



Comune di Sommacampagna
Provincia di Verona

VARIANTE N. 23 AL P.R.G.
REGOLAMENTAZIONE DEGLI INTERVENTI
AMMISSIBILI ALL'INTERNO DEL
CENTRO STORICO DI CUSTOZA

ORIGINALE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI
 CONSIGLIO COMUNALE N° 02
 DEL 28 FEB. 2005

ARRIVATO IL
 18 FEB. 2005
 COMUNE DI SOMMACAMPAGNA
 Ufficio Tecnico Edilizia Privata

RELAZIONE

ARCHITETTO ANNA BRAIONI

Collaboratori:

Arch. Maddalena Basso; Arch. Loredana Girelli

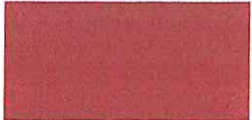
Vicolo Ponte Nuovo, 9 – 37121 VERONA Tel 045 597733 fax 045 8020924 e-mail: anna.braioni@libero.it

ORDINE

degli
 ARCHITETTI
 PIANIFICATORI
 PAESAGGISTI
 CONSERVATORI
 della provincia di
 VERONA



Anna Braioni
 n° 422
 sezione A
 settore architettura
 ARCHITETTO



Handwritten signature

Premessa

La superficie territoriale interessata dalla Variante 23 al PRG "Regolamentazione degli interventi ammissibili all'interno del Centro Storico di Custoza" è di ha 12,3 con un volume complessivo di edificato di 98.162 mc, pari ad un indice territoriale complessivo di 0,8. La superficie coperta occupata dal costruito è di mq 15.508, cioè il 12,6 % della superficie territoriale. Il numero attuale dei vani è 834 di cui 523 ad uso abitativo raggruppati in 107 alloggi. Gli attuali residenti sono 259 riuniti in 95 nuclei famigliari. Questi sono alcuni dati numerici per definire quantitativamente la consistenza dello strumento urbanistico su cui si va ad operare.

Da tenere presente che il Piano Particolareggiato vigente a cui la Variante fa riferimento, ha un perimetro più limitato ed infatti considera una superficie territoriale di ha 6,8 con un volume complessivo di 63.015 mc, pari ad un indice territoriale di 0,9. La superficie coperta relativa è di 10.516 mq, cioè il 15,5 % della rispettiva superficie territoriale.

Cap. 1 – Obiettivi della Variante

Nel dare l'incarico per la Variante, l'Amministrazione comunale si è proposta come obiettivo prioritario la valorizzazione di un luogo storico che da sempre viene riconosciuto come sito caratteristico degli ultimi cordoni delle colline moreniche gardesane prima della grande pianura alluvionale atesina.

I due fronti urbani, pressoché paralleli e con orientamento nordovest- sudest, sono posti sulle due dorsali: una, la più alta, che comprende la Villa Morano-Pignatti, l'altra più bassa con la Chiesa parrocchiale, la villa Medici-Caprara e l'Ossario. Ma l'elemento che maggiormente li caratterizza è l'essere separati fisicamente e, nel contempo, profondamente legati visivamente, da un'ampia area a forma di sella, coltivata per gran parte a vigneto e segnata da tre strade già presenti nel Catasto austriaco (via Erta, via Chiesa e via Segò de la Vecia).

Quest'area di cesura tra i due insediamenti assume un particolare valore paesaggistico in quanto il distaccato contrapporsi dei due crinali rende ancora più evidente il loro ruolo di segni identificativi del territorio.

Se l'assetto morfologico definisce i caratteri sopra descritti, l'evolversi dell'insediamento urbano, indica invece le modalità di sviluppo e di coerenza formale all'impianto storico.

Questi sono i temi che il piano deve tenere ben presente, nel momento in cui va a modificare gli attuali assetti, sia che essi siano o non siano difformi rispetto alle identità insediative così come storicamente si sono determinate.

D'altra parte, ed è il secondo ordine di problemi, affinché ogni organismo insediativo storico possa continuare a funzionare, si rende necessario adeguarlo all'attuale modo di vivere: nuove esigenze dell'abitare, del traffico, nuove problematiche legate alle necessità di apparcamento, al mantenimento delle attività produttive nei centri urbani, alle norme igieniche e di sicurezza, ecc..

