

Prospero

Verona 13 ottobre 2014

Spett. Ufficio Urbanistica  
Comune di Verona

<b>COMUNE DI VERONA</b>			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O.			<b>007</b>
13 OTT. 2014			
N.	284374		
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

Con la presente si deposita la  
**RICHIESTA DI ALLINEAMENTO DELLA SCHEDA NORMA 160**  
**ATO 5 repertorio 160**

**CORTE ALBARELLE - VERONA**

con allegati:

- schema allineamento della Scheda Norma
- analisi filologica

arch. Carlo Ferrari



Spett. Ufficio Urbanistica  
Comune di Verona

OGGETTO: **RICHIESTA DI ALLINEAMENTO DELLA SCHEDA NORMA 160  
ATO 5 repertorio 160**

I sottoscritti

MARIA ANTONIETTI

nata a [REDACTED], residente a [REDACTED]  
codice fiscale NTN MRA 57E53 L781Y

PAOLO ANTONIETTI

nato a [REDACTED], residente [REDACTED]  
[REDACTED]  
codice fiscale NTN PLA 52C18 L781Y

in qualità di proprietari della Corte Alberelle, sita in Verona, via Pontara Sandri, catastalmente distinta al foglio n.341 mappale 130, scheda norma ATO 5 repertorio 160.

#### PREMESSO CHE

è stata stipulata convenzione repertorio n.70434 raccolta n.20348, redatta dal notaio Maurizio Marino, registrato all'agenzia delle entrate in data 30/01/2013 n. 1796, delibera della Giunta Comunale rep. 133 del 2012, relativa alla corte Alberelle, e questa è stata regolarmente attivata dal pagamento del contributo di sostenibilità.

In fase di sviluppo progettuale del PUA si sono riscontrate incongruenze tra quanto convenzionato e la Scheda Norma ed in particolare:

- 1) per dare attuazione alla superficie di 2240 mq. relativa al cambio d'uso degli annessi rustici ricadenti in categoria A.4 sarebbero necessari interventi che andrebbero in contrasto con il P.I. quali la completa chiusura del porticato in contrasto all'art. 75 punto 15 comma f) che prevede il "*mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie*" e la sopraelevazione di un corpo di fabbrica in contrasto all'art. 75 punto 14 comma a) che prevede il "*mantenimento delle quote di gronda e di colmo*". Pertanto dovrebbero essere realizzati all'interno della corte nuovi volumi non previsti dall'attuale Scheda Norma;
- 2) la delimitazione del perimetro d'ambito del PUA è aderente alla cortina edilizia della Corte. Ciò non consente alcun intervento al di fuori di essa, come opere di sistemazione, di urbanizzazioni della strada di accesso e dotazioni a standards (P2 e VS). Nello specifico le urbanizzazioni dovrebbero collocarsi in aree immediatamente limitrofe alla strada Pontara Sandri in modo da renderle effettivamente utilizzabili dalla collettività;
- 3) la SUL residenziale esistente indicata nella scheda pari a 1.890 mq., non corrisponde alla reale superficie di rilievo.

Tali problematiche non permettono la stesura del PUA conformemente a quanto indicato dalla Scheda Norma.

### TUTTO CIÒ PREMESSO SI RICHIEDE

l'allineamento della Scheda Norma, con l'adeguamento dell'elaborato grafico per permettere la stesura di PUA adeguato alle carature urbanistiche già convezionate nel rispetto delle norme del P.I.

Il nuovo elaborato grafico prevede:

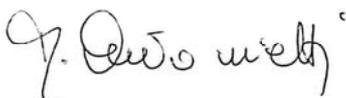
- 1) l'individuazione di possibili ampliamenti dei fabbricati esistenti all'interno della cortina edilizia in coerenza con i caratteri architettonici presenti nella corte (vedere analisi filologica allegata);
- 2) l'ampliamento del perimetro d'ambito, per comprendere il collegamento della Corte con la strada Pontara Sandri e aree dove potranno trovare collocazione le urbanizzazioni (P2 e VS) e opere di sistemazioni esterne.

Per quanto attiene il punto 3) delle premesse sopraelencate, la superficie residenziale esistente verrà certificata tramite perizia giurata negli elaborati del PUA.

