



Comune
di Verona



PIANO REGOLATORE COMUNALE

P A T

PIANO di ASSETTO del TERRITORIO

ALLEGATO C

CRITERI E INDICAZIONI METODOLOGICHE
PER GLI INTERVENTI EDILIZI
NEI CENTRI STORICI

**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Sindaco
Flavio Tosi

Assessore all'Urbanistica
avv. Vito Giacino

ADOTTATO con D.C.C. n.15 del 24.03.2006
D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.34 del 10.04.2007

Advisor del Sindaco, Quality controller, Coprogettista
prof. arch. Umberto Trame

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Coprogettisti
arch. Paolo Boninsegna
arch. Cristina Salerno

Consulenti
Consulenza legale e giuridica NTA
avv. prof. Giovanni Sala
Consulenza statistica e dimensionamento
arch. Francesco Sbeti
Consulenza geologica e studio di compatibilità idraulica
dott. Romano Rizzotto
Consulenza agronomica
dott. Gino Benincà
Consulenza viabilità
arch. Ugo Baldini

Unità di progetto
Ufficio di Piano
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Carlo Visioli
arch. Valeria Leoni
m.a. Valentino Zanini
con
arch. Barbara Ceschi
dott. Luigi Di Tullio
dott. Giorgia Guarino
arch. Emanuela Zorzoni

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura
geom. Ezio Piccoli
arch. Andrea Zenatto

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

D.C.C. di CONTRODEDUZIONI n.96 del 30.11.2007
APPROVATO con D.G.R.V. n.4148 del 18.12.07

Direttore Area del Territorio
arch. Luciano Marchesini

Responsabile Provvedimento
arch. Mauro Grison

Responsabile Procedimento
arch. Paolo Boninsegna

Collaboratori
arch. Chiara Tassello
geom. Stefano Menini
arch. Andrea Zenatto
arch. Carlo Visioli
geom. Ezio Piccoli
m.a. Valentino Zanini
dott. Luigi Di Tullio
arch. Emanuela Zorzoni
arch. Roberto Carollo
dott. Rosa Cimmino
dott. Silvia Ederle

Parte Normativa
geom. Daniele Iselle
dott. Donatella Fragiaco
arch. Paola Prospero

S.I.T.
arch. Giorgio Zanata Ventura

Segreteria
Giovanna Residori
Elisa Biasi

INDICE

1.	PREMESSA	2
2.	TESSUTO EDILIZIO	2
3.	EDILIZIA DI BASE	5
3.1.	- TIPO "CASA A CORTE"	6
	aspetti distributivi	16
	varianti per accrescimento del tipo	
	"casa a corte" / varianti per aggregazione	20
	varianti per riduzione o frazionamento di moduli di "casa a corte"	23
	serializzazione di tipi a corte sui modelli della casa in linea	25
3.2.	- TIPO CASA A SCHIERA O PSEUDOSCHIERA	25
3.3.	- TIPO CASA IN LINEA O PSEUDOLINEA	32
3.4.	- TIPO CASA ISOLATA	35
4.	EDILIZIA SPECIALISTICA	36
	edifici specialistici polari / edifici specialistici antinodali	36
	edifici specialistici seriali	37
	edifici specialistici nodali	37

1. PREMESSA

Il processo tipologico, soprattutto quello relativo all'edilizia di base - cioè residenziale - si manifesta ad ogni livello prevalentemente come adeguamento ed evoluzione spontanea, graduale, senza salti di continuità, del fare l'edilizia in coerenza con la storia civile della compagine sociale in cui si svolge; pertanto le esemplificazioni e gli schemi rappresentati si riferiscono solo ad alcune fasi significative e caratterizzanti delle tipologie individuate, non potendosi ovviamente trattare le innumerevoli possibili combinazioni dei casi di varianti che nella realtà poi si concretizzano nei singoli edifici.

La complessità dell'edilizia ed il presentarsi ed il sovrapporsi nello stesso edificio di varie combinazioni e di diversi gradi e fasi dello sviluppo tipologico, nelle sue varianti posizionali e temporali, rendono operativa l'applicazione delle seguenti indicazioni normative solo se attuata con l'intento di legare ed integrare le esemplificazioni schematiche con la comprensione della realtà dell'immobile allo studio.

Obiettivo generale del restauro non è il riportare l'edificio ad una presunta situazione "originaria", che può al più essere individuata a livello di reperti, ma il confrontare criticamente la compatibilità dell'assetto raggiunto dall'edificio, mediante una successiva serie di varianti al processo tipologico che lo ha portato ad essere - comunque - un edificio del nostro tempo, con il tessuto circostante.

Il restauro produce quindi a sua volta una nuova variante del tipo attuale e si inserisce quindi nel processo tipologico.

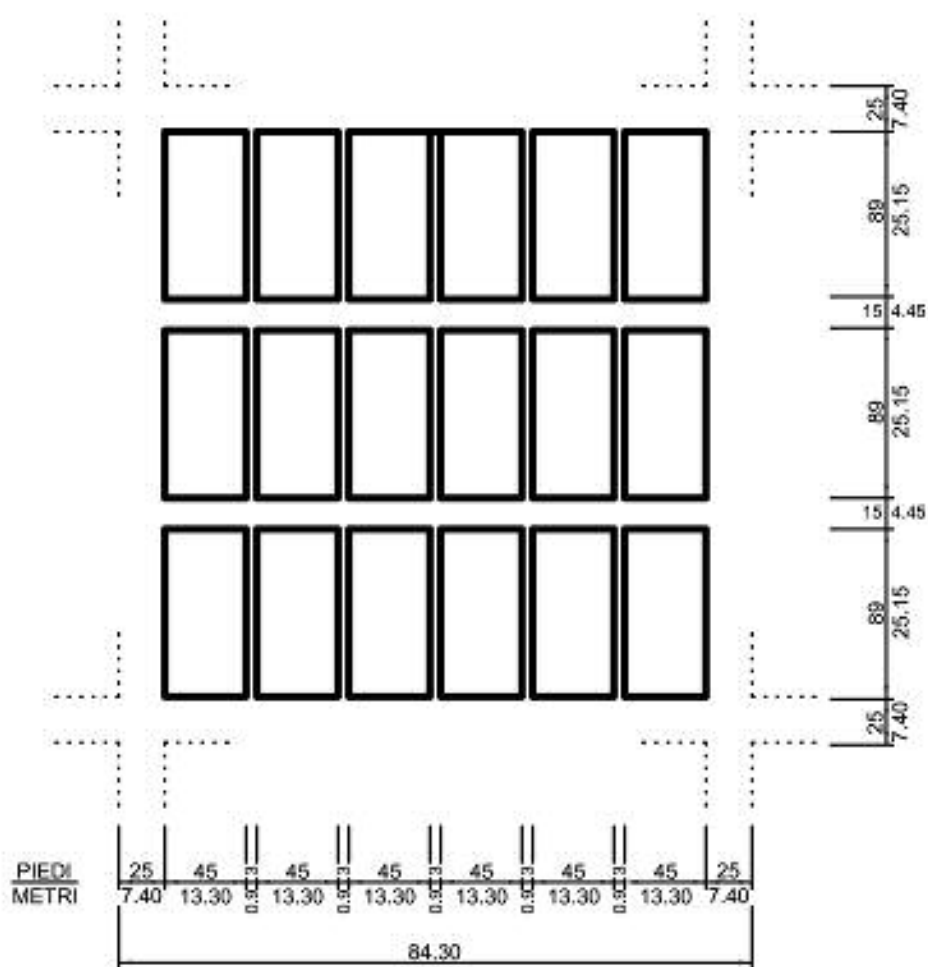
2. TESSUTO EDILIZIO

La possibilità di piena comprensione del tessuto edilizio di Verona va ricercata nella capacità di lettura delle preesistenze dell'impianto urbanistico e fondiario romano e del suo processo tipologico. La regolare scansione del territorio appare più evidente negli isolati centrali della città antica, corrispondente al primo impianto urbano (colonia 89 a.C.) ed alla successiva espansione (municipio 49 a.C.) pressochè rigidamente quadrangolari, essa è però riscontrabile anche nella suddivisione fondiaria degli ulteriori antichi sviluppi del tessuto edilizio con

puntuali ricorrenze di allineamenti e moduli dimensionali, sempre basati sulla dimensione di circa $14 \cong 15$ metri (45 o 50 piedi romani circa).

Le analisi compiute consentono di formulare alcune ipotesi utili ad una lettura del tessuto edilizio; riferite agli isolati della città antica esse sono pure estrapolabili concettualmente alla maggior parte del restante tessuto storico.

FIG. 1 Suddivisione dell'isolato in 18 lotti con interposto "ambitus" di 3 piedi fra ciascun lotto



The drawing shows a rectangular floor plan composed of 15 rectangular units arranged in a 3x5 grid. The overall dimensions are indicated on the right and bottom. The right side shows a total height of 80 Piedi (23.65 Metri) with a 15 Piedi (4.45 Metri) section at the top and bottom. The bottom shows a total width of 80 Piedi (23.65 Metri) with a 15 Piedi (4.45 Metri) section on the left and right. The units are labeled with dimensions: 50 Piedi (14.80 Metri) for the width of each unit and 80 Piedi (23.65 Metri) for the height of each unit. A scale bar at the bottom left indicates 1 PIEDE = 29.57 cm.

A livello operativo per lo studio degli impianti lottizzativi e della modularità del tessuto edilizio sono di particolare aiuto la comparazione e l'analisi critica dei catasti antichi, raffrontata al rilievo murario ed ai documenti d'archivio.

3. EDILIZIA DI BASE

E' quella sorta per soddisfare i bisogni residenziali mono e plurifamiliari e che quindi costituisce larghissima prevalenza degli edifici che compongono il tessuto edilizio.

