

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

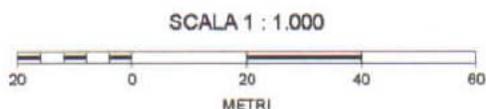
La presente analisi filologica contiene :

- 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



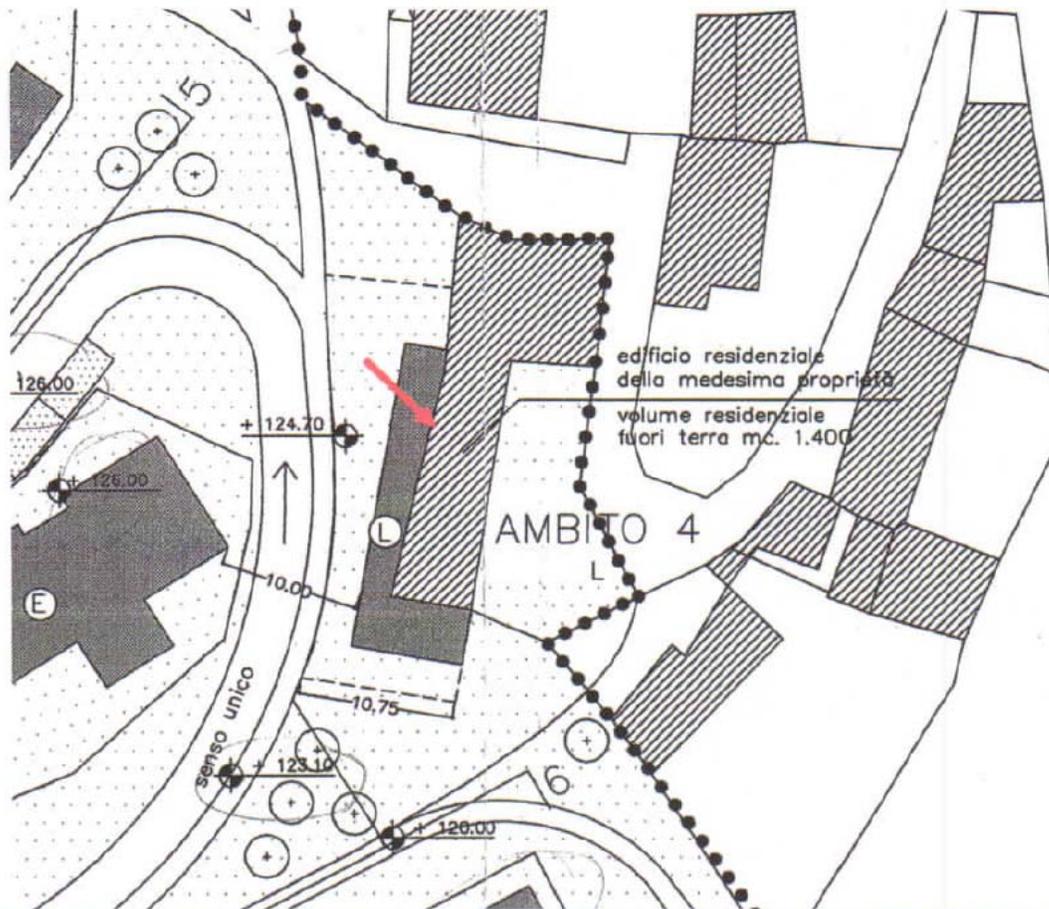
STRALCIO PIANO DEGLI INTERVENTI – TAV. 4-5 REGOLATIVA / OPERATIVA

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 PREESISTENTE 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 Or. Via/R. S. ROCCO DI QUINZANO
 Scheda unità edilizia (codice) Med A N. 18-18A Mappale 1

Edificio Individuato ai sensi:

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

Classificazione storica

Centro storico
 Centro storico minore
 Nucleo rurale storico
 Altro

Tipologia

Isolato
 In linea o pseudolinea
 A corte
 A schiera
 Edilizia specialistica (scuole, caserme, chiese)

Proprietà:

Pubblica
 Religiosa
 Privata
 Militare
 Altro

Contesto ambientale

	tipo	mat. 1	mat. 2
Affaccio suolo pub.	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 2	
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 2		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 3		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 4		
Scoperto interno	<input checked="" type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> 7	
Scoperto esterno	<input type="checkbox"/>		
Scoperto a dest. Agri.	<input type="checkbox"/>		
Recinzione	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 11	
Altro	<input type="checkbox"/>		

