



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*

<i>SINDACO</i>	<i>Dott. Emilio Del Bono</i>
<i>ASSESSORE</i>	<i>Prof. Ing. Michela Tiboni</i>
<i>DIRIGENTE</i>	<i>Arch. Gianpiero Ribolla</i>
<i>UFFICIO DI PIANO</i>	<i>Ing. Claudio Bresciani</i> <i>Arch. Marco Agostini</i> <i>Arch. Fabio Gavazzi</i> <i>Pian. Simona Rossi</i> <i>Arch. Laura Treccani</i> <i>Geom. Emanuela Vizzardi</i>
<i>CONSULENTI</i>	<i>Arch. Alessandro Benevolo</i> <i>Arch. Stefano Bordoli</i> <i>Arch. Claudio Buizza</i> <i>Ing. Ilaria Fumagalli</i> <i>Arch. Mario Manzoni</i> <i>Pian. Alessandro Martinelli</i>

ADOZIONE
APPROVAZIONE

PIANO DELLE REGOLE



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

V-PRO3.5E ANALISI DEI TESSUTI STORICI

TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE
(TS09 - TS10 - TS11 - TS12 - TS13 - TS14 - TS16 - TS17 - TS18 - TS19 - TS20)

Estensori

Scala

Data FEBBRAIO 2016

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 09 Mazzucchelli



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto derivante da un insediamento residenziale operaio a maglia stradale rettangolare sorto alle spalle di Via Milano. Il carattere morfologico del tessuto varia e è basato sull'isolato con edifici a cortina aperti sugli angoli.

A Brescia lo sviluppo dell'edilizia popolare, incentivato dalla legge Luzzati del 1903, è stato caratterizzato dalle realizzazioni promosse dall'Amministrazione Comunale, e dall'associazione filantropica della Congrega di Carità Apostolica, che, con gli insediamenti di "Campo Fiera" (1909), via Volturmo (1907) e del q.re Mazzucchelli (1906), determinarono un preciso gesto urbanistico, il quale caratterizzerà l'impronta della Brescia moderna. La Congrega di Carità Apostolica all'inizio del Novecento provvede a realizzare diversi nuovi alloggi: "Case popolari e non operaie", si scriveva nel 1904, perché

"così meglio si esprime il concetto che le informa, che vuoi attuare, e cioè: non case gratuite per i miserabili, né case esclusivamente per gli operai, ma abitazioni a relativo buon mercato destinate per la classe meno agiata, classe che abbraccia varie categorie di lavoratori, operai, impiegati, commessi di negozio, piccoli esercenti che debbono vivere con un certo decoro e che ogni dì di più, dato il crescere continuo degli affitti stenta a trovare abitazioni che convengano alle sue pur modeste esigenze ed alla sua potenzialità finanziaria".

Fra le opzioni ritenute positive dell'alloggio comunale, vi è certamente la tipologia architettonica adottata e la presenza di standard igienici elevati per il tempo, cui si accompagna la volontà – non sempre concretizzata per la verità – di una presenza di servizi da destinare alla popolazione dei nuovi quartieri.

Le tipologie adottate, che certamente sono lontane dai modelli contemporanei, sono comunque vincolate a precisi parametri. Fondamentalmente – ciò vale per gli alloggi realizzati fra il 1907 ed il 1911 in via Mazzucchelli, Volturno, Verona, Campo Fiera ecc. – citiamo dalle relazioni del tempo,

“La casa operaia proposta a tre piani, oltre il rialzato e la cantina, è una costruzione che sta fra il cottage, impossibile dal lato economico, e la casa alveare, da respingere per ragioni igieniche e di convenienza. Ogni piano dell’intero edificio comprende 4 appartamenti, due agli estremi del fabbricato e due intermedi. ... La camera dei ragazzi ha una cubatura superiore a quanto occorre per ospitare permanentemente anche due adulti; quella matrimoniale degli appartamenti intermedi potrebbe accogliere anche due adulti e un ragazzo, mentre la camera degli appartamenti esterni potrebbe igienicamente bastare a due adulti e due ragazzi”.

Gli immobili di proprietà della Congrega di via Mazzucchelli è un complesso di sette edifici multipiano, organizzati attorno a due corti, si caratterizzano non solo per l’interesse storico-urbanistico, ma esprimono interessanti valori anche sotto il profilo architettonico.

La qualità edilizia è ricercata con soluzioni di decoro dei prospetti: dal basamento in intonaco listato, che occupa tutta l’altezza del piano terreno, ai marcapiani che ritmano la suddivisione verticale dei fronti, ai portoncini con inferriate di sapore liberty, oltre alle modanature in rilievo delle architravi e dei davanzali delle finestre, realizzati in graniglia di cemento a stampo. Questa tecnica, all’epoca innovativa, assume particolare rilevanza nella composizione dell’ornato di facciata.

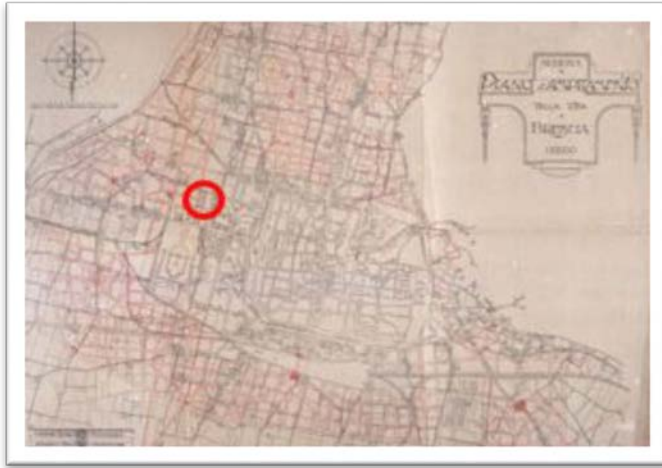
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe 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

