

OGGETTO: Proposte di interventi su edifici ricadenti all'interno del Sistema insediativo della Città storica centrale, Città storica diffusa, edifici di valore ambientale e Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71, comma 16 delle NTO del PI.

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE.

SOGGETTO PROPONENTE: Sig. SPAZZINI ROBERTO [REDACTED]

codice fiscale SPZ RRT 58C12L781G [REDACTED]

INQUADRAMENTO



Il sito in questione è la Corte Rurale denominata “La Rugolana” identificata nell’elenco delle Corti Rurali Tav. 4 Disciplina Regolativa – Corte I006 del Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 18 della L.R. n°11/2004.

Alla corte si accede unicamente da una stradella interna alla proprietà all’altezza del civico n° 1 di Via delle Rive che continua in direzione Moruri da Via Olmo, posta immediatamente a Nord della Frazione di Montorio.

La proprietà si estende su circa 5.2 Ha di seminativo irriguo, e bosco ceduo, che negli anni si è trasformata da una piccola realtà agricola rurale viva della metà secolo scorso, ad una situazione di progressiva regressione dovuta essenzialmente alla rinuncia delle varie generazioni di continuità fino ad oggi, che vede un accostamento alla campagna in funzione di un semplice continuità di destinazione rurale ai soli fini di mantenimento di rendita e di interesse per un approccio di stile di vita ecologica e rispettosa della storia rurale, ma con nessun investimento nel potenziare o riprendere l’attività di agricoltura.

La proprietà stessa verso il 2004 si vede costretta a cedere una parte dell'azienda per poter sostenere le continue spese che il progressivo degrado degli immobili e le lavorazioni agricole di mantenimento richiedevano.

Con tale operazione si permette di ampliare fuori dalla corte storica una intera nuova ala e sempre con lo stesso intento viene concesso ad un familiare l'uso di alcune stanze per una attività di Bed&Breakfast, tutt'ora in essere, e contemporaneamente si inizia un programma di manutenzione partendo dalla casa padronale della corte, azione in parte conclusa dalla proprietaria Sig.ra Arturina Bonazzi, purtroppo scomparsa il 07/05/2014 che continuerà con il figlio, Sig. Roberto Spazzini erede unico.

BREVE INQUADRAMENTO STORICO

L'impianto generale della Corte rurale sopra individuata è della fine del 1700 periodo nel quale vi era la sola villa padronale e il gruppetto di caseggiati attualmente adibiti a fienili (che sono individuati anche negli schemi successivi allegati relativi alle unità edilizie elaborato dal Comune di Verona Scheda B con i numeri 1 e 2) mentre più tardi ossia agli inizi 900 è stata completata la attuale forma ad L che connette il corpo principale con gli annessi.

Vi è una data certa circa un terrazzamento a belvedere sulla valle di Mizzole-Montorio ossia il 1927 che è di fatto la prima costruzione certificata e firmata da ingegnere presente nel Comune di Verona interamente eseguita in cemento armato che costituisce anche la copertura di un deposito posto proprio in centro alla corte ed antistante la residenza principale, individuato con il numero 6 sempre nel succitato schema delle unità edilizie.

Tutte le strutture portanti verticali sono in mattoni e pietra locale con la tradizionale tecnica muraria mista molto usata nel periodo intercalata con maschi murari in pietra per gli angoli e le aperture più importanti.

DESCRIZIONE DELLA CORTE

La corte RUGOLANA, è inserita in un fondo adagiato tra Via delle Rive e la parallela alla Provinciale 35 di Mizzole di circa 5.20 Ha, suddivisi in seminativo arboreo e bosco ceduo, con piccola parte di coltivato ad orto e viti.

La corte vera e propria si trova pressappoco al centro del fondo, a circa 250 mt dalla strada asfaltata di Via delle Rive e si articola in un corpo di fabbrica principale costituito dalla villa padronale su tre livelli compreso sottotetto con una prospiciente terrazza sotto la quale vi si articolano dei magazzini a cui si accede dalla corte tramite una galleria passante l'intera lunghezza della terrazza medesima fino al fondo attiguo.

