



VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

COMUNE DI BRESCIA - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

UFFICIO DI PIANO
Ing. Claudio Bresciani
Arch. Marco Agostini
Arch. Fabio Gavazzi
Pian. Simona Rossi
Arch. Laura Treccani
Geom. Emanuela Vizzardi

CONSULENTI
Arch. Alessandro Benevolo
Arch. Stefano Bordoli
Arch. Claudio Buizza
Ing. Ilaria Fumagalli
Arch. Mario Manzoni
Pian. Alessandro Martinelli

ADOZIONE

APPROVAZIONE

PIANO DELLE REGOLE



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

V-PRO3.5B ANALISI DEI TESSUTI STORICI

QUARTIERI GIARDINO (TS02 - TS03 - TS15 - TS22)

Estensori

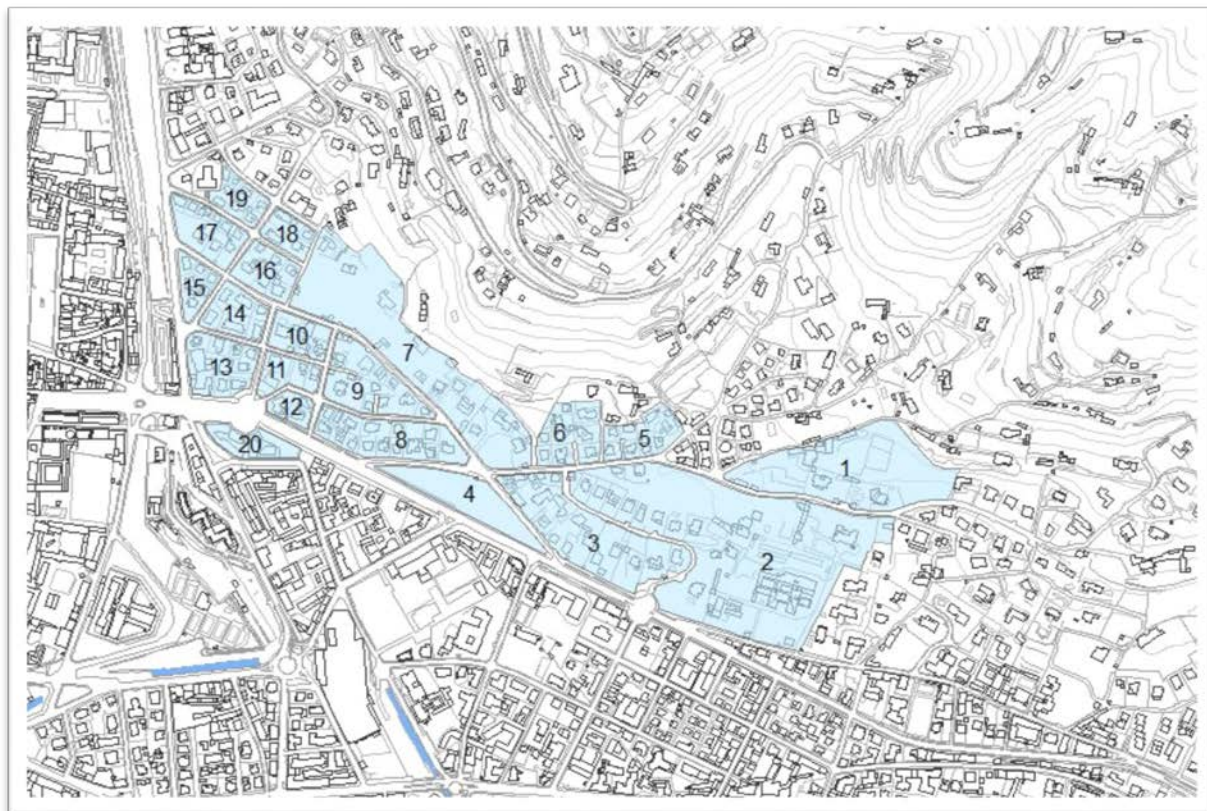
Scala

Data FEBBRAIO 2016

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 02

Viale Venezia-Ronchi



Inquadramento complessivo del tessuto

E' il tessuto derivante dalla fase di espansione urbana *extra-moenia* lungo la direttrice primaria in direzione est. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini con giardino di pregio di valore architettonico e decorativo. Si registra anche la presenza di alcune ville monumentali su lotti più grandi con giardini di grande dimensione.

Nell'architettura ricercata dei villini di viale Venezia – Ronchi vi è testimonianza delle aspirazioni europee della nuova borghesia bresciana nell'epoca della prima industrializzazione.

La "città-giardino" di viale Venezia, proposta dalla Società edilizia Freschi e pubblicizzata nel singolare catalogo del 1912, è il paradigma di possibili realizzazioni, di cui offre gli elementi più ricorrenti: viali stradali ad andamento curvilineo, edilizia estensiva con abitazioni mono o bifamiliari circondate da giardini, con soluzioni architettoniche di pregio e di ispirazione eclettica. Questa proposta, nell'anno in cui venne formulata e reclamizzata, era tutto sommato una novità non solo per Brescia, se si pensa che l'unico vero approfondimento italiano dell'idea howardiana, con una qualche assonanza anche di intenti politici, fu il quartiere del Milanino dell'Unione cooperativa milanese, del 1911 e dello stesso architetto, Marazzi, che progettò anche il quartiere bresciano. Mentre, per il vero, nel resto dell'Europa già qualche significativa realizzazione si era compiuta. Solo sei anni prima, sul terreno disboscato di Hampstead Heath, a nord di Londra, nasce il prototipo del *garden suburb*, che per l'alta qualità del risultato e per la fortuna imprenditoriale diverrà un modello da imitare in tutto il continente. Così in Germania, con l'opera di Muthesius e la fitta propaganda della *Deutsche Gartenstadt-Gesellschaft* (Società Tedesca delle Città Giardino) concretizzata in alcuni quartieri periferici di Dresda, Ulm e Norimberga, fra il 1909 e il 1911. Al di là di questi riferimenti, resta comunque l'interesse per il risultato, indubbiamente felice, di questa iniziativa, che per la realtà bresciana di quegli anni assume particolare significato. In un periodo, quello di fine secolo, in cui si affinavano i meccanismi di controllo della città e del suo sviluppo, impostati su dispositivi come lo zoning (vale a dire l'individuazione di aree e dei relativi usi in una pianificazione urbanistica) o la scelta di diverse tipologie edilizie, ma mediati da una politica liberista tendente di fatto a garantire con unque il

libero utilizzo del suolo, queste iniziative si configuravano come le uniche opportunità per uno sviluppo urbano progettato: un quartiere ben riuscito, gradevole sul piano formale e concepito con un moderato sfruttamento del suolo ed una certa omogeneità tipologica e stilistica.

Va comunque sottolineato che il progetto del quartiere Freschi giunge in un momento tipico della vicenda urbanistica bresciana.

