

Firmato
digitalmente da

Marco Giaracuni

O = Ordine degli
Architetti di
Verona/80014540233
C = IT

COMUNE DI VERONA

**DIREZIONE PIANIFICAZIONE
TERRITORIO**

Via PALLONE, 9
37121 – VERONA

Verona, lì 13/06/2016

OGGETTO: PROPOSTE DI INTERVENTI SU EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' STORICA CENTRALE, CITTA' STORICA DIFFUSA, EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE E CORTI RURALI DI PREGIO, DA DISCIPLINARE PUNTUALMENTE AI SENSI DELL'ART. 71, COMMA 16 DELLE N.T.O. DEL P.I.. - CENTRO STORICO DELLA FRAZIONE DI SAN FELICE, VIA BELVEDERE, VERONA.

Le tre Unità Edilizie, comprensive di aree pertinenziali, oggetto della proposta di intervento, sono individuate nel C.T. del Comune di Verona, foglio 210, mappali 103-363 (vedi Allegato 2), e sono inserite all'interno di una Unità di intervento il cui perimetro comprende due corti ubicate nel "centro storico minore" della frazione di San Felice.

Da una analisi degli strumenti urbanistici vigenti si osserva che nella Tav. 4/b del P.A.T., così come richiamato all'art. 84 delle N.T.O del P.I., l'Unità di intervento risulta inserita in un Contesto di Valore Storico Architettonico. Successivamente, con la redazione del P.I., in seguito ad una analisi storica più puntuale, tutti i fabbricati che la compongono sono stati catalogati come Edifici Storico Complementari, vedi Tav. 4B.2.8 dei Centri Storici e Corti Rurali – Disposizioni per la Qualità Urbana ed Edilizia del P.I., art. 76 delle N.T.O. (nella Tav. 4B.1.8 dei Centri Storici e Corti Rurali – Disciplina Urbanistica ed edilizia, le unità immobiliari sono contraddistinte da una

categoria di intervento A4), vedi Allegati 3 e 4. Le direttive contenute al punto 13.11.b delle N.T.A. del P.A.T. prevedono che all'interno dei centri storici minori si vada a *"privilegiare il recupero e la destinazione residenziale per evitare o ridurre fenomeni di degrado edilizio e sociale"*.

Ciò premesso, ai sensi del c. 16 dell'art. 71, viene presentata una proposta di intervento di tipo puntuale che verrà, come da bando, disciplinata nel repertorio normativo allegato alle N.T.O. del P.I..

L'obiettivo della proposta, ai sensi del c. 1 dell'art. 85 che a sua volta recepisce le direttive del P.A.T., è quello di salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa delle unità edilizie sopra menzionate procedendo al cambio di destinazione d'uso delle porzioni di fabbricato attualmente destinate a portico e deposito, in variante al P.I. vigente, e alla realizzazione di alcuni interventi puntuali sui fabbricati, vedi Allegati 5 e 6, allo scopo di favorire l'utilizzo ai fini abitativi degli stessi con il conseguimento dei minimi standard igienico-sanitari.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE:

L'Unità di Intervento è costituita da due corti, una anteriore accessibile dalla via Belvedere e attorno alla quale prospettano i fabbricati padronali, ed una posteriore, più propriamente utilizzata come "aia", sulla quale si affacciano i fabbricati rurali oggetto della presente richiesta. Questi ultimi, come si evince dalle foto allegate, sono costituiti da due porticati ad uso fienile, uno dei quali è stato sopraelevato in epoca successiva per alloggiarvi due unità residenziali, e da un fabbricato residenziale, posto sull'angolo est della corte, avente destinazione mista: residenziale e deposito.

Entrambi, presentano una tessitura muraria in tufo misto a ciottolo di fiume e laterizio. Le strutture orizzontali sono lignee ad eccezione del solaio

intermedio del porticato oggetto di sopraelevazione che risulta realizzato in c.a..

Gli elementi di maggiore pregio architettonico sono presenti sui prospetti dei due portici e sono rappresentati dagli ampi archi a sesto ribassato in mattone intonacato sostenuti da pilastri in tufo decorato a bugnato.

Il fabbricato d'angolo presenta invece elementi decorativi più modesti con contorni in tufo sulle forature dei primi due livelli mentre quest'ultimi risultano assenti sulle forature del terzo livello. Tutte le coperture sono provviste di manto in coppi con gronde dotate di breve sporto a struttura lignea.

