COMUNE DI VERONA
PROVINCIA DI VERONA

ANALISI FILOLOGICA

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

RELATIVO AD UN FABBRICATO SITO ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO MINORE DI QUINZANO

Premessa

Il presente elaborato è finalizzato a costituire base conoscitiva di supporto alla proposta di intervento di recupero e di riqualificazione , che ai sensi del comma 16 dell'art.71 saranno puntualmente disciplinati nel repertorio normativo .
Lo scopo dell'analisi filologica è prima di tutto la raccolta delle informazioni di carattere storico, stratigrafico , materiale e metrico necessario per meglio formulare la proposta di progetto ed è estesa all'intera unità di intervento .

Contenuti dell'analisi filologica

La presente analisi filologica contiene :

1- Identificazione dell'unità edilizia
2- Analisi storica dell'immobile con particolare riferimento alle trasformazioni subite
3- Lo stato di fatto dell'edificio e documentazione fotografica
4- Descrizione della tipologia edilizia ed eventuali elementi architettonici e/o decorativi tipici da salvaguardare e conclusioni

1- Identificazione dell'unità edilizia

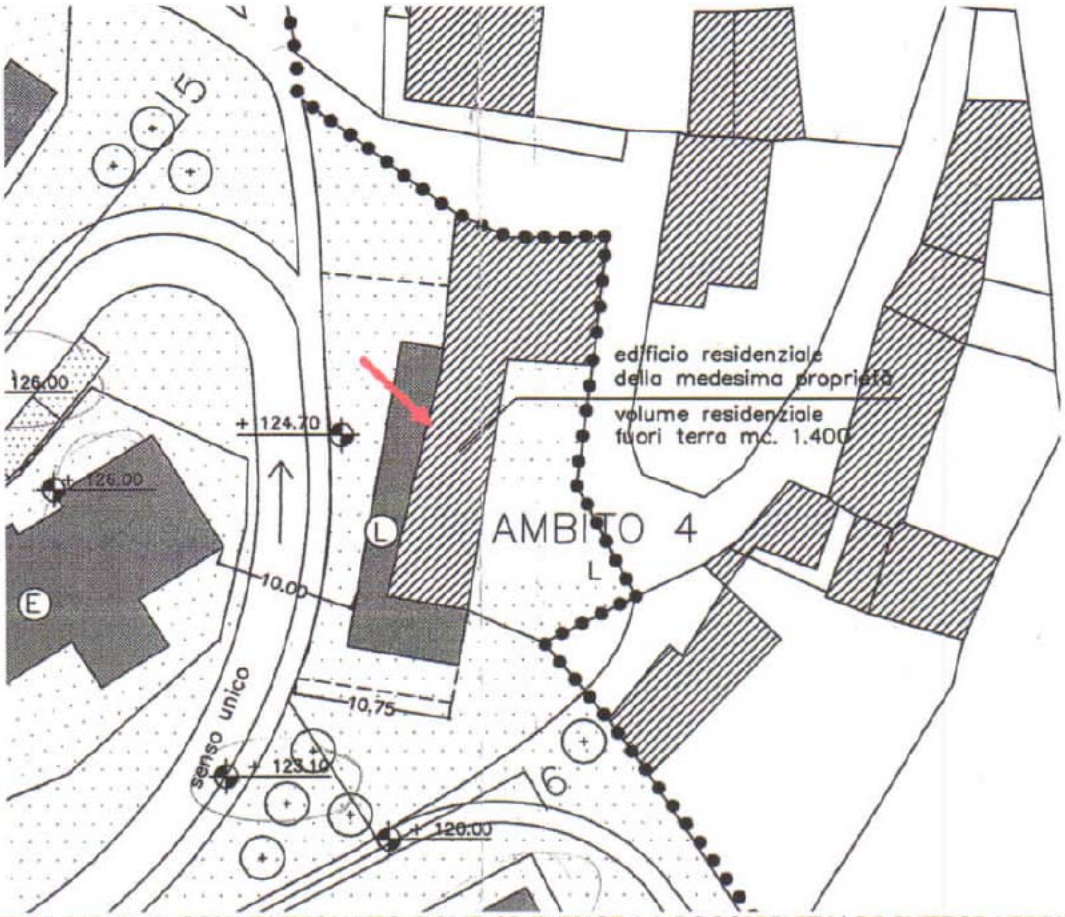
L'immobile è sito in Verona via San Rocchetto di Quinzano n.18 all'interno del nucleo storico di Quinzano .
E' individuato al Catasto al foglio 79 mappale n. 890

