

Verona, 29.06.2016

Spett.le
Comune di Verona
Direzione Pianificazione Territorio

e-mail pec: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

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.

Unità immobiliare NCEU - NCT Foglio 145, Mappale 6 / 7 / 294

Proprietà Esclusiva:

Querzola Carla, [REDACTED] C.F.: QRZCRL22B60L781N

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il compendio immobiliare oggetto della richiesta allegata alla presente relazione è costituito da un aggregato di edifici che si sviluppano su due/tre piani, ubicato in Via Lanificio, nella frazione di Montorio con collegata ampia area libera retrostante.

L'intero compendio è stato costruito nei primi anni del 1900, ma senza alcun tipo di pregio architettonico; il corpo di fabbrica esistente prospetta sulla stretta via Lanificio. L'area retrostante ha accesso indipendente, carraio e pedonale, dalla corte promiscua esistente sul retro dei fabbricati prospicienti la pubblica via.

L'intera area in oggetto, nel precedente Piano Regolato Generale del 1975, era classificata come Zona 14/h, con I/f pari a 3 mc/mq; successivamente, con l'adozione del PAT e la successiva approvazione del nuovo Piano degli Interventi nel 2012, l'area è stata ricompresa nell'ambito del "centro storico minore" della frazione di Montorio, con perdita completa di ogni potenzialità edificatoria.

La porzione edificata è oggi classificata in Categoria A.4 come prevista dagli Art.75 e 76 dell N.T.O. del P.I. (A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con

modificazioni pesanti, e assimilabili.); per tale classe di protezione sono ammessi interventi fino alla Ristrutturazione Parziale e, previa Validazione ed Analisi Filologica, fino alla Ristrutturazione pesante, ampliamenti e cambi d'uso.

Come previsto e sollecitato nella D.G.C. n.198 del 29/04/2016, che raccoglie le indicazioni di un precedente Documento del Sindaco, vengono auspicate le *“Rimodulazioni normative sia di carattere generale che in particolare sui temi del recupero edilizio e della disciplina funzionale degli immobili esistenti”*.

La ST complessiva dell'area in oggetto è pari a mq 1.733 (catastali), con un rapporto di copertura pari allo 0.07. La SUL complessiva esistente è pari a mq 360, sviluppati su tre piani, con un indice fondiario pari a 0.20 mq/mq.

Nell'ottica più generale della valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, si richiede pertanto la revisione della normativa prevedendo specificatamente la possibilità edificatoria dell'area libera residua, come meglio di seguito specificato.

La presente richiesta è motivata da esigenze familiari; i congiunti della richiedente infatti esprimono la volontà e l'esigenza di poter edificare un nuovo edificio residenziale, in cui insediarsi con le rispettive famiglie, restando all'interno dell'area di proprietà dei genitori da lungo tempo ed in precedenza edificabile, come sopra indicato.

La richiesta pertanto è quella di attribuire all'area in oggetto un indice I/f pari a 0.50 mq/mq, corrispondente comunque alla metà di quanto in precedenza possibile con il vecchio PRG, che sarebbe oggi, tradotto in SUL realizzabile un indice I/f pari a 1.00 mq/mq, la potenzialità edificatoria richiesta è quindi comunque ben minore del precedente Piano Regolatore Generale.

La accettazione della richiesta permetterebbe la realizzazione di un edificio con destinazione residenziale, con una S.U.L. totale pari a 480 mq, sviluppati su due piani per la costituzione di massimo 3 unità immobiliari indipendenti, con accesso carraio e pedonale dalla corte promiscua, come già oggi avviene.

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
degli
BENI CULTURALI

arch. Filippo Soave

Filippo Soave
[redacted]
Studio A
di architettura
ARCHITETTO