In fede

Maria Antonietti

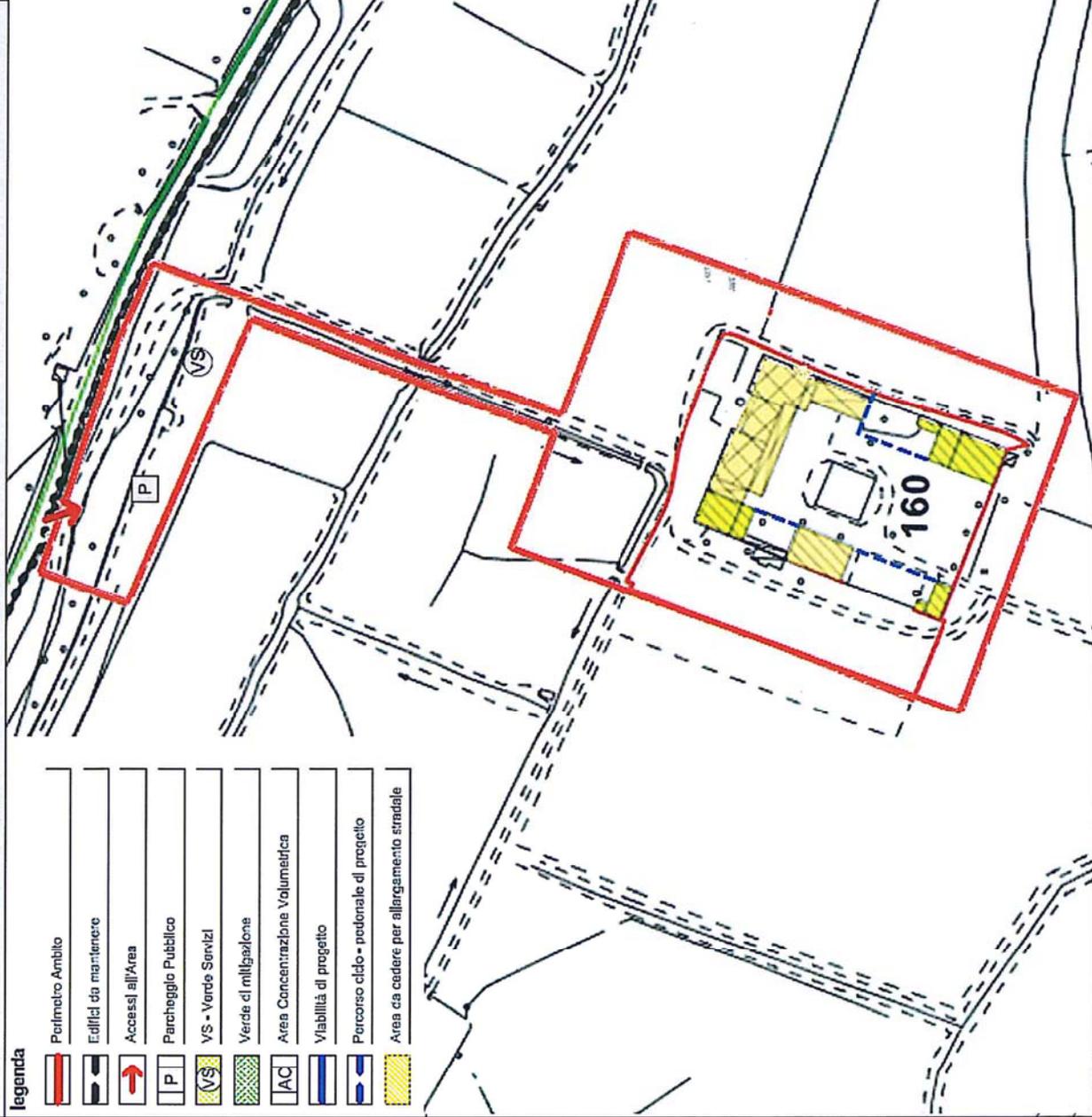
Paolo Antonietti



## SCHEMA PROGETTUALE

### legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo-pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



## CARATURE URBANISTICHE

ST	/
Classe Perequativa	assente
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	
U1 - Abitativi *	2.240 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
<b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>	<b>2.240 mq</b>
N. Piani Fuori terra	esistenti
VS	/

\* superficie residenziale ottenuta dal cambio d'uso degli annessi rustici; a questa si somma la superficie esistente pari a mq 1.890 che viene recuperata.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato

PUA

## DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

La soluzione progettuale potrà sviluppare possibili ampliamenti all'interno delle aree delimitate dai muri di brolo e dalle linee tratteggiate in coerenza con i caratteri architettonici presenti nella corte.

**ANALISI FILOLOGICA**  
**ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI ALLINEAMENTO**  
**DELLA SCHEDA NORMA 160 ATO 5**  
(art. 70 Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi)

**CORTE ALBARELLE - VERONA**

## Premessa:

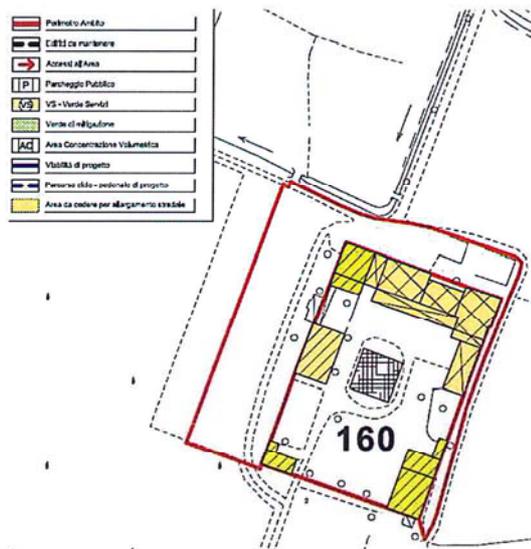
Lo scopo della presente Analisi Filologica è quello analizzare gli immobili e lo stato di fatto della Corte Alberelle, e di indicare le modalità d'intervento per rendere attuabile con futuro PUA quanto previsto dalla Convenzione stipulata nell'anno 2012 tra la proprietà e il Comune di Verona.

### a) identificazione Unità di Intervento

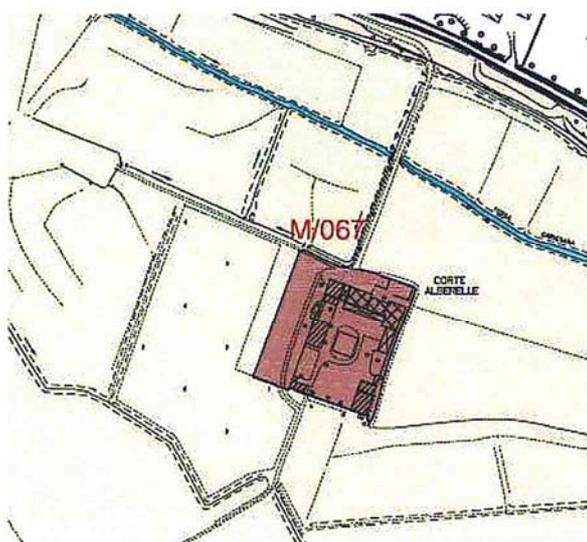
Il P.I. prevede per la Corte Alberelle, sita in via Pontara Sandri – Verona, l'applicazione della scheda Norma ATO 5 repertorio 160.

La Tavola 1 *Carta dei vincoli della Pianificazione*, indica per la corte il vincolo paesaggistico art. 27.