STRALCIO PIANO DEGLI INTERVENTI – TAV. 4-5 REGOLATIVA / OPERATIVA

Nel Piano degli Interventi comprende unità edilizie con categoria A4 e A5 .
L'edificio in oggetto è collocato all'interno di un PUA convenzionato con atto del 07.03.2006 a firma del Notaio Bernardelli Dott. Mario (rep. N. 19500/7454) .

STRALCIO P.I. TAV. 4B-1-3 CENTRI STORICI MINORI

L'edificio in oggetto è collocato all'interno del Centro storico minore di Quinzano parte classificato in cat. A4 , parte in cat. A5.



STRALCIO PUA CONVENZIONATO DOVE SI EVINCE LA POSSIBILITA' DI INTEGRAZIONE VOLUMETRICA AL FABBRICATO PREESITENTE PER UNA VOLUMETRIA DI MC. 438 E SUPERFICIE COPERTA MQ. 126

2- *Analisi storica dell'immobile con particolare riferimento alle trasformazioni subite identificazione dell'unità edilizia*

L'edificio è costituito da una residenza rurale a corpo semplice e di un annesso rustico adiacente che prospettano su una corte di pertinenza .
I due corpi di fabbrica risultano edificati in tempi successivi ; infatti il corpo di fabbrica principale costituente residenza rurale , disposta su tre livelli fuori terra, risulta presente già nel catasto Austriaco, mentre il corpo di fabbrica costituente annesso rustico adiacente risulta edificato, nelle forme attuali, in tempi successivi.

DA

Scheda B	Provincia di : Verona Comune di : Verona

Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali

Frazione QUINZANO Località _____ Via/P.zza S. ROCCHETTO DI QUINZANO

Scheda unità edilizia (codice) _____ N. 18-18A Mappale 1

Edificio Individuato ai sensi:

L. 1089/39		
L. 1497/39	X	
L.R. 24/85		
Altro _____		

Classificazione storica

Centro storico	
Centro storico minore	X
Nucleo rurale storico	
Altro _____	

Tipologia

Isolato	
Inlinea o pseudolinea	X
A corte	
A schiera	
Edlizia specialistica (scuole, caserme, chiese)	

Proprietà:

Pubblica	
Religiosa	
Privata	X
Militare	
Altro _____	

Contesto ambientale

		tipo	mat 1	mat 2
Affaccio suolo pub.	X	4	2	
Affaccio suolo pub.	2			
Affaccio suolo pub.	3			
Affaccio suolo pub.	4			
Scoperto interno	X	3	7	
Scoperto esterno				
Scoperto a dest. Agri.				
Recinzione	X	4	11	
Altro _____				

Elementi caratterizzanti

		tipo	materiale	colore
Logge				
Balconi				
Portici				
Ballatoi				
Paramenti	X		18	14
Cornici	X		12	
Basamenti				
Chius. est. P.T.	X	2	10	16
Chius. est. atri P.	X	5	10	16
Altro _____				

Epoca impianto:

Anno _____

presente dal:

cat. Napoleonico	
cat. Austriaco	X
cat. Aust. - Ital.	X
cat. Attuale	X

Interventi successivi:

(solo se accertato da documentazione)