MOTIVAZIONI PROGETTUALI:

La richiesta nasce dalla constatazione che:

- la corte risulta ubicata in un contesto diffusamente urbanizzato caratterizzato dalla presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale anche di recente realizzazione;
- i porticati hanno ormai irrimediabilmente perso la loro funzione agricola acquisendo un uso ad accessorio dell'attuale funzione abitativa: posto auto o deposito;
- la proprietà ha alienato la maggior parte delle aree agricole in proprio possesso (molte di queste aree hanno nel frattempo cambiato destinazione d'uso diventando edificabili);
- a tutt'oggi, la tendenza delle aziende agricole, ancora presenti sul territorio, è quella di costruire nuovi annessi rustici più ampi e funzionali alle esigenze dei fondi e delle colture attualmente praticate (la coltura più diffusa è la viticoltura e ciò comporta la necessità di dotare l'azienda agricola di adeguate strutture di appassimento);

risulta pertanto anacronistico ed improprio il mantenere le attuali destinazioni d'uso ottenendo l'unico risultato di condannare ad un sicuro degrado sia i fabbricati che la corte che li ospita.

CONCLUSIONI:

Facendo seguito a quanto sopra premesso si chiede pertanto che le attuali funzioni a porticato e deposito vengano modificate ad uso residenza e che le modalità di intervento afferenti a ciascuna unità edilizia vengano così disciplinate nel Repertorio Normativo allegato alle N.T.O. del P.I. :

PORTICATI: con la finalità di favorire l'utilizzo ai fini abitativi del fabbricato è consentito il cambio di destinazione d'uso da fienile a residenziale con la contestuale chiusura dei portici, la rimodulazione delle forature mantenendo la lettura dei portici e l'apertura di nuove forometrie sulla via Belvedere riproponendo la serialità di quelle esistenti sui fronti contigui;

FABBRICATO D'ANGOLO: con la finalità di favorire il miglior utilizzo ai fini abitativi del fabbricato è consentito il cambio di destinazione a residenziale delle porzioni dello stesso destinate a magazzino con la contestuale traslazione dei solai intermedi e delle forature esistenti oltre alla sopraelevazione della copertura di 60 cm allo scopo di conseguire il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali; è altresì consentita la realizzazione di cavedi interni al fabbricato allo scopo di dotare i vani interni del fabbricato dei necessari rapporti di aero-illuminazione.

ALLEGATI:

1. Relazione Fotografica;
2. Stralcio Planimetria Catastale;
3. Stato di Fatto: Disciplina Urbanistica ed Edilizia;
4. Stato di Fatto : Disposizione per la Qualità Urbana;
5. Proposta di Intervento : Disciplina Urbanistica ed Edilizia;
6. Proposta di Intervento: Repertorio Normativo.

ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Portici: Prospetto SUD



Vista dell'”aia”