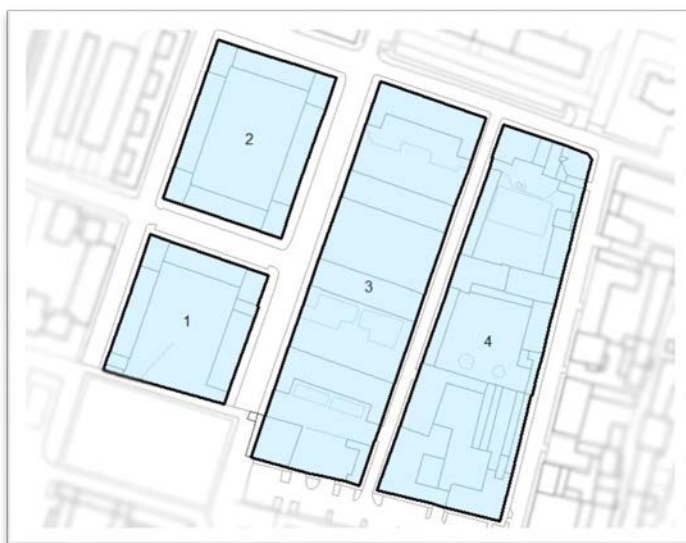
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a Blocco - Chiesa Sacro Cuore e oratorio di San Carlo - antiche attività produttive (archeologia industriale)**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

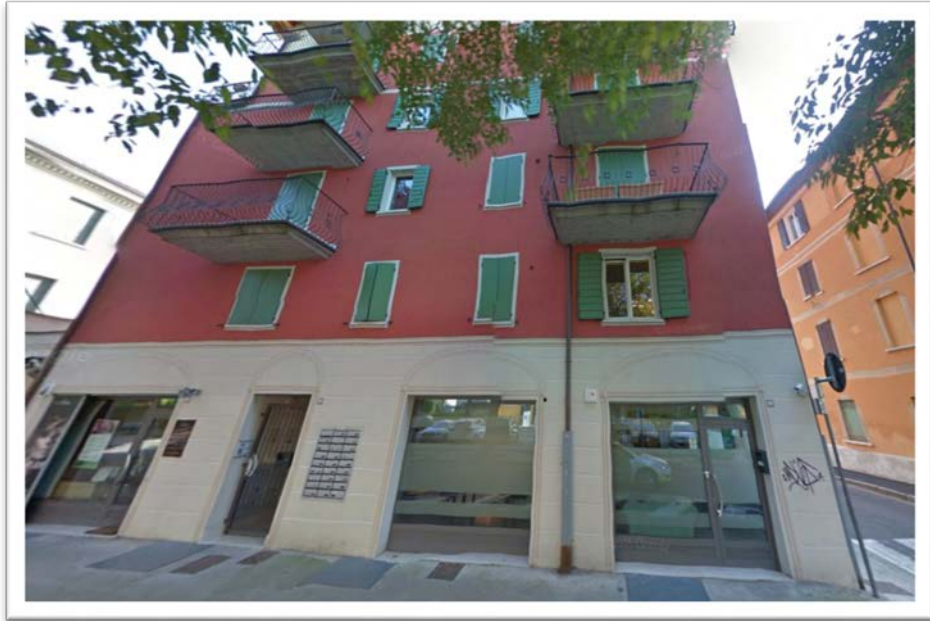
Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 2

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in 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 "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 S_{lp} 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale)

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione 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.

E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 10

Via Manzoni

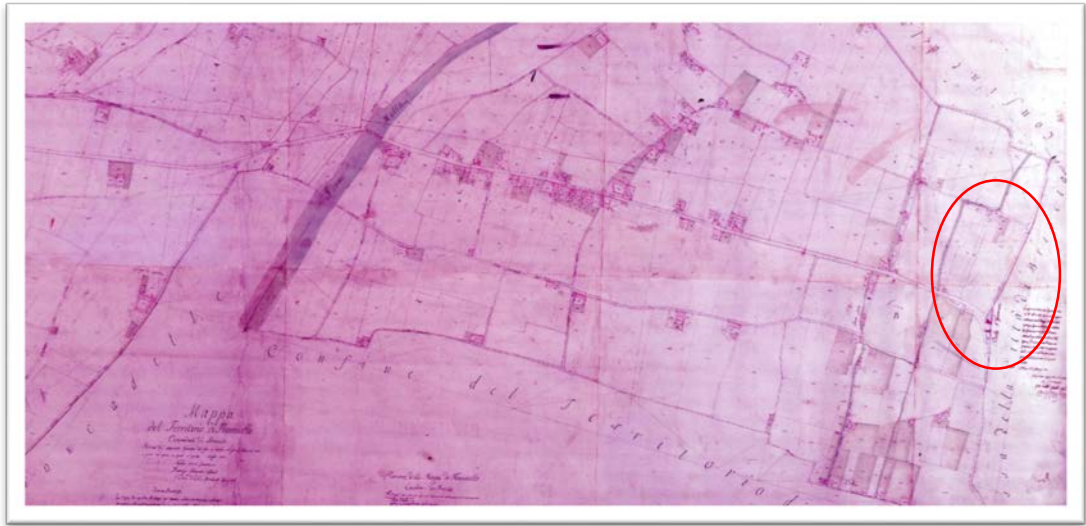


Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto posto ad est del nucleo antico principale, oltre il complesso militare della Caserma Ottaviani.

Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici arretrati rispetto al fronte-strada.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo - Veneto



Piano regolatore del 1897



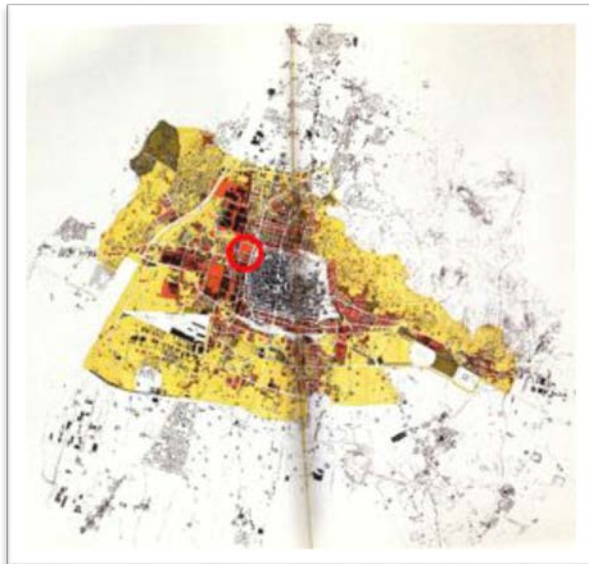
Piano regolatore del 1897



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

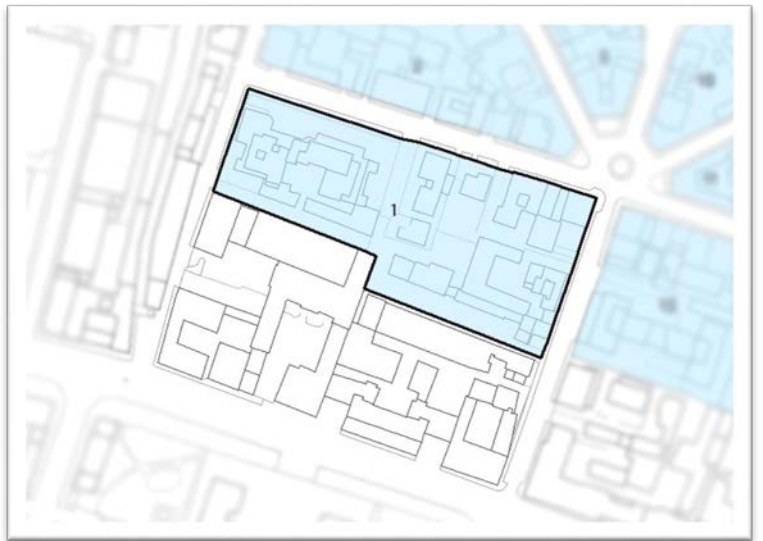
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetti - villini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



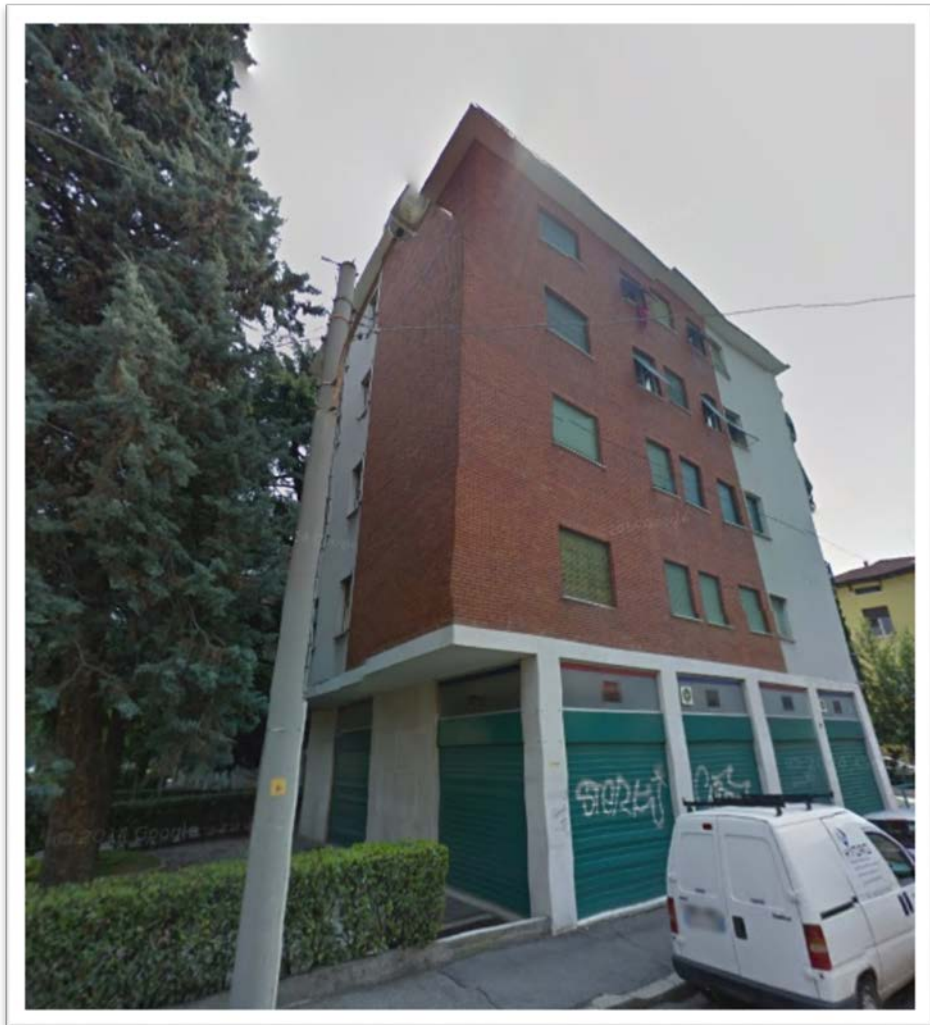
Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