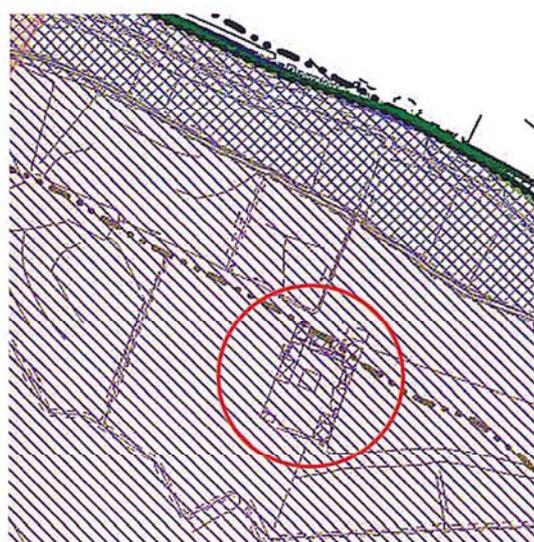
Nella tavola 04 0 16 della *zonizzazione* del P.I. indica la Corte come zona prevalente a destinazione agricola art.141, con corti rurali con codice art. 99.



Scheda Norma 160 – ATP 5 repertorio 160

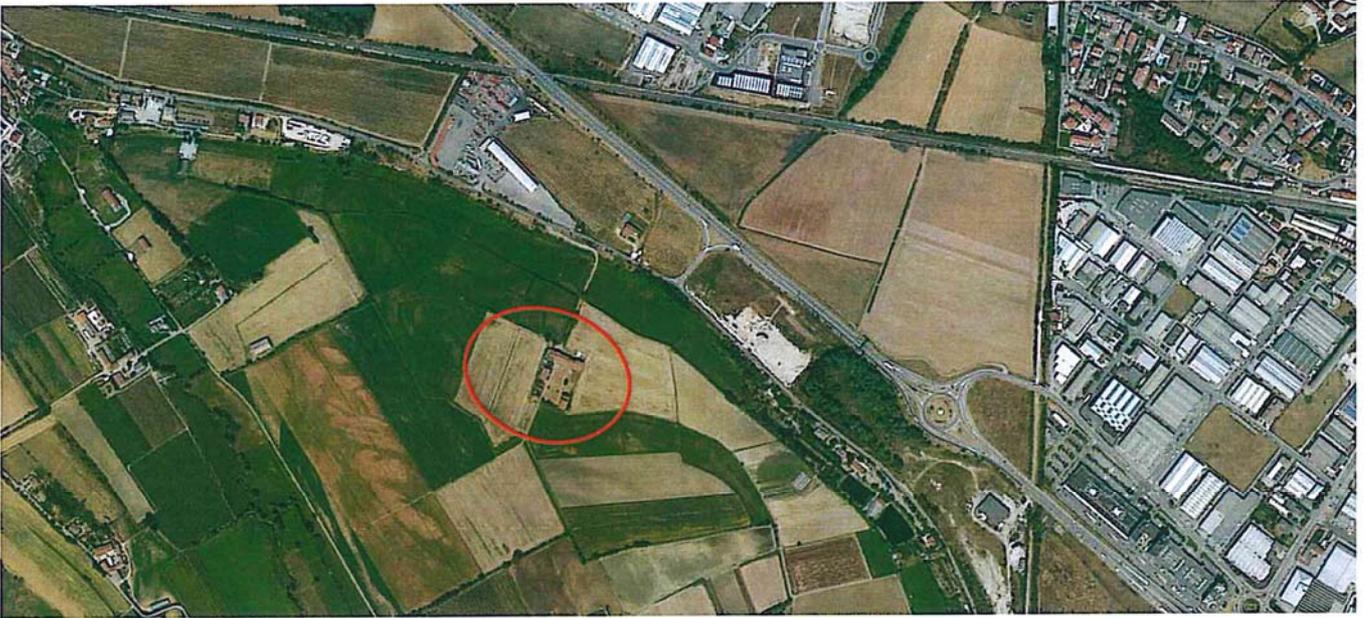


P.I. Tavola 04 0 16 della zonizzazione



P.I. Tavola 1 Carta dei vincoli della Pianificazione

## Viste aeree

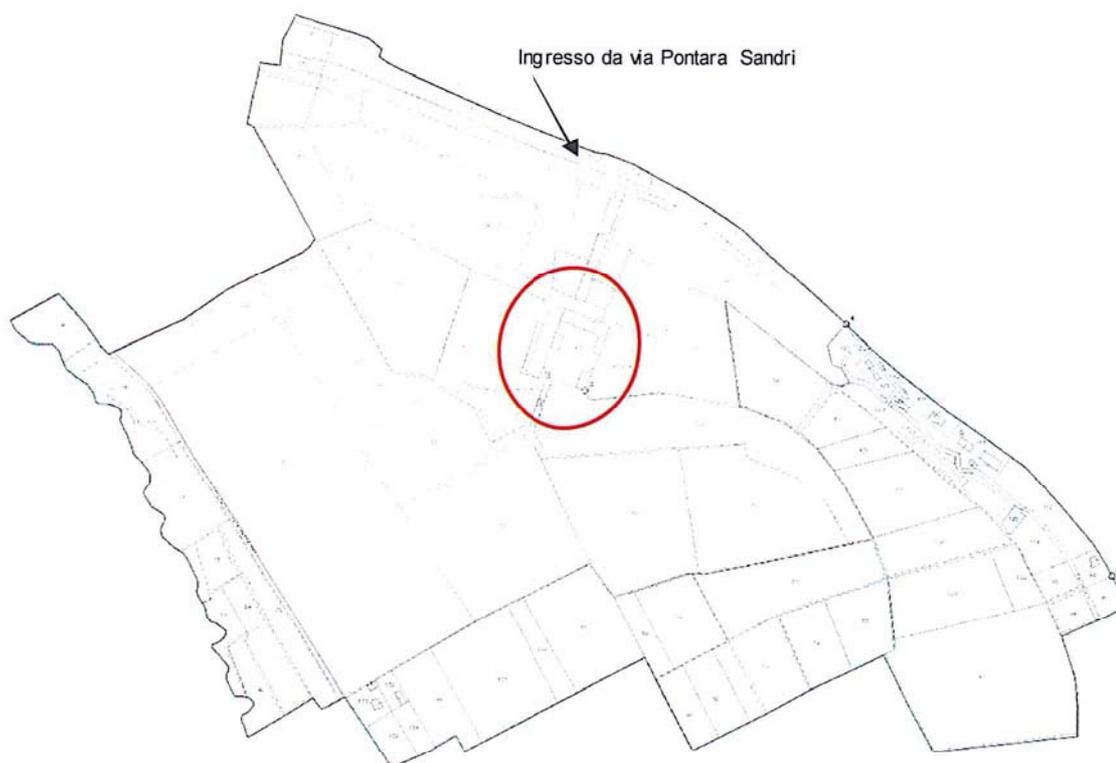


Ortofoto



Viste aeree

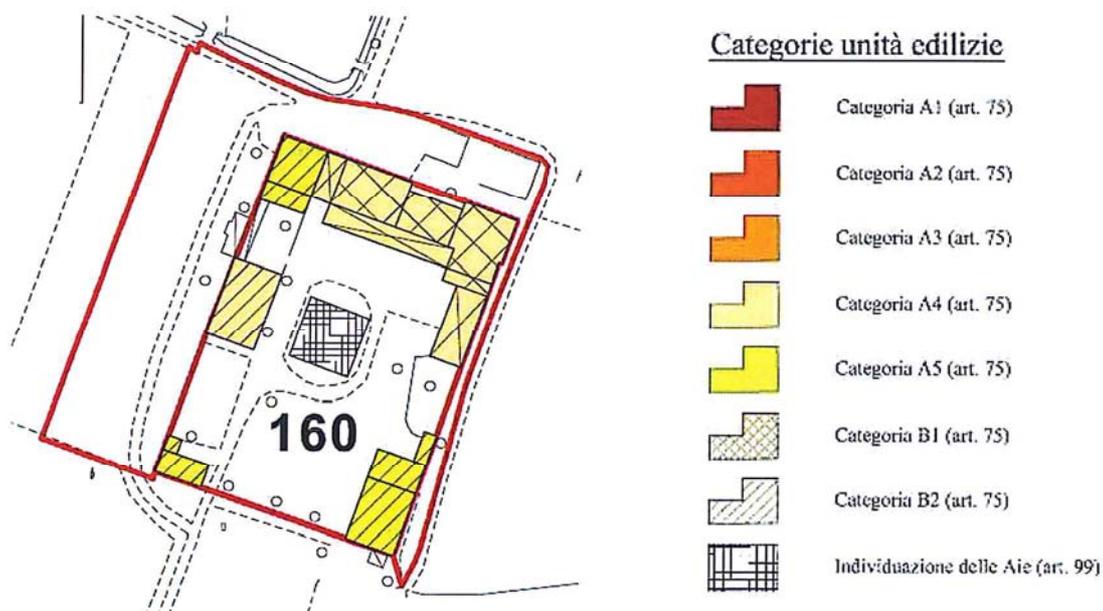
## b) individuazione dell'unità immobiliare oggetto di intervento



Estratto mappa catastale

Situata nella zona est di Verona, ai confini con il Comune di San Martino Buon Albergo, la corte rurale Alberelle è collegata da strada sterrata di campagna con la via Pontara Sandri, e fa parte di una più estesa proprietà, che si sviluppa in zona agricola. È individuata nel foglio 341 al mappale 131.