Nel primo Piano di ampliamento della città, del 1897, una buona parte dell'area era prevista come "verde pubblico; sulla rimanente vi era una generica destinazione di "future costruzioni di prima categoria", cioè di immediata edificazione. Questa previsione, per l'assoluta lacunosità dello strumento urbanistico, consentiva al possessore dei terreni la costruzione di un qualsiasi tipo di fabbricato, senza alcuna limitazione per destinazione e tipo, se non quelle del tutto insufficienti contenute nel Regolamento Edilizio. Norme che subordinavano l'altezza massima dell'edificio alla dimensione della via su cui si doveva affacciare. Null'altro era previsto, sia in termini di *zoning* che di tipologia. Una pianificazione urbanistica, di fatto, impostata unicamente sulla progettazione della rete stradale e sul dimensionamento dei lotti fabbricabili; troppo preoccupata della "fattibilità" di uno sviluppo urbano minimamente programmato per potersi permettere un'azione coercitiva nei confronti dei possessori delle aree su cui doveva crescere la città nuova.

Sarà proprio dalle aspettative di questi che nascerà il vero volto - non pianificato - della città d'inizio secolo. Dalla capacità imprenditoriale di questi operatori e dalla sostanziale assenza di un disegno unitario impostato dall'amministrazione pubblica dipenderanno quelle forti differenze e quella diversa vivibilità che ancora oggi si colgono percorrendo le strade dell'immediata periferia bresciana.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe Catasto Lombardo-Veneto



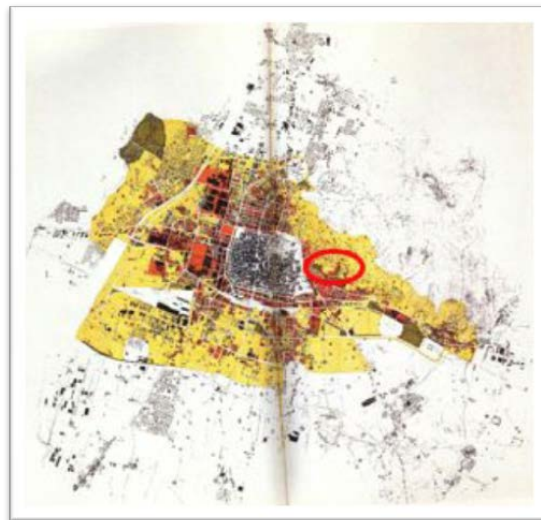
Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1897

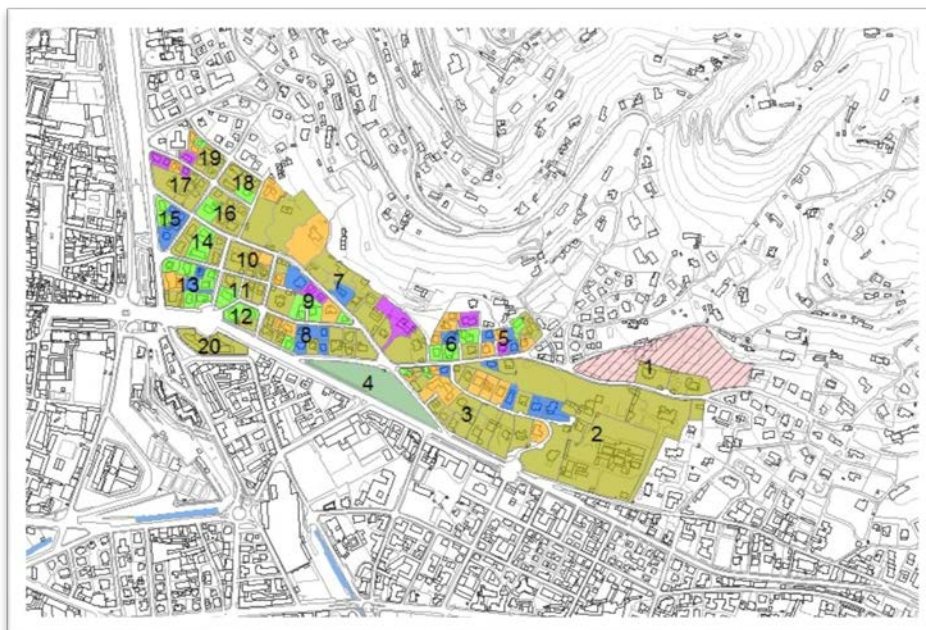


Piano regolatore del 1930










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
-  Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
-  Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
-  Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico.
Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
-  Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
-  Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
-  Proprietà pubbliche.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive - Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

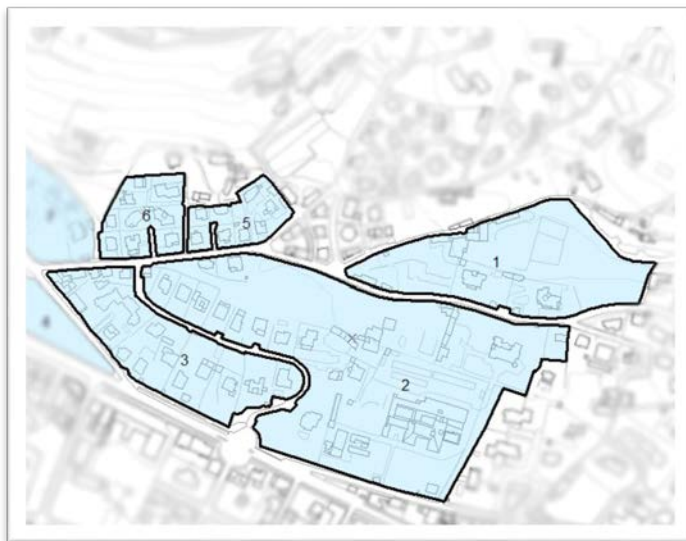
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *Classe 5*

AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

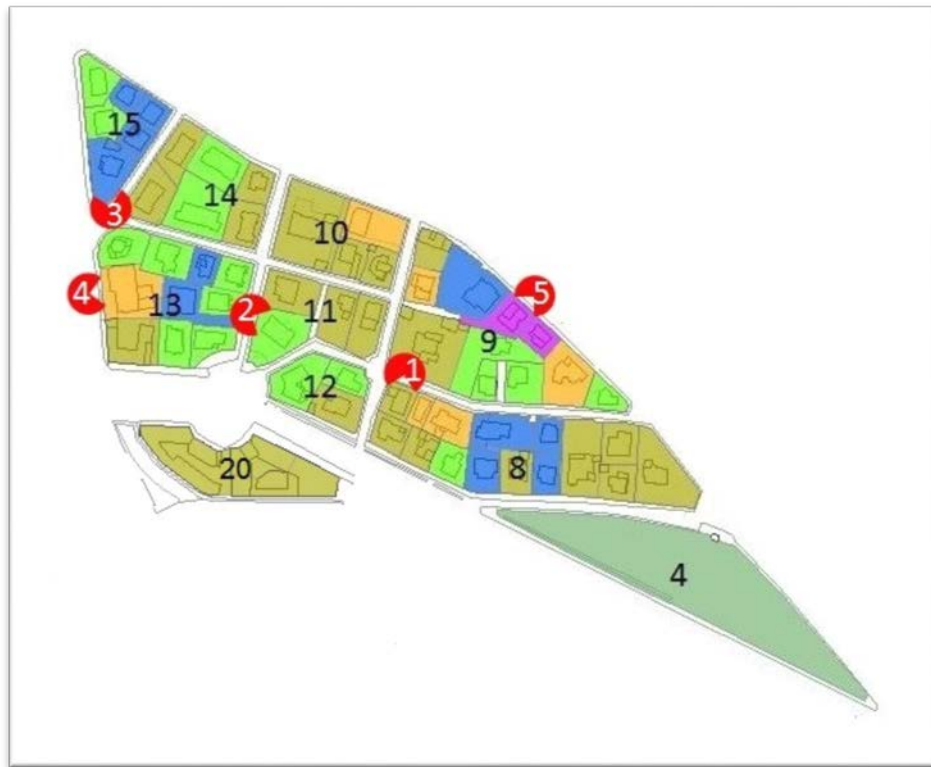
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino - palazzetto**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *Casse 5*