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

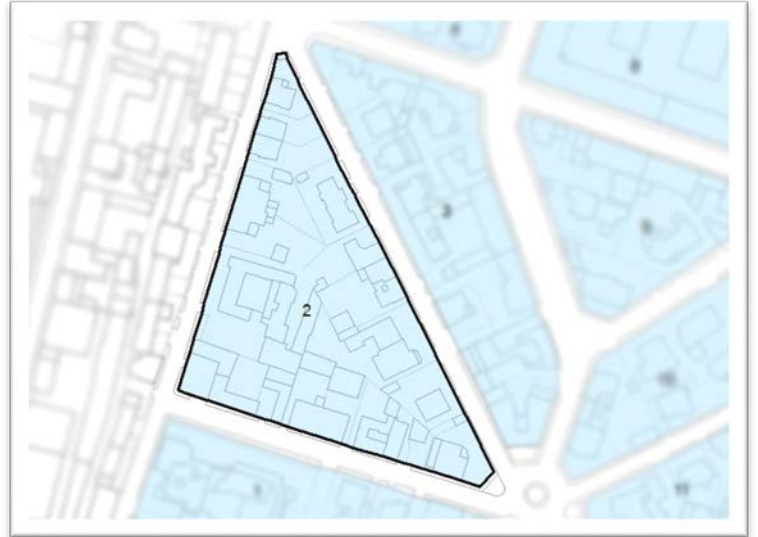
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

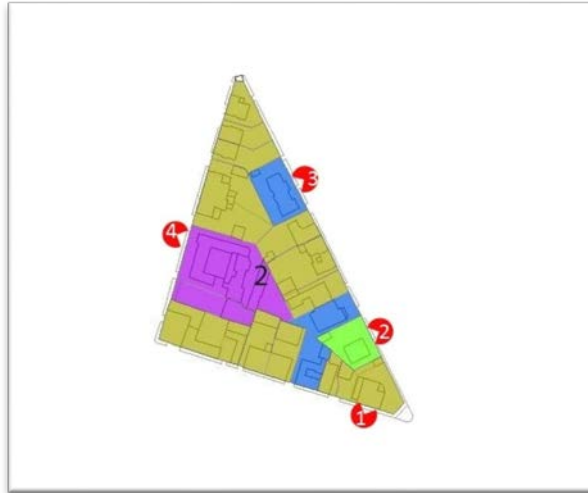
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

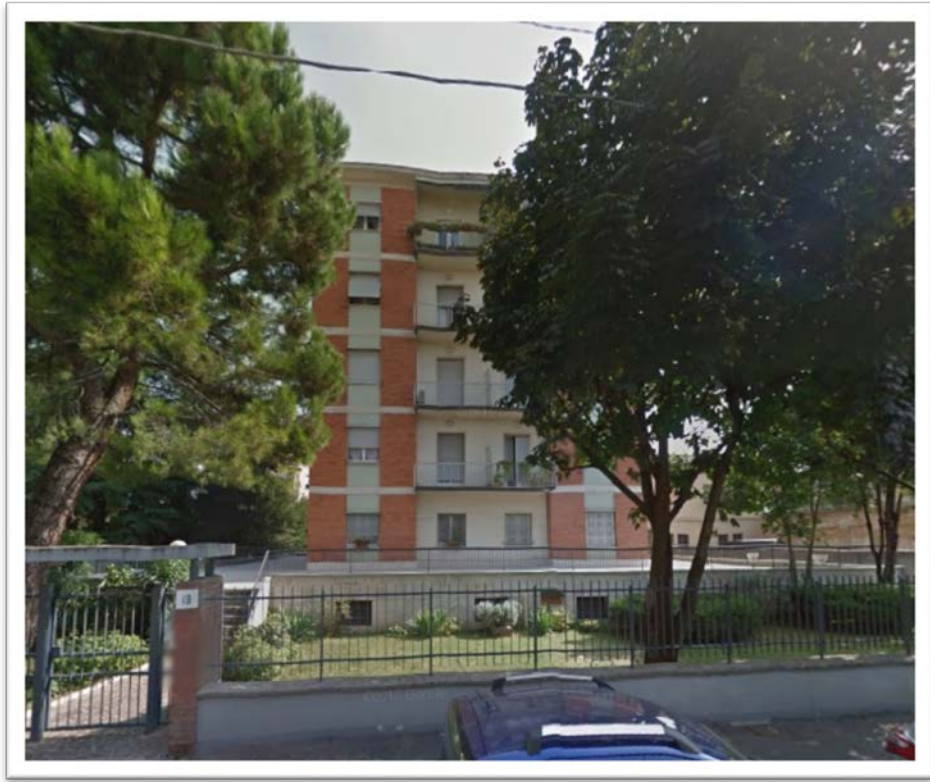
Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 5*

AMBITO URBANO N.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:

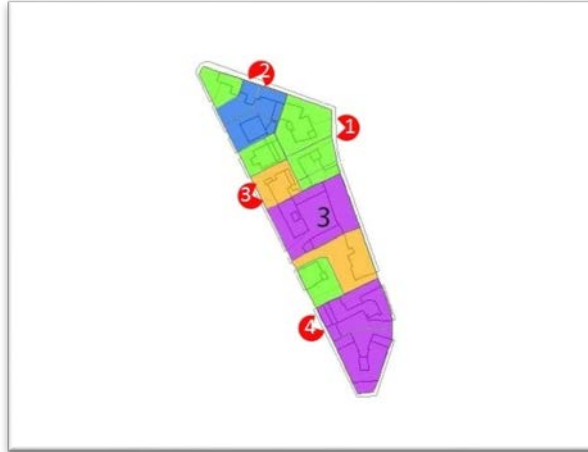
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 3*



Ripresa n.3 *Classe 4*



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:

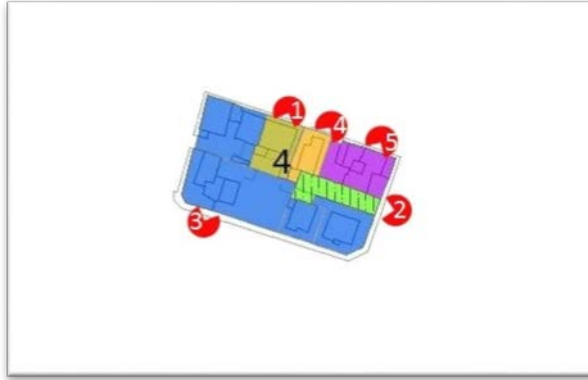
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetto - 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.5

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:

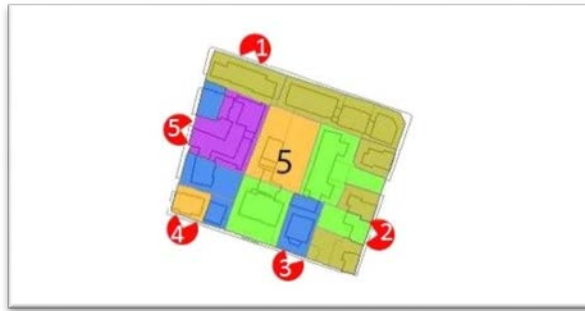
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetto - 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.6

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:

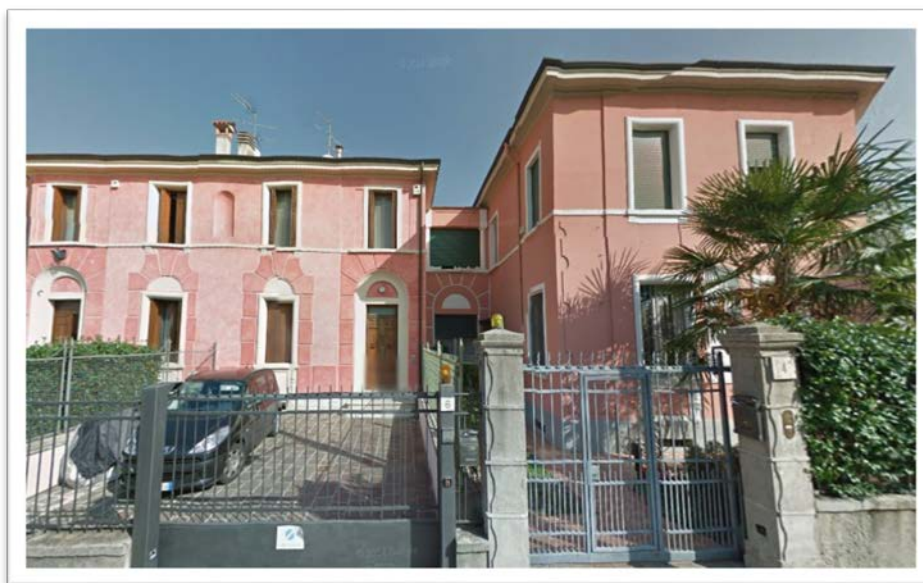
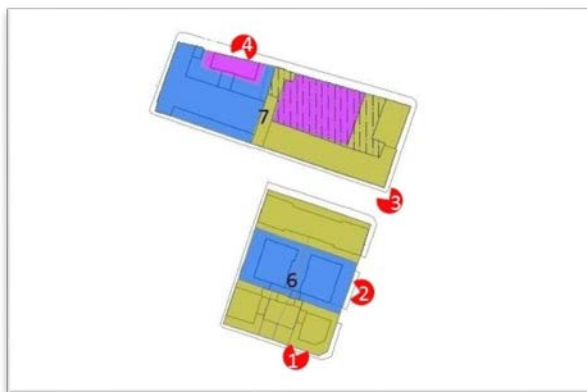
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco – Edifici in linea - palazzetti**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 1*



Ripresa n.2 *Classe 3*



Ripresa n.3 *Classe 1*



Ripresa n.4 *Classe 5*

AMBITO URBANO N. 7

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

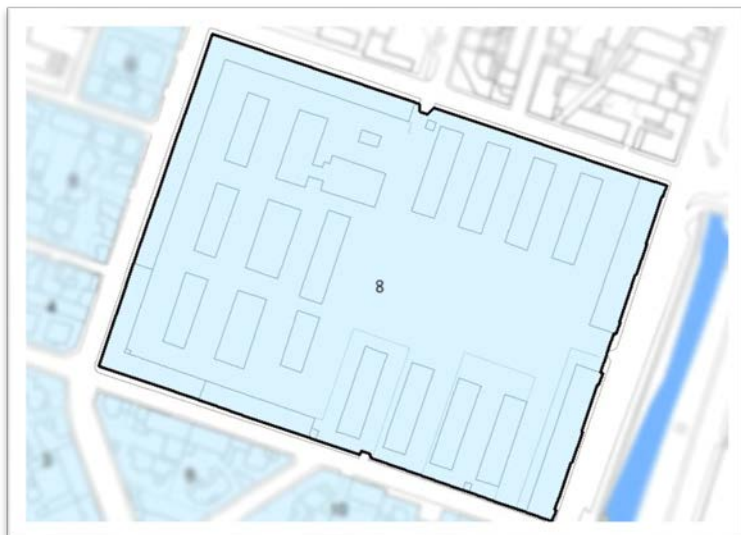
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Ex Caserma militare

