

Nei catasti storici appare immutata la consistenza dell'insediamento originario che si amplia tra le due guerre con un piccolo fabbricato a porcilaia e con una casa. Più recente è la costituzione del secondo gruppo di cantine, depositi e altri locali utilizzati dall'azienda vinicola.

I manufatti nel loro complesso si mostrano in un discreto stato di conservazione, ricevendo interventi mirati di manutenzione. Attorno agli edifici a separazione dal contesto rurale si evidenzia una abbondante vegetazione: sul lato nord un platano, vicino alle cantine e verso strada cipressi e querce (roverella), sul lato sud pioppi cipressini e bianchi oltre a un nocciolo, sul lato est carpini e aceri, vicino alla torre colombara una magnolia. Qui si osserva anche la presenza di una mola da macina in pietra.

Nelle vicinanze si trova un allevamento avicolo composto da tre capannoni paralleli tra loro. Questo complesso produce una situazione di degrado dell'intorno che per il resto mantiene i caratteri del paesaggio collinare.

Il perimetro attuale è definito da due coni ottici che si dipartono dalla strada.

22. La Maccacaretta a Caselle

L'impianto è a corte, contigua all'altra "La Maccacara" e separata da questa con la strada di accesso alla campagna retrostante. A limite un bel muro di sasso a cui si sono addossati edifici.

L'accesso da strada è sottolineato da un portone centrale, in asse con un altro che porta alla campagna.

Il Catasto napoleonico individua due edifici; uno, quello verso il fronte strada, non è più indicato già nel Catasto austriaco in cui si vede invece la presenza della barchessa posta sul lato nord-est a tutt'oggi esistente. La situazione rimane immutata nel Catasto d'impianto. Successivamente dai primi decenni del novecento una serie di manufatti si sono addossati al muro di cinta, soprattutto sul lato sud-ovest.

Tutto il complesso è in avanzato stato di degrado, anche se gli edifici di valore storico-architettonico conservano la struttura originaria dell'impianto e delle decorazioni. I manufatti superfetativi sono riconoscibili anche per la scarsa consistenza dei materiali utilizzati. Parte del muro di cinta è stato sopraelevato con mattoni di cemento. E' ancora visibile la presenza di un'aia in mattoni, con cordolo in pietra.

L'intorno è caratterizzato da campagna per due lati, dalla più recente urbanizzazione di Caselle che si estende sull'altro fronte della strada di accesso e infine dalla contigua corte Maccacara.

Si propone che il perimetro della corte sia definito dalle due strade, dall'allineamento con l'altra corte per il lato nord-ovest e per una distanza di rispetto di 30 m per il lato sud-ovest.

23. Le Ganfardine a Sommacampagna

L'impianto è a corte, sottolineato da un muro perimetrale in sassi frammisti a mattoni.

L'accesso alla corte avviene dalla strada comunale e da uno sul lato ovest verso campagna.

Nel Catasto austriaco è riconoscibile solo l'edificio di testa nell'attuale configurazione planimetrica che rimane pressoché uguale anche nel Catasto d'impianto. In questo catasto è pure indicata la presenza del muro di recinzione e del pozzo. Sono della prima metà del novecento tutte le altre costruzioni che si addossano al muro di cinta.

La corte è in totale stato di degrado soprattutto strutturale, pur potendo riconoscere gli elementi strutturali, architettonici e decorativi dell'impianto originario. Anche il muro di cinta ha subito interventi di demolizione in corrispondenza dei due accessi. Una ricca vegetazione arborea ed arbustiva spontanea ha colonizzato l'angolo sud-est del complesso

La corte è contigua ad un aggregato rurale (facente parte del confinante territorio comunale di Villafranca), anch'esso in stato di degrado avendo tra l'altro subito interventi non adeguati per tipologia e materiali al contesto rurale. Nelle vicinanze si è sviluppata un'attività di cava. Per il resto è campagna coltivata a seminativo.

La perimetrazione proposta, visto il particolare contesto agricolo, è definita dalla strada detta delle Ganfardine e sugli altri tre lati dalla distanza di 30 m dal muro di cinta.

24. La Marogna Lunga a Custoza

L'impianto attuale è a corte aperta in quanto si struttura con costruzioni ortogonali tra loro ma non unite.