AMBITO URBANO N.3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

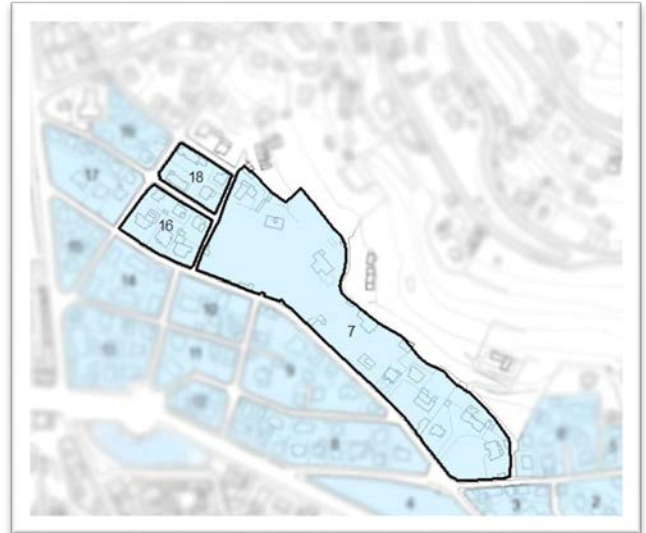
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

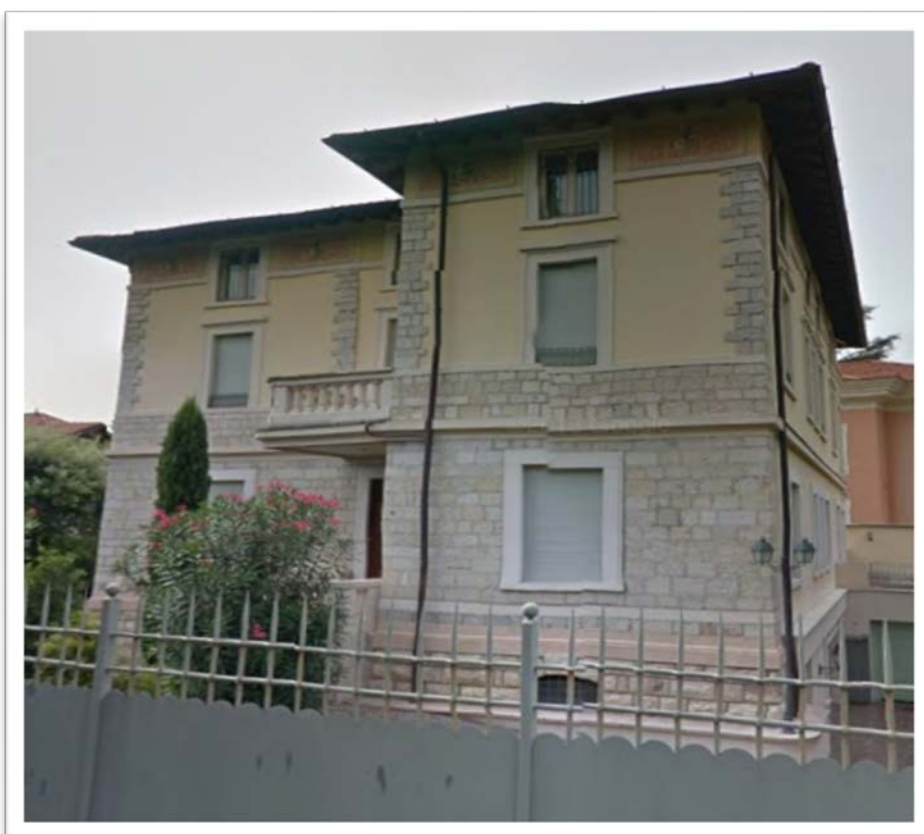
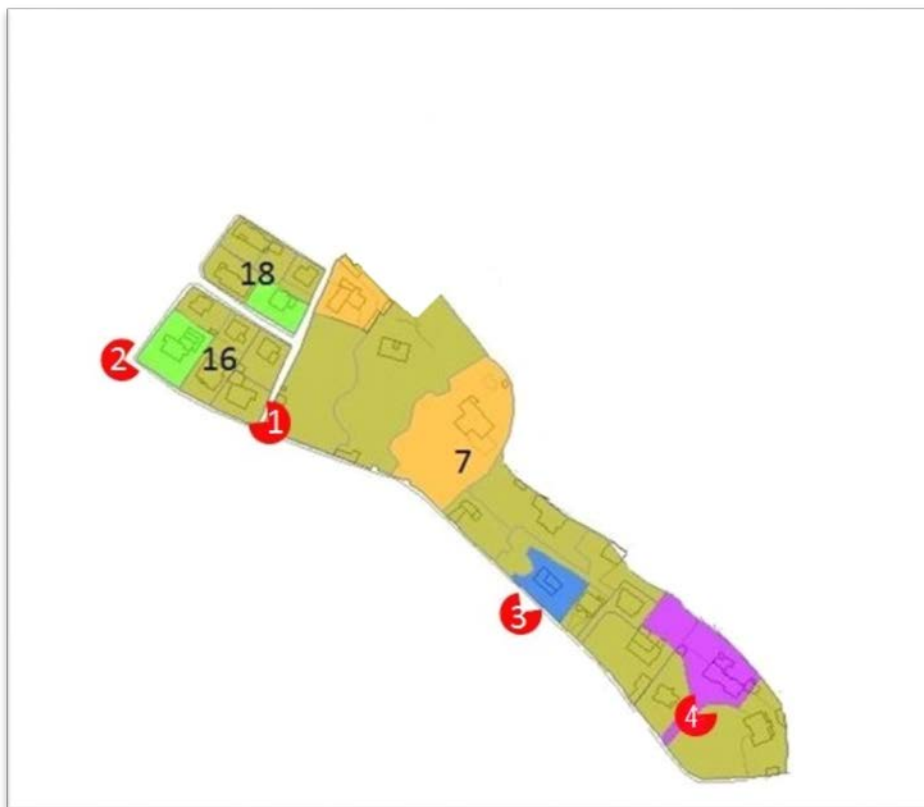
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino – palazzetto**