La Variante perciò cerca di rispondere a questo doppio ordine di temi, oltre a quelli risultanti dall'entrata in vigore di strumenti urbanistici sovracomunali successivi

all'approvazione del piano particolareggiato in atto; temi che possono essere così sintetizzati:

1. verifica del piano in vigore sotto il profilo sia funzionale-distributivo che normativo, anche alla luce del dispositivo della sua approvazione regionale;
2. inserimento del crinale della Chiesa Parrocchiale, in adeguamento al Piano d'Area del Quadrante Europa, ampliato all'area a destinazione pubblica che congiunge i due crinali e ad una piccola appendice su via 24 maggio in modo da dare unitarietà al complesso;
3. revisione della viabilità generale per comprendere (in relazione anche agli interventi di sistemazione di via Bellavista e a quelli previsti per via 24 maggio) l'attuazione di un nuovo tratto stradale che proseguendo la strada di lottizzazione già realizzata da via Segò de la Vecia a via Chiesa, arriva a via Erta con un miglior inserimento nell'orografia del versante; in tal modo si sostituisce l'asse viario previsto dal P.R.G. di collegamento tra via Chiesa e via Segò de la Vecia (la circonvallazione di Custoza), che interrompeva la piana; si ricongiungono tra loro le funzioni dei due centri urbani (gli impianti sportivi e la Chiesa parrocchiale da una parte e la residenza dall'altra); si elimina l'impatto negativo che la strada di P.R.G. avrebbe prodotto dal punto di vista paesaggistico-ambientale; e, infine, si possono valorizzare le passeggiate tra i due crinali, verso la Chiesa parrocchiale e su via Bellavista.
4. interventi di recupero e valorizzazione dei segni storici e delle visuali panoramiche che danno identità al territorio di Custoza;
5. ricomposizione di alcune situazioni di degrado, compresa quella del proliferare di manufatti di scarsa consistenza costruttiva destinati a garage, sostituendoli, dove l'orografia naturale li rende possibili, con volumi interrati all'interno di balze naturali del terreno;
6. riallineamento delle sagome altimetriche di alcuni corpi di fabbrica e riordino degli spazi cortivi, evitando la suddivisione delle aree di pertinenza dei singoli fabbricati con recinzioni;
7. eliminazione di alcune situazioni di degrado che già il piano in essere aveva tentato di eliminare, ma che hanno avuto alcuna possibilità di realizzarsi;
8. impulso ad alcune iniziative private di valorizzazione del territorio di Custoza (attività di ristorazione legate anche alla produzione del vino, sviluppo del turismo legato ai percorsi risorgimentali, ecc.).

In conclusione, rispetto alla precedente perimetrazione, oltre ad alcune rettifiche dei confini necessarie per accorpate edifici o aree omogenee, si è ritenuto utile, come si è sopra accennato, inglobare anche la piana tra i due nuclei storici, in modo da permettere, tra l'altro, l'aggiornamento del tracciato degli assi stradali su cui si intende operare per migliorare la viabilità; nel contempo, garantire una maggior tutela sulla destinazione pubblica dell'area e porre ordine sulla spina di edifici che accompagnano il percorso verso la Chiesa parrocchiale.

Le unità schedate sono 167 raggruppate in 10 isolati di cui sette erano già stati identificati nel precedente piano (crinale di via Bellavista), con l'aggiunta dell'isolato "H" che comprende la vasta area a destinazione pubblica, dell'isolato "I" che ingloba la Chiesa parrocchiale di Custoza e, infine dell'isolato "L" che raggruppa l'edilizia contigua alla Chiesa.

Cap. 2 - Metodologia di lavoro

2.1. Criteri metodologici.

I criteri metodologici seguiti sono stati:

- innanzitutto un approfondimento dell'evoluzione del territorio in oggetto attraverso l'analisi dei catasti storici e la raccolta di ogni altra documentazione d'archivio;
- la verifica e l'aggiornamento della schedatura già effettuata nel precedente studio che, essendo stato svolto alla fine degli anni '80, ha subito notevoli modifiche, oltre a quella conseguente all'inserimento dell'area contigua alla Chiesa parrocchiale, precedentemente esclusa dal Piano particolareggiato a cui si fa riferimento;
- numerosi sopralluoghi e colloqui con i residenti in modo da comprendere sia la reale situazione strutturale e funzionale dei luoghi, sia le aspettative dei cittadini in relazione alle possibili trasformazioni;
- elaborazione di una banca dati in modo da poter inserire tutte le informazioni raccolte (cartografia, planimetrie, documentazione fotografica, descrizioni, dati stereometrici, ecc.) e le indicazioni di piano; quest'ultimo aspetto rappresenta un primo passo per l'informatizzazione di tutto il territorio.