L'accesso avviene dalla strada della Valle dei Molini che prosegue dopo aver attraversato la corte verso altri aggregati rurali posti ai piedi del Monte Cornone.

Nei catasti storici (Austriaco e d'Impianto) è riconoscibile l'edificio posto a testa del complesso. Le costruzioni successive sono più recenti a partire dalla prima metà del novecento.

La corte ha subito alcuni interventi di ristrutturazione e di ampliamento che hanno compromesso i caratteri originari degli edifici. Altre costruzioni di scarsa consistenza strutturale aumentano il disordine generale del complesso.

Il contesto in cui si inserisce la corte è di particolare valore paesaggistico-ambientale definito dalle pendici boscate del Monte Cornone, dalla valle del Tione e dall'intorno coltivato a seminativo e a vigneto.

Visto il particolare e pregevole contesto paesaggistico-ambientale, si propone che il perimetro venga definito da due ampi coni ottici che partono dalla strada comunale della Valle dei Mulini, uno a valle e uno a monte del complesso rurale.

Cap. 3 - Valutazioni conclusive

Due sono le considerazioni di base sulle quali impostare la fase progettuale in cui vengono fornite indicazioni normative precise sulle modalità di recupero volumetrico e di puntuale tutela dei valori storico-architettonici e ambientali presenti:

1. l'art. 10 della L.R. 24/85 "Tutela dei beni culturali e ambientali" nell'indicare "corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie e rurali di antica origine" e "fabbricati o manufatti [...] aventi a giudizio del Comune interessato particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale", di fatto chiarisce la finalità dell'operato legislativo e cioè, tutelando singoli episodi,

si intende dare tipicità, identità e riconoscibilità degli elementi costitutivi di tutto il territorio rurale;

2. la contestualizzazione dei Beni Culturali nel territorio serve a relazionarsi agli obiettivi di programmazione territoriale che l'Amministrazione si è prefissata.

Riguardo il primo punto appare chiaro che i complessi descritti nel capitolo precedente rappresentano senza alcun dubbio fondamentali valori da tutelare, ma nell'esame di tutto il territorio agricolo comunale risultano altri complessi che si impongono per storia, architettura e luogo ove sono insediati.

Nel Catasto austriaco che è stato esaminato nell'insieme, sono indicati molti altri aggregati edilizi oltre a quelli già tutelati come Beni culturali dal P.R.G. sia nel comune censuario di Caselle, sia in quello di Sommacampagna che in quelli di Custoza e di Nadalina.

Per taluni vi è stata una radicale trasformazione non solo negli elementi costitutivi dell'impianto, ma anche del contesto; per queste si ritiene che la strumentazione urbanistica in atto prevista dal P.R.G. sia più idonea a regolarne l'evoluzione.

Riguardo il secondo punto è da tenere presente, come già accennato in premessa, che in questi ultimi anni l'Amministrazione comunale sta perseguendo un indirizzo di sviluppo teso a valorizzare i valori storico-culturali e paesaggistico-ambientali intrinseci del territorio comunale, ciò in accordo con la strumentazione urbanistica a livello più alto quali il Piano d'Area del Quadrante Europa e il Piano Territoriale Provinciale.

D'altra parte la collocazione tra il lago di Garda dove la presenza turistica è massiccia e la città di Verona di cui sopporta le più importanti infrastrutture (aeroporto, svincoli e caselli autostradali, ecc.), assieme alla particolare morfologia del terreno dovuto all'ultimo cordone morenico benacense, rende logico e naturale l'obiettivo di un utilizzo qualitativo del territorio e delle sue potenzialità ambientali.

Diventa perciò necessario un controllo più accurato dei Beni ambientali e Culturali, da esaminare nell'ottica di risorsa e quindi di uso compatibile e, in

prospettiva, come nodi di una rete fruitiva dell'ambiente circostante di grande valore sia a livello agricolo (i percorsi del vino) che storico (l'epopea risorgimentale) che paesaggistico (le colline moreniche, i corsi d'acqua, ecc.). Quindi, se da una parte la strumentazione urbanistica che si va a proporre con la Variante in oggetto, è tutelante non solo degli edifici ma anche dell'intorno, d'altra parte si dà ampia possibilità di cambio di destinazione d'uso per rendere praticabile un turismo diffuso e, in generale, una più ampia ricettività dell'edilizia rurale.