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

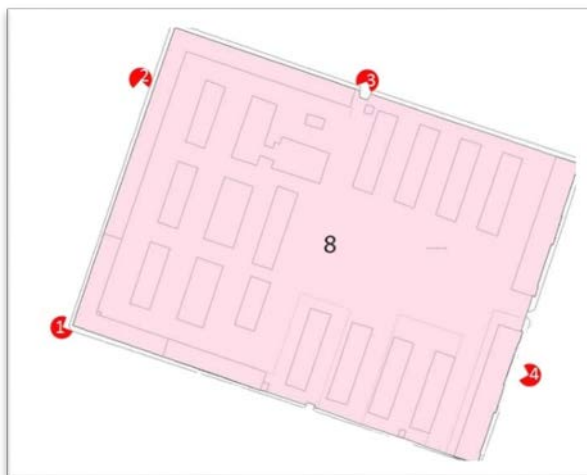
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **struttura militare**



La costruzione della ex-caserma Ottaviani fu decisa negli anni 80 del XIX secolo allorché si ridefinirono strutture e dislocazioni dei vari reparti del esercito. L'assegnazione a Brescia di un reggimento di artiglieria fu contrastata da altre città che avrebbero voluto beneficiare di quelli che si ritenevano essere i vantaggi ricavati da un aumento dello stanziamento di truppe, e si parla esplicitamente di benefici di natura economica, sia diretti attraverso l'esazione del dazio sui beni di consumo, sia indiretti attraverso un aumento della vivacità commerciale. Fu interessato anche Giuseppe Zanardelli, allora ministro di Grazia e Giustizia, che a tal fine si prodigò con il ministro della Guerra, Bertolè Viale.

Il Municipio si accollò le spese dell'acquisto dei terreni, poi ceduti all'amministrazione militare, già proprietà Borghetti, concorse alle spese di realizzazione, anche se i lavori furono eseguiti su progetto e sotto controllo del Genio Militare dalla impresa Binda di Brescia. I lavori ebbero inizio nel 1890 e furono completati in cinque anni. Ospitò truppe di artiglieria da campagna, pertanto all'epoca della trazione animale ospitava anche un nutrito numero di muli e cavalli che trovavano ricovero in stalle, di cui restano ancora oggi tracce.

RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Edifici speciali civili



Ripresa n.2 Edifici speciali civili



Ripresa n.3 Edifici speciali civili



Ripresa n.4 Edifici speciali civili

AMBITO URBANO N. 8

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: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini e case a schiera**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 Classe 2



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N. 9

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: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini e palazzetti**



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.10

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

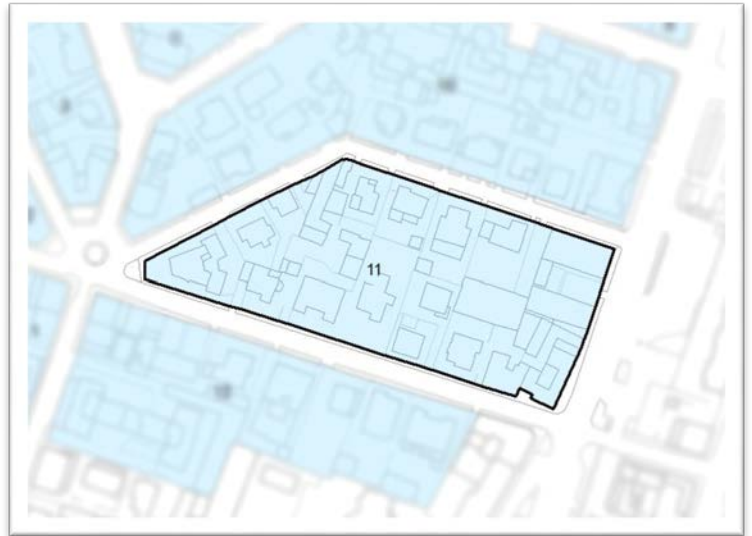
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Villini e palazzetti**



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.11

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: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Villini e palazzetti**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 5

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riquilificazione 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale) e di edifici specialistici

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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 (eccezione 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.

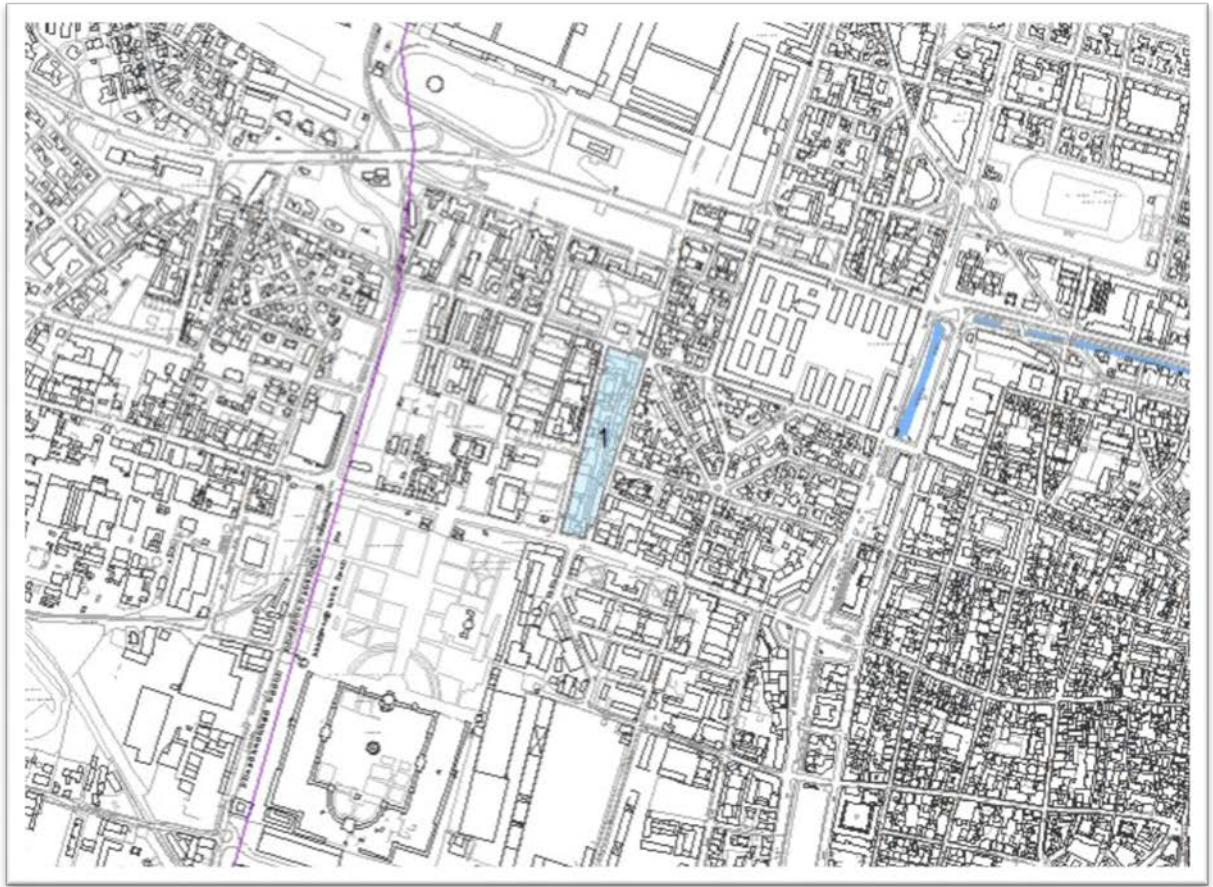
E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- 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.