In tal modo si è giunti alla proposta di massima sui gradi di protezione e sugli interventi ammessi.

Quindi, dopo una verifica puntuale con l'Amministrazione si è arrivati alla stesura finale della cartografia di piano e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

2.2. Le modalità di rilevamento

Si è ritenuto necessario ampliare la scheda di rilevamento precedentemente utilizzata, riportando tutte le informazioni base necessarie ad identificare la struttura e la funzionalità dell'edificio, ma corredandola nel contempo di altri dati che possono servire ad inquadrarlo in maniera più puntuale sia nel territorio che nella sua evoluzione storica e cioè:

1. inserire un fascicolo complessivo per tutto l'isolato in modo da:
 - enucleare anche visivamente con una foto area la parte di territorio che si esamina nel contesto generale;
 - produrre i catasti storici (austriaco e d'impianto) e quello attuale in un'unica soluzione;
 - dare alcune informazioni generali sull'isolato (superficie territoriale, indice territoriale, superficie coperta, numero alloggi occupati e non, numero di vani destinati alla residenza o ad altro uso, numero famiglie e residenti);
 - definire le indicazioni complessive del piano in oggetto (superficie coperta e volume da demolire, da integrare, totali di progetto);
 - produrre una planimetria complessiva dello stato attuale con indicate le aree di pertinenza, gli elementi puntuali o lineari da tutelare (pozzi, capitelli, murature, ecc.) e le alberature significative presenti;
 - indicare su un'altra planimetria la numerazione delle schede.
2. aggiungere nella scheda relativa al singolo edificio alcune informazioni che possono successivamente essere utilizzate in sede di informatizzazione di tutto il territorio comunale:

- i dati catastali;
- una documentazione fotografica più adeguata a descrivere l'edificio;
- i dati di progetto in termini non solo di interventi ammessi, ma anche di superficie e volume da demolire e da integrare.

Quindi tutte le voci sono state informatizzate in Access per poter avere una banca dati aggiornata e aggiornabile per qualsiasi variazione possa intervenire.

Cap. 3 - Considerazioni storico-urbanistiche

3.1. L'evoluzione storico-insediativa.

Carlo Cipolla fa risalire le origini di Custoza come fortificazione nel periodo delle lotte fra guelfi veronesi, spalleggiati dai mantovani e dai bresciani, e i ghibellini di Ezzelino, intorno al 1243. "Custodia" farebbe parte di quel sistema di difesa eretto in quel periodo assieme al Serraglio (la muraglia con fossato tra Valeggio e Villafranca).

Ancora in epoche precedenti il sito, arroccato sull'ultimo cordone morenico prima della grande pianura alluvionale, rappresentava il punto di legame fra Sommacampagna e Villafranca e si poneva a controllo del luogo di passaggio in direzione nord-sud nella piana al limite dei versanti collinari.

Dall'analisi sia del Catasto austriaco che di altra iconografia storica risulta chiaramente che il nucleo originale di Custoza si sviluppa sul crinale di Villa Morano-Pignatti in quanto ultimo caposaldo del sistema dei rilievi morenici del basso Garda.

La storicità dei luoghi ben si evidenzia anche nell'iconografia che ha descritto le battaglie risorgimentali del 1848 e del 1866 (si veda il volume pubblicato nel 1878 sulle Battaglie di Custoza con i disegni di Archipinti e i testi di Quinto Cenni).

Villa Morano-Pignatti è stato un luogo di scontro nel 1866. Tutte le strade dei due centri di Custoza videro il passaggio delle truppe sia nella 1° che nella successiva guerra di indipendenza, in quanto definivano direttrici di passaggio molto importanti dal punto di vista militare: uno verso Villafranca e quindi verso un luogo fortificato del Quadrilatero, l'altro verso il Tione, ultimo baluardo prima della linea invalicabile del Mincio.

Nei successivi periodi non vi sono state trasformazioni di rilievo fin tanto che non sono del tutto scomparsi i rischi di ulteriori eventi bellici e non si è consolidato l'uso pacifico del territorio con l'unificazione dell'Italia, uso pacifico che si è manifestato nell'uso agricolo (impianto di vigneti e frutteti, oltre al tradizionale seminativo) e nella successiva necessità di servire il territorio con un adeguato sistema di irrigazione.