FIG. 3

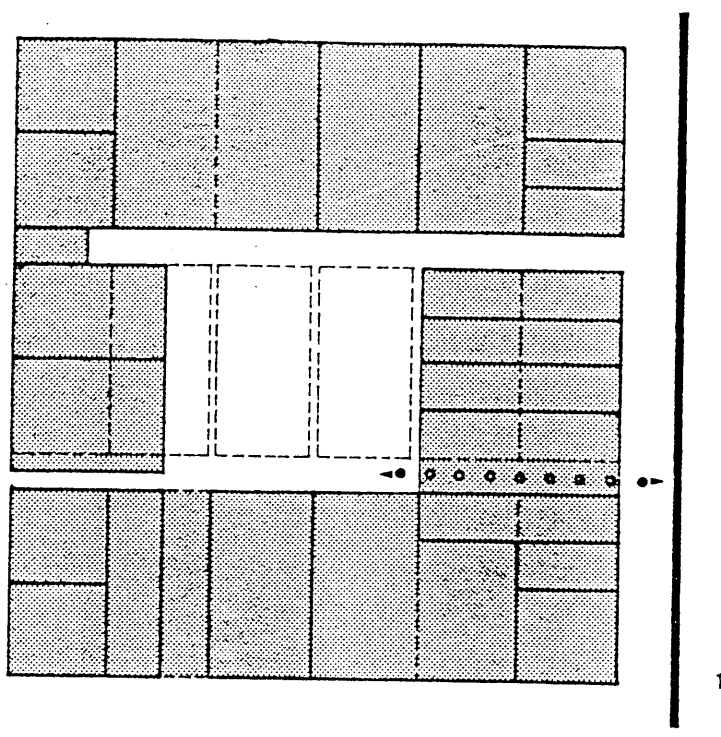
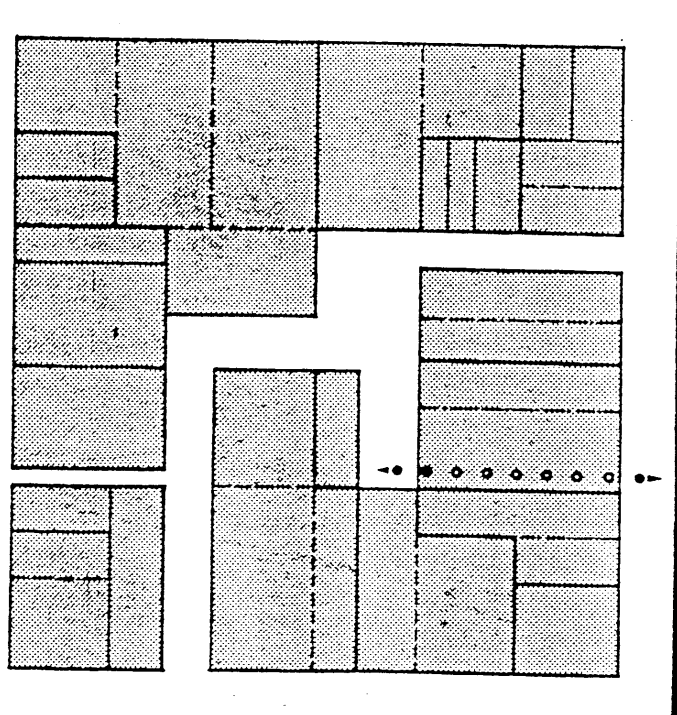


FIG. 4



3.1. TIPO "CASA A CORTE"

Nel centro storico di Verona la "casa a corte" costituisce il tipo portante cioè quello più strettamente connesso con il tessuto edilizio, per lo meno fino a tutto il XIX secolo; quindi il tessuto edilizio formato da "case a corte" costituisce il tessuto base dell'organizzazione urbana della città.

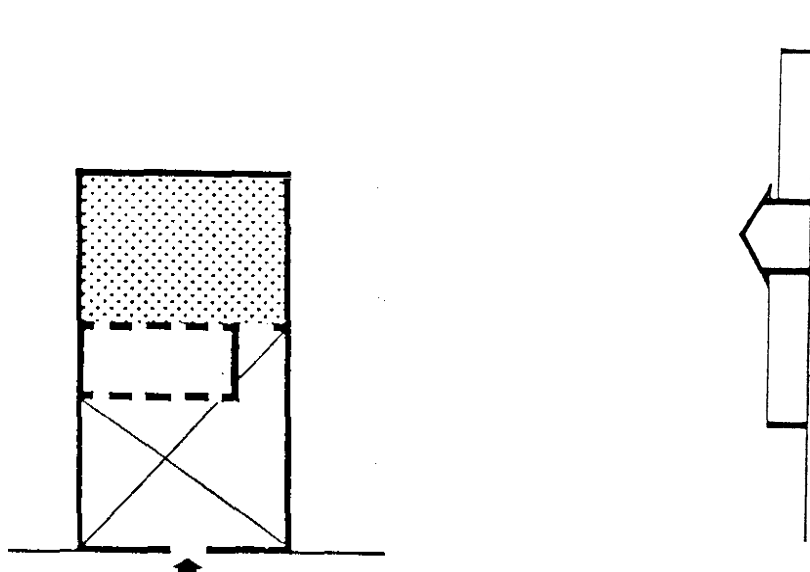
La larga diffusione del tipo a corte, particolarmente nell'area padana, e gli studi specializzati esistenti su di esso consentono di identificare la casa a corte veronese compresa in un'area quadrangolare di norma rettangola, con uno dei lati corti verso strada munito di accesso, avente dimensioni generalmente di circa 14/15 metri di fronte per m. 24/28 circa in profondità. Queste dimensioni sono strettamente correlate alla suddivisione regolare ed ordinata di tutto il territorio edificato, in relazione ad orditure legate all'impianto romano dell'organismo urbano e del tessuto edilizio (vedi tessuto edilizio).

La porzione edificata all'interno del recinto è ipotizzabile, per il tipo "originario", legato al primitivo impianto urbano, posta in posizione parallela al fronte dell'ingresso del recinto ed intermedia rispetto all'area da questo racchiusa (Fig.

5). Ciò consente di avere tra ingresso e volume edificato un'area libera di servizio e distribuzione, mentre sul retro dell'edificato si può sviluppare l'orto, favorito dalla possibilità di orientamento est-ovest.

Questa primitiva manifestazione del tipo è legata all'uso del territorio condizionato dall'economia agricola e non manifesta ancora specifici interessi per l'affaccio sul percorso.

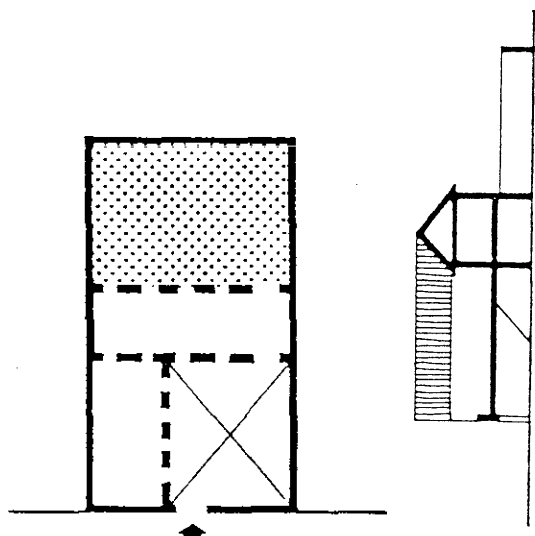
FIG. 5



La crescita dell'organismo urbano e dei fenomeni socio-economici ad esso legati:

- incremento demografico, terziarizzazione, ecc...
- producono un graduale interesse per l'affaccio su strada con lo svilupparsi di corpi edificati perpendicolari ad esso e quindi su di essa affacciati (fig. 6).

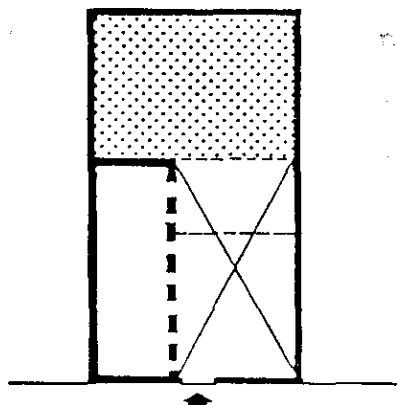
FIG. 6



In effetti nella crescita urbana, soprattutto con gli sviluppi in altezza, il tipo diviene indifferente ai problemi di orientamento prevalendo invece, nella disposizione dei corpi di fabbrica, l'interesse per determinati assi stradali o per determinati poli: servizi ed attrezzature pubbliche che si attestano nel tessuto edilizio.

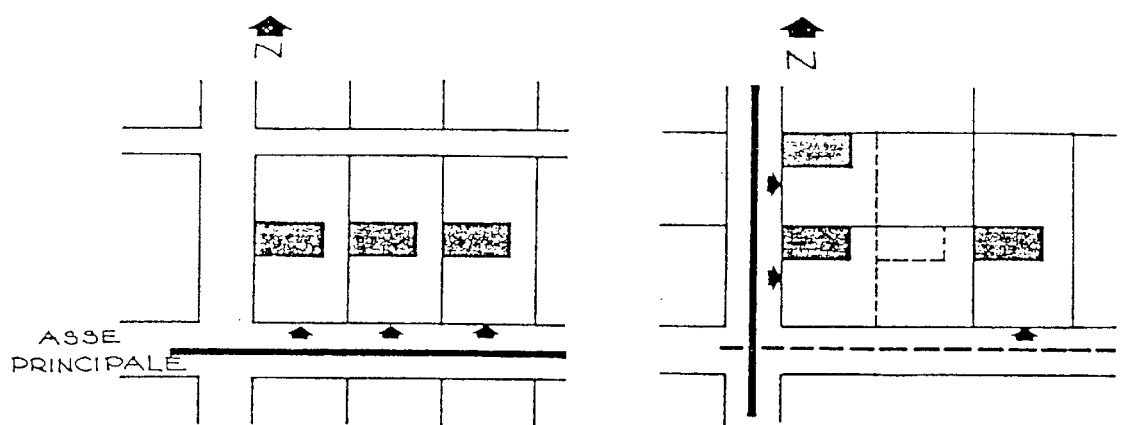
Ai fini dello studio operativo del tessuto edilizio, quale oggi ci si presenta, la manifestazione tipologica avente il corpo edificato posto ortogonalmente al fronte strada con un lato corto in aderenza ad esso, appare come variante posizionale del tipo agricolo originario ma è più generalmente identificabile nella gran parte degli organismi edilizi esistenti, come tipo originario urbano (Fig. 7).