RIPRESE FOTOGRAFICHE

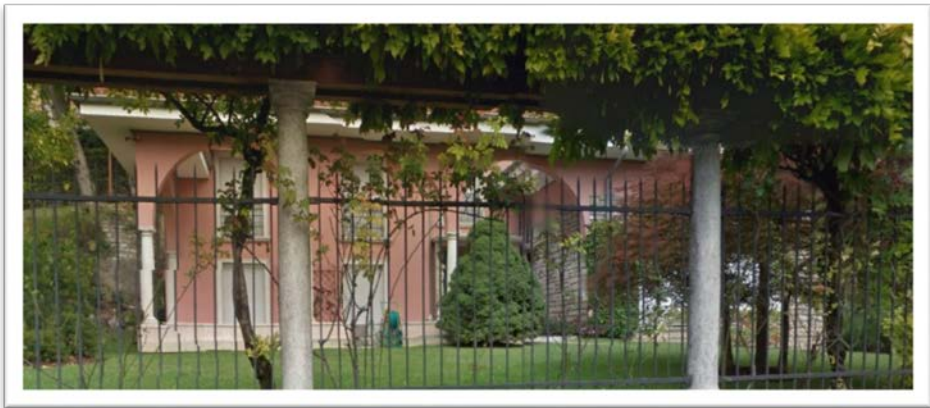


Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 5*

AMBITO URBANO N.4

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

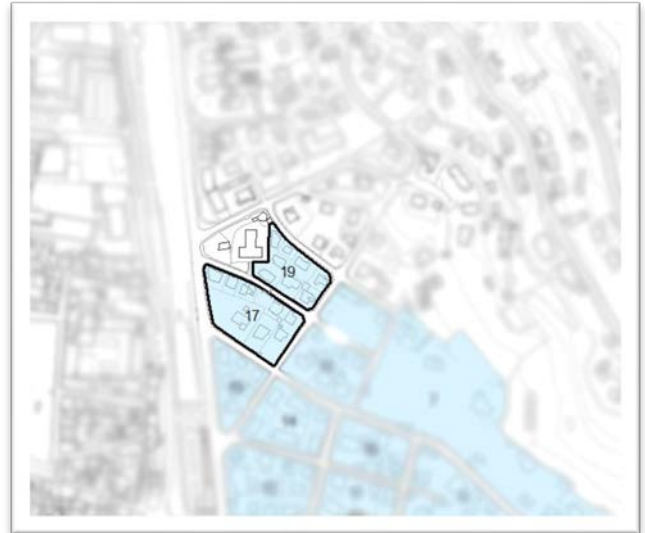
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

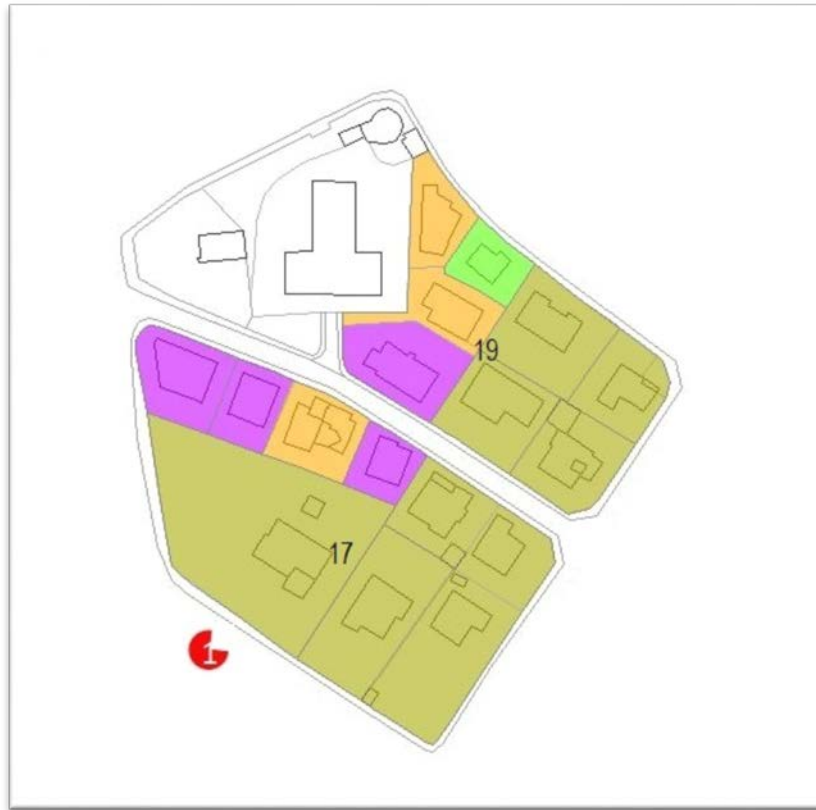
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino – palazzetto**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1

INDICAZIONI PROGETTUALI

– TEMA:
Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variatione

– MODALITÀ:
Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe "1" e classe "2" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Interesse storico o architettonico;
- Espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- Piena permanenza e riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Ruolo di preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del tessuto storico;
- Permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;
- Presenza di specifici elementi architettonici di particolare rilevanza e meritevoli di piena conservazione;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Per una migliore definizione e relativa conservazione dei tipi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico, dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi tipologici:

- Corpo di fabbrica;
- Sistema di distribuzione orizzontale;
- Sistema di distribuzione verticale;
- Sistema di copertura;
- Ritmi delle partizioni di facciata.

Per quanto riguarda il rapporto tra singolo edificio e il suo contesto, sono stati valutati i seguenti elementi:

- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi pubblici;
- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi privati interni;
- Stato di definizione degli spazi di corte;
- Allineamento delle linee di gronda;

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico. Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio,
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "3" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico;

Rientrano altresì in classe "3" anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest'ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio,
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;

- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "4" e "5" sono edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto, oppure compatibili ma senza valenza architettonica.

Gli interventi ammessi sugli edifici di classe tipologica 4 e 5 dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico, con licenza di introdurre elementi di linguaggio contemporaneo per le parti di rinnovo o nuova costruzione;

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione purché l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri del tessuto stesso.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

E' ammessa la variazione del sedime degli edifici esistenti a condizione che:

- La facciata dell'edificio non risulti allineata con quella degli edifici con i quali determina la formazione di una cortina.

La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che:

- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGREGENTI AL TESSUTO STESSO MEDIANTE UTILIZZO DI SISTEMI INNOVATIVI di riqualificazione architettonica ed energetica in quanto le caratteristiche costruttive e tecnologiche degli edifici nell'involucro si dimostrano compatibili e con grandi possibilità di trasformazione.

Gli involucri edilizi potrebbero farsi espressione figurativa del concetto di una varietà nell'ordine in grado di realizzare repertori nelle soluzioni di involucro innovative.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo.