In questo senso va la proposta di una generale possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale, in spazi per la ristorazione e in ricettivo-alberghiero, in quanto questi complessi rurali, posti quasi tutti in contesti ambientali di grande valore paesaggistico e ambientale, possono diventare, se recuperati correttamente, nodi interessanti del reticolo turistico realizzabile in tutto l'entroterra gardesano, alle porte di una città di grande richiamo come Verona.

Inoltre, per alcune situazioni particolari, dove la vicinanza con i centri abitati (la Maccaccara) o con assi infrastrutturali particolarmente impattanti (la Palazzina di Caselle), si è previsto anche il cambio di destinazione d'uso in direzionale/commerciale, proprio per la particolarità del contesto.

Con questa operazione, è evidente che si va a snaturare la funzionalità di gran parte di questi complessi sorti negli ultimi tre secoli come centri ordinatori della vita rurale del territorio. D'altra parte non si può non tenere conto che nel frattempo l'agricoltura ha sviluppato metodi, tecniche e strutture del tutto diversi dal passato, rendendo obsoleta la vecchia organizzazione. La tendenza osservabile per alcune corti di addensare in contiguità agli edifici storici, nuovi manufatti più consoni alle attuali esigenze, non rappresenta senz'altro una soluzione ottimale alla tutela né dei beni architettonici, né al contesto territoriale, in quanto produce abbandono, degrado e disordine insediativo. Diventa perciò improcrastinabile la scelta di salvaguardare questi complessi in una visione più attuale sia dell'attività agricola che del contesto ambientale.

Conseguentemente, per porre in atto il riordino complessivo degli aggregati, viene prescritta la demolizione di manufatti che poco hanno a che fare con le tipologie rurali, ma, nel contempo, si rende possibile il recupero dei volumi in demolizione, collocandoli in siti o in allineamenti più idonei e utilizzando forme e materiali adeguati.

E' perciò evidente l'obiettivo principale della Variante in oggetto: dare plusvalore agli aggregati rurali e al territorio agricolo in generale, eliminando tutti quei fattori che, accumulandosi negli anni per un uso improprio, hanno prodotto invece disvalore.

La riqualificazione dei 24 complessi rurali incide su un volume complessivo di 242.100 mc; se poi si aggiunge quanto detto sopra e cioè un cambio di destinazione d'uso generalizzato in residenziale e ricettivo e per alcuni casi anche in direzionale-commerciale, si può ben comprendere l'importanza dell'operazione in oggetto.

Inoltre la previsione di un recupero a fini residenziali di capannoni dismessi per un terzo della loro volumetria rappresenta un indirizzo innovativo che, se generalizzato a tutto il territorio agricolo comunale, porterebbe al recupero di zone attualmente degradate per la presenza di manufatti di scarso valore, posti casualmente sul territorio.

E' stato necessario, inoltre, valutare molto attentamente le modalità con cui si svilupperanno il recupero e il riordino, in quanto la dimensione dei complessi rurali esaminati e la parcellizzazione della proprietà in taluni casi potrebbero rendere impossibile la gestione degli interventi edilizi. Si è perciò scelto da una parte di basarsi sulla singola proprietà e dall'altra di lasciare ampio margine temporale all'attuazione degli interventi, sempre all'interno di un progetto unitario; in tal modo l'operatività del piano è resa snella e viene garantita per qualsiasi caso si presenti: grandi proprietà che richiedono impegni economici notevoli e perciò attuabili solo nel tempo e piccole proprietà che non debbono trovare accordi con i confinanti e quindi realizzabili nell'immediato.

Cap. 4 - Criteri di individuazione dei gradi di protezione

Si è ritenuto che la suddivisione in quattro classi di intervento, oltre le manutenzioni ordinaria e straordinaria, così come previste dalla L. 457/78 e dal P.R.G. vigente, fosse insufficiente e non esaustiva della complessità che si è evidenziata durante la fase di schedatura.