Anno _____

Danni bellici	
Ristrutturazioni	
Restauri	
Superfetazioni recenti	

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali		Strutture oriz. e di tetto		Manti di copertura	
Muratura tufacea	X	Ferro		Coppi	X
Cotto	X	C.A.		Tegole	
Ciotolo di fiume		Latero Cem.	X	Lamiera	
Altro _____		Legno	X	Altro _____	

Stato di conservazione				Stato di cons. comples.	
Buono		Buono		Buono	
Mediocre		Mediocre		Mediocre	
Cattivo	X	Cattivo	X	Cattivo	X

Dati metrici

h. mt. 8,20 volume mc 771 superf. mq 94 aree di pert. mq 1090

Destinazione D'uso

	Interrato	PT	1P	2P	3P	4P	5P	6P	nP
Originaria									
Attuale		A3/A1	A1	A3					

Particolari di rilievo

Architettonico

Scultoreo

Pittorico

Allegati :_Foto ☒ piante ☒ documenti d'archivio ☐

Descrizioni

Previsione attuale di tutela ZONA A6 – NUCLEI ANTICA ORIGINE

Altre indicazioni

06.01.01.014
CORTILE
LOCALE PT
1
2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n° | | | 6 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | A

1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n° | | | 6 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | A

2

D2

Scheda B	Provincia di : Verona Comune di : Verona

Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali:

Frazione QUINZANO Località CI Via P.zza S. POCCHETTO DI QUINZANO

Scheda unità edilizia (codice) 0048 Mappale 1

Edificio Individuato ai sensi:

L. 1089/39	
L. 1497/39	X
L.R. 24/85	
Altro	

Classificazione storica

Centro storico	
Centro storico minore	X
Nucleo rurale storico	
Altro	

Tipologia

Isolato	X
Inlinea o pseudolinea	
A corte	
A schiera	
Edilizia specialistica (scuole, caserme, chiese)	X ANNESSO RUSTICO

Proprietà:

Pubblica	
Religiosa	
Privata	X
Militare	
Altro	

Contesto ambientale

		tipo	mat 1	mat 2
Affaccio suolo pub.	X	4	2	
Affaccio suolo pub.	2			
Affaccio suolo pub.	3			
Affaccio suolo pub.	4			
Scoperto interno				
Scoperto esterno				
Scoperto a dest. Agri.				
Recinzione				
Altro				

Elementi caratterizzanti

		tipo	materiale	colore
Logge				
Balconi				
Portici				
Ballatoi				
Paramenti	X		18	14
Cornici				
Basamenti				
Chius. est. P.T.	X	1	10	26
Chius. est. atri P.	X	1	10	26
Altro				

Epoca impianto:

Anno

presente dal:

cat. Napoleonico	
cat. Austriaco	
cat. Aust. - Ital.	X
cat. Attuale	X

Interventi successivi:

(solo se accertato da documentazione)

Anno

Danni bellici	
Ristrutturazioni	
Restauri	
Superfetazioni recenti	

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali		Strutture oriz. e di tetto		Manti di copertura		Stato di cons. complessivo
Muratura tufacea	X	Ferro		Coppi	4	
Cotto	X	C.A.		Tegole		
Ciotolo di fiume		Latero Cem.		Lamiera	X	
Altro		Legno		Altro		
Stato di conservazione						
Buono		Buono		Buono		Buono
Mediocre		Mediocre		Mediocre		Mediocre
Cattivo	X	Cattivo		Cattivo	X	Cattivo