La corte è composta da otto corpi di fabbrica racchiusi entro un muro di brolo in pietra e mattoni. I fabbricati sono stati classificati secondo le categorie delle unità edilizie in A4 e A5.



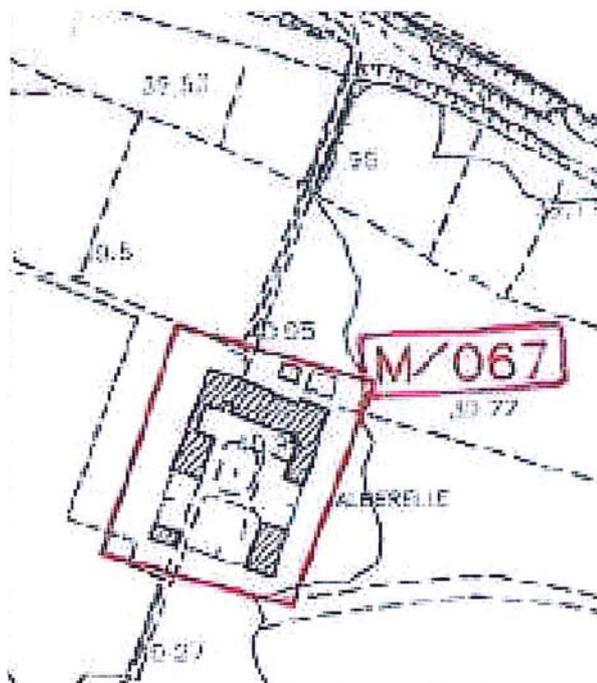
### c) breve analisi storica dell'unità immobiliare

La corte Alberelle ha origine seicentesca; da informazioni tramandate oralmente dagli attuali proprietari, è stata fondata da un funzionario della Repubblica Serenissima, che svolgeva la propria attività a Verona. Della corte originaria rimane l'impianto di dimensioni di circa 60x90m., con al centro la grande aia. Di valore testimoniale dell'epoca di fondazione è il portale d'ingresso bugnato, che presenta uno stemma nobile nella chiave di volta, e pinnacoli sommitali. Anche la casa padronale è sicuramente originale in quanto ha dimensioni e tipologia del tutto simile ad altre presenti nelle corti veronesi di analogo periodo. Tutti gli altri edifici sono stati realizzati e modificati nel corso del tempo, seguendo le necessità delle diverse attività lavorative e abitative.

