



**COMUNE DI
CASTELNUOVO DEL GARDA**
Provincia di Verona
Regione Veneto

**Piano degli
Interventi
dei Centri Storici**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO

1



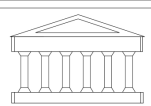
Sindaco
ing. Maurizio Bernardi

Responsabile Area tecnica
Edilizia Privata ed Urbanistica
arch. Fiorella Carloni

Assessore all'Urbanistica
Avv. Fausto Scapini

Segretario Comunale
dott.ssa Daniela Stagnoli

Progettista
arch. Giorgio Forti



giorgio forti architetto

via Girolamo dai Libri n°28 - 37131 Verona
tel 045 521852 e-mail architetto@giorgioforti.191.it

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Piano degli Interventi (P.I.) dei Centri Storici del Comune di Castelnuovo del Garda, che è redatto ai sensi dell'art 17 – Contenuti del Piano degli interventi (P.I.) - della L.R. 11/2004 e che tiene conto delle finalità previste dal P.A.T.I., di cui all'articolo successivo, si relaziona al Piano degli Interventi relativo all'intero Territorio Comunale, integrando ed approfondendo, in generale, le problematiche delle zone territoriali di tipo A – Centri Storici – ed, in particolare, i contenuti, espressi negli articoli 54, 55, 56 e 57 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I. dell'intero territorio Comunale.

Il Piano degli Interventi (P.I.) dei Centri Storici fissa i seguenti parametri di riferimento, che dovranno essere tenuti in considerazione prima della redazione di qualsiasi intervento, sia pubblico che privato, nei Centri Storici del territorio comunale.

- I Centri Storici sono da considerarsi, nel loro complesso, Beni Culturali, i quali sono intesi 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 di ogni Centro Storico, giunta fino a noi, va salvaguardata nella consapevolezza che la "figurabilità 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.
- All'interno dei Centri Storici, niente vale da solo. Ogni elemento ha valore nella capacità che ha di mettersi da una parte in rapporto con il suo contesto e dall'altra di essere un punto emergente del contesto stesso che lo accoglie. Pertanto ogni Centro Storico va inteso nella sua intrinseca realtà "urbatettonica", che necessita per questo di interventi in grado di coniugare le esigenze sia urbanistiche che architettoniche.
- L'approccio urbanistico architettonico deve essere preceduto da un'attenta percezione dello "spirito dei luoghi", che si ottimizza contestualizzando i piani verticali, i piani orizzontali e gli elementi d'Arredo Urbano. Ciò permette di riconoscere compiutamente l'ambiente storico costruito non solo nella sua "tridimensionalità a cielo aperto", ma anche nella sua

“spiritualità”.

Il Piano degli Interventi (P.I.) dei Centri Storici del Comune di Castelnuovo del Garda nella sua stesura ha inteso raggiungere i seguenti obiettivi:

- Ricercare i valori emblematico-emergenti, in modo da riordinare la lettura dell'ambiente costruito, nella consapevolezza che tale studio si qualifica come “processo intermedio di costruzione” di un ambiente urbano significativo: esso non s'identifica quindi né con la “forma” della città né con il semplice completamento di attrezzature, ma con l'organizzazione funzionale ed estetica di tutte le componenti dello spazio pubblico. Il P.I. non si prefigge quindi di cambiare assetto ai Centri Storici, ma al contrario di favorire le relazioni di una parte con l'altra e, soprattutto, di determinarne un volto riconoscibile.
 - Elaborare una nuova integrazione linguistica, necessariamente abbinata a quelle tecniche e funzionali, degli interventi di recupero, nei quali come detto, è opportuno operare in condizioni di evidente contestualità, capace di cogliere gli aspetti estetici prodotti, controllandone nel contempo l'idoneità sensoriale e la pertinenza linguistica, tecnologica e funzionale.
 - Favorire una crescita culturale fra gli abitanti e chi opera nei Centri Storici del territorio comunale, che sappia, interpretando le esigenze della gente, coniugare le attuali necessità con la salvaguardia e la conservazione, ma anche con la valorizzazione e con la caratterizzazione dell'ambiente storico-costruito, patrimonio culturale indiscusso di chi vi abita.
- Va inoltre sottolineato che il corpus normativo del P.I. non si prefigge di definire a priori ogni tipo d'intervento, ma di fornire esclusivamente una griglia di riferimento, entro cui il cittadino ed ogni operatore possano coscientemente muoversi. Ciò perché l'ambiente storico è in costante divenire, essendo una successione continua di fasi e per questo è basilare:
 - prevedere l'apporto dei progettisti che operano soprattutto nel territorio, per recepire nuove conoscenze ed approfondimenti, dai quali possono derivare più puntuali soluzioni in fase esecutiva.
 - approfondire la lettura e la conoscenza, preliminari ad ogni tipo di intervento, degli aspetti della cosiddetta Scena Urbana, descritta nella PARTE SECONDA, attraverso un duplice percorso, tenendo conto che oggettività e soggettività s'intrecciano indissolubilmente in un continuo scambio dimensionale: la dimensione temporale e quella spaziale. La prima è, per lo più, legata al cittadino che, abituato da anni a fruire dello stesso spazio, ne riconosce perfino l'atmosfera, e perciò ha un approccio legato all'evoluzione dell'ambiente nell'ottica della memoria storica e, a volte, perfino della nostalgia. La seconda è legata principalmente alla visione del visitatore che, non conoscendo il substrato culturale del luogo, è più portato a