Dati metrici

h. mt. 7.5 volume mc 720 superf. mq 96 aree di pert. mq /

Destinazione D'uso

	Interrato	PT	1P	2P	3P	4P	5P	6P	nP
Originaria									
Attuale		A3	A3						

Particolari di rilievo

Architettonico

Scultoreo

Pittorico

Allegati : _Foto ☒ piante ☒ documenti d'archivio ☐

Descrizioni

Previsione attuale di tutela ZONA A6 - NUCLEI ANTICA ORIGINE

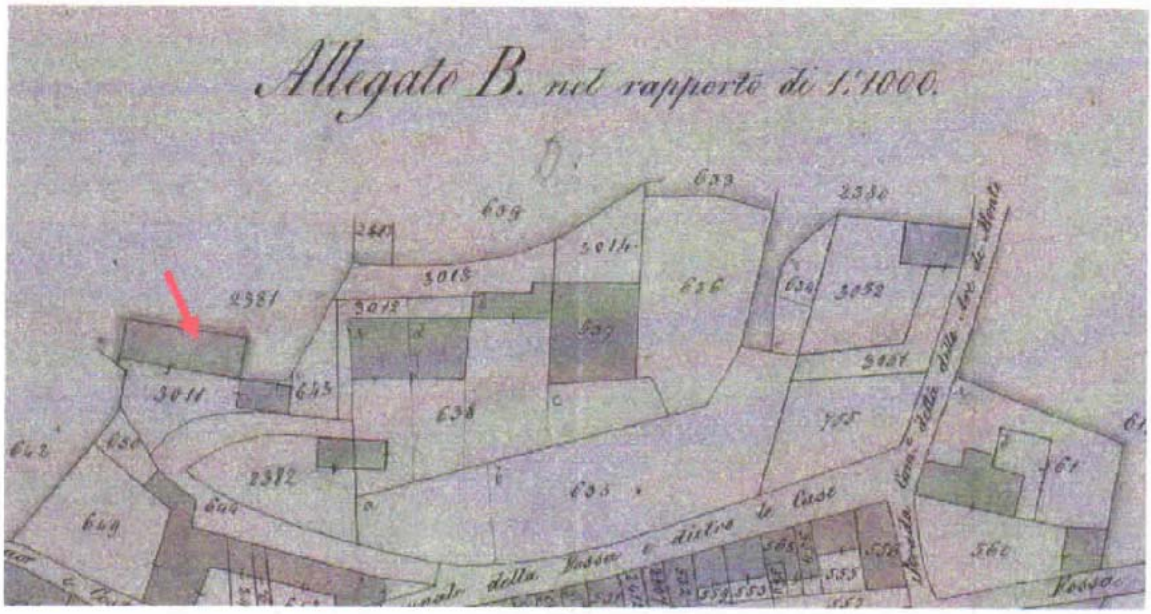
Altre indicazioni

B
A
C
D
01
CORTILE

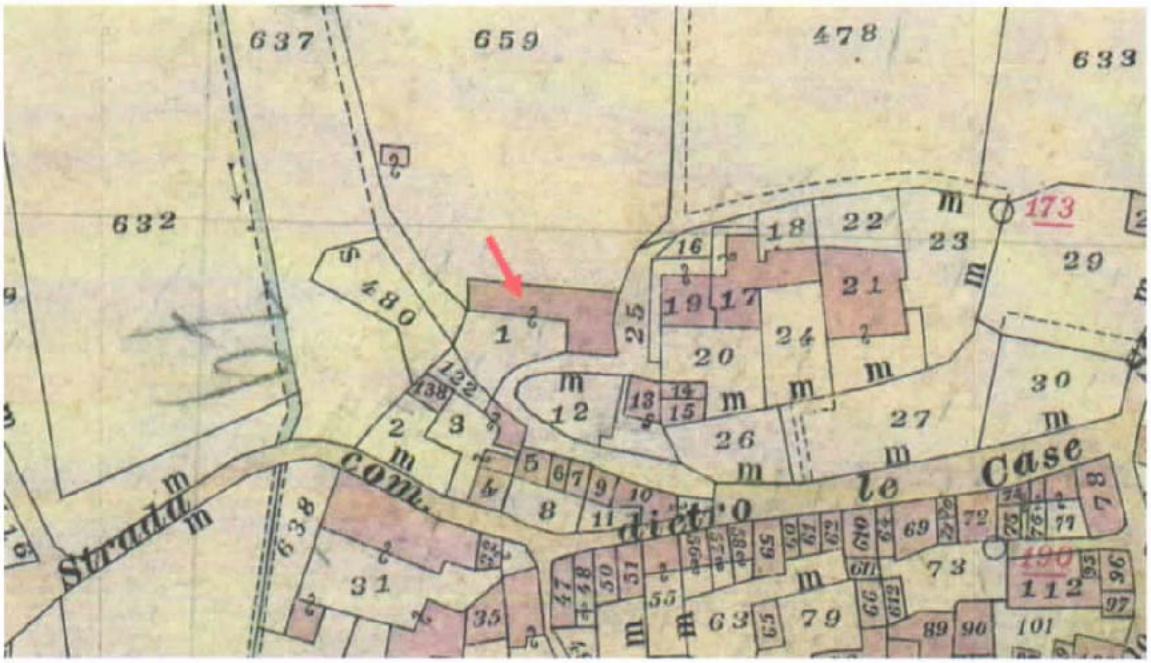
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n° | | | 6 | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 1 | B |