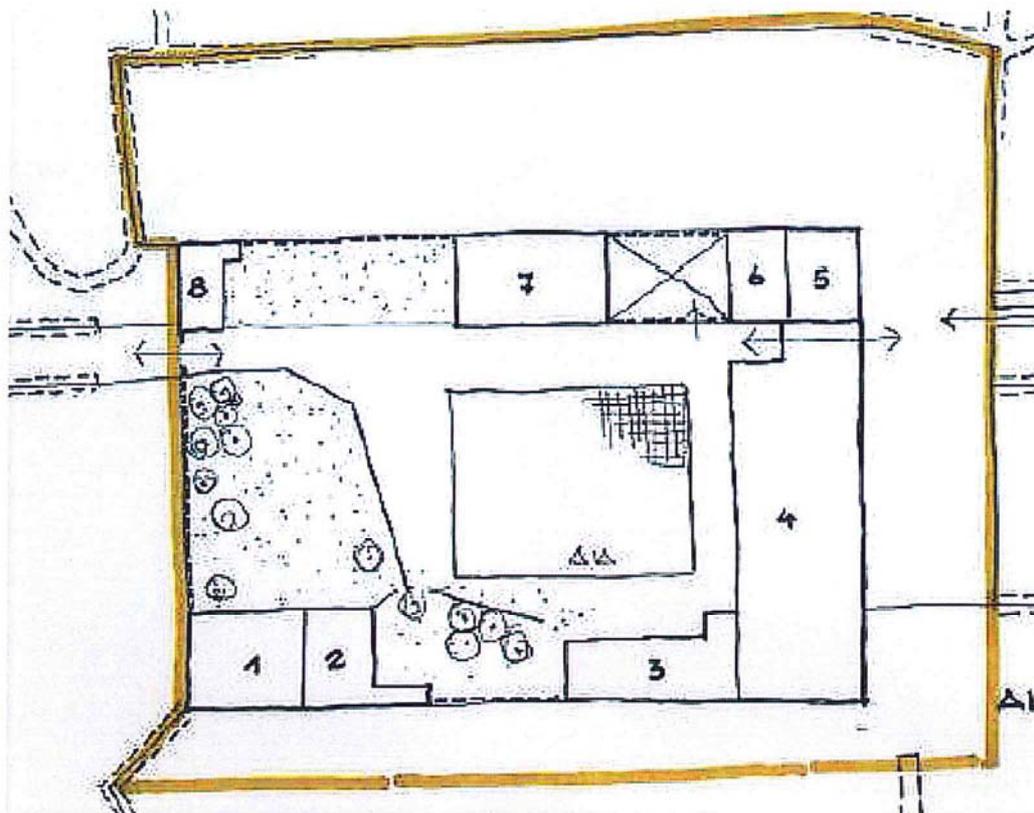
### c) lo stato attuale dell'unità immobiliare

La corte è composta da otto corpi di fabbrica, alcuni a destinazione abitativa e altri annessi rustici, e da muri di brolo. Al centro di essa si trova l'aia pavimentata in cotto profilata in pietra. I fabbricati sono abbandonati da decenni e presentano un diffuso stato di degrado. È tuttora abitato solo l'edificio posto nell'angolo nord-ovest dove risiede il custode.

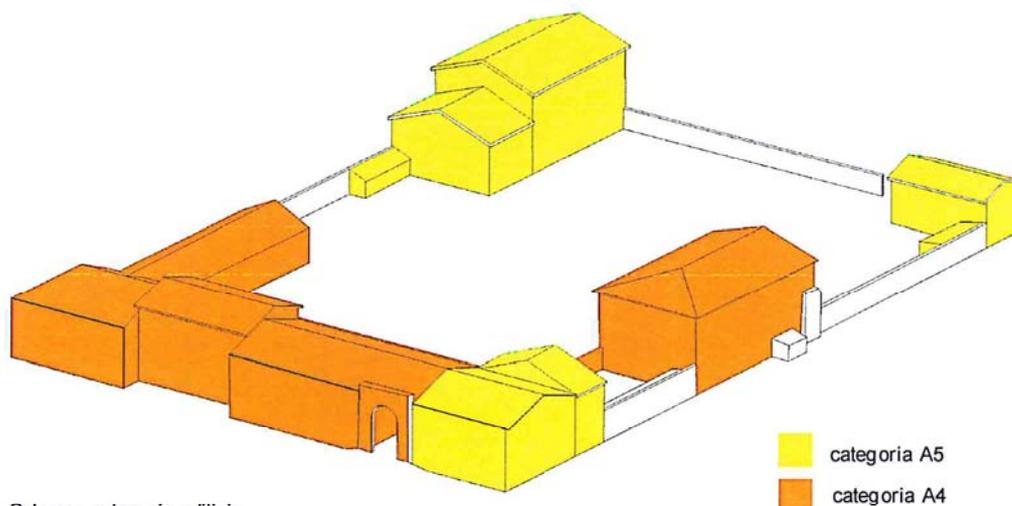
I fabbricati sono stati schedati dal Comune di Verona nel febbraio 1996, con descrizione e documentazione fotografica, che ne definisce superfici e altezze; sono stati numerati e catalogati per categorie, tipologie e dimensioni (vedi scheda della Corte M/067). Dalla schedatura sono state individuate le Categorie di Intervento, di cui art.75 del P.L.



Schedatura della Corte Alberelle



Schede delle unità residenziali della Corte Alberelle



Schema categorie edilizie

### Edifici in categoria A.4

Come per altro individuato dalle categorie di intervento, gli edifici con caratteri volumetrici e architettonici degni di essere mantenuti e conservati sono la casa padronale e i ex-fienili (categoria A.4).

La casa padronale ( n.7) è l'unico fabbricato che presenta caratteri di pregio; i prospetti sono simmetrici e regolari con portale d'ingresso centrale a piano terra e aggetti dei balconi al primo piano.

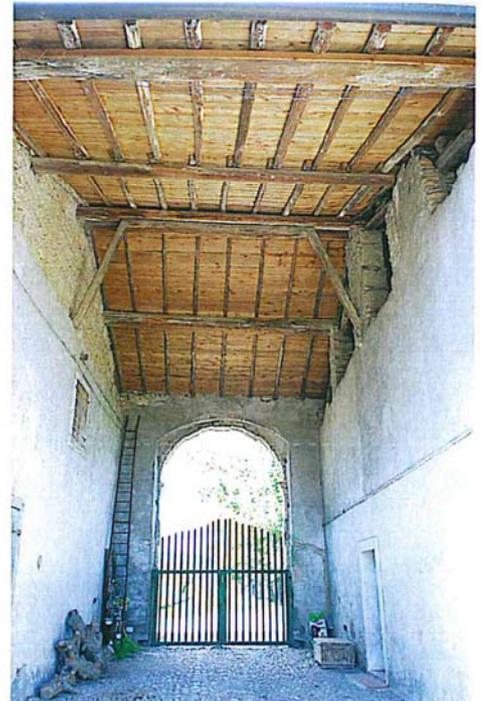
Gli ex-fienili (n.3-4) con la loro scansione ritmica dei piastri in mattoni a vista caratterizzano il margine nord-est della corte. A lato del corpo nord del fienile si trova il portale di ingresso, che presenta stemma nobiliare in chiave di volta e pinnacoli.



