

**PROPOSTA D'INTERVENTO RICADENTE ALL'INTERNO DEL SISTEMA
INSEDIATIVO DELLA CITTA' STORICA DIFFUSA, DA DISCIPLINARE
PUNTUALMENTE AI SENSI DELL'ART. 71, COMMA 16 DELLE NTO DEL P.I.
EDIFICIO SITO IN VIA SOTTOCASTELLO, 13 DI PROPRIETA' DELLA
SOCIETA' AGRICOLA LAVINIA SAGRAMOSO POLFRANCESCHI**

La proposta di intervento è finalizzata al recupero sia funzionale che conservativo di una porzione dell'edificio residenziale, attraverso la chiusura con serramento di alcuni fori all'ultimo piano della torretta.

1.0 INQUADRAMENTO NORMATIVO

L'area su cui si trova l'edificio oggetto dell'intervento è identificata nel P.I. del Comune di Verona all'Art. 84 – Centri storici Minori, tessuto storico in contesto di rilevante tutela.

L'area è sottoposta a Vincolo paesaggistico, Art. 27.

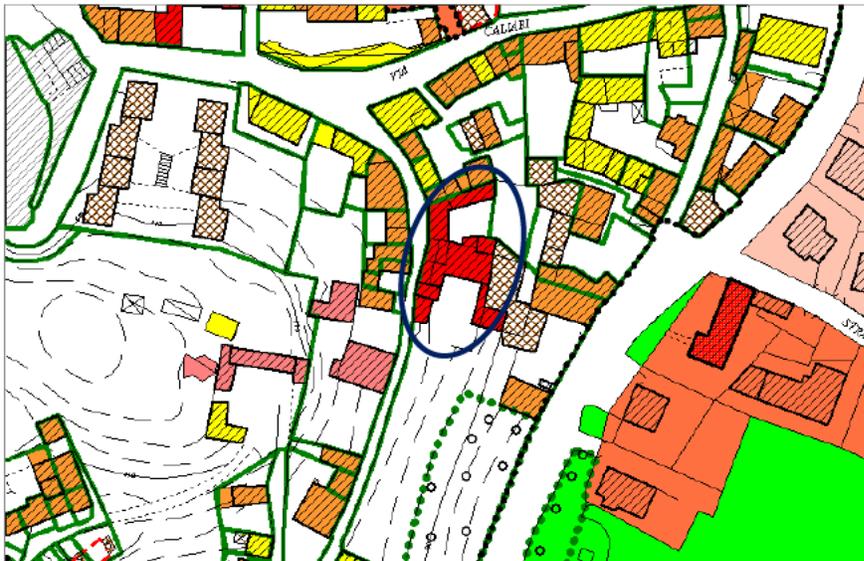


Tavola 4 P.I. Regolativo



TAV. 4B Centro Storici e corti rurali. Centro Storico Minore – Poiano
Categoria A2 (Art. 75)

2.0 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'edificio oggetto dell'intervento si trova nel centro storico di Poiano.

Nell'ambito del P.I. l'edificio è collocato in una zona individuata come **CENTRI STORICI MINORI – Tessuto Storico in contesto di rilevante tutela**. Il contesto di rilevante tutela è l'ambito di più antico impianto. E' interessato da immobili di rilevante valore storico architettonico, caratterizzato dalla omogeneità e dalla presenza di edifici storico monumentale. L'obiettivo primario del P.I. è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa. Pertanto, nei centri storici minori vengono regolamentati i cambi di destinazione d'uso con specifiche limitazioni.

Il P.I. suddivide il sistema insediativo consolidato nelle seguenti componenti:

Città storica centrale; Città storica diffusa; edifici di valore ambientale e Corti rurali di pregio assegnando a tali componenti la disciplina normativa di cui al titolo 1 "Disposizioni per il sistema insediativo consolidato", parte 2 "La Città storica ed altri componenti", dove sulla scorta del riconoscimento dei valori storico/architettonici e testimoniali assegna specifiche classi di valore (A1, A2, A3, A4, A5, B1 e B2) e contestualmente, per ciascuna classe una serie di interventi, a loro volta raggruppati per ciascuna classe di valore in "interventi guida" ed

“interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima”. Pertanto sui singoli edifici è possibile operare attraverso interventi assegnati in funzione della classe di valore prestabilita. L’edificio, di cui si intende proporre l’intervento, è classificato in categoria A2 – emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.



Foto aerea

Da un punto di vista catastale, il complesso degli edifici è individuato al **N.C.E.U. al Foglio 86 MAPP. 121** del Comune di Verona.