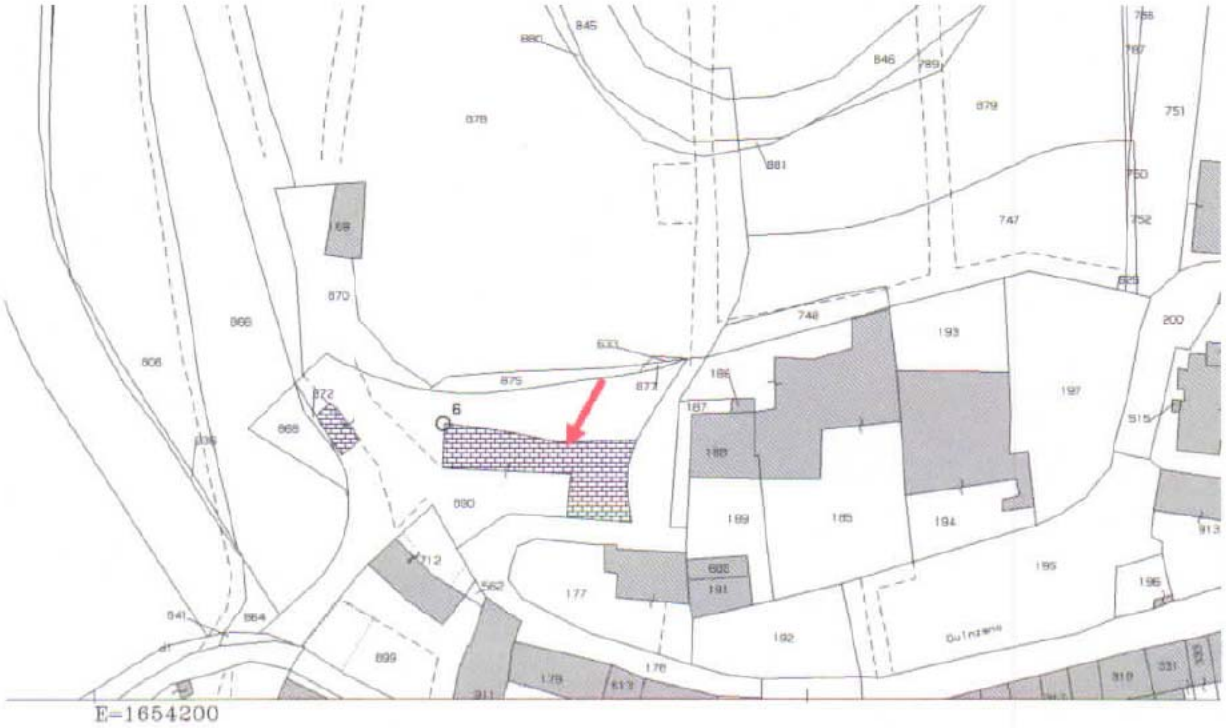
1



Stralcio Catasto Austriaco
(il corpo di fabbrica residenziale risulta già edificato)