Infatti si possono riconoscere alcuni interventi che risalgono ai primi anni del novecento, evidenziabili per la tipologia degli edifici e legati soprattutto al consolidamento dell'attività agricola e all'insediarsi di alcune forme di artigianato di servizio legate all'agricoltura e ad una presenza antropica più capillare, oltre che più numerosa.

Il regime proprietario basato su grandi fondi che univano immobili e vaste superfici di terreni coltivati (anche nel passato a vigneto), è rimasto inalterato fino a pochi decenni fa e ha limitato l'urbanizzazione soprattutto del crinale di Villa Morano-Pignatti.

Sul colle opposto lo sviluppo urbano si è avuto dal secondo dopoguerra attorno alla linea di edifici che contiene la Chiesa di San Pietro in Vincoli (la chiesa parrocchiale) che da sempre ha rappresentato il centro religioso di tutte le contrade attorno (la Valbusa, i Molini, la Cavalchina, la Bagolina, ecc.).

Proprio per questa sua caratterizzazione di centro religioso e quindi anche sociale, qui, a Custoza "bassa", si sono via via collocate tutte le attività di servizio, consolidando il ruolo di luogo pubblico e di relazione.

Purtroppo le ultime modalità di urbanizzazione non hanno tenuto assolutamente conto delle preesistenze, ma si sono basate in parte sul regime fondiario, ma per la stragrande maggioranza sulle modalità di lottizzazione e di edificazione in auge negli anni '70, omologata alla villetta uni o bifamiliare con taverna e giardino attorno.

La conseguenza è stata un disordine insediativo che ha soffocato il nucleo originario. Ciò risulta del tutto evidente anche ad un'osservazione superficiale dal crinale opposto di Villa Morano-Pignatti: la linearità del sistema storico è andata del tutto persa con il succedersi di nuovi edifici isolati, per lo più a villette uni o bifamiliari, di piccoli condomini progettati tenendo in maggior considerazione le mode estetico-compositive tendenti al massimo recupero della volumetria a discapito del contesto architettonico, urbanistico e ambientale così come storicamente si è individuato.

Il tutto ha prodotto uno sfrangiamento dell'edificato, una perdita di gerarchia del sistema urbano e soprattutto l'assorbimento disordinato degli edifici di valore storico e architettonico (vedi soprattutto villa Medici-Caprara, ma anche l'Ossario, Palazzo Bresola e le sue adiacenze, ecc.).

La popolazione complessiva dell'abitato di Custoza al 31.12.2001 è, all'anagrafe, di 1064 abitanti con una potenzialità prevista di altri 150 abitanti teorici per la nuova lottizzazione (CIES) in fase di costruzione.

Per cui i 254 abitanti residenti nel centro storico rappresentano circa il 24 % del totale di Custoza, una discreta percentuale se si considera che molti vani sono a tutt'oggi disabitati e che il volume a disposizione per ogni abitante varia da 922 mc/ab per l'isolato che contiene la Villa Morano-Pignatti (isolato B) a 204 mc/ab per l'isolato G in cui sono inseriti i due nuovi edifici a schiera sul proseguo di via del Cimitero verso via Erta.

E' da tenere presente, inoltre, che, se fino ad adesso la vocazione insediativa prevalente per Custoza è stata la residenza accompagnata a qualche attività di ristorazione e di artigianato di servizio, si sta ora aprendo una prospettiva di luogo aperto alla ricettività anche nel centro storico, oltre che sulle colline che lo contornano.

Per quanto riguarda le attività produttive, attualmente ne sono presenti quattro: un'officina di lavorazione del ferro su via Cimitero; un magazzino di stoccaggio di prodotti alimentari, probabilmente in fase di dismissione, in centro con accesso dalla parte terminale di via Cimitero a ridosso dell'intersezione con via Bellavista; ed infine due attività legate alla vinificazione.

Il traffico prodotto da queste attività non è significativo se non al momento del carico e scarico dei materiali necessari alla varie lavorazioni e al trasporto del prodotto finito.

Anche il traffico di attraversamento è poco rilevante, se si escludono i due assi di collegamento area collinare - Villafranca e Sommacampagna - Valeggio, assi che, sia nell'arco della giornata che della settimana, comportano alcune modestissime punte di circolazione, proprio per essere diventati itinerari alternativi al sistema viabilistico tra l'entroterra gardesano e Villafranca.