In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- Relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- Presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

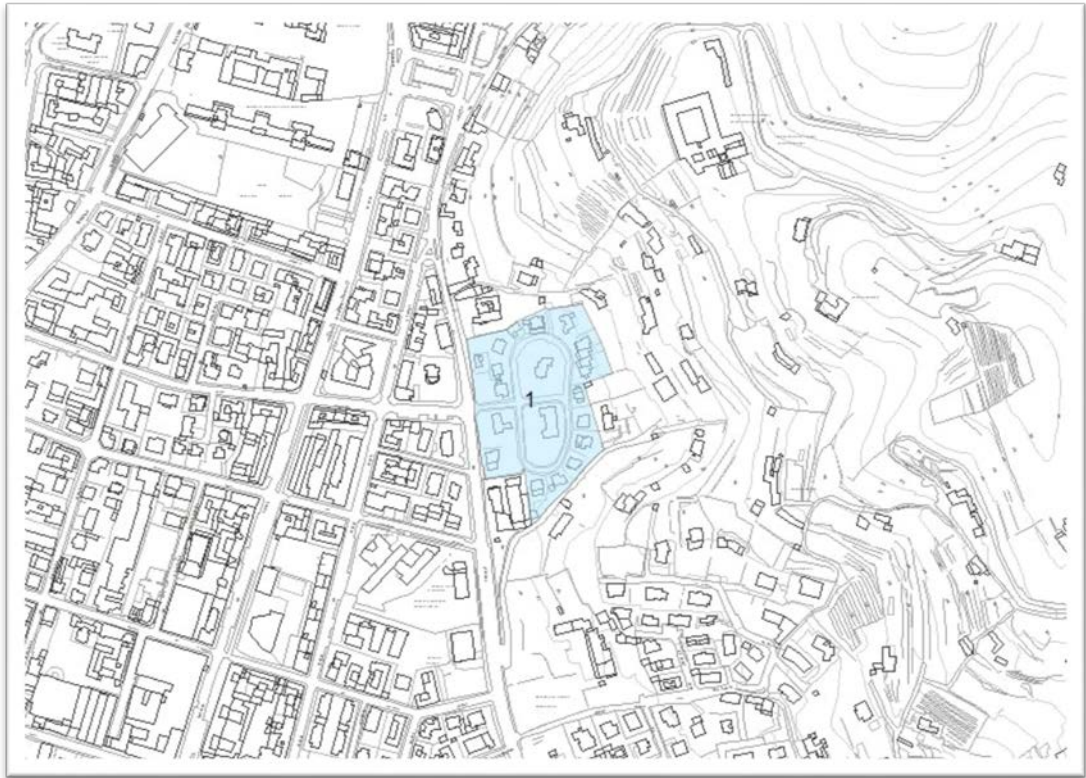
Gli interventi a m m e s s i dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.

Dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute, anche se di minima entità, così come gli esemplari arborei o arbustivi isolati facenti parte integrante dello spazio aperto.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 03 Villaggio Pasotti



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un piccolo agglomerato a nord del nucleo principale in direzione dell'Ospedale, caratterizzato dalla presenza di villini formalmente simili, con giardini di pregio e tessuto stradale di forma regolare.

Il villaggio Pasotti è costituito da una piccola serie di villette create in un'area esclusiva, al piede delle colline dei Ronchi presso via San Rocchino. L'iniziativa fu dei fratelli Agostino e Mario Pasotti, industriali del legno, il disegno dell'ingegnere Egidio Dabbeni e l'edificazione fu graduale a partire dal 1935, ma con primi accenni già nei tre anni precedenti. Infatti la prima villa entrando nel quartiere, a sinistra, fu progettata, non dal Dabbeni come tutte le altre, bensì dall'ingegnere Ottorino Giacomelli e dal geometra Angelo Giacomelli.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe Catasto Lombardo-Veneto



Piano regolatore del 1897










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
-  Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
-  Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
-  Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico.
Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
-  Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
-  Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
-  Proprietà pubbliche.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

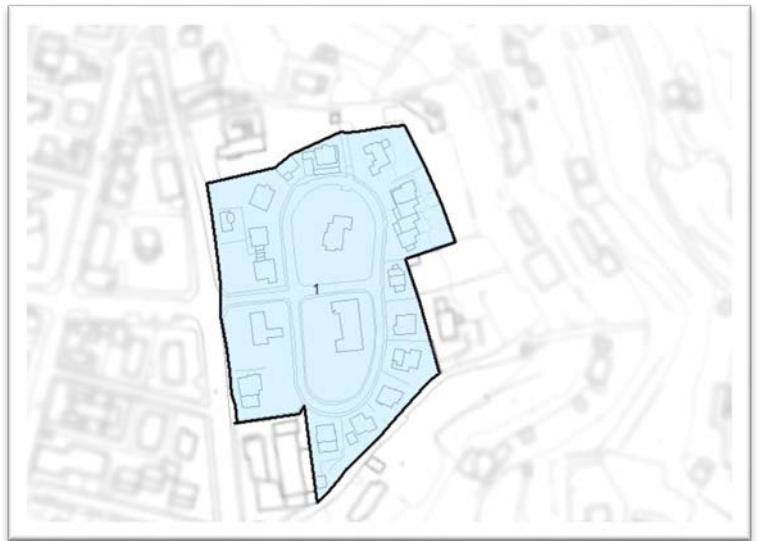
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

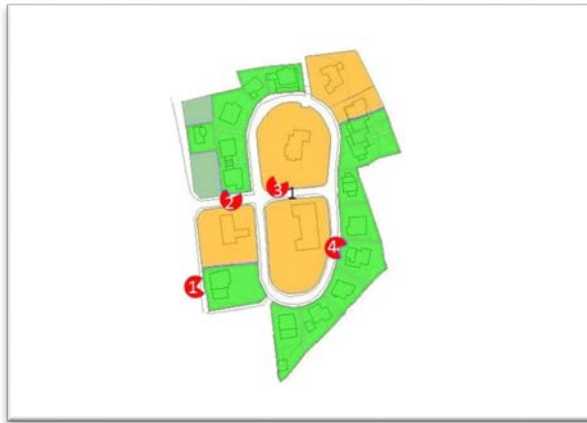
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