FIG. 7



La variante descritta può anche essere letta come originata da una rotazione di 90° del tessuto rispetto all'orientamento più favorevole o come particolare caratterizzazione del tessuto stesso in presenza della formazione o preesistenza di assi viari di particolare importanza (fig. 8).

FIG. 8

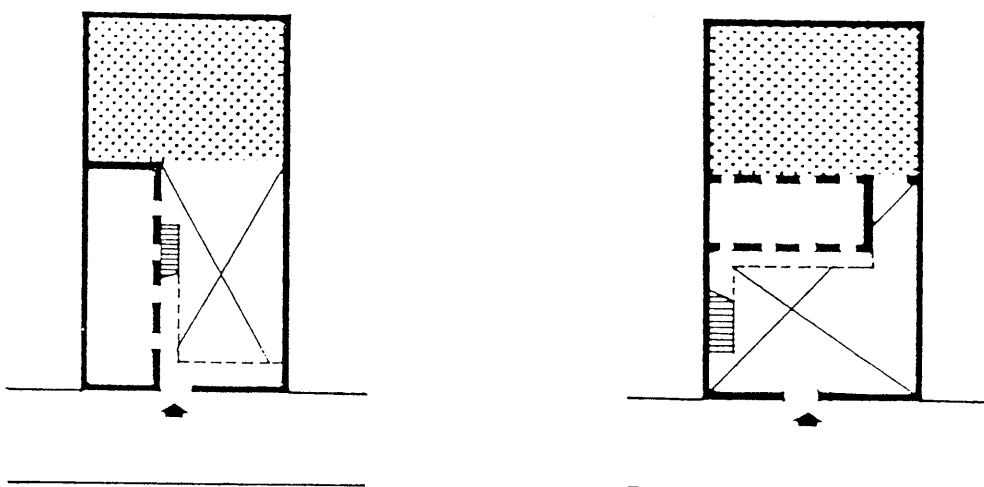


ASSE PRINCIPALE RUOTATO DI 90 %

La porzione edificata è costituita originariamente da corpo semplice - larghezza 5 - 6 metri - piano terreno direttamente dall'area di pertinenza e all'eventuale 1° piano da un ballatoio raggiungibile con una scala esterna addossata al corpo di fabbrica o al recinto.

L'accesso al corpo di fabbrica non è in ogni caso diretto dalla strada ma avviene tramite lo spazio libero di pertinenza interno al recinto che a sua volta comunica con l'area pubblica: strada, mediante un varco sul fronte del recinto stesso: muro di recinzione, portale di accesso. (Fig. 9).

FIG. 9

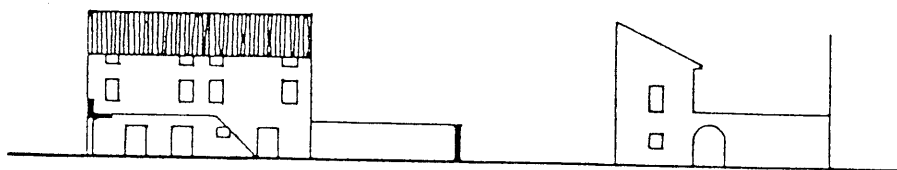


Il riconoscimento, o l'ipotesi di riconoscimento, dello schema tipologico di base e le ragioni che lo hanno determinato nella sua specifica collocazione nel tessuto edilizio è operazione progettuale necessaria per la comprensione delle successive fasi del processo tipologico.

Le reciproche relazioni ed i rapporti tra: percorso e strada, ingresso e portale, spazio distributore scoperto (cortile) e orto e giardino, distribuzione verticale (scale) vani distributori e vani distribuiti, saranno oggetto di attenta lettura poiché caratterizzanti il tipo in ogni sua fase di sviluppo.

Almeno fin dal XIV secolo la "casa a corte" si articola a piani sovrapposti: piano terreno - non residenziale - destinato prevalentemente alle attività produttive ed ai servizi, spesso in parte o totalmente porticato; primo piano, residenziale, secondo piano, gerarchizzato, cioè di altezza ridotta, utilizzato come soffitta, deposito, ecc... (fig. 10).

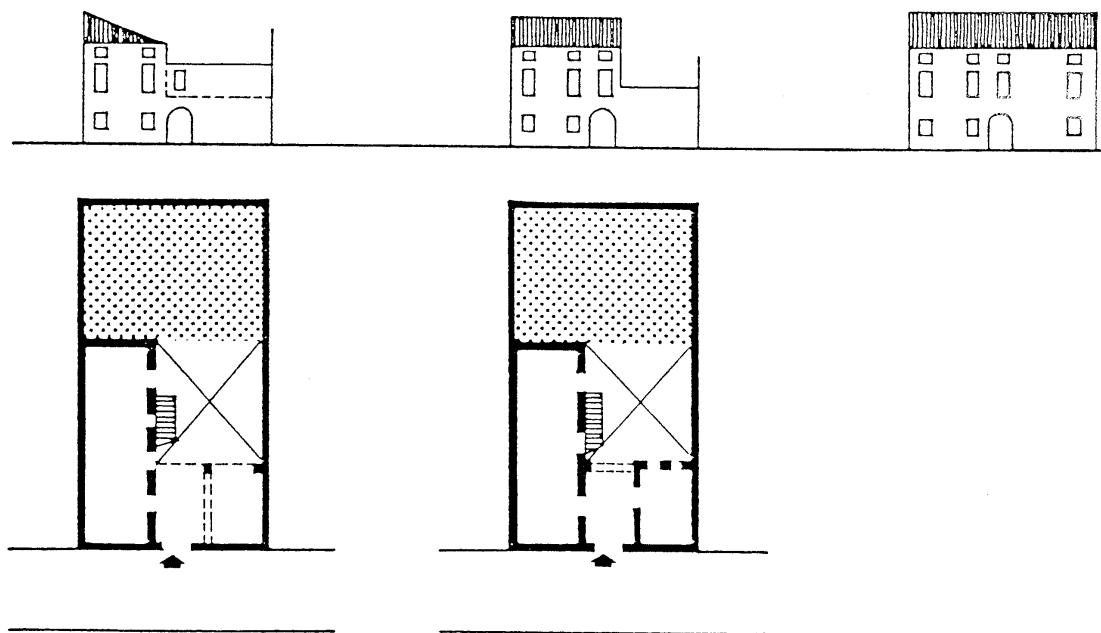
FIG. 10



Gli interventi dovranno prevedere la conservazione o il recupero delle quote d'imposta dei solai congrui con la fase di processo tipologico assunta dall'edificio, delle gerarchie e delle relative compatibilità tipologico – funzionali fra i piani degli elementi architettonici caratterizzanti eventuali logge, ballatoi e piani terreni porticati.

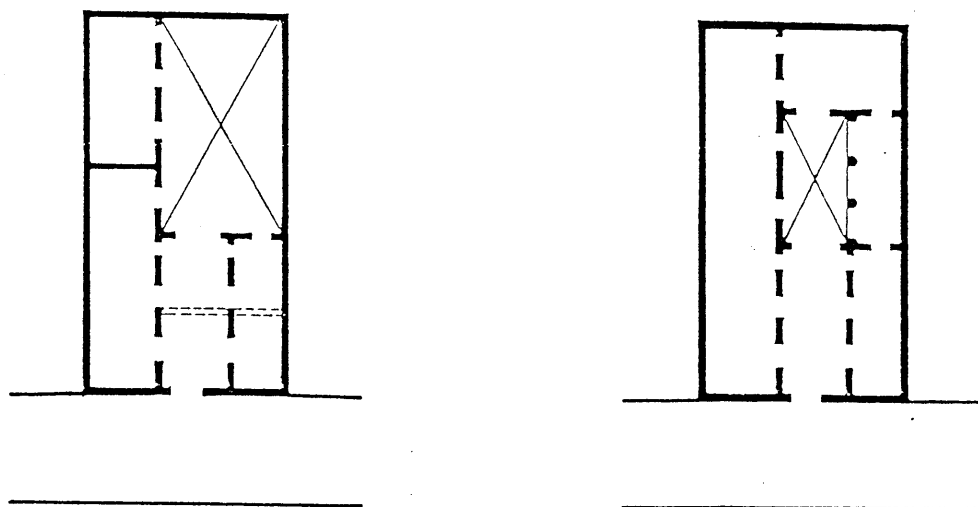
Il tipo "a corte" si accresce in orizzontale per progressivi incrementi di superficie coperta e legata all'estendersi dell'edificato sul fronte strada; esaurite le possibilità di affaccio del corpo perpendicolare alla strada, lo sviluppo investe elementi distributori: l'androne al piano terreno ed il ballatoio al primo piano, fino ad interessare tutto il fronte su strada e quindi creare una cortina edilizia continua, con ingresso dall'androne profondità una o due cellule. (fig. 11).

FIG.11



Successive espansioni, per corpi edilizi unitari o per giustapposizione di vani accessori, interessano gradualmente tutti i margini del recinto fino completare la saturazione del perimetro della corte (Fig. 12 a e b)

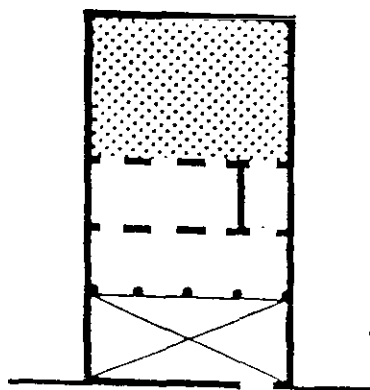
FIG.12



La trasformazione del ballatoio distributore aperto in spazio coperto viene a creare al 1° piano, sopra l'androne, un ambiente - sala - passante con doppio affaccio: su strada e sul cortile, che mantiene l'originaria funzione distributrice.

Questo schema è del resto tipico della casa a corte veneta anche se non mancano nel tessuto edilizio veronese, principalmente come sviluppo del tipo originario opposto all'accesso, (vedi fig. 5) esempi riferibili alla corte lombarda con distribuzione parallela allo sviluppo longitudinale del corpo fabbricato, portico a piano terreno e corrispondente loggia, originariamente aperta, al piano superiore (fig. 13).