Elementi caratterizzanti

	tipo	materiale	colore
Logge	<input type="checkbox"/>		
Balconi	<input type="checkbox"/>		
Portici	<input type="checkbox"/>		
Ballatoi	<input type="checkbox"/>		
Paramenti	<input checked="" type="checkbox"/>	18	14
Comici	<input checked="" type="checkbox"/>	12	
Basamenti	<input type="checkbox"/>		
Chius. est. P.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	2	10
Chius. est. atri P.	<input checked="" type="checkbox"/>	5	10
Altro	<input type="checkbox"/>		

Epoca impianto:

Anno presente dal

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

Interventi successivi:
(solo se accertato da documentazione)

Anno

Danni bellici
 Ristrutturazioni
 Restauri
 Superfetazioni recenti

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali Muratura tufacea <input checked="" type="checkbox"/> Cotto <input checked="" type="checkbox"/> Ciotolo di fiume <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/>	Strutture orizz. e di tetto Ferro <input type="checkbox"/> C.A. <input type="checkbox"/> Latero Cem. <input checked="" type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/>	Manti di copertura Coppi <input checked="" type="checkbox"/> Tegole <input type="checkbox"/> Lamiera <input type="checkbox"/> Altro <input type="checkbox"/>
Stato di conservazione Buono <input type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Cattivo <input checked="" type="checkbox"/>	Stato di cons. comples. Buono <input type="checkbox"/> Mediocre <input type="checkbox"/> Cattivo <input checked="" type="checkbox"/>	

Dati metrici

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



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n°

			6	0	d	0	1	0	1	A
--	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---



1

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n°

		6	0	1	0	1	0	1	A
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---



D2

Scheda -B	Provincia di : Verona
	Comune di : Verona

Consistenza patrimonio immobiliare - beni ambientali:
 Frazione QUINZANO Località 01 Via Piazza S. POCCHETTO DI QUINZANO
 Scheda unità edilizia (codice) 0102B Mappale 1

Edificio Individuato ai sensi:

L. 1089/39

L. 1497/39

L.R. 24/85

Altro

Classificazione storica

Centro storico

Centro storico minore

Nucleo rurale storico

Altro

Tipologia

Isolato

In linea o pseudolinea

A corte

A schiera

Edilizia specialistica ANNESSO BORICO
(scuole, caserme, chiese)

Proprietà:

Pubblica

Religiosa

Privata

Militare

Altro

Contesto ambientale

	tipo	mat. 1	mat. 2
Affaccio suolo pub.	<input checked="" type="checkbox"/> 4	<input checked="" type="checkbox"/> 2	
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 2		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 3		
Affaccio suolo pub.	<input type="checkbox"/> 4		
Scoperto interno	<input type="checkbox"/>		
Scoperto esterno	<input type="checkbox"/>		
Scoperto a dest. Agri.	<input type="checkbox"/>		
Recinzione	<input type="checkbox"/>		
Altro	<input type="checkbox"/>		

Elementi caratterizzanti

	tipo	materiale	colore
Logge	<input type="checkbox"/>		
Balconi	<input type="checkbox"/>		
Portici	<input type="checkbox"/>		
Ballatoi	<input type="checkbox"/>		
Paramenti	<input checked="" type="checkbox"/>	18	14
Cornici	<input type="checkbox"/>		
Basamenti	<input type="checkbox"/>		
Chius. est. P.T.	<input checked="" type="checkbox"/>	1	10 26
Chius. est. atri P.	<input checked="" type="checkbox"/>	2	10 26
Altro	<input type="checkbox"/>		

Epoca impianto:

Anno

presente dai:

cat. Napoleonico

cat. Austriaco

cat. Aust. - Ital.

cat. Attuale

Interventi successivi:
(solo se accertato da documentazione)