Sempre in linea si ha una ulteriore porzione di casa su tre livelli che un tempo era quella del contadino, poi in successione a ferro di cavallo si sviluppa l'angolo della corte con i fienili e i depositi dei materiali e mezzi agricoli ormai in disuso, come prima descritto nell'inquadramento generale.

In mezzo vi è una corte intesa come spazio libero seppur ben definito e recintato.

Infine vi è una ulteriore ala, esterna alla corte stessa eretta intorno al 2004-2005 ed un angolo della corte costituito da una casa non della medesima proprietà, che non interferisce se non con l'affaccio alla corte medesima.

Tutta la corte, quindi esclusa questa porzione, è di proprietà del Sig. Roberto Spazzini.

Attorno alla corte si possono individuare porzioni di superficie attualmente agricole, poste limitrofe alla stradina di penetrazione unica della corte sulle quali si riesce agevolmente a ricavare i necessari posti auto e di parcheggio che si rendessero necessari ad un eventuale intervento.

PROPOSTA DI INTERVENTO

L'intervento che si propone, vuole andare direttamente a soddisfare il recupero di tessuto costruito e degli immobili esistenti andando ad attuare in buona sostanza una tutela attiva che porti ad una riqualificazione dell'intera corte rivitalizzandola.

Nel caso in questione ci troviamo di fronte ad una schedatura della corte rurale che propone ai sensi dell'art. 75 delle N.T.O. riferite al P.I. categoria A3 per la villa padronale, A4 per la porzione di casa in linea dei lavoratori del fondo, e classe A5 per le porzioni di fienili e ricovero attrezzature, come da allegate schede.

Chiaramente la proprietà ha fissato la propria dimora in corte passando dal Borgo Venezia perché intende attuare una seria opportunità di residenzialità che riattivi la corte proponendo di trasformare gli attuali fienili mediante un cambio d'uso, in unità abitative con taglio decisamente medio-grande, proprio per scongiurare l'insediamento sporadico.

Per dare una semplice idea l'unità abitativa più piccola è di 149.64 mq interni, mentre l'altra sarebbe di 183.01 mq quindi diciamo superfici anche impegnative ma che richiamano facilmente famiglie, perché, in estrema sintesi, questo vorrebbe essere l'obiettivo proposto.

A qualificare degli ulteriori spazi che ormai non servono alla gestione del fondo, ma che rivitalizzerebbero comunque la corte, si propone l'insediamento di due laboratori artigianali (con esclusione di vendita diretta e accesso al pubblico) trasformando parti di magazzino tramite cambio d'uso a laboratorio, per dare la possibilità in termini di spazio e di qualità ambientale a qualche attività che miri al recupero dei vecchi mestieri (restauratore ecc.) oramai disueti proprio per il loro conflitto con l'intensità abitativa delle periferie. L'idea principale sarebbe quella di coordinare tali attività con le scuole e la circoscrizione, per promuovere a piccoli gruppi attività culturali che si inquadrino nel percorso culturale già attivo in zona sulle corti rurali.

Solo per fare un esempio, attento alla ricerca di ricostituire i contesti figurativi delle ville padronali, in questi spazi la proprietà ricorda che si coltivava il baco da seta e i gelsi qui ci sono tutt'oggi, basterebbe semplicemente ripristinare a fini meramente didattici e di memoria rurale, il ciclo completo a costi peraltro realmente sostenibili.

I possibili insediamenti di laboratori vengono proposti nella zona sotto la terrazza per la dislocazione lontana dalle abitazioni, seppur perfettamente legata alla corte, e contemporaneamente nella disponibilità dei necessari spazi per deposito di merce e cose.

Si fa notare che tutte le proposte non prevedono in nessun modo aumento di volumetrie, né di SUL perché non vi è nessuna necessità di crescere, bensì si tende proprio a rivitalizzare ciò che già è presente nella corte.

Attualmente la proprietà sta muovendosi per acquisire con una determina dirigenziale dopo analisi filologia la possibilità di manutenzione straordinaria della parte residua della villa padronale come fatto già lo scorso anno, proprio per completare la parte padronale.

La proposta prevede inoltre il reperimento di parcheggio appena fuori dalla corte per complessivi 5 posti auto che si vorrebbe rimanesse solo pedonale o di passaggio per il solo carico/scarico.