Vista della casa padronale - edificio n. 7



Vista del fienile lato nord-est - edifici n. 3 e 4



Vista dell'arco di ingresso con stemma, e atrio

## Edifici in categoria A.5

Gli altri edifici, tutti classificati in A.5, hanno modesta qualità costruttiva, povera nei materiali e nelle finiture; si presentano privi di elementi architettonici di pregio con tipologie e volumetrie di scarso valore. In particolare gli edifici 2-8 sono altamente degradati con murature prive di fondazione, inadeguati staticamente. L'edificio 6 ha dimensioni ridotte (alto e stretto) e risulta incoerente con le volumetrie della corte oltre ad avere finiture anni 60 estranee ai caratteri del luogo.



Vista del lato est – vista interna alla corte - edifici n. 1 e 2



Vista del lato sud – vista interna alla corte - edificio n. 8



Vista del lato sud-ovest – edificio n. 6

**viste dall'esterno della corte**

Viste del lato nord e nord - est



Vista edifici n. 4 e 5



Vista edificio n. 4



Vista edifici n. 3 e 4

Viste del lato est



Vista edifici n. 3 e 4



Vista edifici n. 1, 2 e 3

Vista del lato sud



Vista edificio n. 1



Vista edificio n. 8

Vista del lato ovest



Vista edificio n. 6



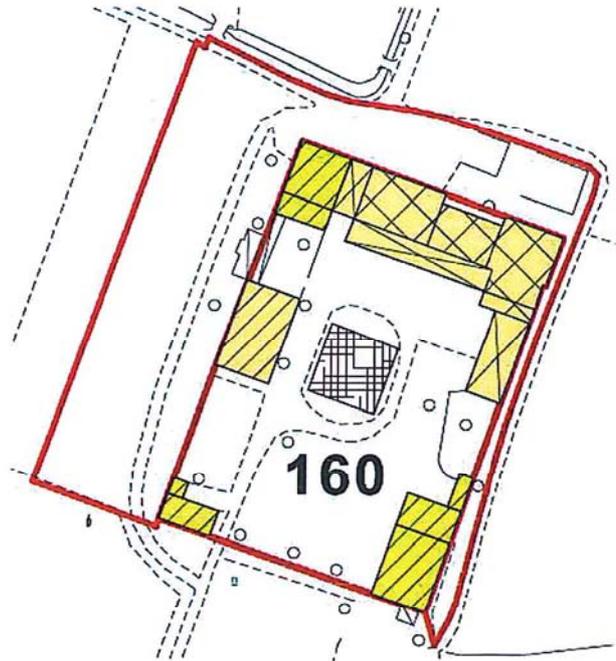
Vista edifici n. 7,6 e 5

## d) la convenzione

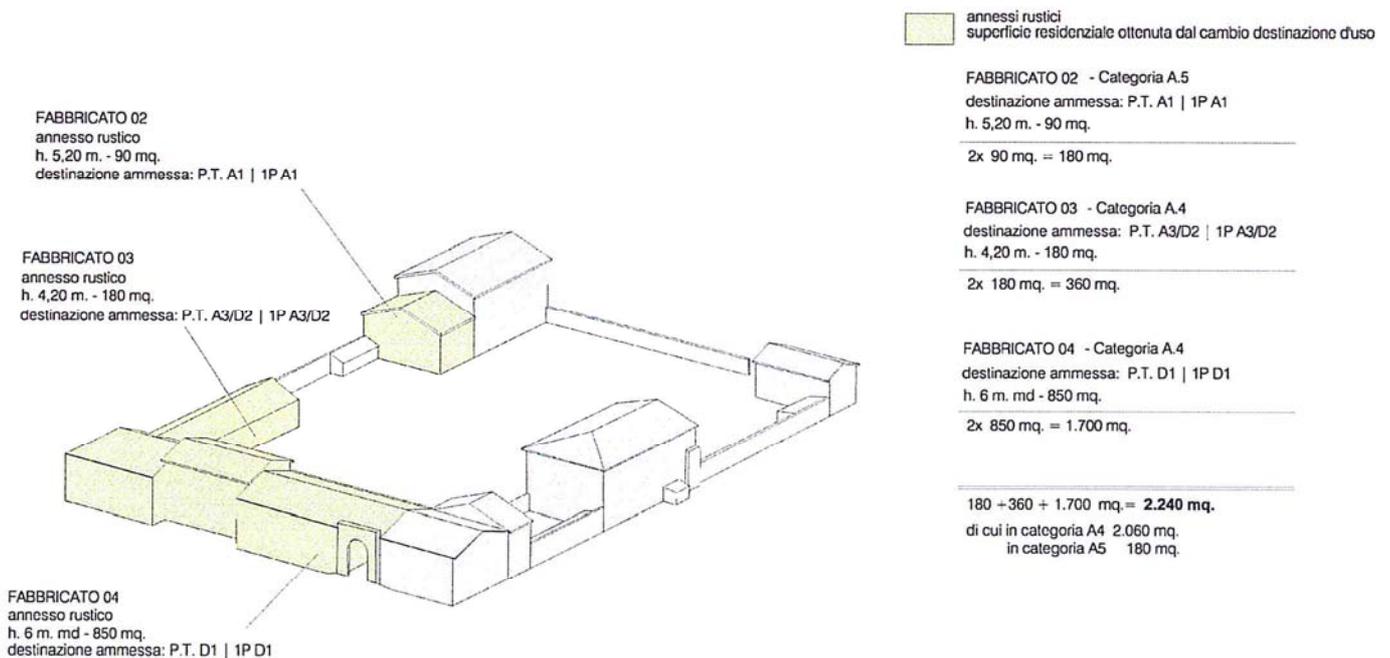
La convenzione stipulata al repertorio n.70434 raccolta n.20348, redatta dal notaio Maurizio Marino, registrato all'agenzia delle entrate in data 30/01/2013 n. 1796, e regolarmente attivata dal pagamento del contributo di sostenibilità da parte della proprietà, prevede il recupero di 2.240 mq. come superficie residenziale ottenuta dal cambio d'uso degli annessi rustici.