Anno

Danni bellici

Ristrutturazioni

Restauri

Superfetazioni recenti

Caratteristiche costruttive e materiali

Strutture verticali	Strutture orizz. e di tetto	Manti di copertura
Muratura tufacea <input checked="" type="checkbox"/>	Ferro <input type="checkbox"/>	Coppi <input checked="" type="checkbox"/>
Cotto <input checked="" type="checkbox"/>	C.A. <input type="checkbox"/>	Tegole <input type="checkbox"/>
Ciotolo di fiume <input type="checkbox"/>	Latero Cem. <input type="checkbox"/>	Lamiera <input checked="" type="checkbox"/>
Altro <input type="checkbox"/>	Legno <input type="checkbox"/>	Altro <input type="checkbox"/>
Stato di conservazione		
Buono <input type="checkbox"/>	Buono <input type="checkbox"/>	Buono <input type="checkbox"/>
Mediocre <input type="checkbox"/>	Mediocre <input type="checkbox"/>	Mediocre <input type="checkbox"/>
Cattivo <input checked="" type="checkbox"/>	Cattivo <input checked="" type="checkbox"/>	Cattivo <input checked="" type="checkbox"/>

Dati metrici

h. mt. 7,5 volume mc 720 superf. mq 96 aree di pert. mq 1

06.01. 01.01 B



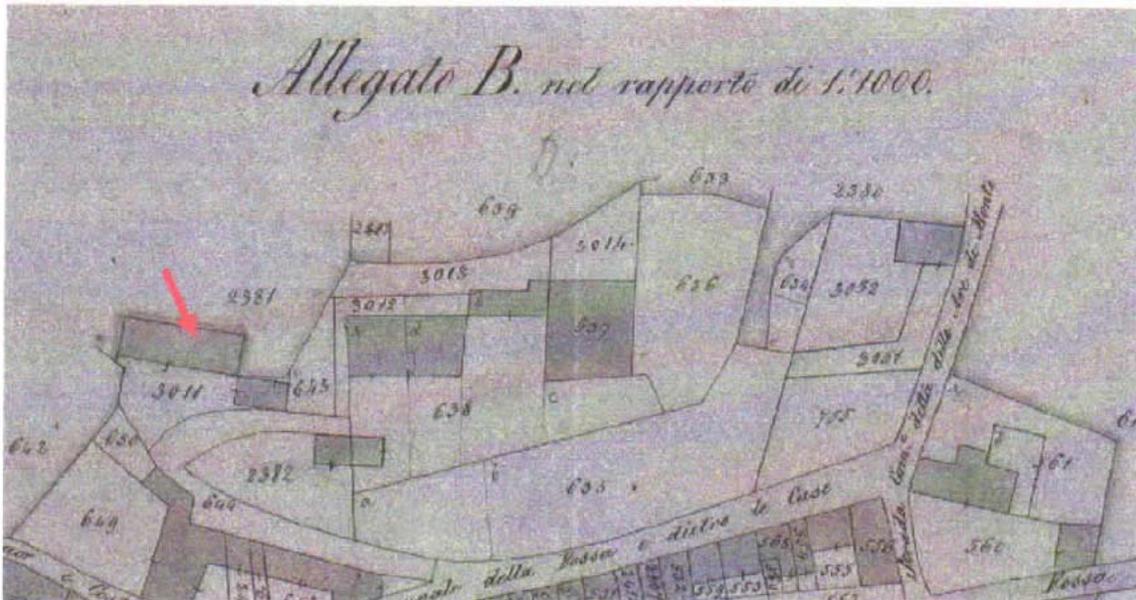
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