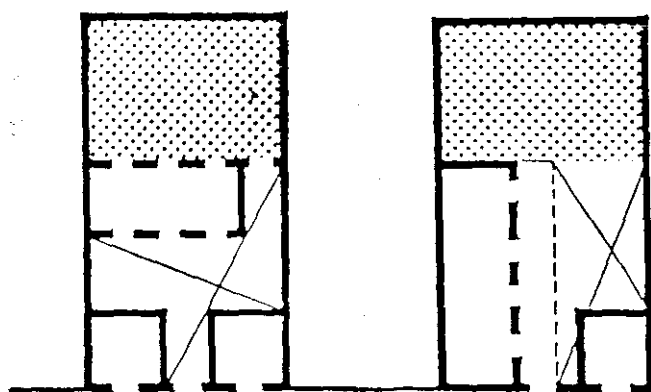
FIG. 13



I caratteri strutturali, distributivi e architettonici – decorativi che contraddistinguono le fasi dello sviluppo della “casa a corte” vanno conservati e/o recuperati in quanto congrui e significativi al recupero dell’edificio nella sua fase di processo tipologico più pertinente all’attuale momento storico.

Per il tipo originario, con accesso frontale, il progressivo interesse per l'affaccio su strada e l'accrescimento del volume edificato avvengono generalmente con la creazione di corpi accessori che possono assumere anche le caratteristiche di elementi autonomi: taberne (per taberna si intende il tipo di dimensioni da 3x6 a 5x6 metri che si forma appunto sul margine del recinto verso il percorso con funzione non residenziale, almeno in origine, ed indipendente dalla corte stessa). (Fig. 14)

FIG. 14



La giustapposizione ed il consolidamento di questi elementi tendono, in periodi di crescita organica del tessuto edilizio, ad essere ricomposti negli schemi e con i caratteri del tipo "casa a corte" pur conservando generalmente la caratterizzazione commerciale del fronte, ma più spesso, favoriti anche dalla presenza di percorsi di interesse commerciale, danno luogo a distinti tipi edilizi sul modello della casa a schiera (pseudoschiera) e quindi dei suoi derivati in linea. (Fig. 15)

FIG. 15



La formazione di taberne e quindi pseudoschiere sul fronte verso strada è legata a fenomeni socio-economici ed accentuato da fattori posizionali che possono portare non solo alla nascita di schiere o pseudoschiere nel recinto della corte, ma anche alla trasformazione di porzioni già esistenti di "case a corte" in elementi autonomi serializzati in verticale (vedi casa a schiera).

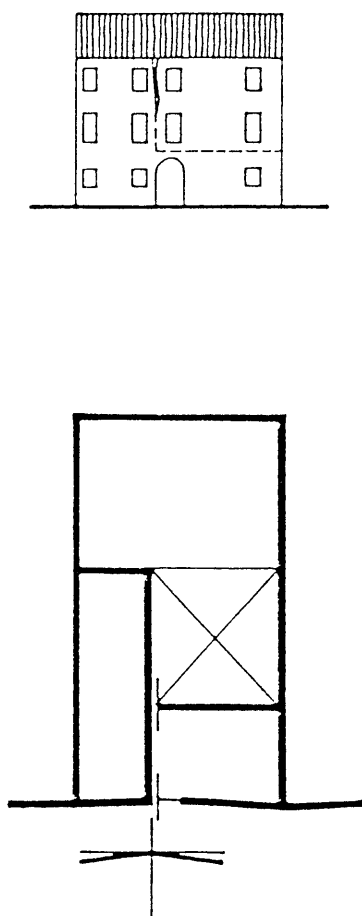
Si attua quindi, nei tempi più antichi, con il prevalere del concetto monofamiliare della casa e sotto la spinta dell'interesse per le attività commerciale ed artigianale del p.t., legato alla residenza dei piani superiori, una serializzazione degli organismi edilizi in verticale che con altre motivazioni, avverrà invece dal XIX sec. prevalentemente per piani orizzontali: casa in linea.

Il progetto prevederà la conservazione e/o il recupero di organismi edilizi autonomi purchè tipologicamente consolidati negli aspetti strutturali, distributivi e formali (vedi anche tipo a schiera e pseudoschiera).

Ai fini del riconoscimento della successione delle fasi dello sviluppo tipologico, con le indagini storiche e con la lettura critica del rilievo anche strutturale dell'edificio, è di immediato riscontro l'esame dei "flessi", individuabili sul prospetto verso strada, che si sono formati in corrispondenza della connessione fra porzione originariamente edificata - ortogonale al percorso - e gli sviluppi successivi lungo il fronte.

In corrispondenza dell'attacco fra lo spigolo della porzione edificata più antica e la successiva espansione sul fronte strada sono inoltre spesso ancora oggi riscontrabili - solitamente al di sopra dell'altezza raggiunta dal muro di recinzione - lesioni verticali dovute alla diversità di comportamento e assestamento del terreno in rapporto ai carichi successivamente imposti ed alla mancata immorsatura del nuovo muro sullo spigolo preesistente: (Fig. 16).

FIG. 16



Fra i riscontri più facilmente individuabili di alcune varianti tipologiche è l'asimmetria dei prospetti più antichi delle case a corte, aventi la distanza fra le coppie di finestre diseguali essendo il primitivo corpo di fabbrica affacciato su strada più stretta dello sviluppo della parte edificata successivamente. Queste asimmetrie ed altre, come ad esempio quelli del posizionamento del portone d'ingresso, furono considerate, soprattutto in epoca ottocentesca vere e proprie "irregolarità" e quindi diedero luogo ad una vasta serie di interventi di riordino di facciate.

Aspetti distributivi

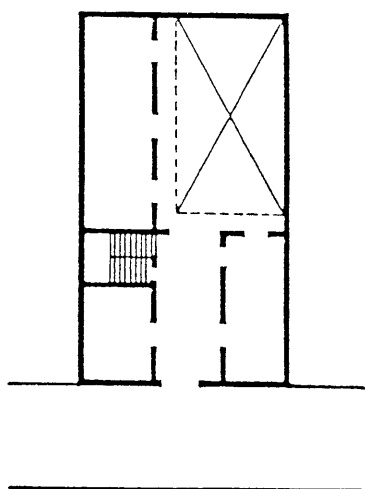
Con la copertura dello spazio corrispondente all'ingresso dalla strada anche la scala esterna viene ad essere parzialmente coperta e lo sviluppo dell'edificio

interferisce con la scala a rampa unica che si evidenzia inadeguata al crescere della porzione edificata.

La scala tende quindi a ricollocarsi tutta all'interno del volume edificato con accesso dallo spazio distributore coperto - androne a portico - in genere con rampe perpendicolari all'asse longitudinale della corte. (Fig. 17).

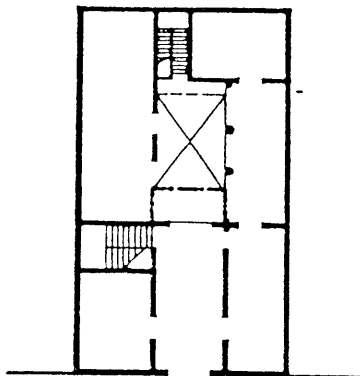
L'estendersi del volume edificato costituito spesso da corpi semplici sviluppa ai piani superiori la distribuzione esterna con ballatoi; tali organismi distributori saranno poi diffusamente utilizzati per usi serializzanti del tipo, reso plurifamiliare.

FIG.17



Quando il locale - sala centrale passante al primo piano - sovrapposto all'androne di ingresso perde la sua funzione unitaria di "spazio giorno" distributore si può rendere necessario aggiungere verso il cortile un nuovo elemento distributore: prima ballatoio, poi spesso veranda chiusa, che consenta di raggiungere dalla scala principale le ali laterali dell'edificio senza interferire con il corpo centrale. (Fig. 18)

FIG.18



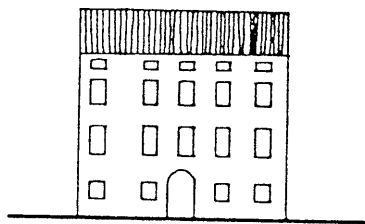
Si ha così la sovrapposizione al sistema distributivo originario della sala veneta passante e perpendicolare al fronte strada di un elemento distributore a loggia marginale rispetto agli ambienti distribuiti. Gli sviluppi lineari lungo i margini del recinto comportano spesso la necessità di nuove scale secondarie o di servizio.

L'impianto distributivo verticale sarà conservato e/o ripristinato nella posizione e nello schema congrui alla fase del processo tipologico. Impianti scale di servizio nei copri secondari possono essere conservati se legati ad esigenze funzionali compatibili con il tipo edilizio, non saranno ammessi in genere quando introducano elementi di serializzazione dell'edificio in unità immobiliari non congrue per dimensioni generalmente sottodimensionate – o per destinazione d'uso.

Gli elementi distributivi orizzontali esterni: ballatoi, saranno conservati o recuperati nella loro unitarietà quando congrui con processi tipologici non superfetativi.

Successivi sviluppi in verticale del tipo a corte comportano la trasformazione del 2° piano – ammezzato di sottotetto - in un vero e proprio piano abitabile con l'eventuale conseguente formazione di un ulteriore nuovo piano ammezzato. (Fig. 19)

FIG. 19



Il secondo piano conserva generalmente un'altezza comunque inferiore al 1° piano. Con questa fase si consolida il corpo scala che dal 1° piano conduce al 2°, tale elemento distributore nasce in origine non in diretta relazione con il collegamento - esterno - fra piano terreno e primo piano in quanto, fino a che il 2° piano è utilizzato come soffitta e/o deposito, la scala che lo raggiunge può essere anche un elemento precario e comunque di secondaria importanza non collegata alla distribuzione principale.

Successivi scatti in altezza sono da considerarsi in generale processi superfetativi: il 3° piano - oltre al piano terreno - è un diffuso incremento ottocentesco; piani o porzioni di piano successivi al 3° - escluso il p.t. e ad eccezione dell'altana - non possono essere considerati congrui al tipo edilizio e sono giustificabili solo in edifici che hanno subito irreversibili processi di serializzazione anche in verticale sui modelli della casa in linea.