CARATURE URBANISTICHE	
ST	/
Classe Perequativa	assente
<b>Cambio di destinazione d'uso</b>	
U1 - Abitativi *	2.240 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
<b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>	<b>2.240 mq</b>
N. Piani Fuori terra	esistenti
VS	/

\* superficie residenziale ottenuta dal cambio d'uso degli annessi rustici; a questa si somma la superficie esistente pari a mq 1.890 che viene recuperata.



Nello schema sotto-riportato si visualizzano come è stata conteggiata la superficie del cambio d'uso.



### e) la proposta di allineamento della scheda norma

La manifestazione di interesse, presentata nel 2009 e da cui sono state tratte le carature urbanistiche della scheda Norma, prevedeva il cambio d'uso degli annessi rustici, considerando la superficie dell'intera pianta su due livelli compreso il portico (vedi schema al punto precedente).

Tale soluzione, applicata in edifici di categoria A.4 come quelli in oggetto, risulta in contrasto con il P.I. in quanto ipotizza:

- la completa chiusura del porticato, in contrasto all'art. 75 del P.I. punto 15 comma f) *"mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie"* (edificio 4);
- la sopraelevazione del corpo di fabbrica in contrasto all'art. 75 del P.I. punto 14 comma a) *"mantenimento delle quote di gronda e di colmo"* (edificio 3).

Questa problematica rende inattuabile quanto convenzionato, poiché non è possibile collocare all'interno delle volumetrie esistenti l'intera superficie di 2240 mq.

Pertanto si propone l'allineamento della Scheda Norma con l'individuazione di possibili ampliamenti volumetrici all'interno della Corte, cosicché il cambio d'uso degli ex-fienili, mantenendone le caratteristiche originarie, quali i pilastri a vista, il portico e le quote di gronda e di colmo, avvenga nel rispetto delle norme del P.I..

Si indica la collocazione di nuovi volumi da eseguirsi attraverso la ricomposizione dei fabbricati n. 2-6-8, già individuati al punto c) (cfr.pag.8) come elementi privi di valori ed incongrui. L'obiettivo della nuova composizione volumetrica è quella di mantenere e consolidare l'impianto della corte e di rafforzarne il margine perimetrale, riquilificandola architettonicamente. La ricomposizione dei volumi avverrà in aderenza ai volumi esistenti che verranno mantenuti.



vista del fienile – edificio n. 4

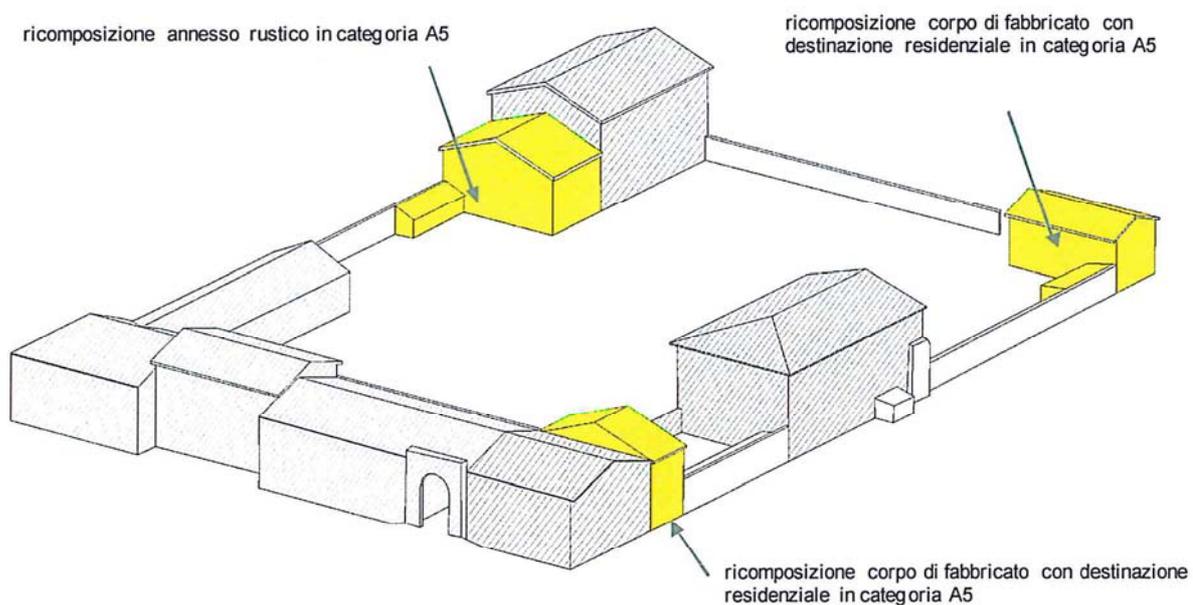
porticato  
la cui chiusura andrebbe  
in contrasto con il P.I.  
art.75 punto 15 comma  
f) dell' art.75 del P.I