Si sono presentate infatti diverse situazioni: dal complesso architettonico di grande valore con ricca presenza di affreschi e/o di fregi (vedi Zerbare) a quello sempre molto importante ma con una struttura tipologica meno impegnativa (vedi Madonna del Monte o Berettara); dall'aggregato la cui struttura originaria non è più leggibile (vedi Bagolina) ma si possono ancora riconoscere gli elementi fondanti (vedi Gasparina), a quello che abbisogna solo di una pulitura dei pochi volumi che si sono attaccati marginalmente (vedi Palazzina di Sommacampagna); da complessi che hanno subito interventi pesanti e subiscono un intorno dissestato (vedi Palazzina di Caselle) ad altri in cui l'armonia del luogo indica la necessità di interventi di riordino molto attento. Si sono perciò individuate diverse classi di intervento più consone e più aderenti alle diverse realtà.

L'intervento di restauro è stato ripartito in restauro e risanamento conservativo (grado 1) e in restauro integrativo e propositivo (grado 2), l'intervento di ristrutturazione in parziale (grado 3) e globale (grado 4), l'intervento di demolizione con ricostruzione in adeguamento ambientale (grado 5), costruzione in sostituzione (grado 6), integrazione edilizia (grado 7) e infine rimane la demolizione senza ricostruzione (grado 8).

Di seguito si definisce in modo più dettagliato il significato dei diversi gradi di intervento, materia che poi sarà oggetto di specifiche norme di attuazione.

Le manutenzioni ordinaria e straordinaria di cui all'art. 31 della L. 457/78 lettere a) e b), per una recente sentenza, sono sempre ammesse su tutti gli immobili, anche se non ha alcun senso prevederla per quelli per i quali è prescritta la demolizione e cioè per i gradi 7 e 8. Per cui coerentemente nelle

Norme si ribadisce che gli interventi di manutenzione non si debbano praticare in questi casi.

1 - Restauro e risanamento conservativo. E' il livello più rigoroso di intervento da applicarsi agli edifici di particolare valore storico-architettonico. Gli edifici vanno conservati integralmente o ripristinati alla continuità funzionale o a nuove destinazioni che possano adattarsi ai loro spazi e ai loro caratteri senza comportare alterazioni distributive o degrado sia alla forma che alla rappresentatività. Sull'ammissibilità di nuove destinazioni si dovrà dunque giudicare sia con riferimento alla tipologia che non può essere alterata, sia con riferimenti all'importanza e al significato dell'edificio che non possono essere sviliti da usi non conformi. E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi.

In funzione dell'intervento dovrà essere redatto uno studio filologico dell'edificio, con ampia documentazione fotografica e rilievo dettagliato.

Quanto ai materiali e alle tecniche di esecuzione delle opere consentite, ogni modificazione dovrà avvenire solo con i modi e le cautele del restauro scientifico.

2 - Restauro integrativo e propositivo. Riguarda edifici o parte di essi di pregevole impianto architettonico e che hanno conservato caratteristiche costruttive e formali di notevole interesse.

Gli interventi di restauro dovranno perciò utilizzare materiali dello stesso tipo degli esistenti; la riorganizzazione distributiva dovrà essere in funzione di nuove destinazioni d'uso compatibili; potrà essere previsto lo sdoppiamento dei collegamenti verticali, quando ne sia documentata la necessità distributiva o potrà vedere lo spostamento di quelli originali quando questi non rivestano particolare valore architettonico; potranno essere effettuate modifiche ai fronti necessarie per correggere eventuali interventi negativi o per integrare le aperture in funzione della nuova distribuzione, solo se si possono conservare gli stessi ordini e le stesse dimensioni e materiali.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso purché compatibili con l'impianto tipologico e il valore di rappresentatività dei singoli edifici o di parte di essi.

Dovrà essere redatta una relazione storica e tecnica, con documentazione grafica e fotografica comprendente un rilievo dettagliato dell'edificio.