Nello sviluppo in altezza della casa a corte l'altana rappresenta un elemento specialistico legato ad una particolare fase di processo economico della città successivamente ripresa anche impropriamente con soluzioni mimetiche atte a pervenire alla realizzazione di un ulteriore piano abitabile.

La conservazione e/o il recupero dell'altana discenderà dal riconoscimento della sua congruità all'organismo edilizio, gli interventi saranno finalizzati a mantenerne o recuperarne l'unitarietà ed il significato funzionale di vano specialistico eventualmente annesso e complementare alla funzione residenziale.

Variante per accrescimento del tipo "casa a corte" / Varianti per aggregazione

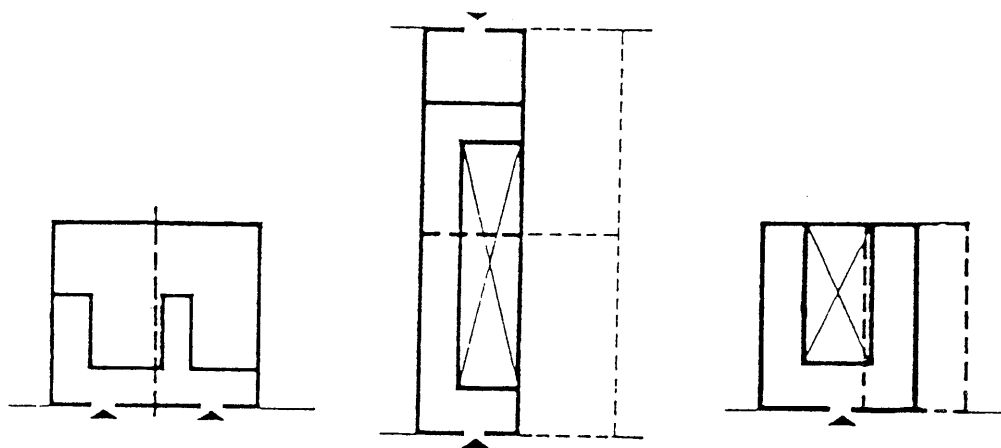
L'aggregazione dei moduli e dei tipi edilizi è caratterizzato dal processo tipologico ed è strettamente relazionata alla tipologia del tessuto e quindi alla collocazione dell'edificio nell'isolato.

I processi di aggregazioni fra "case a corte" avvengono generalmente e preferibilmente lungo percorsi antinodali (cioè percorsi che non collegano punti emergenti e di particolare importanza del tessuto e dell'organismo urbano) o si consolidano su percorsi nei periodi in cui questi presentano caratteristiche di antinodalità.

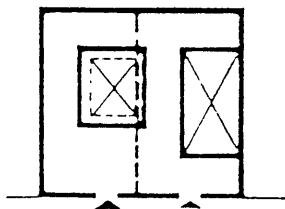
Con il prevalere dei caratteri di intenzionalità e rappresentatività l'aggregazione di corti si pone e può diventare a sua volta elemento polarizzante il tessuto.

I processi di aggregazione: varianti per incremento, possono comportare una casistica piuttosto vasta sia per numero di moduli aggregati sia per la loro reciproca posizione; la complessità delle varianti può però essere ricondotta al processo tipologico del tipo a corte già esaminato. (Fig. 20)

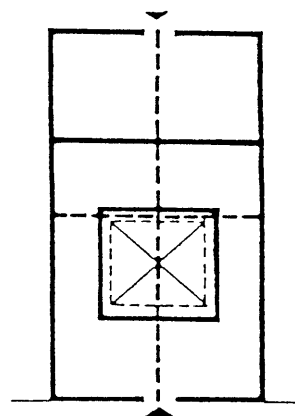
FIG. 20



a) aggregazione laterale seriale b) aggregazione in profondità c) aggregazione parziale



d) aggregazione seriale gerarchizzata organica



e) aggregazione organica

Il processo di aggregazione porta alla formazione di nuovi organismi edilizi che possono essere classificati in relazione al loro livello di serialità o organicità.

E' aggregazione seriale - cioè ripetitiva (Fig. 20a) - quella che di ogni organismo originario mantiene le principali caratteristiche: spazi distributori, ingressi, scale, anche se spesso cerca di gerarchizzarli (Fig. 20d) (ingresso e cortile principali, ecc.); è aggregazione organica (Fig. 20 e) quella che rifonde gli originari organismi edilizi dando loro una nuova organizzazione il più possibile unitaria (assialità e simmetria di prospetti, distribuzione, ecc.) riproducendo a scala dimensionale maggiore le caratteristiche del tipo base.

L'individuazione dei moduli componenti l'organismo edilizio, i suoi rapporti con il tessuto circostante ed il carattere di serialità o di organicità dell'aggregazione sono elementi indispensabili alla progettazione degli interventi di recupero.

Con le varianti per aggregazione acquisiscono particolare rilevanza i processi di intenzionalità e quindi tendono ad accentuarsi anche i valori architettonici decorativi.

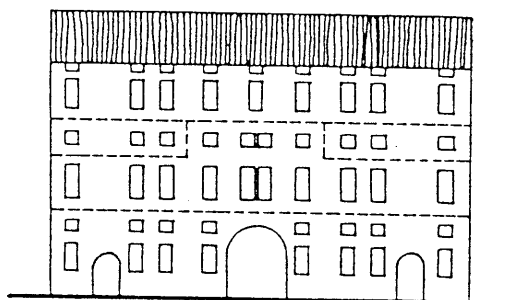
Il raggiungimento di modelli di grande specializzazione funzionale ed organicità di impianto è riscontrabile ovviamente per gradi e si manifesta nella realtà edilizia in una serie di esemplificazioni che rappresentano il processuale passaggio dall'aggregazione seriale a quella seriale gerarchizzata e da questa a quella organica, con una vasta gamma di caratterizzazioni sia formali che strutturali e distributive.

Va osservato come anche gli esempi di più compiuta e organica intenzionalità, ove sia accertabile su quell'area la preesistenza di organismi edilizi, non possono essere considerati generalmente edificazioni ex novo ma spesso solo complesse ristrutturazioni in cui può essere ancora elemento significativo il processo di trasformazione dei tipi preesistenti.

L'indagine storica tipologica è indispensabile per il riconoscimento sia degli aspetti tipologici formativi e caratterizzanti legati allo sviluppo storico spontaneo del tipo sia dei processi intenzionali che in varia misura possono aver determinato l'organismo edilizio.

Con l'aggregazione di due o più moduli e la gerarchizzazione e lo sviluppo dei suoi elementi anche in verticale, esempio: piano terreno più mezzanino, piano primo con ambienti tipo il salone centrale passante a doppia altezza - 2° piano, sottotetto o/e mezzanino, (Fig. 21) il tipo a corte raggiunge quella conformazione per la quale viene genericamente definito come: "palazzo". Con tale dizione si intende significare un grado di specializzazione in cui la funzione residenziale di classi nobili, per origini e/o per censo, si univa, o si unisce, alle funzioni politiche amministrative e rappresentative proprie di un centro di potere e di servizi tanto più vasto quanto più è esteso il potere economico della famiglia.

FIG. 21



Gli edifici risultanti da aggregazioni organiche di corti e da aggregazioni seriali gerarchizzate ove abbiano raggiunto elevati caratteri di specializzazione, sono da ritenersi edifici specialistici.

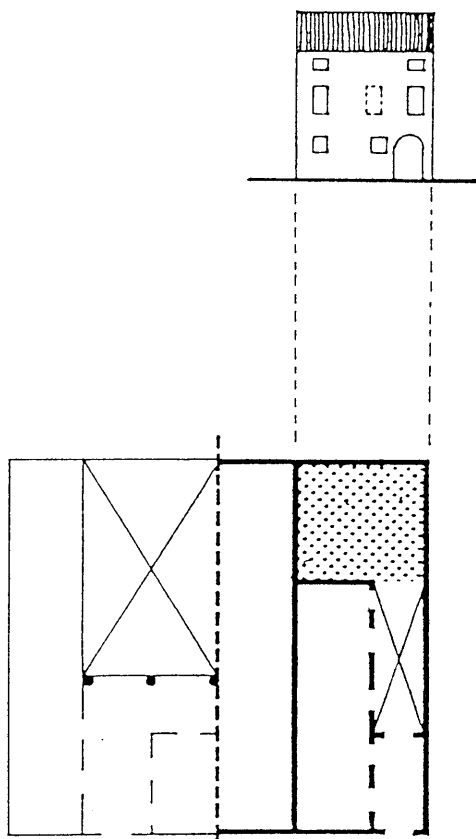
Sarà ammessa la chiusura di portici o loggiati con serramenti purchè rimangano evidenziate le caratteristiche originarie spazio aperto-coperto e distributore.

Varianti per riduzione o frazionamento di moduli di "casa a corte"

Particolarmente frequente nel tessuto edilizio di Verona è il caso in cui un edificio "casa a corte" con fronte di circa 14 metri si aggrega - anche per facilitare la formazione di simmetrie di impianto e prospetto e certamente per raggiungere una dimensione più consona a funzioni rappresentative - con una porzione di una corte adiacente, solitamente la porzione di più antica formazione, ortogonale al fronte.

Questa variante presenta aspetti di particolare interesse per la caratterizzazione tipologica che viene ad assumere il reliquato del modulo frazionato che, sulla nuova dimensione di fronte di circa 9 m si riorganizza e si sviluppa ancora secondo l'impianto tipologico della corte, anche se contratta. (Fig. 22)

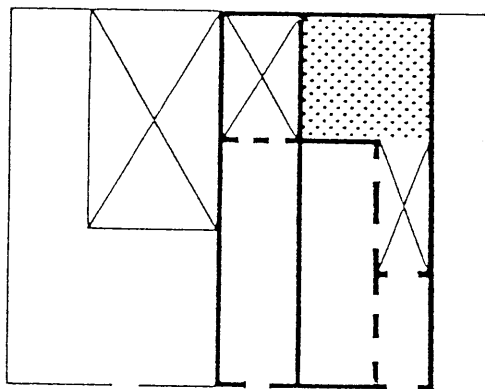
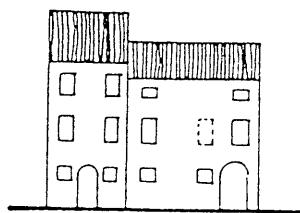
FIG. 22



Tale variante che abbiamo definito come "casa a corte minore" può essere anche il risultato di un processo disaggregativo della corte conseguenza di tutti quei fattori che abbiamo visto essere la causa della formazione nel recinto della corte di elementi autonomi: taberne, schiere o pseudoschiere.