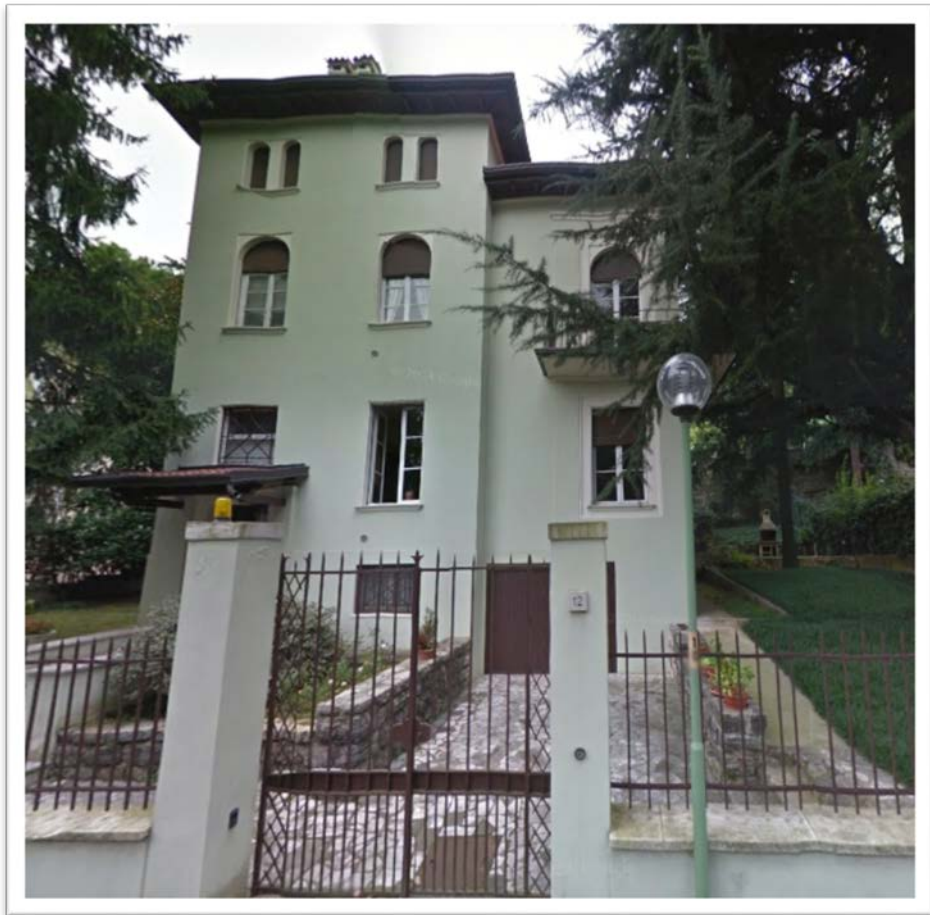
Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 4*



Ripresa n.4 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe “1” e classe “2” si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Interesse storico o architettonico;
- Espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- Piena permanenza e riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Ruolo di preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del tessuto storico;
- Permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;
- Presenza di specifici elementi architettonici di particolare rilevanza e meritevoli di piena conservazione;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Per una migliore definizione e relativa conservazione dei tipi edilizi che costituiscono l’insieme del tessuto storico, dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi tipologici:

- Corpo di fabbrica;
- Sistema di distribuzione orizzontale;
- Sistema di distribuzione verticale;
- Sistema di copertura;
- Ritmi delle partizioni di facciata.

Per quanto riguarda il rapporto tra singolo edificio e il suo contesto, sono stati valutati i seguenti elementi:

- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi pubblici;
- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi privati interni;
- Stato di definizione degli spazi di corte;
- Allineamento delle linee di gronda;

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico. Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, e in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "3" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico;

Rientrano altresì in classe "3" anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest'ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);

- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo.

In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

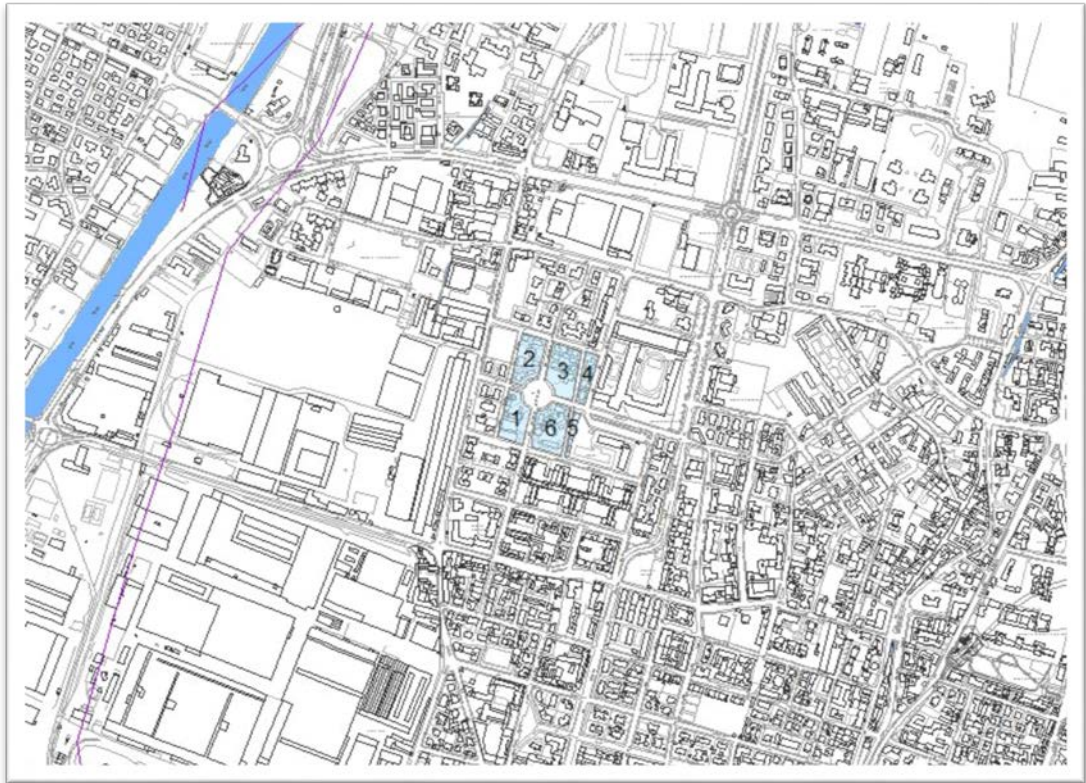
- Relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- Presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.
- Dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute, anche se di minima entità, così come gli esemplari arborei o arbustivi isolati facenti parte integrante dello spazio aperto.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 15 Via Cantore



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto posto a nord di Via Veneto caratterizzato dalla presenza di villini con grandi pertinenze sistemate a giardino, su disegno stradale incentrato su una grande piazza di forma circolare.

A cavallo tra l'ottocento e il novecento si è assistito alla nascita di un nuovo genere artistico, chiamato, a seconda dei luoghi, floreale, liberty, modernista, art nouveau, ecc.

Ispirandosi ad un vago concetto di naturalismo gli artisti dell'arte nuova, per dare vivacità e movimento alle loro opere, sfruttarono tutto ciò che di più contorto e sottile la natura può offrire: stami di fiori, frutta, foglie, rami, viticci, animali ecc., furono colti e raffigurati nei loro segmenti più flessibili e sinuosi; ghirigori chiamarono in Germania, il libero gioco della linea "in questo singolare stile che alleggerisce e ingentilisce gli oggetti rendendoli più fragili, più preziosi, più delicati".

Edificio in stile Liberty: elementi architettonici identificativi - torretta, vetrate artistiche, motivi moresco-veneziani alle finestre, cornici e ferro battuto, balconcini, stucchi e affreschi floreali nelle stanze, nobile scala d'accesso e giardino signorile.

