VARIANTE DI RIMODULAZIONE DEL PI DEL COMUNE DI VERONA

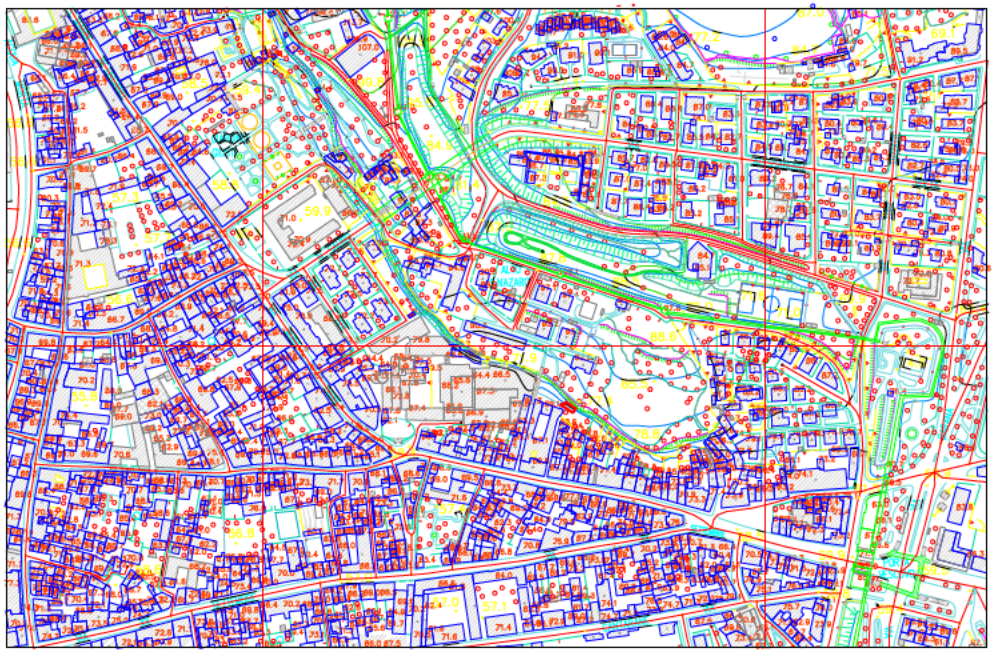
Propoosta di intervento su edifici ricadenti all'interno del Sistema insediativo della Città Storica centrale, Città storica diffusa, edifici di valore ambientale e Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71, comma 16 delle NTO del PI

Richiedenti : ISMAIR MARIA
GIAROLA STEFANO

Ubicazione : Vicolo Cieco Fiumicello, 17 - Verona

Fotogrammetria scala 1:5000

Individuazione edificio



N

Estratto C.T.R. scala 1:5000

Individuazione edificio

Particolare scala 1:2000

Individuazione edificio su fotoplano

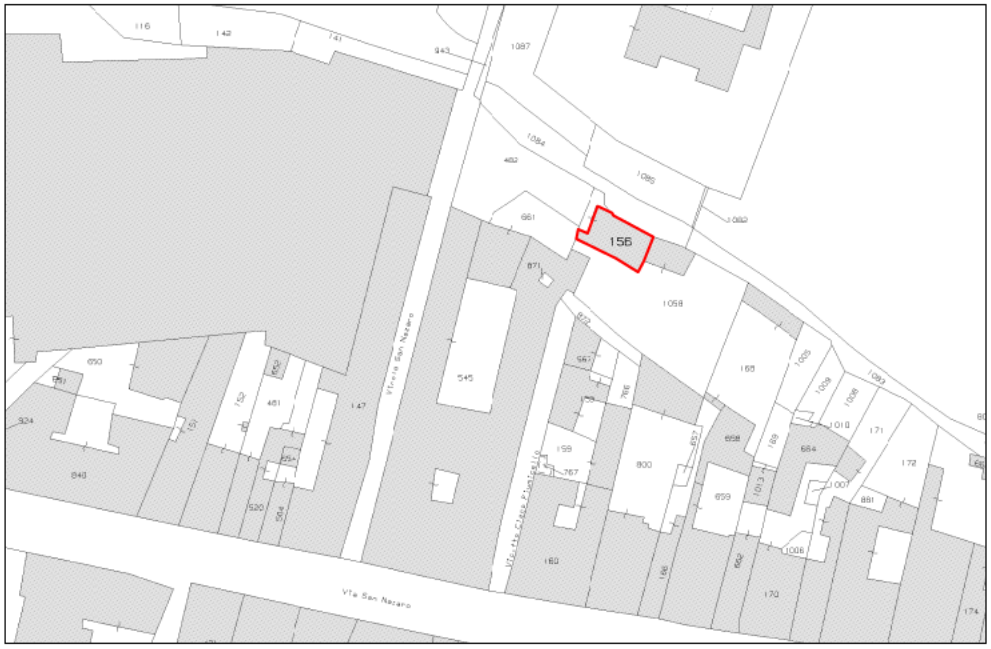
Particolare scala 1:2000

Individuazione edificio

LEGENDA:

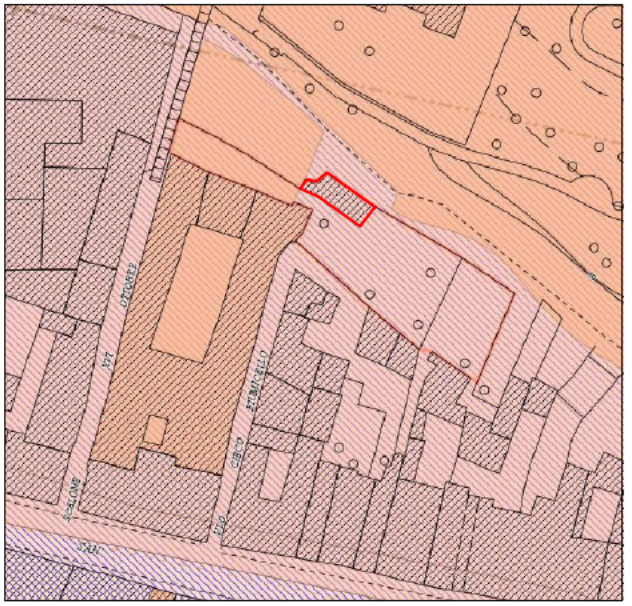
EDIFICIO OGGETTO DI RICHIESTA

T1



Estratto di mappa catastale scala 1:1000

Comune di Verona Foglio 158 mappale 156 sub 1-2



Estratto Tavola 1 del P.I. Vincoli della Pianificazione

Art.27-Vincolo PaesaggisticoD.M. 30/01/1956 (1° Vincolo Collina)G.U. 10/02/1956

Estratto Tav. 4 del P.I. Regolativo-Tav. 5 Operativo

Art.75 - Categoria di Intervento A4-Unità Edilizia 4380201B

Art.76

Art. 75 - Categorie d'intervento: definizione degli interventi ammessi

(...)

CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.

Intervento guida nel rispetto dei valori presenti nell'unità edilizia

1. Manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, ristrutturazione parziale nel rispetto delle seguenti modalità:
   a) sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
   b) qualora l'edificio abbia già subito trasformazioni prospettiche, è ammessa la parziale modifica della forometria, mediante adeguamento delle aperture in contrasto con quelle originarie;
   c) l'apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura e configurazione analoghi a quelli originari, se rilevabili nello stesso edificio o in edifici prossimi di simili caratteristiche. E' prescritto il mantenimento dei prospetti originari compreso il loro corredo decorativo, ovvero tutti gli elementi architettonici caratterizzanti l'edificio;
   d) sostituzione delle strutture orizzontali, con tecniche appropriate, senza modifiche delle quote d'imposta, e senza arrecare pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali ed architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche tanto all'interno che all'esterno;
   e) sostituzione ed integrazione di elementi distributivi verticali e orizzontali. E' comunque escluso lo svuotamento e il rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno;
   f) gli interventi devono rispettare le eventuali previsioni puntuali del repertorio normativo delle unità edilizie e/o grafiche.

Estratto NTO P.I. Art.75 Categoria Edificio A.4

Interventi ammessi previa analisi filologica e progetto di massima sull'unità di intervento

2. Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti specificatamente indicati nel Repertorio Normativo, cambio d'uso da eseguire nel rispetto delle seguenti modalità:
   a) restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, comprese eventuali nuove aperture, purché le modifiche siano coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio;
   b) conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
   c) consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali privi di valore culturale a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
   d) eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;
   e) inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
   f) mantenimento o ripristino delle porticature e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi filologica;
   g) restauro e ripristino degli spazi scoperti e dei manufatti esistenti di interesse storico, artistico;
   h) le nuove destinazioni d'uso devono essere compatibili con i valori da tutelare e subordinate alla ammissibilità degli interventi edilizi previsti;

Estratto NTO P.I. Art.75

T2

Vista dall'alto Lato EST

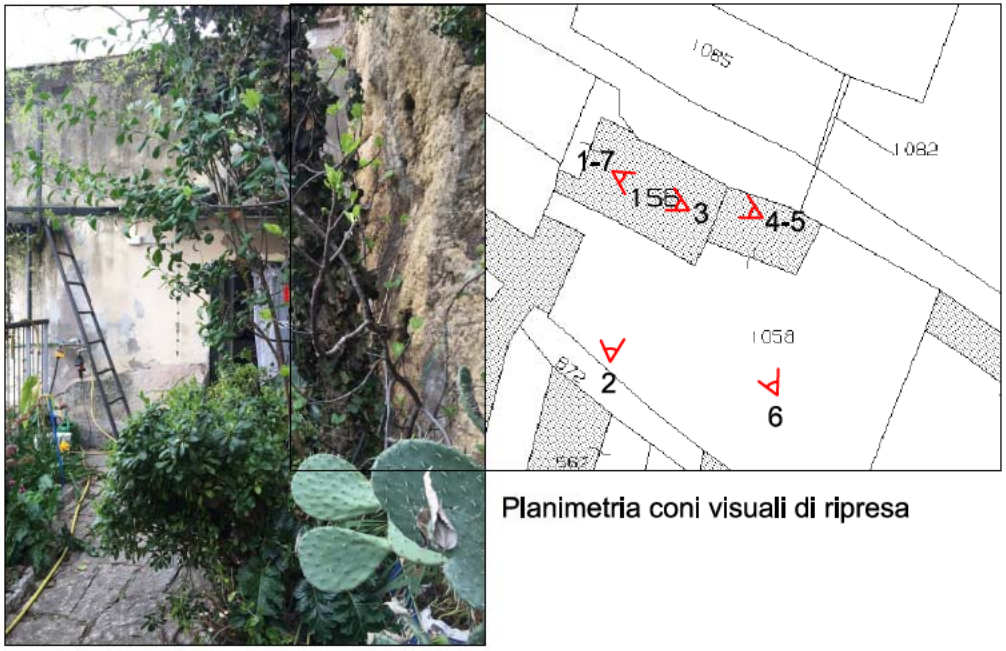
Foto 1 (particolare copertura piana edificio verso est)