I medesimi fattori possono trasformare anche il tipo a corte minore avente le caratteristiche tipologiche più proprie della casa a schiera, anche se in questo caso sopramodulo rispetto alle usuali dimensioni della schiera. (Fig. 23)

FIG.23



La possibilità di riconoscere nel tipo di fronte 8 – 9 metri che, in particolari situazioni di tessuto urbano può essere anche di formazione autonoma, una corte minore oppure una schiera larga (sopramodulo) è legata, in particolare, all'esame degli elementi distributivi sia orizzontali che verticali ed alla presenza ed al carattere dell'eventuale area di pertinenza .

La corte minore e la schiera o pseudoschiera larga si presentano quindi come elementi tipologici di collegamento fra i tipi a corte, cioè con un'estensiva occupazione fondiaria, e le case a schiera cioè i tipi di occupazione più intensiva. Ciò conferma la graduale e completa processualità dei tipi edilizi.

Serializzazione di tipi a corte sui modelli della casa in linea

I processi di trasformazione iniziati e sviluppati soprattutto dalla seconda metà del XIX secolo tendono spesso a più o meno traumatiche ristrutturazioni del tipo a corte verso i modelli della casa in linea (vedi casa in linea) con la perdita parziale o totale degli elementi caratterizzanti il tipo originario.

Tali ristrutturazioni particolarmente fino alla Seconda Guerra Mondiale, cioè fino al diffuso mantenimento dell'uso delle strutture murarie, possono però conservare ancora significativi caratteri del tipo originario e quindi in questi casi.

3.2. TIPO CASA A SCHIERA O PSEUDOSCHIERA

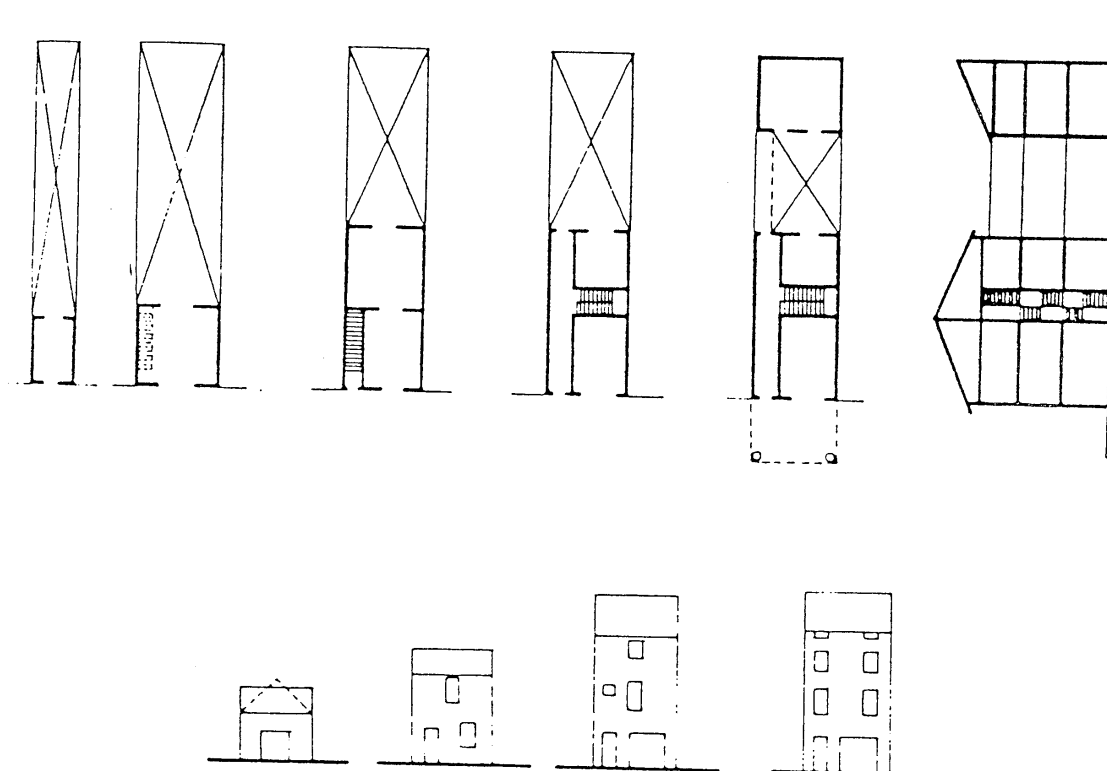
Il tipo casa a schiera ha generalmente la massima diffusione nelle espansioni o nelle trasformazioni medioevali delle città, essa nasce in diretta dipendenza di un percorso su cui si affaccia con fronte fabbricato di dimensioni non superiori ad una cellula: 6 m, ma a volte anche molto inferiore: fino a 3 m. Altra caratteristica del tipo è il suo aggregarsi in tessuto mediante accostamento dei muri laterali fra edificio ed edificio e spesso anche con la comunanza del muro stesso di confine.

L'individuazione della modularità e della costanza dei lotti di passo riferibili alla misura di circa 5 – 6 metri è la premessa, a scala di tessuto edilizio e di organismo urbano, per il riconoscimento del tipo a schiera.

L'area di pertinenza opposta al lato di ingresso non è in comunicazione diretta con la strada e se lo è non è comunque raggiungibile tramite un androne carrabile ma solo mediante passaggio pedonale.

Dall'elemento monocellulare 6 m. x 6 m., il tipo si sviluppa per successivi raddoppi sia in profondità - nell'area di pertinenza che utilizza per il doppio affaccio - sia in altezza. (Fig. 24)

FIG. 24

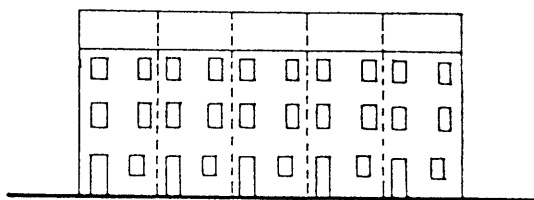


L'intervento sui tipi a schiera sarà teso a recuperare e salvaguardare l'impianto strutturale multiplo, per successivi raddoppi sia in verticale che in orizzontale – della cellula elementare, in particolare quindi – come più in generale per tutti gli

interventi di recupero – non sarà ammessa la eliminazione di setti murari portanti tipologici.

Originariamente monofamiliare la casa a schiera ha il suo miglior rendimento con uno sviluppo in altezza di 3 piani: piano terreno per magazzino, deposito attività commerciali o artigianali, 1° piano residenziale - prevalentemente zona giorno, - 2° piano residenziale - prevalentemente zona notte. La variante tipologica riscontrabile ancora oggi nelle zone periferiche e nei quartieri di Verona, avente il p.t. residenziale - zona giorno - ed il piano 1° zona notte può essere considerata, come diretta evoluzione del tipo base monocellulare su percorsi di semplice impianto edilizio privi di particolari interessi; essa è spesso relazionata ai modelli tipologici della "casa a schiere" cioè ad aggregazione seriale di elementi di schiera con uniformità di impianto distributivo formale. (Fig. 25)

FIG. 25



Il riferimento al tipo a schiera è a volte utilizzato in modesti tessuti pianificati, lottizzazioni, ove la casa a schiera è utilizzata per sviluppi urbani estensivi, ottocenteschi, delle zone periferiche destinate ad un'utenza operaia, legata allo sviluppo industriale, come tale la casa a schiera diviene un modello da leggersi più come casa isolata che come tipo aggregabile (vedi casa isolata).

La partitura delle aperture sui prospetti passa da una finestra per piano - o porta al piano terreno - a due finestre simmetriche per piano con porta di ingresso residenziale e apertura di bottega a piano terreno, si evolve poi con una gradualità di passaggi dimensionali e di posizione a testimonianza di un progressivo specializzarsi dei vani, dall'originario monocale con una sola apertura alla possibilità di una più flessibile suddivisione in vani areati.

La formazione del doppio ingresso a piano terreno costituisce già indice o premessa ad un uso non unitario della casa consentendo l'accesso all'abitazione indipendente dalla bottega o magazzino a piano terreno.

Gli sviluppi in altezza della casa a schiera sono originati dalla plurifamiliarizzazione del tipo che necessita in questo caso, per fornire ancora una resa accettabile, di modifiche all'impianto distributivo delle scale al fine di consentire, nel caso appunto di più alloggi per edificio, il disimpegno indipendente di ciascun appartamento.

La plurifamiliarizzazione della schiera è comunque una soluzione limite che comporta notevoli sforzi di adattamento del tipo.

Anche in presenza di accettabili soluzioni di disimpegno degli alloggi, resta generalmente la compromissione e l'inadeguatezza del funzionale rapporto tra superfici distribuite: alloggi e superfici distributive: scale, pianerottoli, ecc. e delle aree di pertinenza.

Casi limiti di schiere con quattro o più piani sono da considerarsi come veri e propri edifici specialistici assimilabili alle case torri e come tali richiedono soluzioni tecnico-funzionali particolari.

I caratteri generali della casa a schiera nel centro storico di Verona sono però raramente individuabili come appartenenti a tipi di formazione autonoma e quindi legati ad un tessuto di espansione medioevale di case a schiera di impianto autonomo.

Nell'area presa in considerazione il tipo casa a schiera va ricondotto quasi integralmente ad una trasformazione globale o marginale del tipo a corte e del tessuto edilizio da questo tipo caratterizzato ed è comunque condizionato dalla modulare suddivisione fondiaria preordinata ad un utilizzo del territorio con case a corte.