Stralcio Catasto di impianto
(il sedime dell'intero fabbricato corrisponde allo stato attuale)

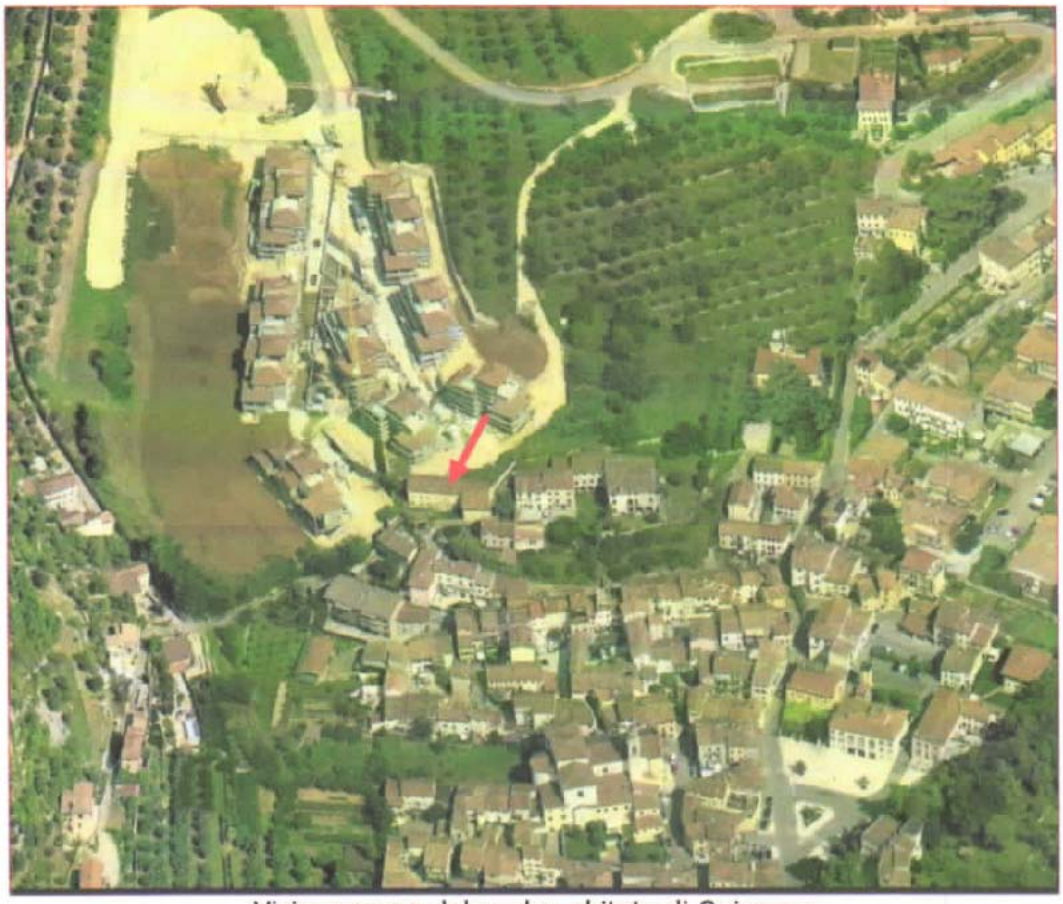


Stralcio Catasto Attuale

3 - Lo stato di fatto dell'edificio e documentazione fotografica

L'edificio in oggetto è in grave stato di conservazione sia per le strutture orizzontali che verticali, e necessita di importanti opere di consolidamento statico anche in ottemperanza delle normative antisismiche .