E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 11 Via Luzzago



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto adiacente a quello di Via Manzoni, basato sulla presenza di edifici a carattere misto residenziale e artigianale secondo una tipologia "in linea" con modesti o inesistenti arretramenti rispetto al filo stradale.

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:

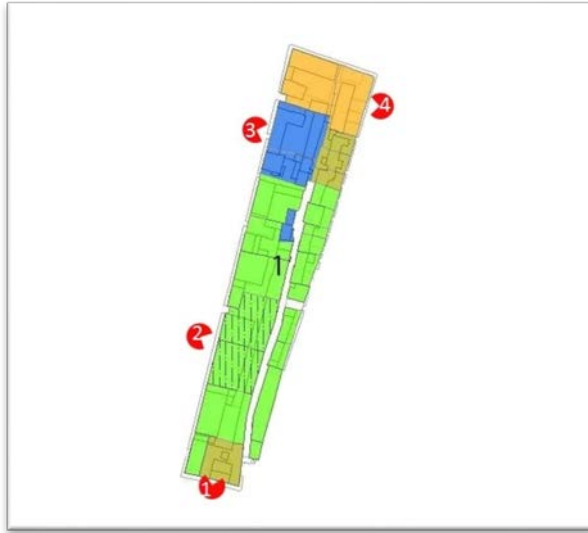
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **antiche attività produttive – edifici in linea – edificio a corte**



RIPRESE FOTOGRAFICHE

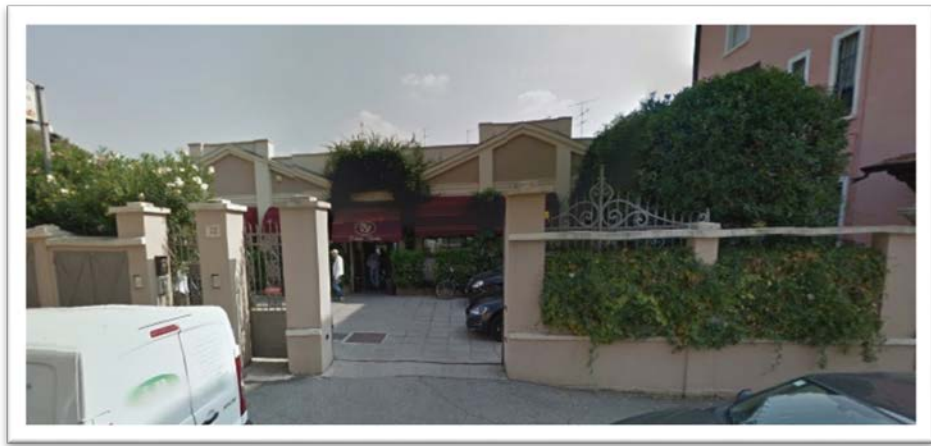


Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 4

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe “1” e “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 "4" 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 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.

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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale)