Il processo che vede svilupparsi sull'impianto della casa a corte la schiera - che in questo caso, cioè quando non è di formazione autonoma può essere più propriamente definita: pseudoschiera - si articola almeno in 2 principali varianti:

a) progressivo intasamento dell'area libera sul fronte strada da accrescimento delle taberne. (Fig. 15, Fig. 17, Fig. 26)

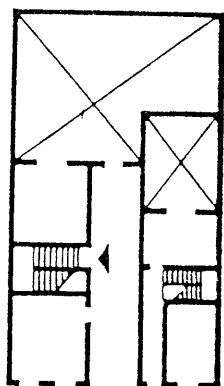
FIG. 26



Nella fase in cui la porzione edificata non occupa tutto il fronte strada si può avere un fenomeno di tabernizzazione del fronte delimitato dal muro su strada, successivamente da queste taberne si sviluppano veri e propri tipi edilizi a pseudoschiera; a questo punto anche la porzione originariamente edificata con fronte di 5 - 6 metri su strada, privata dell'organismo distributivo originario, si può riorganizzare a sua volta sugli schemi della pseudoschiera.

b) Frazionamento e serializzazione in verticale, con l'apertura di nuovi ingressi e la realizzazione di nuove scale, della porzione edificata su strada della corte, con formazione di organismi autonomi. (Fig. 23, Fig. 27)

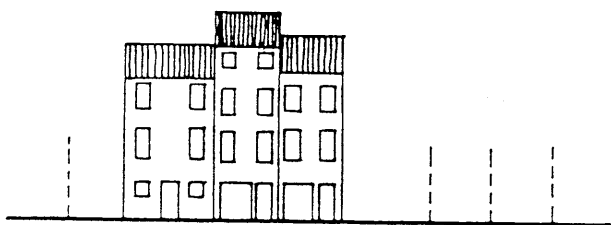
FIG. 27



Formazione vicolo interno con pseudoschiera con ingresso laterale

In questo caso il processo di serializzazione avviene nella fase in cui la corte si è già totalmente o parzialmente sviluppata sul fronte strada. Tipica di questa fase è la presenza nella successione delle pseudoschiere, dell'alternanza di una pseudoschiera di dimensioni sul fronte di circa 6 m e di 2 schiere di passo piuttosto stretto - 4 m ciascuna circa (Fig. 28): la prima riconducibile alla presenza del corpo originariamente edificato della corte (ortogonale al fronte), le seconde, ricavate sulla porzione rimanente dell'impianto corte.

FIG. 28



Questi processi si accentuano naturalmente in margine ai principali percorsi commerciali e interessano oltre al tessuto edilizio delle case a corte, gli spazi e le aree di risulta degli antichi impianti specialistici romani.

Il riconoscimento dell'origine dell'impianto a corte delle schiere veronesi è possibile sia dall'analisi dei moduli dimensionali del tessuto corte, che permane chiaramente al di sotto del più frazionato riutilizzo con moduli ridotti, sia dalla non costante modularità delle schiere o pseudoschiere stesse; ciò è riscontrabile anche se in modo più indiretto anche laddove il tessuto edilizio perde la rigida ortogonalità e quindi nei quartieri ove pure è più facile riscontrare brani di tessuto di espansione certamente medioevali.

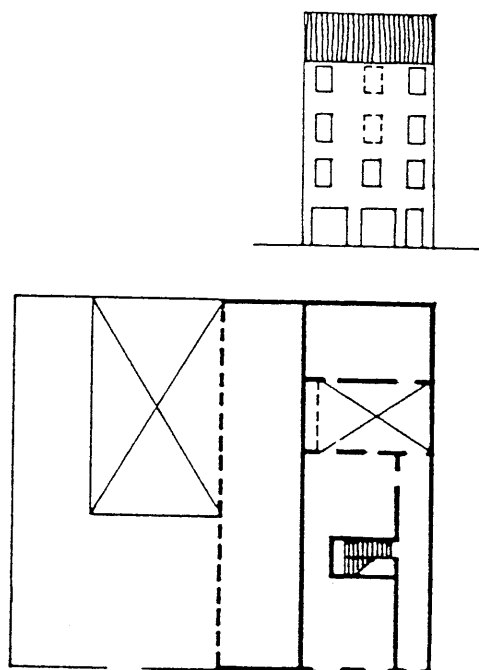
Altri caratteri riconducibili al tipo casa a corte nelle pseudoschiere sono la eventuale permanenza di elementi distributivi tipici quali: l'androne, l'area distributrice scoperta all'interno del lotto e l'unitarietà del lotto di pertinenza

originario che racchiude due o tre pseudoschiere e nel quale la ripertinenziatura delle aree attribuibili ai nuovi organismi a schiera sono chiaramente riconoscibili.

Preliminare all'intervento sul tipo a pseudoschiera è una valutazione circa la sua autonomia rispetto all'impianto originario del tipo a corte, sia a livello edilizio che di tessuto edilizio e quindi un giudizio su quali siano gli eventuali elementi caratterizzanti di tale tipo da recuperare e/o conservare, eventualmente anche come memoria storico – architettonica.

Si è già rilevato come i processi di variante tipologica in riduzione o in accrescimento della casa a corte conducano alla creazione di nuovi organismi edilizi sottodimensionati rispetto alla dimensione normale della corte o sovradimensionati rispetto alla larghezza tipica della schiera. Sul passo di circa 8 - 9 metri si può sviluppare, come abbiamo visto, una corte minore ma dobbiamo rilevare ancora come spesso il tipo in esame assuma le caratteristiche di una schiera (o pseudoschiera) sopramodulo. (Fig. 29)

FIG. 29



E' caratteristica frequente di questa variante del tipo la formazione di un prospetto a tre finestre (inizialmente solo al primo piano) che porta il tipo in questione a costituire un livello intermedio fra la schiera e la casa in linea.

Per il tipo a schiera (o pseudoschiera) larga i riferimenti tipologici possono discendere quindi sia dal tipo a schiera sia dal tipo casa in linea a seconda della caratterizzazione più consolidata.

Nella alternanza di fasi fra processi aggregativi e tendenze al frazionamento edilizio molto spesso alla fase di riduzione dell'impianto corte in pseudoschiera fa seguito la fase di riorganizzazione unitaria di più moduli già autonomi.

Questa fase in genere investe più fortemente gli organismi edilizi più semplici e tende a rifusioni su modelli di ulteriore serializzazione non recuperando, se non con aspetti formali e secondari, la primitiva organicità e unitarietà della casa a corte.

L'aggregazione di case a schiera porta alla casa in linea.

3.3. TIPO CASA IN LINEA O PSEUDOLINEA

La casa in linea si forma storicamente dall'aggregazione e rifusione di 2 case a schiera (o quattro) per un utilizzo plurifamiliare a uno o più alloggi per piano (Fig. 30);

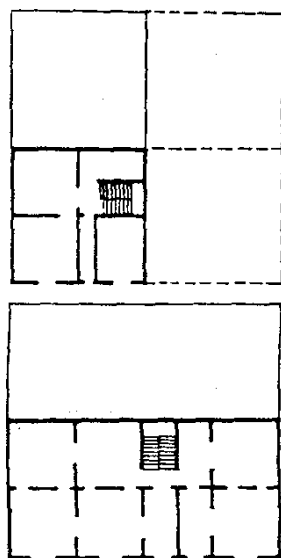


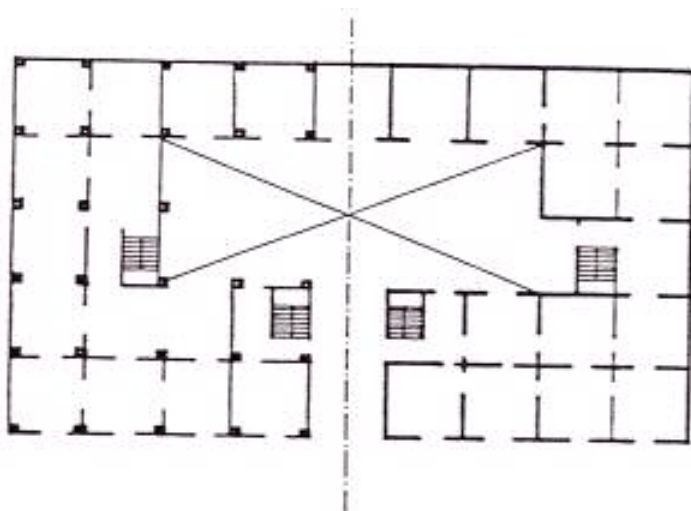
FIG. 30

L'impianto storico della casa in linea comporta generalmente una profondità del corpo di fabbrica pari a 2 cellule e sviluppi in altezza da 2 a 4 piani oltre il p.t. e l'eventuale mezzanino.

L'aggregazione di schiere o più spesso pseudoschiere a formare case in linea o pseudolinea si presenta con diversi problemi inerenti soprattutto l'unificazione dei livelli delle quote di calpestio dei solai e la ristrutturazione degli elementi distributivi, il raggiungimento della completa e coerente modificazione tipologica comporta anche la serializzazione, pur se a volte gerarchizzata, degli elementi formali e decorativi.

La casa in linea di impianto autonomo, cioè non nata da rifusione, si manifesta abbastanza raramente nell'antico tessuto urbano; frequente è invece una particolare variante della linea ottocentesca di impianto autonomo ma rispettosa sia della modularità del tessuto delle case a corte sia dell'impianto planimetrico distributivo di queste, soprattutto del piano terreno, con l'androne passante e l'area di pertinenza ancora con significato di spazio distributore dei corpi di fabbrica. (Fig. 31).

FIG. 31

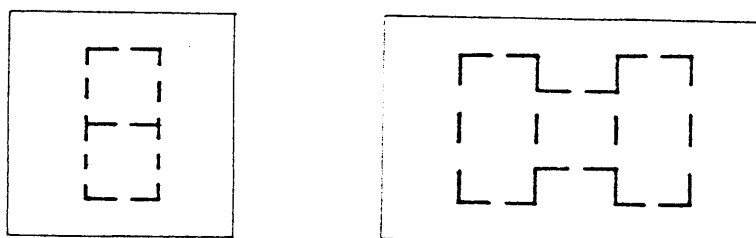


Questa variante, tipica ad esempio anche dell'espansione "borghese" ottonevicesca lombarda, sta a testimoniare la persistenza del tipo a corte e la sua profonda influenza sul fare l'edilizia anche in tempi recenti, tanto che questa variante è stata ancora adottata - con buona resa almeno a livello di coerenza con il tessuto edilizio stesso - in alcuni episodi della immediata ricostruzione post - bellica.