In ogni caso l'aspetto viabilistico è la questione più importante da risolvere, non tanto per la concentrazione di traffico di attraversamento che, come è stato appena indicato, è nel complesso modesto e soprattutto ben diluito nell'arco dell'intera giornata, quanto per la necessità di riqualificare il centro come luogo di visita turistica: attivando, ove possibile, una progressiva pedonalizzazione si potrà meglio legare il visitatore al godimento del paesaggio, al vino e alla ristorazione.

Si identifica così uno dei temi più cari all'Amministrazione comunale: per Custoza uno sviluppo economico legato al turismo enogastronomico e culturale di qualità e quindi alla valorizzazione dei beni architettonici, paesaggistici e ambientali del territorio.

Di conseguenza si evidenziano due problemi: l'ampliamento dei parcheggi pubblici, l'ubicazione di garage privati idonei ad eliminare il più possibile l'apparcamento dalle strade e l'allestimento di una viabilità preferenziale di attraversamento che non tocchi i luoghi centrali dell'abitato (la Chiesa da una parte e dall'altra via Bellavista nel suo tratto urbano).

3.2. Riferimenti normativo-legislativi

Gli strumenti legislativi attualmente vigenti sono la Legge Regionale 31 maggio 1980, n°80 e il Piano d'Area del Quadrante Europa come piano sovraordinato a cui gli strumenti urbanistici locali devono adeguarsi.

Il Piano Territoriale provinciale, non avendo avuto alcuna approvazione da parte della Regione, non ha efficacia. In ogni caso se ne riporta l'articolato normativo, in modo che se durante l'iter di approvazione del Piano Particolareggiato, il PTP dovesse essere approvato, si possa valutare l'apparato normativo anche sotto questo aspetto.

La L.R.80/80 "Norme per la conservazione e il ripristino dei centri storici nel Veneto" indica

- all'art. 1 le finalità: 1) promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione dei centri storici e di ogni altra struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale; 2) rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio e urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.
- all'art. 4 i contenuti dello strumento urbanistico: a) determinare, previa analisi dei manufatti e degli spazi liberi esistenti, le categorie in cui essi devono essere raggruppati per le loro caratteristiche tipologiche; b) definire per ogni categoria così individuata gli interventi necessari a raggiungere le finalità della presente legge; c) descrivere le norme da osservare negli interventi consentiti; d) individuare le aree e gli edifici destinati a servizi pubblici o di uso pubblico, nonché ad opere od impianti di interesse collettivo o sociale, precisando l'ambito urbano o territoriale cui essi fanno riferimento; e) delimitare le aree in cui, per la particolare configurazione o destinazione dell'insediamento o per la natura delle opere che si rendono necessarie, si deve procedere attraverso uno strumento urbanistico attuativo, precisando quale deve essere l'estensione minima di ciascuno.

Il P.A.Q.E. all'Art. 70 – Centri storici nelle Direttive recita: "Nei centri storici e nei piccoli agglomerati urbani di antica origine individuati ai sensi del primo comma del presente articolo e nelle corti rustiche che presentano particolare valore architettonico od ambientale, dovranno essere salvaguardate le caratteristiche di impianto prevedendo la conservazione di pavimentazioni antiche, ove esistenti, ovvero il ripristino delle stesse, se rimosse.

I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano d'area, verificano la perimetrazione dei centri storici, in base alla qualità e alle caratteristiche dell'esistente; individuano inoltre gli spazi esterni (parchi, giardini, piazze, slarghi,

corridoi e percorsi di collegamento) e formulano le norme per la progettazione di un sistema integrato di spazi che costituiscano collegamento tra il centro storico, le zone di recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesistico-ambientale, nonché per la programmazione coordinata degli interventi afferenti all'arredo urbano. Nella realizzazione dei parcheggi di superficie dovranno essere privilegiate pavimentazioni realizzate con tecniche e materiali tradizionali ovvero con manto erboso, delimitandone gli spazi con apposite quinte arboree.

I Comuni, inoltre, devono normare l'occupazione degli spazi pubblici a plateatico ricadenti all'interno dei centri storici secondo i seguenti criteri:

- specificità dei singoli contesti architettonici;
- scelta di arredi mobili compatibili con la qualità dei luoghi."

