

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.

PROPRIETA' : Sig. Albasini Lorenzo in Via Calatafimi civ.5 , Verona

Richiesta per declassamento dal grado di protezione A4 ad A5

Premessa

L'edificio in oggetto è stato realizzato intorno agli anni 1938-1939, in quanto nella planimetria catastale è riportata la data di presentazione 1939.

Oggi si presenta in gravi condizioni di abbandono ,infatti si è ricorso alla chiusura di tutte le aperture frontali laterali e retrostanti con mattoni, in modo da evitare cedimenti importanti delle murature perimetrali, cercando così di salvaguardare la statica del fabbricato per quanto possibile.

Inoltre sono state aggiunte alcune guaine protettive per evitare infiltrazioni .

Dall'analisi globale del fabbricato e delle pertinenze possono essere fatte alcune considerazioni sulle caratteristiche formali e compositive a supporto della richiesta di riduzione da A4 ad A5 della categoria d'intervento oggi presente.

Il contesto

Il contesto in cui è inserito il fabbricato è fortemente urbanizzato e la maggior parte degli edifici sembra essere stata realizzata tra gli anni '60 e 70 del secolo scorso: sono condomini a più piani di scarsa o nulla valenza architettonica, che oggettivamente da una sola analisi visiva "schiacciano" la villetta oggetto della presente richiesta.

Infatti sia verso il lato Nord che Sud troviamo condomini a 5-6 piani, mentre in aderenza al fabbricato sul lato destro è stata costruita un'appendice ad un piano di altro fabbricato, che poi si eleva in prosecuzione parallela alla Via Calatafimi di 4 piani.

Il fabbricato invece che affaccia sull'area verde della villetta è sempre a 4 piani, ma più incombente mentre dalla parte opposta della Via Calatafimi si trova la sede della Cattolica Assicurazioni che costruita nell'anno 1971 ha corpi di fabbrica che si sviluppano da 3 a 5 piani.

Le pertinenze

Dalla lettura delle tavole del Piano degli Interventi si riscontra un vincolo delle aree scoperte, che nel caso specifico risultano essere un giardino che contorna per tre lati l'edificio, visto che il quarto lato è occupato dall'edificio contermina addossato a quello in esame, che non sembra avere piantumazioni particolarmente interessanti, siepi o alberature storicizzate.

Infatti sulla schedatura di PRG eseguita dal Comune di Verona alla voce "verde" si rilevano aiuole e prato e nulla di più importante.

L'edificio

L'oggetto della presente analisi, era stato inserito nelle schedature di PRG come "edificio di interesse ambientale", con grado di protezione D1.

Se da un lato si concorda con il valore documentale dell'edificio, in quanto possibile memoria di quello che poteva essere la tipologia di edificato realizzato tra le due guerre, il fabbricato in sé non ha valenze degne di nota o caratteri peculiari sia come elementi di finitura che come schema di impianto planimetrico.

Infatti sempre sulla schedatura di PRG si riporta l'epoca della costruzione tra il 1921 ed il 1930 ma non è precisa visto che la data di presentazione al catasto risulta del 1939.

Ma oltre a questo dato, né per le superfici di facciata, per le decorazioni pittoriche e murali, gli elementi architettonici, ed altro, si denotano particolari valenze né sui materiali costruttivi impiegati né su particolari stilemi assai riconoscibili in un'architettura pregiata.

L'impianto del fabbricato ha una forma molto elementare, le murature in elevazione non presentano alcun tipo di decoro o richiamo importante, le forometrie non sono eleganti ma solo contornate da elementi lineari semplici non realizzati con materiale lapideo, ma in malta cementizia. Nemmeno all'interno del fabbricato si sono rilevati particolari connotati degni di attenzione, sia per i parapetti della scala, sia per le pavimentazioni di malta cementizia classica dell'epoca.

Lo stesso dicasi per i parapetti degli aggetti sempre in cemento di disegno elementare o per gli infissi che erano in legno di nessuna valenza e con le classiche chiusure a libro.

In ugual modo, cancellate e cancelli anche se ora non più esistenti non possono essere certo classificati interessanti o chiaramente appartenenti a connotazioni pregiate.

