

P.I.

Terza fase

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI SANGUINETTO



Centro Storico Capoluogo
Relazione tecnica

tav. n. **CS 5**

N. PROGR.

13



QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.
BASSA PIANURA VERONESE

progettista

arch. Arianno Avogaro
Viale Spolverini 60
37131 Verona

progettista

arch. Giuseppe Zardini
Via Interrato dell'Acqua Morta 50
37129 Verona

DATA

settembre
2013

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

PROGETTISTA



PROGETTISTA



Premessa

Il Centro Storico del capoluogo comunale individuato dal PI corrisponde all'agglomerato insediativo urbano che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie i segni della formazione remota e delle proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e culturali.

È riferimento per le attività socio economiche e culturali cittadine.

Pertanto la redazione della terza fase del piano di interventi riguardante il centro storico di Sanguinetto è stata un'attività che ha comportato tre differenti tipologie di lavoro:

- una prima fase con l'aggiornamento della schedatura esistente in base alla modifica dei gradi di intervento introdotti con le NTO della seconda fase del P.I.
- la seconda fase per la restituzione informatizzata della documentazione esistente e la realizzazione di una nuova cartografia in scala adeguata a consentirne la rapida consultazione ed interpretazione
- una terza fase in cui è stato necessario procedere alla "progettazione urbanistica" vera e propria, fornendo anche direttive relativamente a materiali, colori e modalità di intervento sull'edificato attraverso la modifica del previgente articolo 20 delle NTO allegate alla seconda fase del P.I.

Infatti la revisione e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione che disciplinano gli interventi sugli edifici del centro storico è stata pensata al fine di favorire gli interventi incentivando realizzazioni di qualità adeguata.

Gli obiettivi

Il centro storico è considerato come l'insieme degli spazi e dei percorsi che devono trasmettere la percezione della qualità dell'edificato anche attraverso il riequilibrio tipologico/volumetrico dell'esistente evitando improprie sostituzioni.

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nel Centro Storico del capoluogo comunale devono quindi essere coerenti con l'obiettivo della tutela e restauro del contesto figurativo storico, rimuovendo gli elementi in contrasto a favore della ricomposizione dell'assetto originario pur senza escludere, ove è prevista la sostituzione di elementi in contrasto, architetture contemporanee di qualità.

Le azioni

Il PI effettua la trattazione tematica di settore del Centro Storico, riclassificando tutti gli edifici ed i manufatti riportati negli elaborati grafici del previgente P.R.G., secondo valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali, assieme alle relative aree scoperte e assegnando per ognuno le modalità di intervento aggiornate alla vigente normativa regionale e statale.

Per ogni edificio e/o manufatto sono state indicate le prescrizioni relative al tipo di intervento ammesso in funzione dei valori d'arte, di storia, di cultura ed ambientali.

Le aree urbane concentrano e riassumono gran parte delle criticità ambientali.

Pur nella loro diversità, questi specifici "ecosistemi urbani" – nei quali si concentra la parte prevalente della popolazione – condividono una situazione di forte criticità ambientale, sia sotto il profilo del consumo di risorse (energetiche e idriche), che sotto quello del rilascio di sostanze inquinanti (rifiuti, emissioni atmosferiche, scarichi idrici), della qualità e disponibilità di risorse ambientali (spazi verdi e aree naturali, qualità dell'aria e dei corpi idrici).

L'espansione urbana, con la dispersione delle residenze attorno ai nuclei centrali e la concentrazione in questi ultimi delle funzioni centrali, sembra proseguire anche in questo ultimo decennio, determinando una crescente infrastrutturazione ed edificazione anche in aree verdi e una maggiore congestione.

L'inserimento di elementi di naturalità e la costituzione/riqualificazione delle reti di connessione ecologica sono obiettivi fondamentali nella logica di un miglioramento qualitativo dell'ecosistema urbano.

Il Piano degli Interventi fissa i parametri di riferimento, che dovranno essere tenuti in considerazione prima della redazione di qualsiasi intervento, sia pubblico che privato, nel Centro Storico del capoluogo comunale.

Il Centro Storico di Sanguinetto va considerato nel suo complesso non come mera addizione di singoli edifici di particolare interesse, ma come ambiente.

Dove l'ambiente è da ritenersi come un'opera collettiva che si è tradotta in espressione formale dei contenuti culturali, sociali e politici di una civiltà, che ha fruito di uno specifico ambiente geografico e che ha conformato l'ambiente costruito, in modo unico ed irripetibile, con una sapiente stratificazione di segni senza soluzione di continuità con l'ambiente naturale.

L'immagine complessiva del Centro Storico del capoluogo comunale va salvaguardata nella consapevolezza che la rappresentatività dei luoghi travalica l'interesse privato, essendo, di fatto, di godimento pubblico.