Foto 2 Facciata lato est edificio

Foto 3 (particolare copertura piana edificio verso ovest)

T3

Foto 4 (veduta prospetto est edificio)



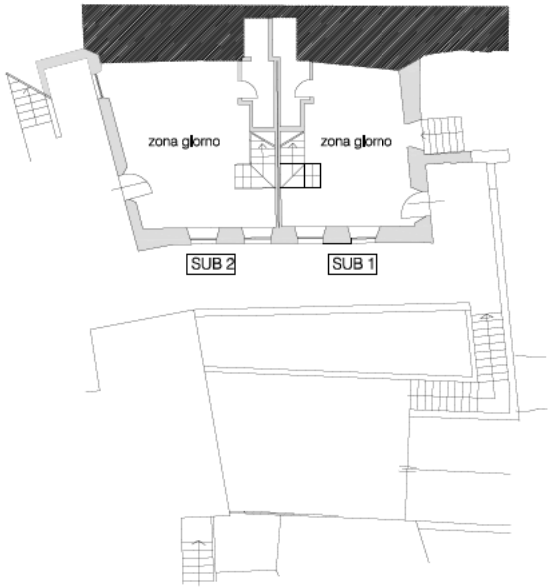
Planimetria coni visuali di ripresa

Foto 5

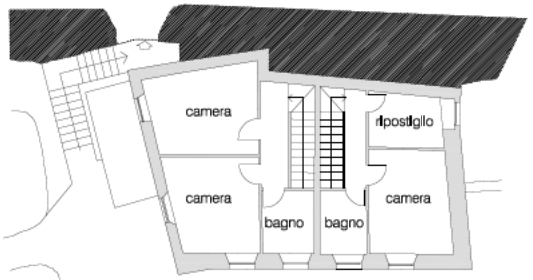
Foto 6 (veduta d'insieme edificio)

Foto 7 (particolare spezzone della muratura costituente la copertura preesistente a falda inclinata dell'edificio)

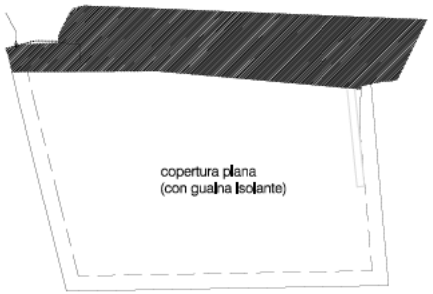
T4



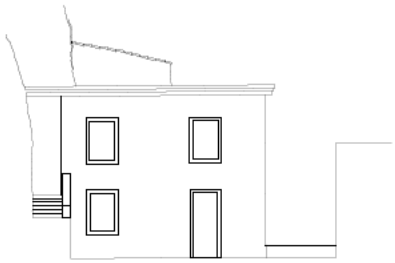
PIANTA PIANO TERRA *scala 1:200*



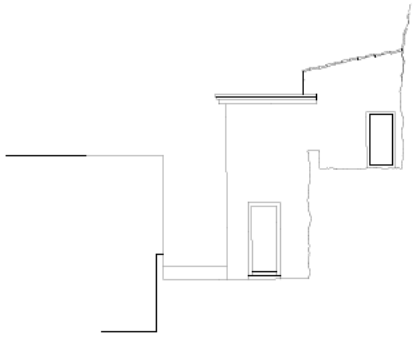
PIANTA PIANO PRIMO *scala 1:200*



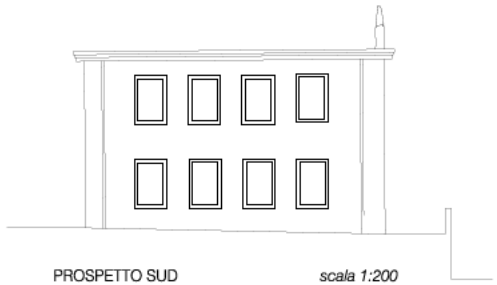
PIANTA PIANO COPERTURA *scala 1:200*



PROSPETTO OVEST *scala 1:200*



PROSPETTO EST *scala 1:200*



PROSPETTO SUD *scala 1:200*

T5