Fabbricato d'angolo



Vista del fabbricato d'angolo dalla prima corte

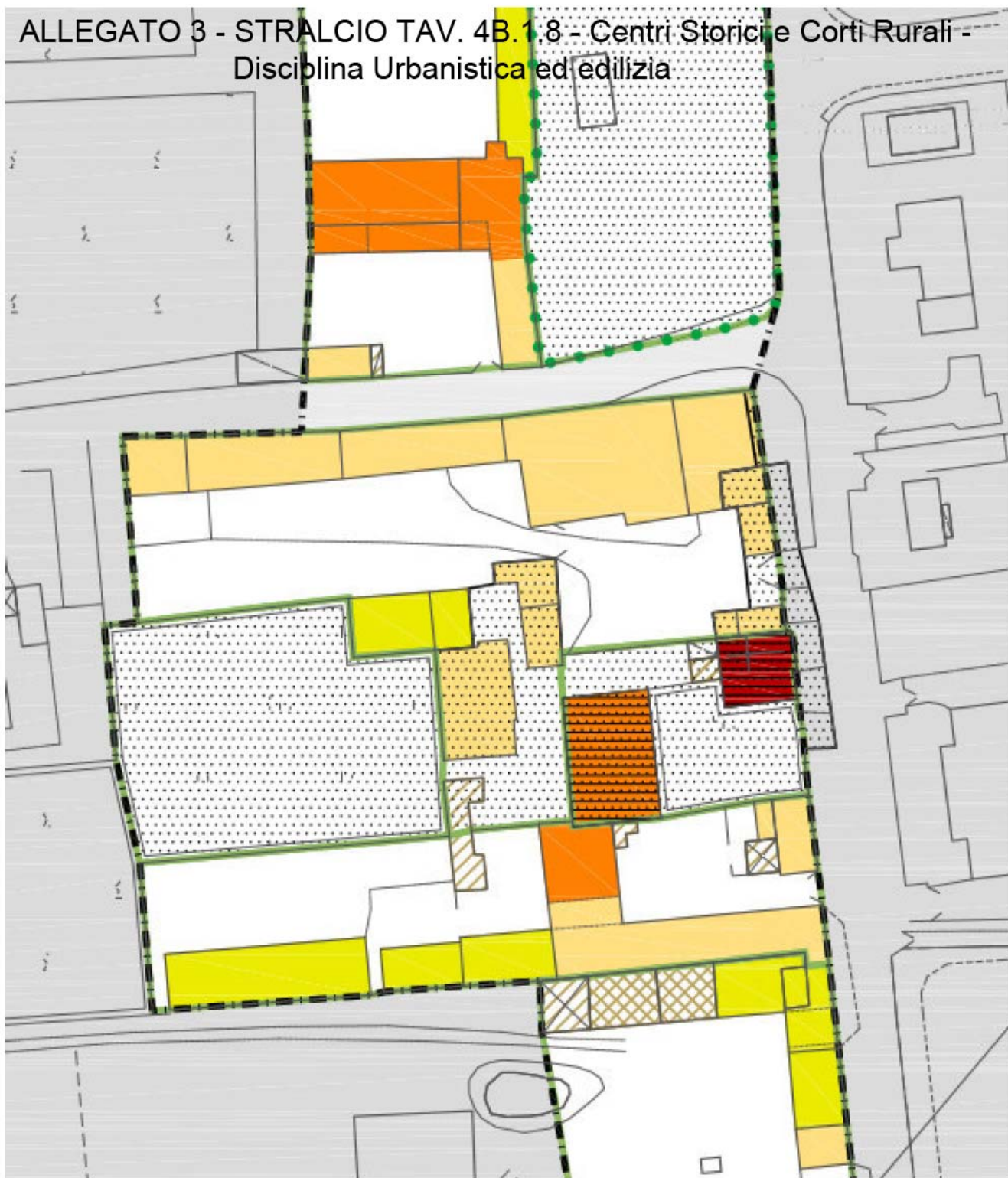


Portici: Prospetto Nord

ALLEGATO 2 : stralcio planimetria catastale C.T.
Comune di Verona Fg. 210, m.n.
103 e 363



ALLEGATO 3 - STRALCIO TAV. 4B.1.8 - Centri Storici e Corti Rurali -
Disciplina Urbanistica ed edilizia



ALLEGATO 4 - STRALCIO TAV. 4B 2.8 - Centri Storici e Corti Rurali -
Disposizioni per la Qualità Urbana ed Edilizia



ALLEGATO 5 - PROPOSTA DI INTERVENTO -
ai sensi dell'art. 71, c.16 delle N.T.O. del P.I.



ALLEGATO 6 : REPERTORIO NORMATIVO

SAN FELICE EXTRA

NR.	Codice di riferimento	Categoria di Intervento	Altre Indicazioni progettuali
3	X	A4	con la finalità di favorire l'utilizzo ai fini abitativi del fabbricato è consentito il cambio di destinazione d'uso da fienile a residenziale con la contestuale chiusura dei portici, la rimodulazione delle forature mantenendo la lettura dei portici e l'apertura di nuove forometrie sulla via Belvedere riproponendo la serialità di quelle esistenti sui fronti contigui;
4	X	A4	con la finalità di favorire l'utilizzo ai fini abitativi del fabbricato è consentito il cambio di destinazione d'uso da fienile a residenziale con la contestuale chiusura dei portici, la rimodulazione delle forature mantenendo la lettura dei portici e l'apertura di nuove forometrie sulla via Belvedere riproponendo la serialità di quelle esistenti sui fronti contigui;
5	X	A4	con la finalità di favorire il miglior utilizzo ai fini abitativi del fabbricato è consentito il cambio di destinazione a residenziale delle porzioni dello stesso destinate a magazzino con la contestuale traslazione dei solai intermedi e delle forature esistenti oltre alla sopraelevazione della copertura di 60 cm allo scopo di conseguire il raggiungimento delle altezze minime interne ai fini residenziali; è altresì consentita la realizzazione di cavedi interni al fabbricato allo scopo di dotare i vani interni del fabbricato dei necessari rapporti di aero-illuminazione