Documentazione fotografica



Visione aerea del nucleo abitato di Quinzano

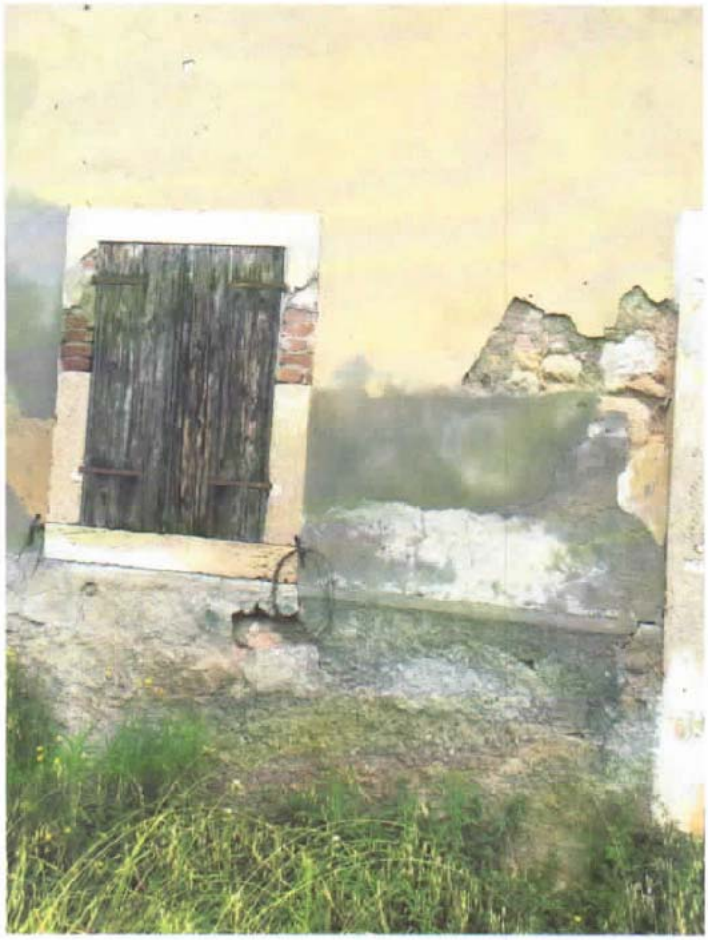
Prospetto sud: vista complessiva

Prospetto Sud del rustico

Prospetto Ovest: il fienile

Vista del complesso da nord-est

4- Descrizione della tipologia edilizia ed eventuali elementi architettonici e/o decorativi tipici da salvaguardare e conclusioni



La tipologia edilizia del fabbricato è quella tipica degli insediamenti rurali semplici e di modesto valore architettonico con un corpo di fabbrica principale costituente la parte abitativa ed un aggregato accessorio come annesso rustico.
La copertura dell'edificio è a due falde con manto di copertura in coppi a canale.

Da rilevare la presenza di contorni in tufo per la parte abitativa ed una tessitura in mattone di cotto lavorato a frangisole per la parte relativa all'annesso rustico; già in epoche passate parte dei contorni in tufo sono stati alterati con integrazione di mattoni in cotto per aumentarne le dimensioni.
Pertanto il progetto , si richiede possa prevedere il rifacimento e ampliamento delle forometrie utilizzando la tipologia dei contorni in tufo.

Considerando che, per l'edificio in oggetto il PUA nell'ambito 4 prevede una integrazione volumetrica con accorpamento sul lato ovest e nord che di fatto ne modifica la sagoma complessiva , si ritiene più coerente classificare anche la porzione di edificio residenziale in categoria A5 , in modo da attuare una trasformazione che pur mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche e architettoniche , ne consenta una parziale demolizione se non altro per quanto attiene i paramenti murari sui lati ove è previsto l'ampliamento.
Oltre a questo tipo di approccio progettuale , si dovrà consentire una integrazione e modifica delle forometrie per consentire i necessari adeguamenti alle normative igienico sanitarie attualmente in vigore .
Si allegano schemi grafici esplicativi.

VR 13/06/2016

Firma del Richiedente

Firma del Tecnico Incaricato

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI e CONSERVATORI della provincia di VERONA

[redacted]