La salvaguardia ed il recupero dell'esistente, non va perciò visto solo settorialmente, regolamentando solamente gli interventi sugli edifici di proprietà privata, ma anche e soprattutto in termini di contestualità, che prevede perciò una puntuale regolamentazione anche degli interventi sulla proprietà pubblica.

Infatti, il singolo manufatto architettonico, come del resto il singolo particolare di arredo urbano, deve necessariamente essere messo in relazione con l'edificio accanto, l'isolato, la via, la piazza, il quartiere: in una parola con l'ambiente costruito e con l'ambiente naturale che lo circonda.

L'approccio urbanistico architettonico al progetto di centro storico deve essere preceduto da un'attenta percezione dello stato dei luoghi, che si ottimizza contestualizzando i piani verticali, i piani orizzontali e gli elementi di arredo urbano che già esistono e che il progetto mira a valorizzare.

Per il Centro Storico del capoluogo comunale, oltre alla revisione del grado di intervento relativo ai fabbricati schedati nei sette isolati individuati (e raccolti nelle due tavole CS.1.a

e CS.1.b) sono state redatte due tavole grafiche di progetto, in cui le rappresentazioni planimetriche devono intendersi esclusivamente come strumenti urbanistici e non possono pertanto essere prese come riferimento dell'effettivo stato di fatto.

Le tavole grafiche riguardano nello specifico:

- Tav. CS.2 / Direttive di intervento – scala 1:1000 in cui è illustrato:
 - ✓ il rilievo planimetrico degli edifici con distinzione cromatica del riferimento catastale da quello della CTR, nonché gli edifici principali e gli accessori;
 - ✓ la numerazione distinta cromaticamente per ogni isolato dei fabbricati esistenti
 - ✓ il grado di intervento attribuito ad ogni costruzione (principale o accessorio) distinto con diversa campitura colorata;
 - ✓ l'indicazione dell'obbligo della demolizione degli edifici incongrui, il cui volume può essere completamente recuperato, in sostituzione, nel lotto di proprietà;
 - ✓ il sedime delle nuove costruzioni e degli ampliamenti ammessi (laterali o posteriori), numerando i primi e indicando per ciascuno i valori massimi di superficie coperta, numero dei piani e volumetria;
 - ✓ gli ambiti dove è previsto l'obbligo di strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), con l'obbligo preventivo di un accordo di programma con l'Amministrazione Comunale ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004;
 - ✓ gli ambiti di nuova edificazione conseguenti a demolizione e/o modifica degli edifici preesistenti con assegnazione dei parametri di nuova edificazione in sostituzione di quella oggetto di demolizione e in aggiunta alla volumetria di cui è prevista la conferma; anche in questo caso gli interventi sono soggetti a preventivo accordo di programma con l'Amministrazione Comunale ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004;

- ✓ gli ambiti di ristrutturazione urbanistica con demolizione e nuova ricostruzione a pari volumetria degli edifici preesistenti;
 - ✓ l'indicazione di possibile sopraelevazione (di tipo "A" o "B") ai sensi dell'art. 21.6 delle NTO allegate al progetto di Centro Storico.
- Tav. CS.3 / Destinazione d'uso dei fabbricati e del suolo – scala 1:1000 in cui è illustrato oltre alla sagoma di progetto dei fabbricati, le tipologie d'uso degli stessi (riconducibile alla residenza e alle attività ad essa connesse) e l'indicazione di massima delle superfici scoperte di pertinenza.
Nelle modalità di intervento degli ambiti territoriali assoggettati a PUA, a nuova edificazione e a ristrutturazione urbanistica, le destinazioni d'uso del suolo saranno conseguenti alle modalità di intervento dei singoli comparti individuati.

La determinazione del Credito Edilizio, che è utilizzabile nelle zone di sviluppo residenziale individuate dal P.A.T.I. e confermate dal P.I. nell'intero territorio comunale, è applicabile anche per gli ambiti dove è previsto l'obbligo di strumento urbanistico attuativo (P.U.A.) e per gli ambiti di nuova edificazione individuati nella cartografia di piano.

Il dimensionamento

Per quanto riguarda l'incremento degli abitanti teorici aggiuntivi e per la dotazione di standards urbanistici si è fatto riferimento alle previsioni del P.R.G./P.I. e del P.A.T.I.

Raffrontano i dati inseriti nell'all. A alle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e in particolare al dimensionamento dell'A.T.O. 3.1 Sanguinetto, e i dati desumibili dagli elaborati grafici allegati alla presente terza fase del 1° PI del Comune di Sanguinetto (parametrando la volumetria aggiuntiva stimata in 11.375 mc. con il dato teorico di 186 mc/ab), si riscontra quanto segue:

	P.A.T.I.	P.I./CS Capoluogo
• Abitanti teorici aggiuntivi (n.)	817	(817+61)
		878