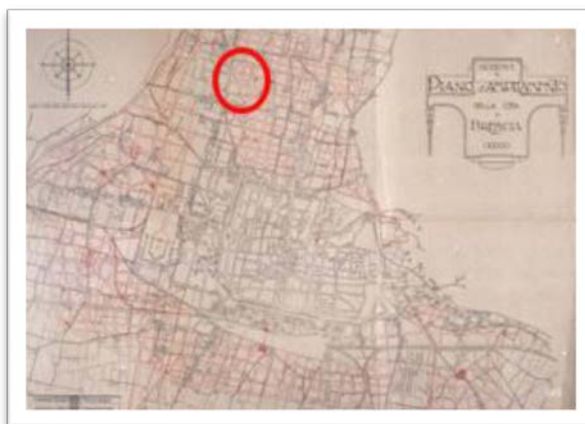
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo - Veneto



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925



Piano regolatore del 1930










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
-  Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
-  Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
-  Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico.
Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
-  Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
-  Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
-  Proprietà pubbliche.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

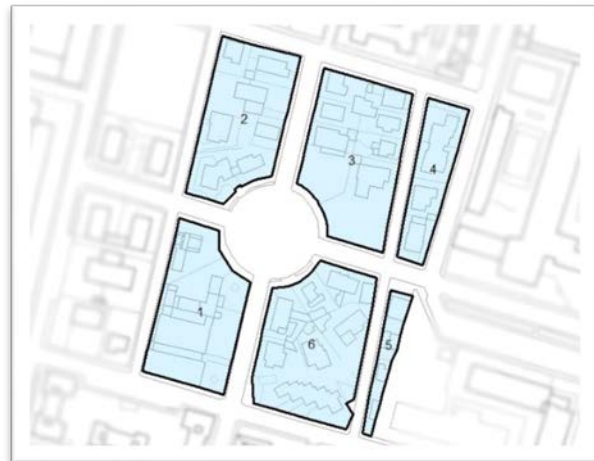
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

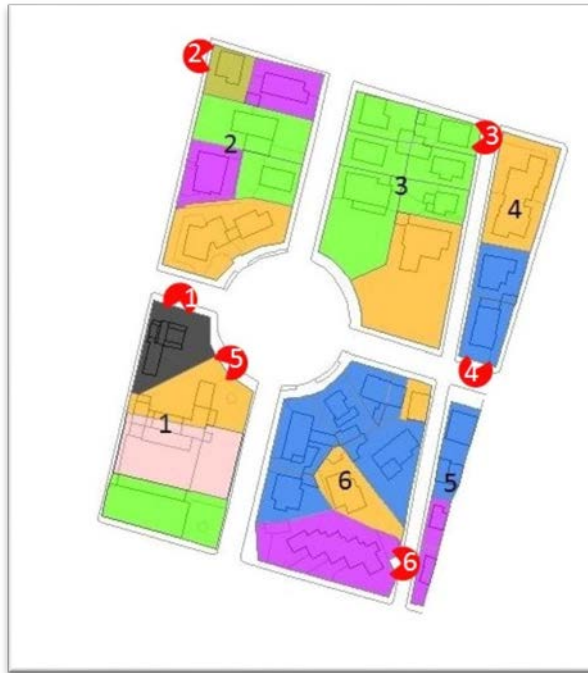
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 0



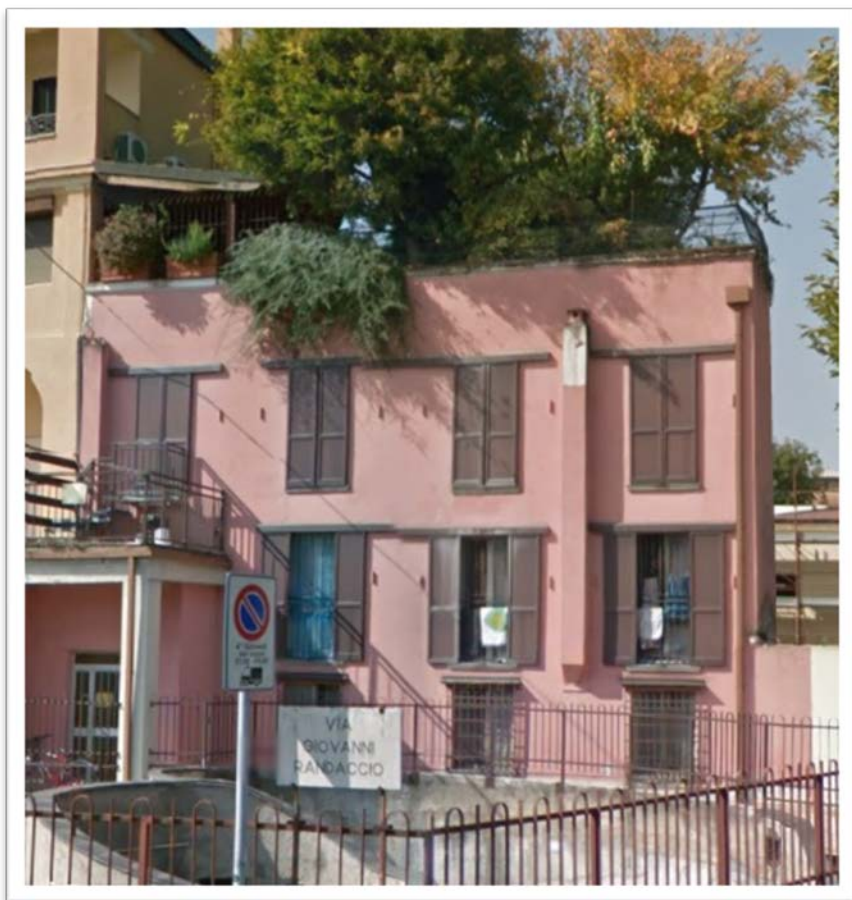
Ripresa n.2 *Classe 1*



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 3*



Ripresa n.5 *Classe 4*



Ripresa n.6

Classe 5

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe "0" "1" e classe "2" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Interesse storico o architettonico;
- Espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- Piena permanenza e riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Ruolo di preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del tessuto storico;
- Permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;
- Presenza di specifici elementi architettonici di particolare rilevanza e meritevoli di piena conservazione;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Per una migliore definizione e relativa conservazione dei tipi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico, dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi tipologici:

- Corpo di fabbrica;
- Sistema di distribuzione orizzontale;
- Sistema di distribuzione verticale;
- Sistema di copertura;
- Ritmi delle partizioni di facciata.

Per quanto riguarda il rapporto tra singolo edificio e il suo contesto, sono stati valutati i seguenti elementi:

- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi pubblici;
- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi privati interni;
- Stato di definizione degli spazi di corte;
- Allineamento delle linee di gronda.

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico. Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "3" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico;

Rientrano altresì in classe "3" anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest'ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);

- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "4" e "5" sono edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto, oppure compatibili ma senza valenza architettonica.

Gli interventi ammessi sugli edifici di classe tipologica 4 e 5 dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico, con licenza di introdurre elementi di linguaggio contemporaneo per le parti di rinnovo o nuova costruzione.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione purché l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri del tessuto stesso.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che:

- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGENTI AL TESSUTO STESSO MEDIANTE UTILIZZO DI SISTEMI INNOVATIVI di riqualificazione architettonica ed energetica in quanto le caratteristiche costruttive e tecnologiche degli edifici nell'involucro si dimostrano compatibili e con grandi possibilità di trasformazione.

Gli involucri edilizi potrebbero farsi espressione figurativa del concetto di una varietà nell'ordine in grado di realizzare repertori nelle soluzioni di involucro innovative.

Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo. In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- Relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- Presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.

Dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute, anche se di minima entità, così come gli esemplari arborei o arbustivi isolati facenti parte integrante dello spazio aperto.