recepire l'immagine esterna dello spazio urbano, non filtrata dalla visione della memoria, ma non per questo meno importante, dal momento che un'immagine vigorosa è in grado di sottendere i contenuti dell'intera comunità che abita in un determinato ambito urbano.

Il Piano degli Interventi (P.I.) dei Centri Storici, a conclusione dello studio di analisi, definisce gli ambiti storici costruiti come Ambiti di Tutela di Valenza Comunale, nei quali ogni intervento, anche quello minimale, dovrà essere preceduto da un'attenta riflessione sul concetto di ambiente storico costruito nella consapevolezza che ogni intervento, non opportunamente valutato, può modificarne negativamente la percezione.

Il P.I. è formato da:

- una relazione illustrativa,
- elaborati di analisi, propedeutici alla redazione del piano,
- abachi relativi agli oggetti ed elementi costituenti la cosiddetta Scena Urbana,
- tavole grafiche, che rappresentano le indicazioni progettuali,
- schedature di ogni singolo edificio che, oltre a completare le indicazioni progettuali illustrate nelle tavole grafiche, segnalano, con funzione anche di registro, gli eventuali Crediti Edilizi. Inoltre, essendo redatte in formato access, costituiranno, una volta completata la redazione del Piano degli Interventi di tutti i Centri Storici del Comune di Castelnuovo del Garda, la banca dati alfa-numerica contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento, che comprende anche le informazioni contenute negli elaborati sopra descritti,
- il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, che sarà esaustivamente definito, una volta completata la redazione del Piano degli Interventi di tutti i Centri Storici del Comune di Castelnuovo del Garda,
- le Norme Tecniche di Attuazione.

Gli elaborati di analisi, redatti per ogni Centro Storico insistente nel territorio comunale, comprendono:

- analisi storica dell'evoluzione urbanistica dell'aggregato urbano,
- analisi dei percorsi,
- analisi degli spazi pubblici,
- analisi degli spazi privati,
- analisi dei vuoti o degli spazi non costruiti,
- analisi dei pieni o degli spazi costruiti,
- analisi delle emergenze architettoniche-ambientali degli edifici,
- analisi della struttura,

- analisi dello schema connettivo.

Gli elaborati relativi agli abachi, distinti in positivi e negativi, comprendono:

- l'abaco degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti le facciate,
- la classificazione cromatico-tipologica degli edifici,
- l'abaco delle forme e delle disposizioni dei materiali da impiegarsi nelle pavimentazioni,
- gli abachi dei singoli oggetti ed elementi, che concorrono a definire l'arredo dello spazio urbano,
- la tavolozza dei colori e la guida pratica delle tecniche di restauro delle facciate.