Il P.T.P., adottato ma non ancora approvato a livello regionale e quindi non ancora operativo, agli artt. 26 e 27 definisce al riguardo le Direttive per la pianificazione comunale in cui, in sostanza, vengono indicate le linee di approfondimento analitico e di progettazione per la tutela, riqualificazione e valorizzazione dei Centri storici sia dal punto di vista funzionale che strutturale, anche in relazione ai loro contesti.

Gli elaborati grafici relativi sono la tav. 2 "Risorse storico-naturalistiche", la tav. 4.1 "La struttura storico-insediativa e la tav. 5.1 "Tavola dei Tessuti e delle Funzioni Urbane". Infine nei "Progetti Storico Funzionali" viene indicato lo Schema Strutturale di Piano che per la Variante in oggetto non si discosta dalla perimetrazione presente nell'Atlante dei Centri Storici e che la presente Variante intende ampliare per una migliore contestualizzazione dell'insediamento nel suo complesso.

Il P.R.G. vigente, anche se è in fase di studio una Variante generale, in sintesi, lascia a specifici strumenti urbanistici il compito di normare all'interno degli ambiti definiti centri storici, ambiti che debbono essere, però, aggiornati a seguito della pianificazione a livello superiore entrata in vigore dopo l'approvazione del P.R.G. (vedi P.A.Q.E.).

Cap. 4 – Indicazioni progettuali

4.1. L'edificato

Come si può evincere dalle tavole grafiche e dalle tabelle riassuntive allegate a questa relazione, si è ritenuto arrivare agli obiettivi che questa variante si era assegnato riguardo il tema in oggetto, attraverso relativamente piccoli interventi di nuova edificazione, diffusi ovunque si siano evidenziate situazioni di degrado. In tal modo si ritiene di incentivare i privati ad eliminare volumi che mal si inseriscono nel contesto storico-paesaggistico di Custoza, sostituendoli con edifici di volumetrie quasi sempre leggermente aumentate (dai 50 ai 300 mc), ma tipologicamente ed architettonicamente più integrate.

Non sono previste consistenti modifiche nelle destinazioni d'uso se non per l'intervento alla conclusione di via Cimitero, dove ad un manufatto adibito a magazzino si permette la sostituzione con volumi misti (residenziali, servizi, ecc.).

Si consolidano le due attività di vinificazione presenti, storiche per Custoza, entrambe ubicate sul versante sud verso la pianura di Villafranca. Per queste si permettono ampliamenti sia interrati che in superficie, con l'obbligo però di riconfigurare un fronte

coerente con il paesaggio rurale circostante e di definire per entrambe un accesso da valle, in modo da non portare traffico pesante all'interno del centro abitato.

Particolare attenzione è stata data ai manufatti utilizzati per l'apparcamento di autoveicoli, di scarsa consistenza e sparsi in modo disordinato all'interno delle aree di pertinenza. La loro presenza produce un degrado visivo generalizzato, soprattutto se sono collocati sulle balze di terreno verso valle. Di conseguenza, si è preferito permettere, perlopiù, volumi interrati (visibili solo per i tagli degli accessi nei terrazzamenti naturali), piuttosto che vedere proliferare manufatti scarsamente giustificabili nel contesto ambientale.

L'aumento di volume complessivo, a strumento urbanistico completamente attuato, è di circa 1600 mc sui circa 98.000 attuali, pari ad un aumento percentuale sul totale del costruito di 1,6. Aumento irrisorio dal punto di vista numerico, ma importante dal punto di vista funzionale, in quanto attraverso azioni di ripulitura, di abbattimento e di nuova costruzione si potrà ridare valore alle architetture del centro storico e riqualificare il contesto paesaggistico e ambientale nella sua complessa organicità.

In compenso la superficie coperta da costruzioni diminuisce di circa 500 mq sugli attuali 15.500 mq, pari ad un valore percentuale del 3,7, dovuto per gran parte alla demolizione di ricoveri precari e alla loro sostituzione con manufatti interrati. Anche questo dato, non particolarmente significativo dal punto di vista numerico, è fondamentale considerarlo nello spazio fisico di Custoza che necessita di essere ricompattato seguendo le linee evolutive storiche della crescita urbana e non la casualità, come, purtroppo, sembrano identificarsi gli interventi edilizi succedutisi in questi ultimi decenni, prima dell'entrata in vigore del piano particolareggiato vigente e che con la Variante in oggetto si intende attualizzare.