Inoltre vi è una ulteriore area già in uso agli utenti del Bed&Breakfast posta a monte della casa padronale a cui si accede continuando a percorrere l'unica strada di penetrazione per tutte le unità abitative che prevede già 7-8 posti auto.

In totale si riesce a recuperare poco più di una decina di posti, quantità assolutamente sufficiente per la proposta progettuale, fermo restando che, le possibilità sono certamente maggiori ma anche qui si vorrebbe limitare il più possibile l'entrata di mezzi nel fondo, piuttosto all'entrata della proprietà vi è una piazzola che può certamente essere destinata a tale funzione, e proporre il percorso intero di 250 metri circa fino alla corte, per chi viene in visita occasionalmente.

NORMATIVE CONSULTATE

NTO Comune di Verona

Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi CATEGORIA A.3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.

CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

CATEGORIA A.5 - Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia.

Nota art. 71- Norme specifiche valide per tutti interventi

Livello: Piano degli Interventi

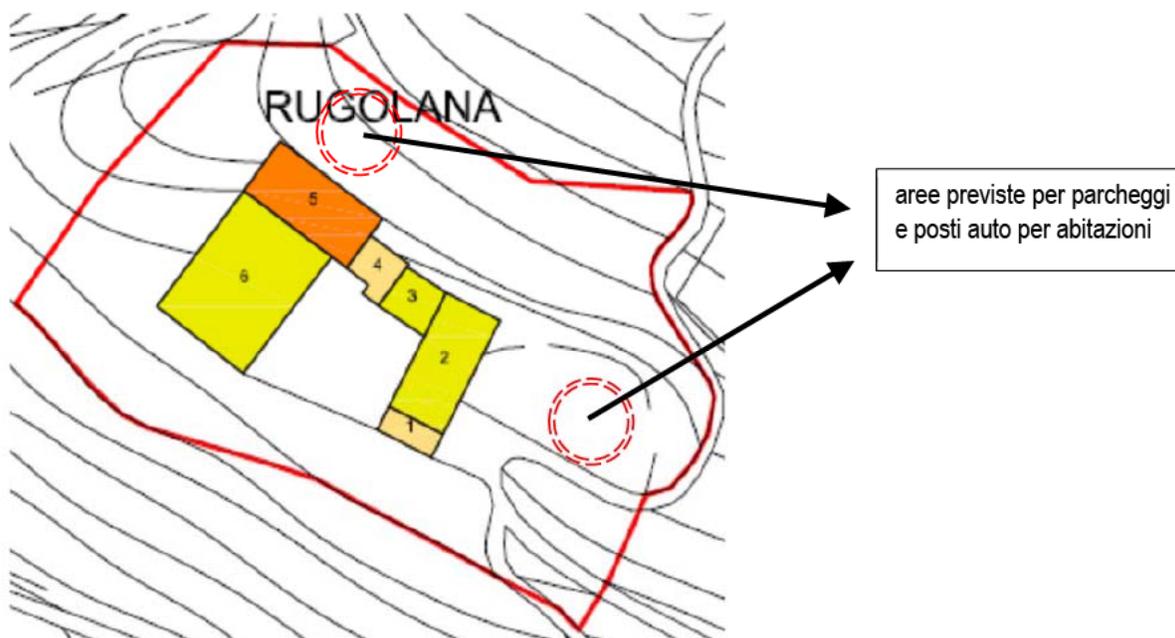
Tavola 4C - Disciplina Regolativa Corti Rurali - Unità Edilizia