3 – Ristrutturazione parziale. Riguarda edifici di pregio storico e ambientale che hanno subito modifiche, pur potendo leggere ancora la struttura originaria. Dato il loro particolare valore gli interventi dovranno riproporre le tecniche costruttive tradizionali, anche se l'organizzazione degli spazi potrà assumere connotazioni diverse dall'impianto precedente. Dovranno essere eliminati gli elementi superfetativi per migliorare la lettura delle caratteristiche originarie. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso, compatibilmente sempre con la struttura degli edifici su cui si va ad intervenire.

4 - Ristrutturazione globale. In questa categoria di intervento ricadono le unità edilizie di modesto pregio in condizioni di avanzato degrado, le unità edilizie costitutive del tessuto originario ma completamente rimaneggiate o trasformate da interventi del passato o recenti e in contrasto con l'ambiente, costruzioni recenti di nuovo impianto o sostitutive, male inserite.

Gli interventi dovranno adeguarsi per riproporre la lettura dell'impianto originario anche se l'organismo potrà essere trasformato non solo funzionalmente ma anche strutturalmente.

5 - Adeguamento ambientale. Riguarda l'intervento su edifici privi di valore storico-ambientale o i cui caratteri sono stati alterati nel tempo. Viene esclusa la demolizione totale perché tale intervento può compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa dell'area in cui sono inseriti.

Nel contempo, gli elementi formali che costituiscono l'unità edilizia risultano di scarso significato o addirittura in contrasto con i caratteri architettonici degli edifici attigui e debbono quindi essere ad essi relazionati, con particolare riguardo a quelli aventi grado di protezione superiore.

Gli interventi di adeguamento ambientale possono prevedere, quando previsti, aumenti di volume e di altezza.

6 - Costruzione in sostituzione. Tale intervento è ammesso per le unità edilizie del tutto prive di valori architettonici e ambientali o in gravi condizioni igieniche

e statiche o con caratteri edilizi, tipologici e morfologici in contrasto con il contesto, per cui non è giustificato il mantenimento se non come recupero del volume.

La ricostruzione dovrà mantenere la stessa posizione planimetrica e la stessa altezza dell'edificio demolito con lo stesso numero di piani, a meno di diversa indicazione. Saranno ammesse perciò anche tecnologie costruttive attuali, purché di elevata qualità architettonica e costruttiva e ben inserite nel contesto. Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato faccia a vista, tamponamenti e coperture in materiali plastici o tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

7 - Integrazione edilizia. Nei casi in cui la ricostruzione sia prevista in posizione diversa rispetto all'unità da demolire, o nei quali l'unità edilizia richieda una integrazione planimetrica o volumetrica, o ancora su aree libere marginali, sono ammessi ampliamenti e nuove costruzioni solo secondo le indicazioni planimetriche, le altezze e il numero dei piani fissati.

Saranno ammesse anche tipologie costruttive che rivedano in chiave moderna gli stilemi dell'architettura tradizionale, utilizzando tecnologie attuali, purché di elevata qualità architettonica e costruttiva, ben inserite nel contesto. Non sarà ammesso l'utilizzo di materiali prefabbricati in cemento armato, tamponamenti e coperture in materiali plastici o tinteggiature lavabili, plastiche o simili.

8 - Demolizione senza ricostruzione. Per le unità edilizie che, oltre ad essere del tutto prive di valori e in contrasto con l'ambiente, arrecano pregiudizio ai caratteri igienici e di abitabilità delle altre unità o agli spazi liberi, è prevista la sola demolizione senza ricostruzione.

Nessuna concessione edilizia o autorizzazione può essere rilasciata per tali unità.

La demolizione avverrà contestualmente ad altri interventi previsti su immobili della stessa proprietà o su semplice istanza di autorizzazione da parte dei proprietari.

Adeguamento delle tavole di P.R.G. ai sensi della L.R. 27/93.

Con questa variante si è pure ottemperato alla prescrizione della L.R. 27/93, richiamata nella D.G.R.V. 11 aprile 2000, n. 1526, di "evidenziare negli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati dopo l'entrata in vigore della legge i tracciati degli elettrodotti e relative distanze di rispetto entro le quali non sarà consentita alcuna nuova destinazione o attività anche diverse dalla semplice residenza".

Per cui si è verificata l'esatto passaggio degli elettrodotti e sono state modificate le tavole di P.R.G., indicando per ogni elettrodotto la tensione di esercizio.

Agosto 2000