codice n°

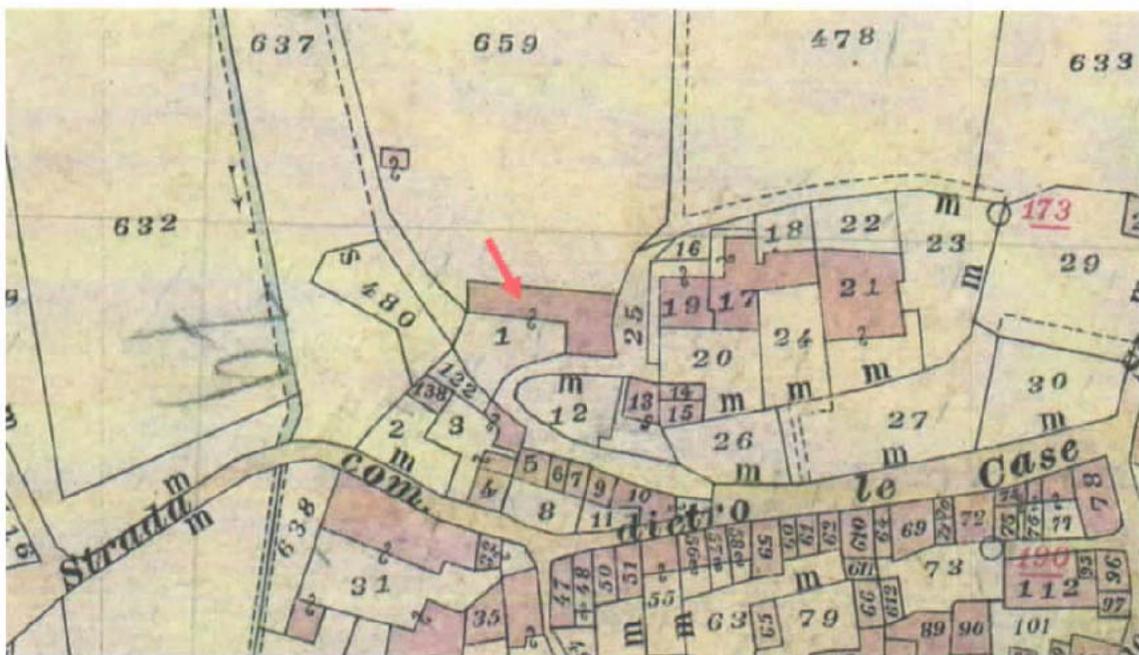
		6	0	1	0	4	0	1	B
--	--	---	---	---	---	---	---	---	---



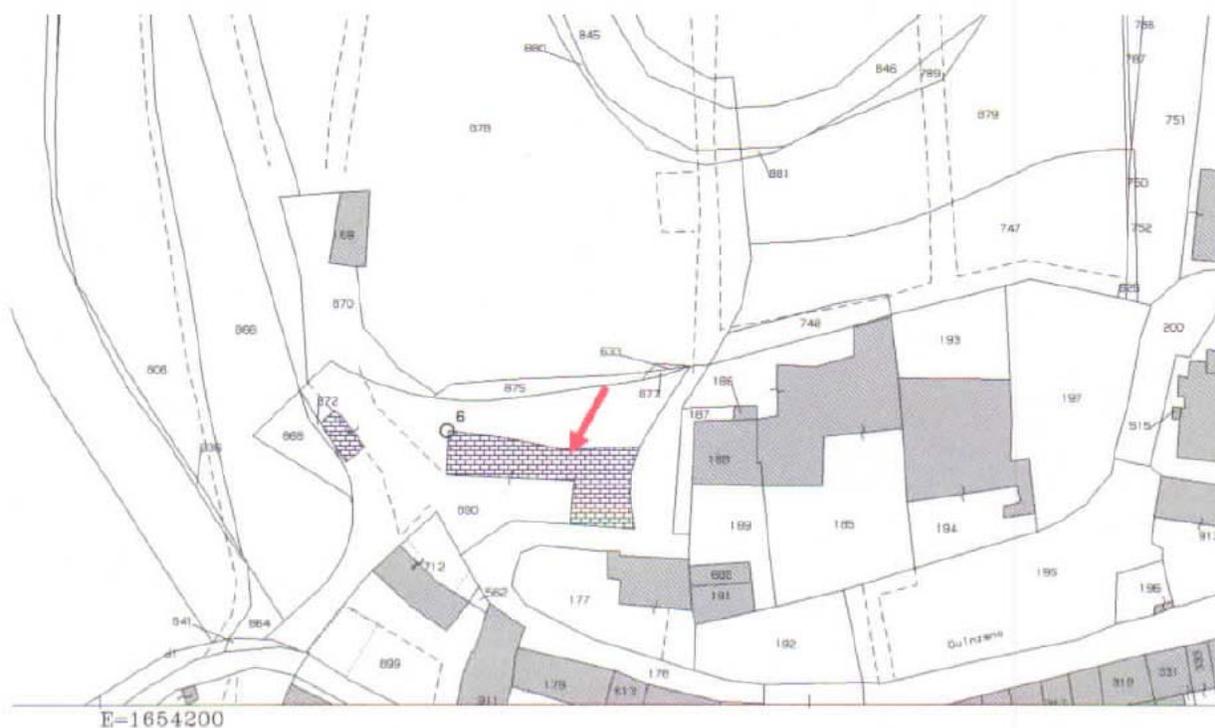
1



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 .



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.

Firma del Richiedente

VR 13/06/2016

Firma del Tecnico Incaricato