4.2. Gli spazi aperti pubblici

E' questo, però, il tema che, sopra tutti gli altri, può determinare o negare la valorizzazione del centro storico di Custoza, aggregazione urbana di modeste dimensioni, ma spesso sede di importanti manifestazioni pubbliche, anche se limitate a brevi periodi dell'anno.

Per questo motivo gli spazi pubblici devono essere dimensionati e progettati per soddisfare sia le esigenze quotidiane, sia quelle legate ai grandi afflussi di persone.

Ciò vale soprattutto per la grande area che unisce i due crinali, che deve rafforzare il suo ruolo di coesione dell'abitato di Custoza e, nel contempo, individuare e valorizzare tutti quegli elementi/segni peculiari di questo luogo, per farlo diventare un insieme complesso, ma fortemente unitario di spazi ed attrezzature pubblici.

Il progetto già in fase avanzata di attuazione ha previsto la realizzazione di una vasta area di verde pubblico (8500 mq) e di un nuovo parcheggio (circa 50 posti macchina) baricentrico rispetto alle attrezzature e ai servizi pubblici già concentrati a Custoza "bassa": la Chiesa, il Cimitero, la scuola materna ed elementare, il centro sociale, l'ufficio postale, gli impianti sportivi, la banca, l'osteria, ecc.).

Da qui, da questa rafforzata centralità si dipartono tutti i percorsi pedonali e ciclabili che qui arrivano: il Camminacustoza, il sentiero verso la Valle dei Mulini, quello verso il Tamburino Sardo, la passeggiata verso via Bellavista, ecc..

Un'altra area importante per dare qualità e vivibilità al centro storico di Custoza è lo "slargo" (già previsto nel piano particolareggiato vigente e che viene confermato, anche se in parte modificato nella planimetria della variante in oggetto), ricavabile prima dell'inizio del tratto in discesa del sentiero militare che proseguendo da via Bellavista arriva alla Valle dei Mulini.

Questo luogo rappresenta di fatto una delle due teste conclusive della passeggiata da Villa Morano Pignatti lungo il crinale di Custoza "alta", che ha come versanti da una parte la piana verso Villafranca e dall'altra la piana verso Custoza "bassa". Ma è proprio questa testa che propone per Custoza un nuovo versante, altrettanto suggestivo dal punto di vista paesaggistico – ambientale, degli altri sopra descritti.

Solo da qui si gode della visione panoramica verso la Valle del Tione e verso il cordone morenico che separa i crinali di Custoza dal bacino imbrifero del Garda/Mincio, potendo perciò osservare la complessa orografia che caratterizza l'area e che la rende unica nel territorio di pianura tra il basso lago, l'alluvione atesina e il bacino imbrifero del Tione che, attraverso il Tartaro confluisce nel grande bacino del Po.

Urbanisticamente qui deve essere ubicato un parcheggio utilizzabile anche in funzione di una futura attività ricettivo/alberghiera e di ristorazione e un'area "affaccio" attrezzata con sedute e quant'altro necessario per una sosta di godimento del paesaggio circostante.

La progressiva pedonalizzazione di via Bellavista e quindi la modifica della viabilità di attraversamento così come sopra descritta, sono i necessari presupposti per questa riqualificazione formale e funzionale.

E', infatti, nel disegno degli spazi aperti e degli skyline, oltre che nelle attività ricettive e di aggregazione presenti, che si giocano le potenzialità per la valorizzazione turistica di tutta l'area di Custoza.

4.3. Valutazioni conclusive

Sulla base di quanto sopra esposto, possiamo dire che questa Variante assume il valore di progetto paesaggistico, oltre che urbanistico e di fruizione, in quanto, nel proporre i necessari interventi di modifica del territorio, si è data particolare attenzione alla percezione finale delle opere da porre in essere e quindi alla visibilità, anche se non sono stati, evidentemente, trascurati gli altri elementi che producono la vivibilità del territorio.

Per completare, però, la riqualificazione e la valorizzazione di Custoza sono necessarie altre azioni di progettazione urbana.

Come è già stato accennato, il degrado maggiore per questo luogo è stato il progressivo insediarsi di lottizzazioni, di disegno casuale, che non rispettano assolutamente la matrice storica di crescita di Custoza. Questo strumento urbanistico in oggetto dovrebbe, allora, essere accompagnato da altri interventi che tendano a ricucire la "storicità" con la "casualità", soprattutto ai margini che il centro storico ancora ha verso il territorio aperto.

Tema non semplice, ma che a Custoza sembra essere ancora possibile.