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto posto a sud oltre la ferrovia, noto anche come quartiere Don Bosco, caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola con modesti arretramenti stradali e dai confini.

L'attuale quartiere Don Bosco nel XIV secolo era compreso in una "vicinia" denominata "Bottonaga", che a sua volta era parte di una zona più grande detta Chiesa Nuova. Il quartiere dipendeva dalla Chiesa di San Nazaro in città, nella quale i fedeli si recavano per le principali ricorrenze religiose. La zona andava, e va tuttora, dal sottopassaggio ferroviario di via Corsica fino ai Pilastroni. Infatti, i confini del quartiere a nord sono costituiti dalla linea ferroviaria Milano-Venezia, ad est da via Corsica (con alcune appendici di vie laterali) a ovest da Via Dalmazia, la quale, nel suo congiungimento con Via Corsica ne delimita la porzione più meridionale. Oltre al nucleo antico di via Bottonaga e dell'ex via Quinzano, l'area comprende anche le villette dette "dei ferrovieri" (via Lombardia, via Marche, via Toscana, via Lazio...), nonché gli isolati e i condomini sorti nel secondo dopoguerra in via San Giovanni Bosco, via Corsica e via Dalmazia.

Nel quartiere, chiamato Bottonaga perché prima ospitava una fabbrica di bottoni, sorgevano poche case, ora rimaste immortalate solo nelle foto ingiallite, dove rari casolari si ergevano fra l'immensa distesa di ortaglie di cui era ricca la zona. Il fatto che fosse un ambiente rurale, anche se la città non era lontana, è testimoniato dalla curiosa denominazione della più antica chiesa della zona, ora Santa Maria in Silva, Madonna del buon viaggio che il popolo chiamava "Madunina dei custù".

Nel 1921, sul fronte abitativo, si era aperta una nuova realtà, che confermava l'avvio di quelle edificazioni per piccoli quartieri periferici. In quell'anno inizia l'edificazione delle villette della "Cooperativa ferrovieri", nella zona, fra le attuali vie Don Giovanni Bosco e Zara. Il villaggio fu costruito nelle vicinanze della ferrovia e della stazione, per ovvi motivi di funzionalità, vista la professione dei residenti, in fregio all'importante via Orzinuovi.

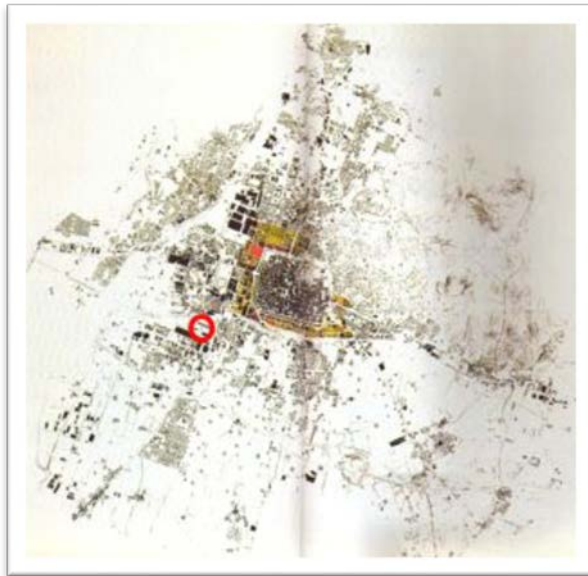
Si tratta di scelte nate da razionalità privata, ma avulse da qualunque pianificazione urbanistica, si presenta come un quartiere disordinato.

Inizialmente le villette previste erano 31, ma alla fine del 1921 si erano edificate 55 casette.

Nel 1923 erano già tracciate le vie Piemonte – Lombardia e Toscana.

Fulcro del quartiere è l'Istituto Salesiano.

INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
-  Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
-  Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
-  Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico.
Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
-  Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
-  Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
-  Proprietà pubbliche.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *Classe 5*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variatione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe "1" e classe "2" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Interesse storico o architettonico;
- Espressione esemplare del tipo edilizio di appartenenza;
- Piena permanenza e riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Ruolo di preminenza o di omologazione rispetto ai caratteri morfologici salienti del tessuto storico;
- Permanenza dei principali elementi edilizi ed architettonici originari;
- Presenza di specifici elementi architettonici di particolare rilevanza e meritevoli di piena conservazione;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Per una migliore definizione e relativa conservazione dei tipi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico, dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi tipologici:

- Corpo di fabbrica;
- Sistema di distribuzione orizzontale;
- Sistema di distribuzione verticale;
- Sistema di copertura;
- Ritmi delle partizioni di facciata.

Per quanto riguarda il rapporto tra singolo edificio e il suo contesto, sono stati valutati i seguenti elementi:

- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi pubblici;
- Allineamenti degli edifici lungo gli spazi privati interni;
- Stato di definizione degli spazi di corte;
- Allineamento delle linee di gronda.

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico. Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizia;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "3" si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

- Riconoscibilità del tipo edilizio di appartenenza;
- Omologazione rispetto ai caratteri morfologici generali del tessuto storico.

Rientrano altresì in classe "3" anche gli edifici privi di ogni caratteristica riconducibile a quelle generali del tessuto storico, in quest'ultimo interclusi e realizzati in epoca recente, oppure oggetto di intense trasformazioni.

Gli interventi ammessi sugli edifici dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;

- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Correggere gli elementi tipologici che per effetto di precedenti interventi edilizi hanno perduto l'originale identificabilità, affinché possano trovare migliore coerenza in relazione al tipo edilizio;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli costituenti il tipo edilizio, qualora questi siano andati perduti per effetto di indebite trasformazioni compiute in passato;
- Definire nuovi elementi tipologici coerenti con quelli che strutturano l'assetto generale del tessuto, nel caso di interventi trasformativi.

Le unità edilizie in classe "4" e "5" sono edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto, oppure compatibili ma senza valenza architettonica.

Gli interventi ammessi sugli edifici di classe tipologica 4 e 5 dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico/urbanistico, con licenza di introdurre elementi di linguaggio contemporaneo per le parti di rinnovo o nuova costruzione;

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti la completa demolizione dell'edificio esistente e la sua successiva ricostruzione purché l'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri del tessuto stesso.

Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

E' ammessa la variazione del sedime degli edifici esistenti a condizione che:

- La facciata dell'edificio non risulti allineata con quella degli edifici con i quali determina la formazione di una cortina.

La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che:

- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

SI FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGENTI AL TESSUTO STESSO MEDIANTE UTILIZZO DI SISTEMI INNOVATIVI di riqualificazione architettonica ed energetica in quanto le caratteristiche costruttive e tecnologiche degli edifici nell'involucro si dimostrano compatibili e con grandi possibilità di trasformazione.

Gli involucri edilizi potrebbero farsi espressione figurativa del concetto di una varietà nell'ordine in grado di realizzare repertori nelle soluzioni di involucro innovative.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;

Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo.

In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- Relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- Presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

Gli interventi ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali:

- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.

Dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute, anche se di minima entità, così come gli esemplari arborei o arbustivi isolati facenti parte integrante dello spazio aperto.