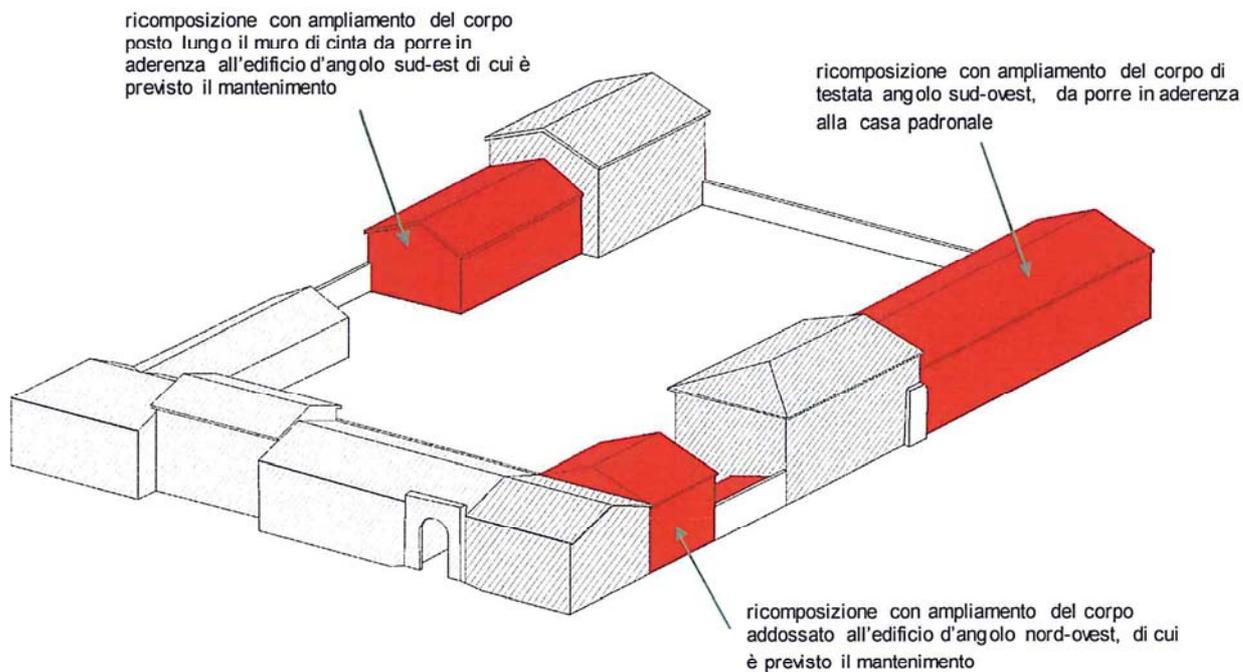
vista del fienile – edificio n.3

annesso rustico a fienile  
con altezza di 4,20 m,  
ove non è possibile  
prevedere  
sopraelevazione,  
secondo quanto riportato  
al punto 14 comma a)  
dell' art.75 del P.I.

## Stato di fatto edifici di cui è prevista la ricomposizione



## Stato di progetto ricomposizioni



La costruzione di corpi di fabbrica in aderenza, e realizzati in tempi diversi è tipica delle corti rurali, ove accanto alla casa padronale o a volumi abitativi si addossavano ulteriori fabbricati, quali la casa dei fattori, magazzini o annessi. L'ipotesi progettuale proposta declina questo principio insediativo.



Corte Mandello a Isola della Scala



Corte Schioppo a Isola della Scala



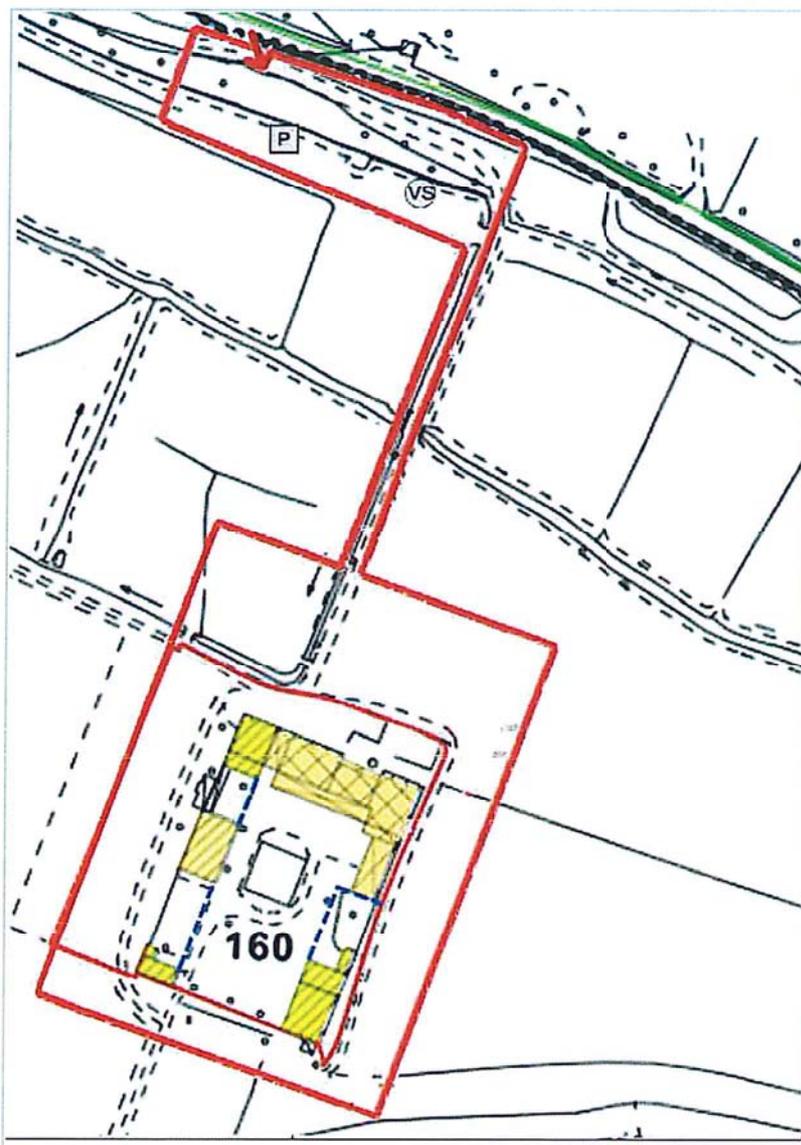
Corte Baldon, Isola della Scala



Vista della corte Guastalla, progetto Archingegno, arch. Carlo Ferrari e Alberto Pontiroli

## Conclusioni

A seguito di quanto premesso si visualizza la proposta dell'allineamento della Scheda Norma con tratteggiate le aree dove potranno essere sviluppati i possibili ampliamenti.



Una volta allineata la scheda norma potrà essere sviluppato un PUA in grado di rispettare i dati parametrici convenzionati con un intervento capace di declinare la cultura architettonica delle corti rurali tradizionali veronesi, nel rispetto delle norme dettate dal P.I..

arch. Carlo Ferrari