A maggior supporto di quanto sin qui esposto segue una documentazione fotografica molto esplicativa, che secondo lo scrivente, non lascia dubbi od interpretazioni.

Conclusione

E' chiaramente riconosciuto, e per fortuna ben riconoscibile, che nella zona residenziale in oggetto, singoli siti ed edifici o manufatti particolari, presentano una identità storico - culturale molto ben definita da qualità costruttive riconosciute dal punto di vista dei caratteri conformanti, gli stilemi architettonici chiarissimi con l'utilizzo di materiali pregiati ed in alcuni casi, anche il contesto e la qualità del verde e delle piantumazioni, perfino queste a testimonianza.

Soprattutto dal punto di vista della piacevolezza architettonica nella sua globalità, ancora oggi quasi un secolo dopo si coglie la splendida e solare diversità di questi edifici di pregio.

Il caso in oggetto purtroppo non è nulla di tutto questo ; sicuramente ha una valenza architettonica a testimonianza di un'epoca , ma non ha nulla dei caratteri architettonici di pregio, materiali nobili o forme riconoscibili ed incontestabili dell'epoca precedente il nostro fabbricato come succintamente spiegato sopra.

Si richiede quindi il passaggio da categoria A4 " **Edifici di valore tipologico/documentario paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili** " alla categoria A5 " **Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore** " in quanto, secondo lo scrivente, sembrerebbe sicuramente la categoria più adatta al fabbricato posto sotto analisi e conseguentemente quindi si avrebbe la possibilità di poter operare sul fabbricato oltre che con i gradi di intervento più bassi, anche la ristrutturazione edilizia, sempre e comunque rispettando i punti da a) ad f) contemplati sulle Norme Tecniche Operative del P.I.

Come recitato nell'Avviso Pubblico riguardante le richieste di proposte come questa, per " continuare a dare un impulso attivo alla rigenerazione dei tessuti costruiti, appare auspicabile valutare proposte di interventi di recupero e/o di riqualificazione, che ai sensi del comma 16 dell'art. 71 saranno puntualmente disciplinati nel repertorio normativo " .

Infatti è oramai consolidata ed entrata a far parte della visione moderna della pianificazione territoriale urbana e non solo, la necessità prioritaria di incrementare le azioni di recupero e di riqualificazione, tendenti ad accelerare i processi di rigenerazione dei tessuti urbani costruiti allo scopo del non uso o minor uso del suolo.

Questo intervento, nel rispetto di tutti i migliori auspici dettati dal Legislatore, secondo lo scrivente, sarebbe una perfetta opportunità.

IL TECNICO


degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
V E R O N A


IL PROPRIETARIO



DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO

PIANO DEGLI INTERVENTI:



Tav. 1 Vincoli della Pianificazione



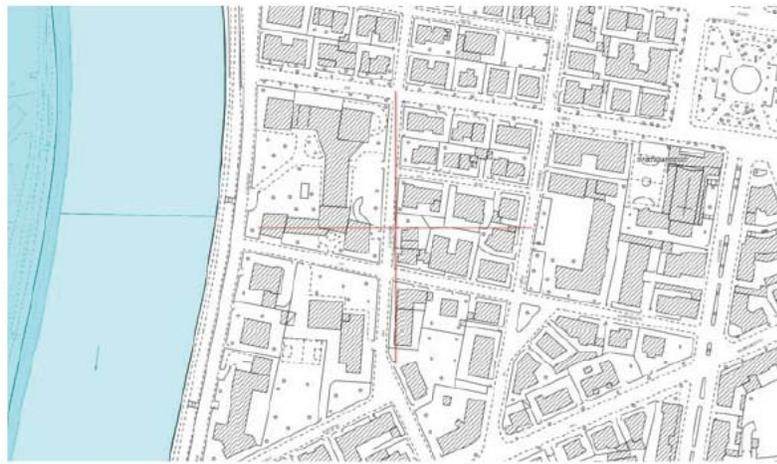
Tav. 2.1 paesaggio-Tutela del paesaggio



Tav. 2.2 paesaggio - Unità di paesaggio



Tav. 3.1 rete ecologica- interesse naturalistico ambientale



Tav. 3.2 rete ecologica- zonizzazione



Tav. 4 PI regolativo - Tav. 5 PI Operativo

CATASTO ATTUALE

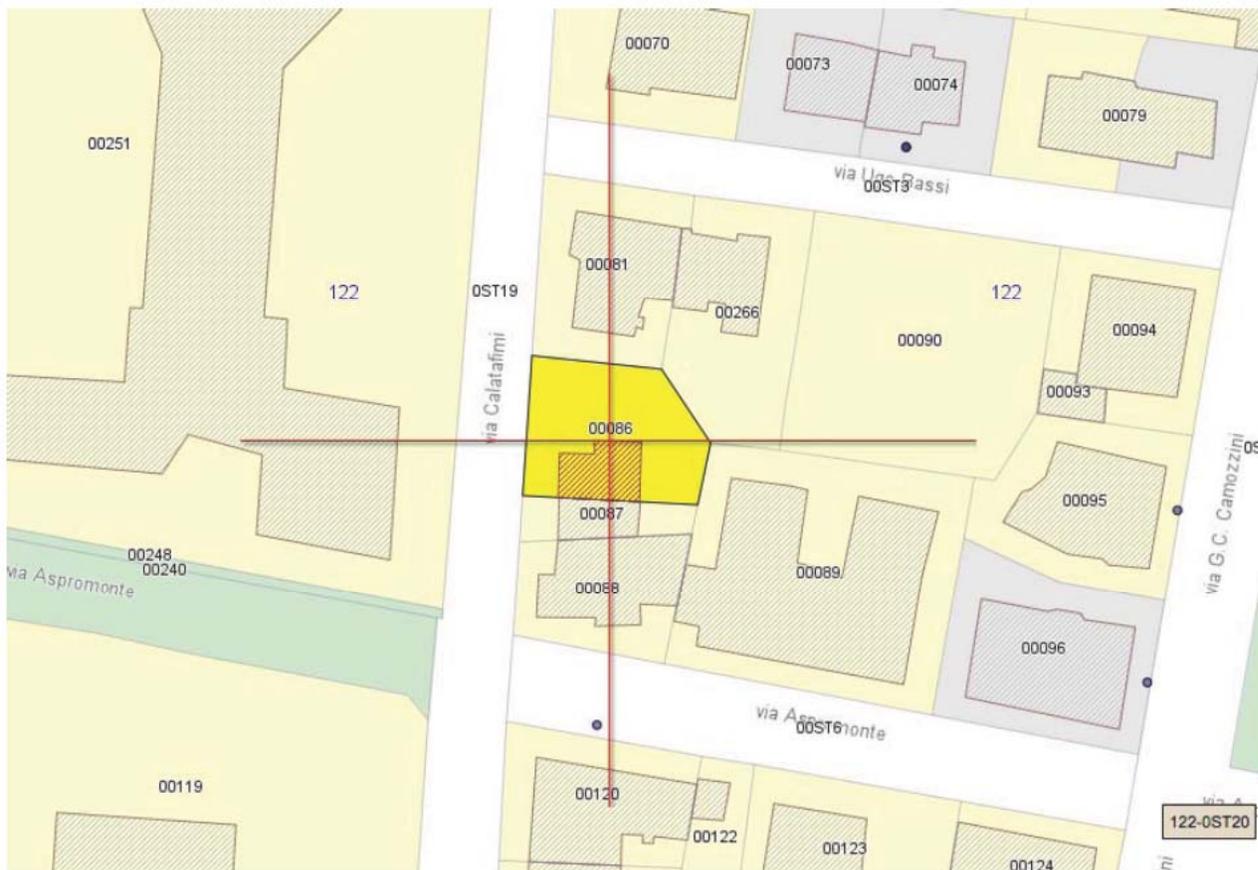


FOTO DEL CONTESTO E DEL FABBRICATO



CONTESTO



FABBRICATO



FABBRICATO



FABBRICATO e FABBRICATO IN ADERENZA



FABBRICATO IN ADERENZA



CONTESTO



CONTESTO



CONTESTO

DETTAGLI DEL FABBRICATO



APERTURE IN CEMENTO



CANCELLATA E MURO



ZOCCOLO ESTERNO IN PIETRA



PARAPETTI IN CEMENTO



RINGHIERA DELLA SCALA