

Intervento per l'Hotel Siena, [REDACTED]

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente richiesta di adeguamento riguarda alcuni elementi dell'Albergo Siena nel suo corpo affacciato sulla Via Marconi, con esclusione del volume di ampliamento recentemente integrato all'edificio originario con PdC 06.03/002731/2006.

I suddetti elementi sono:

- a - lo spostamento delle macchine di condizionamento dalla falda di tetto prospiciente la Via Marconi alla terrazza interna situata su parte del coperto dell'edificio di ampliamento,
- b - l'elevazione del vano ascensore del corpo storico per consentire l'accesso diretto al piano sottotetto,
- c - la riconfigurazione della falda del coperto prospiciente sul cortile interno per ottenere un vano interamente praticabile in altezza da destinare a spazio centralizzato ed organizzato a servizio dell'intero albergo: deposito di biancheria, di materiale per l'igiene, di arredi complementari alle stanze e agli spazi comuni, di attrezzature elettriche ed elettroniche di scorta, di dotazioni impiantistiche di riserva, ecc.

La riconfigurazione di questi elementi richiede, almeno per due di essi, la realizzazione di un ampliamento della condizione attuale e tale ampliamento, in riferimento alla norma del comma 2 dell'art. 71 delle NTO del PI vigente, richiede il riconoscimento di una diversa classe di valore dell'unità edilizia in oggetto retrocedendo la categoria A4 ora applicata alla categoria A5.

La richiesta di riclassificazione della categoria di intervento è basata sulla valutazione del processo di formazione dell'edificio che, in maniera molto sintetica, viene documentato nella tav.1 allegata mettendo in evidenza la sua storia e, quindi, la valenza della sua testimonianza - dichiarata al momento in categoria A4 - nel contesto della vicenda urbana circostante, precisamente:

- 1 - catasto Napoleonico 1806: l'area pertinente l'edificio di interesse è censita quale area non edificata e probabilmente coltivata ad orto,
- 2 - catasto Austriaco 1850 circa: l'area di interesse risulta edificata con la creazione di un fabbricato fuori terra di 4 piani avente probabile destinazione, come si può desumere dalle forme di facciata, a residenza con appartamenti di un certo pregio.

Il piano terra era completo di androne di accesso all'edificio e al cortile interno con ai lati, probabilmente, due vani di negozio e ai piani superiori erano disposti unità di abitazione aventi



Intervento per l'Hotel Siena, [REDACTED]

altezze di piano decrescenti a partire dal piano nobile, completo di balcone di affaccio sulla via, fino al piano 3° ed ultimo.

Di tutto ciò, a causa dell'intervento successivo, non è rimasto nulla se non la facciata.

3 - anno 1968, Variante al progetto per la trasformazione in albergo di un fabbricato in Verona, Via Marconi, a cura dell'ing. Enzo Salmaso: il fabbricato ottocentesco viene demolito e si mantiene la sola facciata sulla via pubblica con ricostruzione del volume retrostante con struttura in c.a., creazione di un interrato esteso a tutto il sedime e nuova destinazione ad albergo.

E' evidente dal piano terra e dal piano tipo del progetto che la facciata risulta solo una maschera anteposta ad una organizzazione allora ritenuta funzionale per la nuova destinazione e, nel contempo, è evidente che non resta alcuna traccia della valenza e articolazione precedente, tanto che l'ingresso all'albergo viene spostato nel foro di sinistra abbandonando del tutto la simmetria originaria della facciata.

4 - estratto del PI, Carta dei Vincoli, art. 27, Beni paesistici tutelati ai sensi del Dlgs 42/04: l'edificio ricade in ambito di tutela paesistica come tutto il Centro Storico della Città,

5 - estratto del PI, Disciplina Urbanistica, art. 75, l'edificio è incluso nella categoria A4, Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili: la descrizione corrisponde appropriatamente, pur in modo particolarmente restrittivo, allo stato di fatto facendo prevalere il valore della facciata - riferimento al valore documentario - rispetto al peso, anche dimensionale e volumetrico, delle "modificazioni pesanti" relative alla ricostruzione integrale del volume,

6 - estratto del PI, Disciplina Qualitativa Urbana, art. 76: l'edificio è definito come "storico complementare" riportando alle valenze espresse nel precedente art. 75, cat. A4,

7 - estratto del PI, Disciplina Operativa, artt. 81/84: l'edificio ricade in ambito di "Contesto di valore storico architettonico": al di là dei riferimenti a specifici quartieri cittadini è ribadita la commistione di strutture e/o elementi storici e edifici di recente costruzione

La successione dei riferimenti ora esposti, in parte di significato storico e in parte di origine normativa, mette in evidenza la dualità della condizione dell'edificio: valenza storico-ambientale per l'affaccio sulla Via Marconi e, invece, condizione di "recente costruzione" per l'intero volume e l'affaccio sul cortile interno.

La condizione di "recente costruzione" esprime, esaminando l'edificio dell'albergo dal lato del cortile, la sua piena corrispondenza costruttiva e formale con i fabbricati contermini normati con la categoria A5 e attribuiti, all'art. 81 con ancora maggior precisione, al contesto "... di recente formazione" che viene così descritto: "... è l'ambito corrispondente a parte del quartiere di

[REDACTED]

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

Intervento per l'Hotel Siena, [REDACTED]

Cittadella ... interessato da una forte concentrazione di edifici realizzati nel dopoguerra e di scarso valore architettonico, con la presenza di elementi puntuali di edifici di impianto storico".

Il quadro é fortemente pertinente al contesto riguardante l'Hotel Siena per il quale é quindi possibile ipotizzare l'applicazione in toto della categoria A5 subordinata al mantenimento e qualificazione della facciata storica esistente, che ha comunque tutela attraverso il vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004.

La nuova condizione permetterà una ulteriore fase di miglioramento della organizzazione dell'attività alberghiera che, con l'ampliamento realizzato pochi anni or sono, necessita sempre più di razionalizzare le funzionalità operative della gestione.

Verona, 27.06.2016