Per tali varianti gli interventi di recupero salvaguarderanno anche gli aspetti spaziali distribuitivi caratterizzanti le gerarchie fra spazi coperti e scoperti, fra strada – androne – scale, fra strada – androne – cortile.

Il tipo in linea autonomo di antico impianto - a struttura muraria - si può presentare spesso anche come tipo isolato, cioè non aggregabile, risvoltante e con l'accentuazione quindi dei caratteri di scarso significato urbano che sono poi tipici della casa isolata. (Fig. 32)

FIG. 32



Con la casa in linea moderna a struttura reticolare in c.a.: pilastri, travi e tamponamenti si accentuano i caratteri di indifferenza al tessuto edilizio preesistente anche sotto il profilo della scarsa caratterizzazione funzionale del tipo stesso.

Il diffuso utilizzo della variante: "casa in linea isolata", cioè staccata dal fronte strada e dalle case contigue, con area di pertinenza quindi su tutti i lati, porta alla linea che vuol essere casa isolata: "palazzina", con tutti i personalismi tipici della riproduzione ingigantita dei caratteri più propri della casa unifamiliare isolata e con l'impossibilità a formare un vero tessuto edilizio in continuità ed in coerenza con il tessuto antico.

Per la casa in linea di impianto autonomo anche di antico impianto e per le sue varianti in casa in linea isolata e quindi palazzina gli eventuali interventi di recupero prescritti sono da intendersi riferiti principalmente a tutti gli elementi formali, culturali e architettonici che li possano rendere significativi esempi di costume edilizio.

3.4. TIPO CASA ISOLATA

La dizione casa isolata raccoglie molteplici varianti riguardanti manifestazioni edilizie poste generalmente in zone marginali o periferiche rispetto all'aggregato urbano antico a volte anche rimaste inglobate ma non riassorbite, con successive espansioni del tessuto edilizio urbano. (Fig. 32)

Di impianto originario e autonomo è la villa (monofamiliare) che rappresenta il tipo moderno più diffuso di casa isolata; circondata da aree di pertinenza, solo marginalmente distributrice, e derivata concettualmente dalla casa di campagna patrizia per uso temporaneo, la villa o villetta o villino costituisce raramente vero e proprio tessuto edilizio. Nelle ville prevalgono gli aspetti più personalistici del fare l'edilizia e quindi salvo costituiscano "qualificate testimonianze del costume edilizio", come ad esempio alcuni episodi inseriti in modesti tessuti lottizativi dei primi anni del 900, non costituiscono in genere oggetto di particolare salvaguardia.

Quantificazione in senso plurifamiliare del tipo a villa è la così detta "palazzina" in cui i caratteri della casa isolata si fondono con quelli della casa in linea con l'accentuazione dei fattori disaggreganti il tessuto urbano anche per l'eccessiva specializzazione monofunzionale residenziale, assunta dal tipo, vedi casa in linea isolata.

4. EDILIZIA SPECIALISTICA

L'edilizia specialistica è formata dal complesso degli edifici sorti per assolvere a funzioni non residenziali; riconducibili originariamente ancora all'edilizia di base ed alle sue matrici elementari, gli edifici specialistici sono andati per successive variazioni sempre più specializzandosi a mano a mano che le destinazioni d'uso per cui venivano concepiti si differenziavano e si specializzavano a loro volta.

Significativa della scalarità nel passaggio dall'edilizia di base a quella specialistica è la presenza soprattutto negli "isolati romani" della Città Antica di piccoli edifici religiosi inseriti come posizione e dimensionamento in strettissima relazione con la modularità del tessuto fondiario residenziale.

Per la classificazione degli edifici specialistici non interessa seguire un criterio legato alle specializzazioni funzionali, quanto poterne cogliere le loro caratteristiche essenziali ai fini di individuarne le notevoli possibilità di nuovi utilizzi.

La prima caratteristica utile per la comprensione degli edifici specialistici è la posizione in cui essi sono sorti e si trovano rispetto all'organismo ed al tessuto urbano.

Sono edifici specialistici polari quelli inseriti nel nucleo urbano direttamente in relazione con le funzioni residenziali, chiese parrocchiali, edifici scolastici dell'obbligo, ecc.; sono edifici specialistici antinodali quelli che, per le loro stesse intrinseche caratteristiche sorgono al margine o esterni al nucleo urbano ed al tessuto residenziale (conventi, cimiteri, ospedali, caserme, edifici industriali, ecc.).

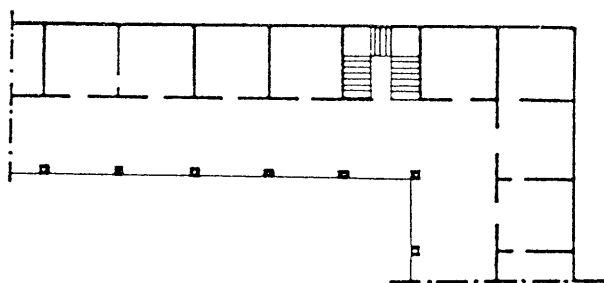
E' evidente come lo sviluppo urbano e il mutare di condizioni economiche e sociali rendano possibile in molti casi il passaggio di edifici da antipolari a polari.

Ad esempio ciò si è verificato, anche attraverso ristrutturazioni e variazioni tipologiche, in genere per molti complessi conventuali divenuti centri di servizi urbani o di quartiere; per alcuni edifici industriali riutilizzati per attrezzature collettive, per edifici militari, ecc..

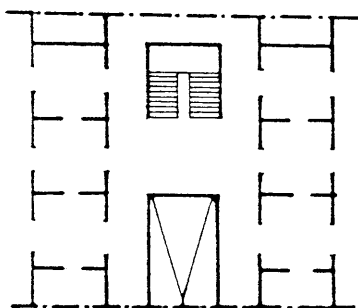
L'altra fondamentale distinzione fra gli edifici specialistici si può determinare fra quelli seriali e quelli nodali.

Per edifici specialistici seriali si intendono quelli composti da una aggregazione più o meno paritetica di vani variamente aggregati e serviti da elementi distributori; distribuzione e vani, si possono leggere con gli stessi criteri aggregativi che caratterizzano un tessuto edilizio: percorsi ed edifici (es. un edificio scolastico, un ospedale, un convento (Fig. 33) possono essere letti assimilando corridoi, scale, portici, ecc. alla rete viaria e aule, celle, camere agli edifici su di esso impiantati).

FIG. 33



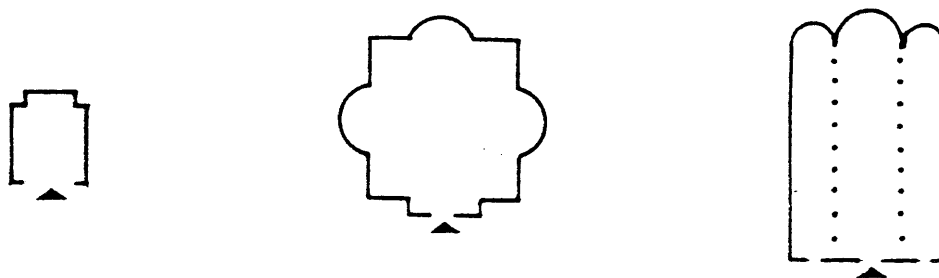
seriale corpo doppio



Seriale corpo triplo

Per edifici specialistici nodali si intendono quelli caratterizzati da un vano unitario più o meno vasto ma comunque preponderante per destinazione e dimensioni su altri elementi secondari (es. chiese - non necessariamente a pianta centrale -, cinema, auditori, ecc.; nella categoria rientrano anche le torri. (Fig. 34)

FIG. 34



Potremo quindi avere edifici specialistici polari seriali o nodali, oppure edifici specialistici antipolari: seriali o nodali.

Ai fini della qualificazione del tessuto urbano particolare interesse rivestono: gli edifici specialistici polari seriali, proprio per la loro flessibilità d'uso e intercambiabilità di funzioni, e il recupero e la trasformazione degli edifici specialistici antipolari ormai inseriti nel tessuto urbano in tipi polari. Esaminando i tipi dell'edilizia di base si è parlato dei caratteri di specializzazione legati al tipo a corte quando, per varianti in accrescimento l'edificio raggiunge dimensioni e appunto specializzazioni tali (anche solo di alcune porzioni di immobile) da poterlo difficilmente ormai considerare come edilizia di base e da farlo ritenere invece più assimilabile all'edilizia specialistica polare seriale: "palazzo".

Analoghe osservazioni pur senza le caratteristiche formali e gerarchizzanti riscontrabili nel "palazzo" possono essere svolte per alcuni edifici derivanti da specializzazioni del tipo casa in linea o più spesso dalle recenti ristrutturazioni sui modelli della casa in linea di preesistenti edifici antichi dei quali è stato conservato solo un simulacro di facciata anteposto alle nuove strutture edilizie.

Negli edifici specialistici seriali saranno da recuperare e salvaguardare in particolare: l'impianto strutturale modulare; la gerarchia e l'impianto dei percorsi distributori sia verticali che orizzontali; la gerarchia e le relazioni fra spazi distributori e spazi distribuiti evitando il diffuso inserimento di elementi distributori a "corridoio" sarà ammessa la chiusura dei porticati o loggiati con serramenti trasparenti, purchè ne rimangano evidenziate le caratteristiche originarie di spazio esterno coperto distributore.

In coerenza con la tipologia edilizia e nel rispetto dei criteri di restauro saranno inseribili nuovi collegamenti verticali.

Per gli edifici specialistici nodali in conseguenza di comprovate esigenze funzionali ed in mancanza di ambienti e/o spazi secondari di servizio, potrà essere attuato, non in contrasto con elementi storici architettonici e decorativi, l'inserimento di strutture, interne al vano unitario, purchè essenzialmente di carattere tecnologico funzionale alla destinazione d'uso, realizzate con tecniche e criteri che ne evidenzino e ne rendano chiaramente leggibile il loro significato storico e non interferiscano con l'unitarietà del complesso.