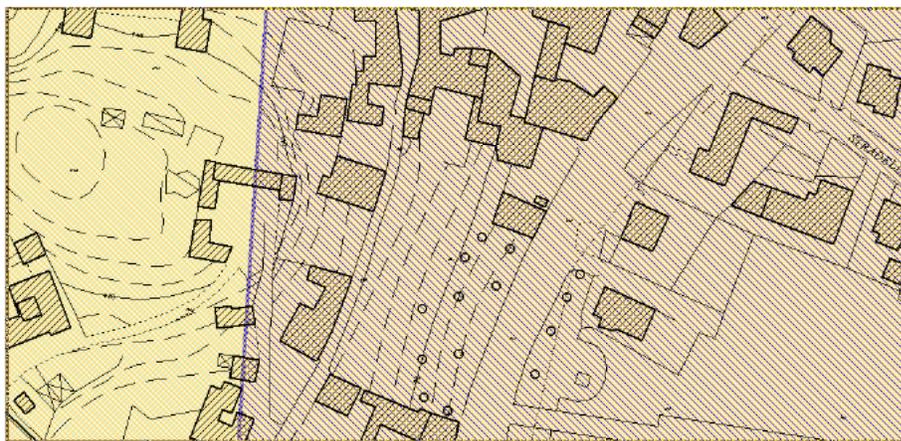


CATALDO Foglio 86 Mappale 121

3.0 LIVELLI DI TUTELA

Gli edifici sono soggetti a tutela ambientale ai sensi delle seguenti normative:

Vincolo art. 136 D. Lgs. 42 del 2004 Beni Paesaggistici D.M. 7/03/1966 (2° vincolo collina) che recita: *"Riconosciuto che la zona dei predetti colli ha notevole interesse pubblico perché costituita dalle tre vallate della Valpantena, di Avesa e di Quinzano, oltre diversi altri promontori ed avvallamenti, presenta tutte le caratteristiche tipiche, geologiche e naturali del territorio Veronese, come folti boschi di olivi centenari che punteggiano il panorama con forti macchie di colore, colture di viti dai tipici terrazzamenti, cave di tufo e di pietra con i loro altissimi antri dai meravigliosi giochi di luce e di ombre e unitamente a ciò, in mirabile fusione e armonia, esistono in detta zona interessanti complessi formati da meravigliose ville padronali (costituite dal secolo XVI al XIX con attorno ai rustici e le abitazioni dei contadini il tutto circondato da verdi parchi ricchi di essenze pregiate, vialetti ombrosi, statue e fontane costituenti scenografia di rara bellezza"*.



P.I. TAVOLA 1 – VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE
ART. 27 VINCOLO PAESAGGISTICO

4.0 NOTIZIE STORICHE

L'edificio principale è costituito da una casa padronale originariamente risalente al XVII secolo circa e successivamente integrata e modificata. L'edificio è già presente con l'attuale sedime in una mappa del 1894. Al fabbricato principale è annesso un parco ben piantumato con piante anche ad alto fusto. Nel corso del tempo ha subito alcuni interventi di manutenzione sia all'interno che all'esterno. Dell'edificio non si ha il progetto originario.

5.0 DESCRIZIONE STATO DI FATTO DEGLI EDIFICI

L'edificio, adibito ad abitazione, risulta essere ubicato nel centro storico di Poiano, con doppio accesso pedonale uno da Via Poiano e l'altro, anche carrabile da Via Sottocastello. Il fabbricato è composto da un'unità abitativa su tre livelli. La struttura verticale è in muratura in sasso, le strutture orizzontali sono solai in legno e la struttura di copertura in travi di legno con manto di copertura in coppi. L'edificio ha una PIANTA ad "L".

L'edificio ha tutte le caratteristiche della casa padronale di campagna, con grandi finestre al piano terra e primo, contornate da importanti cornici e finestre più piccole al piano secondo, contornate da cornici più semplici. E' messo in risalto il basamento e la parte terminale delle facciate con una fascia presente su tutti i prospetti. Nella parte superiore, lungo tutto il perimetro, si trovano delle mensole sotto gronda. L'unico balcone presente è nel corpo della torretta, lato est, al primo piano con piano di calpestio in pietra e mensole di supporto e ringhiera in ferro.

I prospetti sono intonacati e tinteggiati in colore giallo, nel rispetto della tradizione cromatica del territorio veronese.

Attualmente lo stato di conservazione è buono.

6.0 IL PROGETTO

L'intervento, che si propone, riguarda una piccola porzione del fabbricato, ovvero la torretta che chiude la casa sul lato sud.

Come detto in precedenza, l'edificio è classificato in categoria A2. Gli interventi ammessi dalla norma per gli edifici in categoria A2 sono:

Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Relativamente alle opere esterne: a) non è ammessa l'alterazione dei prospetti; b) è ammesso il recupero di tutte le finiture; c) è prescritta la conservazione di tutti gli elementi originali dei poggiali, delle cornici, delle porte, finestre, dei marcapiani, delle balaustre, ecc.

La procedura previa analisi filologica e progetto di massima conferma i vincoli sopra descritti, pur dando qualche concessione in più.

Nello specifico, la proposta riguarda l'ultimo piano della torretta, a cui si accede da una scala interna. Si tratta di uno spazio di circa 13,60 mq, che sui lati sud ed est presenta delle logge bipartite o tripartite da colonne, completamente aperte e prive di serramento.

Risulta necessaria la chiusura con serramenti di questi fori, per una migliore conservazione del manufatto nel suo complesso, dal momento che attualmente si verificano penetrazioni d'acqua

con infiltrazioni anche al piano inferiore. Tale chiusura permetterebbe anche un utilizzo consono di questo spazio, collegato con gli ambienti sottostanti, che sono parte integrante della residenza.

Si prevedono serramenti in legno come quelli dei piani inferiori, ad unica vetrata per ogni foro, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

Da quanto fin qui descritto e visto il carattere restrittivo della norma per la categoria A2, andrebbe integrata la specifica sugli interventi ammissibili.