4.4. Indicazioni normative

La normativa di questo strumento urbanistico si omologa, per la maggior parte dei casi, a quella che normalmente viene usata per i centri storici e quindi alla legislazione regionale vigente.

Nel cercare di compenetrare le esigenze (sociali, economiche, storico-culturali, architettoniche, paesaggistico-ambientali e urbanistiche) specifiche di Custoza, si è operato con due modalità.

1. Suddividere sia il grado di restauro che quello di ristrutturazione, così come previsti dall'art.31 della L. 457, in tre possibilità graduate di intervento ciascuno (restauro filologico, risanamento conservativo e propositivo per il grado di restauro; ristrutturazione parziale tipo "A" e "B", globale per il grado di ristrutturazione); in tal modo ci si può attenere molto vicini alla grande varietà di presenze architettoniche (dall'edificio monumentale all'edilizia "povera", ma ambientalmente e paesaggisticamente "corretta") e alle diversissime situazioni di conservazione delle varie parti dei manufatti.

2. Proporre unità minime di intervento estremamente diversificate: talvolta un'unica unità immobiliare, talvolta un complesso volumetrico molto ampio.

I criteri che hanno guidato tale diversificazione sono:

- la proprietà (unica o frammentaria);
- la presenza di situazioni di degrado edilizio e/o del contesto;
- lo stato di conservazione del complesso;
- la possibilità di eseguire gli interventi in più stralci funzionali dopo una progettazione unitaria e garantendo, nel contempo, la fruizione del bene.

Infine è stata data particolare attenzione alla possibilità di utilizzare nuove forme di architettura nel contesto del centro storico.

Questo indirizzo progettuale, che può essere un rischio, ma anche un'opportunità, è scaturito dalla consapevolezza che il continuare a prescrivere la scopiazzatura di vecchi stili adattandoli alle nuove modalità dell'abitare, rappresenta un impoverimento del nostro fare architettura, anche se, è vero, impedisce, di fatto, la presenza di certi brani di edilizia che hanno già stravolto i nostri centri storici a partire dal secondo dopoguerra.

Si lascia perciò al tecnico e al committente la possibilità di una scelta progettuale che, evidentemente, dovrà essere coerente e attenta al contesto storico e ambientale in entrambi i casi.

Tabelle riassuntive

Stato attuale

Isolato	Superficie coperta	Volume	N° alloggi	N° totale vani	N° vani residenza	Residenti	Superficie territoriale	I.t.
	Mq	Mc						mq
A	667,13	3802,64	2	32	12	6	7403	0,5
B	2309,08	15511,52	12	114	80	17	14097	1,0
C	1120,57	5339,17	7	50	32	15	12913	0,4
D	2325,37	13683,07	13	96	63	42	15410	0,9
E	2523,93	15564,00	21	165	107	62	8616	1,8
F	508,59	2569,90	6	28	15	8	2286	1,1
G	1061,39	6545,52	14	69	56	32	11811	0,6
H	116,28	895,36	2	13	8	4	34429	0,03
I	2360,33	18770,45	9	93	45	25	8073	2,3
L	2515,42	15480,39	21	174	105	48	8273	1,9
Tot.	15508,09	98162,02	107	834	523	259	123311	0,8

Indicazioni di piano

Isolato	Superficie demolizione	Superficie in da integrare	Superficie coperta totale	Volume demolizione	Volume in da integrare	Volume totale	Superficie territoriale	I.t.
	Mq	Mq	Mq	mc	mc	mc		mq
A	160,87	216,56	722,82	662,10	1284,40	4424,93	7403	0,6
B		60,5	2369,58		297,92	15809,44	14097	1,1
C	66,97	57,80	1111,40	70,75	621,12	5889,54	12913	0,5
D	363,20	244,13	2206,30	1310,00	1845,33	14218,40	15410	0,9
E	1005,99	476,84	1994,78	4156,21	3066,35	14474,14	8616	1,7
F	91,62	95,03	512,00	239,54	570,96	2901,32	2286	1,3
G	13,65		1047,74	36,52		6509,00	11811	0,5
H			116,28			895,36	34429	0,03
I	384,48	417,22	2393,07	2442,98	3096,97	19424,44	8073	2,4
L	32,55	40,32	2523,19	74,62	357,86	15763,63	8273	1,9
Tot.	2119,33	1608,40	14997,16	8992,72	10603,30	100310,20	123311	0,8