Le tavole grafiche, che visualizzano le indicazioni progettuali e che prendono in considerazione le singole zone in cui è stato diviso ogni Centro Storico del territorio comunale, sono numerate in quattro distinte caselle che di seguito sono spiegate:

- il primo numero, composto da una sola cifra, indica il Centro Storico cui si riferisce la tavola,
- il secondo numero, composto da due cifre, indica, fra le zone che suddividono ogni Centro Storico, quella presa in considerazione,
- il terzo numero, composto da due cifre, indica la progressione della tavola riferita ad ogni singola zona,
- il quarto numero, composto da tre cifre, indica la progressione della tavola riferita a tutto il territorio comunale..
- Per ogni singola zona di ciascun Centro Storico del territorio comunale sono redatte tre tavole grafiche, le cui graficizzazioni, sia delle planimetrie sia dei prospetti, devono intendersi esclusivamente come strumenti urbanistici e non possono pertanto essere presi come riferimento dell'effettivo stato di fatto.
- Le tavole grafiche, che perimetrano le varie zone territoriali di tipo A, in modo più dettagliato di quelle in scala minore (1:5.000) - impiegate nel Piano degli Interventi dell'intero territorio comunale prevalgono rispetto a quest'ultime - – dal momento che aggiungono sempre più particolari e specifiche - e riguardano nello specifico:
 - tav. 01 - Tavola degli interventi ammessi, in scala 1:333, in cui è illustrato:
 - il rilievo planimetrico degli edifici, che distingue cromaticamente il rilievo da riferimento catastale (in nero) da quello realizzato sul campo (in blu), nonché l'edificio principale dai suoi accessori (evidenziati da un tratteggio inclinato azzurro);
 - la numerazione (in viola) delle Unità Edilizia Minima di Intervento (U.E.M.), che distingue l'edificio principale (segnalato col solo numero) dagli eventuali accessori ad esso correlati, indicati dallo stesso numero dell'edificio principale seguito da una lettera minuscola, posta in progressione secondo il numero degli accessori presenti;

- il grado di protezione, attribuito ad ogni costruzione principale e ai singoli accessori, indicato da numeri e lettere entro riquadri in colore nero;
- l'indicazione – visualizzata con un riquadro suddiviso in diagonale da tratteggio inclinato giallo e da un tratteggio inclinato rosso - 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 o degli ampliamenti ammessi, con le relative altezze, che sono visualizzate nei profili dei prospetti, correlati alla planimetria. E' visualizzata in colore giallo la demolizione ed in colore rosso la costruzione;
- l'ambito di interesse comunale di progetto, che è segnalato da un contorno arancione,
- l'ambito dei possibili parcheggi pertinenziali, contornati da un colore rosso che è tratteggiato per i parcheggi interrati, specificati dalla sigla P.P e continuo per i parcheggi in tettoia, specificati dalla sigla P.P.T.;
- l'ambito dove è previsto l'obbligo di strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), segnalato da un contorno, in punto e linea, di colore verde, che in molti casi è accompagnato dalla sigla Ac. di Pr., che indica l'obbligo preventivo di un accordo di programma con l'Amministrazione Comunale;
- la determinazione del Credito Edilizio, indicato dalla sigla Cr. E., che è utilizzabile nelle zone di sviluppo residenziale individuate dal P.A.T.I. nell'intero territorio comunale;
- indicazione di prescrizioni particolari relative ad eventuali variazioni in altezza indicanti l'allineamento in gronda, il numero di piani ed il verso delle falde.
- tav. 02- Tavola delle Pavimentazioni e dell'Arredo Urbano, in scala 1:333, in cui sono illustrati, oltre ai manti di pavimentazione e a tutti gli oggetti ed elementi ad essi correlati, anche gli elementi e gli oggetti di Arredo Urbano, con l'indicazione della congruità o meno e della necessità di conservazione. Sono altresì segnalate le fonti di disagio o di affaticamento, di pericolo o delle barriere architettoniche, così come definite dall'art. 2 del D.M. del 14/08/1989 n° 236. La tavola contestualizza la planimetria con gli alzati dove sono indicati, con gli stessi criteri sopra illustrati, gli oggetti ed elementi di corredo di facciata. Sono indicate altresì, con la sigla "mf" - segnalate indipendentemente dalla categoria cui appartengono le U.E.M. - le modifiche di facciata intese a migliorare la composizione dei fronti, ad eliminare eventuali recenti manomissioni irrispettose, ad adeguare gli ordini e le dimensioni delle aperture, con la ripresa in tal caso degli elementi costruttivi e decorativi esistenti.
- tav. 03 - Tavola delle facciate, in scala 1:200, in cui sono illustrati i rilievi dei principali fronti edilizi. La tavola prende in considerazione sia il colore delle facciate sia il decoro. Il colore è visualizzato con prospetti acquerellati, le cui campiture dipinte indicano che il colore va mantenuto ed eventualmente ripristinato. Di contro se il prospetto acquerellato non presenta alcuna dipintura, significa che il colore attualmente presente è mancante o incongruo e va