Art. 99 - Disposizioni specifiche per le corti rurali

Art. 100 - Disciplina degli interventi e delle destinazioni d'uso

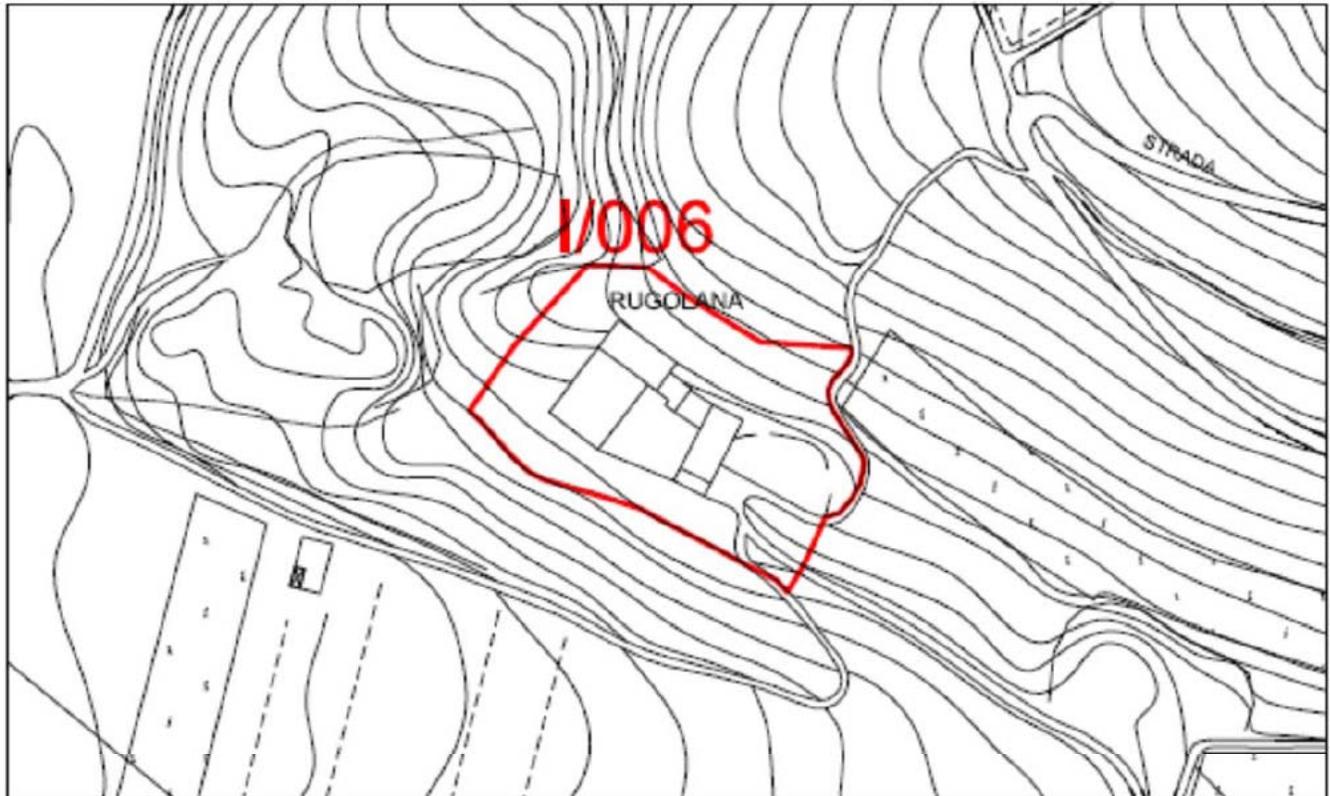
PROSPETO RIASSUNTIVO SUL/DESTINAZIONI D'USO

N°	Categoria	SUL totale (mq)	Destinazione Attuale	Destinazione Proposta
1	A4	67.24 (PT)+67.24 (PP)=134.48 mq	Civile abitazione	Civile abitazione
2	A5	65.15 (PT)+110.30 (PP)=175.45 mq	Deposito/Fienile	Civile abitazione
3	A5	111.17 (PT)+103.00 (PP)=213.17 mq	Deposito/Fienile	Civile abitazione
4	A4	63.44 (PT)+63.44 (PP)=126.88 mq	Civile abitazione	Civile abitazione
5	A3	82.62 (PI)+223.42 (PT)+223.42 (PP)+223.42 (M)=752.88 mq	Civile abitazione	Civile abitazione
6A	A5	40.92 mq	Magazzino	Laboratorio
6B	A5	53.18 mq	Magazzino	Laboratorio
Corte		371.49 mq	-----	-----



Individuazione della Corte

SCALA 1:2.000



Individuazione delle Unità edilizie

SCALA 1:1.000