ridefinito, facendo riferimento alla tavolozza dei colori, allegata alle presenti Norme. I prospetti acquerellati sono correlati a prospetti semplicemente disegnati, visualizzati nella riga sottostante, dove sono segnalati gli oggetti ed elementi di corredo di facciata con l'indicazione della congruità o meno e della necessità di conservazione, nonché le modifiche di facciata (mf) intese a migliorare la composizione dei fronti, ad eliminare eventuali recenti manomissioni irrispettose, ad adeguare gli ordini e le dimensioni delle aperture, con la ripresa in tal caso degli elementi costruttivi e decorativi esistenti.

Le schedature, che vanno lette contestualmente alle tavole grafiche, sono redatte in linguaggio informatico access, in modo da poter essere correlate con le tavole grafiche informatizzate e costituire, una volta completata la redazione del Piano degli Interventi di tutti i Centri Storici del territorio comunale, la banca dati alfa-numerica di tutti gli edifici.

- Le schede opportunamente numerate sono formate da quattro facciate:
- La prima facciata contiene tutte le informazioni relative all'individuazione toponomastica con la visualizzazione planimetrica desunta dalle tavole grafiche, dove l'edificio a cui corrisponde la schedatura, è evidenziato in verde. Contiene inoltre le informazioni sui dati stereometrici, sulla tipologia, sull'utilizzazione o meno, sulla destinazione d'uso originaria ed attuale, sull'epoca dell'impianto e degli interventi successivi, nonché i riferimenti della scheda con le tavole grafiche sopra descritte.
- La seconda facciata visualizza la documentazione fotografica, ripresa da più punti di vista, che permette di conoscere l'edificio con visioni dall'alto e da terra.
- La terza pagina individua i particolari di rilievo degni di essere conservati, i materiali delle strutture, siano esse verticali od orizzontali, comunque a vista, - con il relativo stato di conservazione - i materiali costituenti le coperture e gli intonaci di facciata - con il relativo stato di conservazione -. La tecnica pittorica ed il colore presenti con la segnalazione della coerenza o meno con i colori della tradizione locale. Riporta anche il prospetto acquerellato dell'edificio in questione con le indicazioni già segnalate nella terza tavola di zona, che è relativa alle facciate.
- La quarta facciata descrive l'edificio da un punto di vista tipologico ambientale. Evidenzia poi la compatibilità della funzione urbana, sia originaria che attuale. Illustra le prescrizioni da adottare nel caso di intervento sull'edificio, segnalando eventuali crediti edilizi. Visualizza graficamente l'eventuale intervento prescritto o accresce la documentazione fotografica dell'edificio. Infine determina il grado di protezione prescrittivo per i futuri interventi, sia per l'edificio principale sia per gli accessori ad esso correlati.

Il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, che è composto dalla tavolozza dei colori, suddivisa in: intonaci, tecnica a calce con colori puri, tecnica a calce composti e dal colore degli infissi, alla quale si deve fare riferimento per ogni intervento cromatico sulle facciate. Il prontuario è completato dalla guida pratica al restauro di

facciata. Tale prontuario sarà esaustivamente definito, una volta completata la redazione del piano degli Interventi di tutti i Centri Storici del Comune di Castelnuovo del Garda.

Le norme tecniche operative che sono suddivise in due parti:

- La prima prende in considerazione gli interventi architettonici, senza tralasciare le problematiche urbanistiche.
- La seconda, che riguarda gli aspetti della cosiddetta Scena Urbana, è, a sua volta, suddivisa in tre titoli, riguardanti nello specifico:
 - Il Colore e del Decoro delle Facciate degli edifici.
 - La Pavimentazione,
 - L'Arredo Urbano.