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

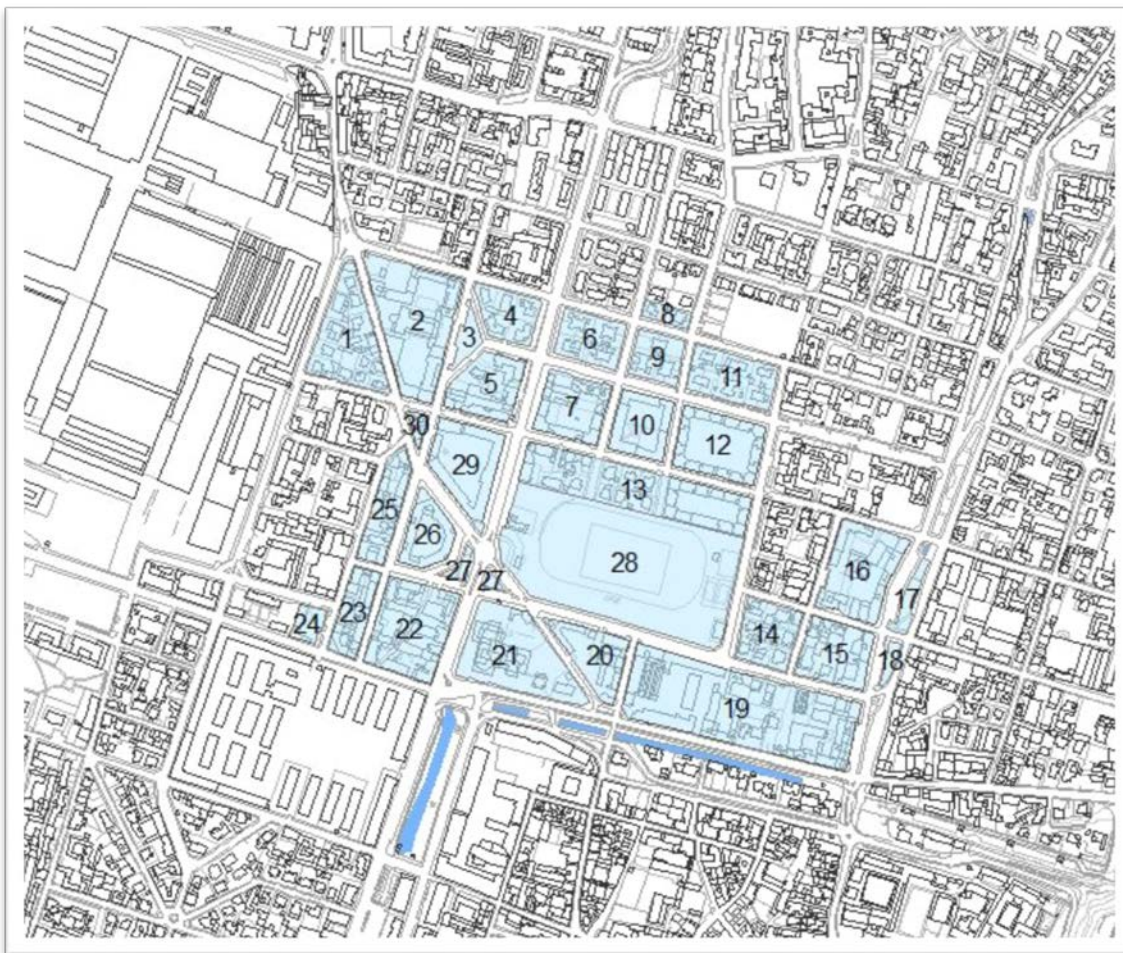
E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- 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.

E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 12 Via Veneto



Inquadramento complessivo del tessuto

Il contratto fra il Comune e l'esercito per la cessione – permuta della Piazza d'armi era stato sottoscritto nel 1926. L'esercito non cedette tutta l'area al comune ma si era trattenuto un appezzamento da adibire a campo sportivo militare tuttora esistente e denominato Campo Marte. Nello stesso anno venivano appaltate le prosecuzioni di via Pastrengo e di via Bezzeca. Si formarono le vie Monte Grappa, via Tommaseo e Monte Nero. La larghezza delle vie, piuttosto ampia, era in funzione di una edilizia che si voleva intensiva, senza discontinuità tra i corpi di fabbrica a più piani. Su via Vittorio Veneto erano previsti edifici con altezza compresa fra i 22 e 26 metri. Sulle altre vie le altezze dovevano essere comprese fra i 18 e i 22 metri. Era previsto l'utilizzo del piano terra per negozi.

L'edilizia prevista nella zona era esclusivamente abitativa, con una prevalente caratterizzazione pubblica, molte aree sarebbero state utilizzate direttamente dal Comune per la costruzione di proprie case popolari. Si trattò quasi sempre di edifici per il ceto medio, spesso impiegatizio.

Altrettanti terreni sarebbero stati regalati a enti associazioni, cooperative di interesse pubblico per la costruzione di residenze. In alcuni casi le amministrazioni interessate all'iniziativa delegarono gli uffici tecnici del Comune di Brescia la progettazione dei propri edifici, come avvenne per il fabbricato dei dipendenti del Ministero delle comunicazioni (ferrovieri) di via Monte Grappa.

Ai privati rimasero pochi lotti per la costruzione di alcuni blocchi multipiano e di villette.

Il primo grande lotto, di 30.000 mq, assegnato a un pubblico istituto fu quello posto sul piazzale dell'incrocio, un tempo chiamato piazza Vittorio Veneto, oggi largo degli Autieri, dove sorse il palazzo per l'Istituto nazionale case degli impiegati statali (Incis).

Architetture di Egidio Dabbeni.

Villini di via Tommaseo per l'impresa Pisa (1912-14).

Tra il 1920 ed il 1930 progettò l'Opera Pavoniana con la chiesa dell'Immacolata.

Del 1939-40 l'ampliamento della sede della Società elettrica bresciana.

Casa Migliorati in via Trento (1898), nella quale sperimentò il linguaggio liberty.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa catastale Lombardo – Veneta



Piano regolatore del 1897



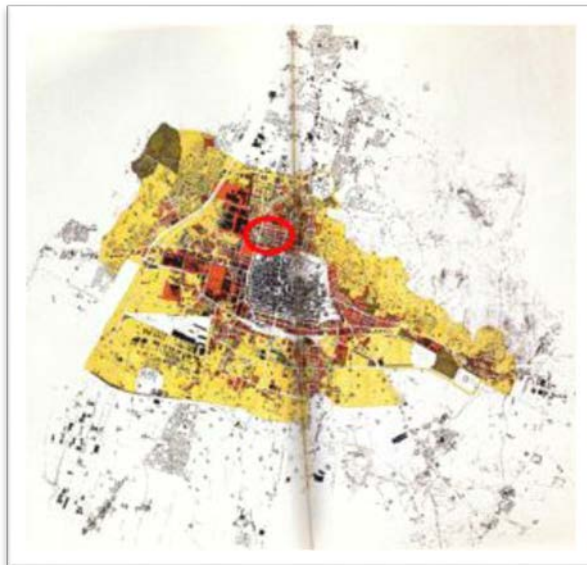
Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925



Piano regolatore del 1930



Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE

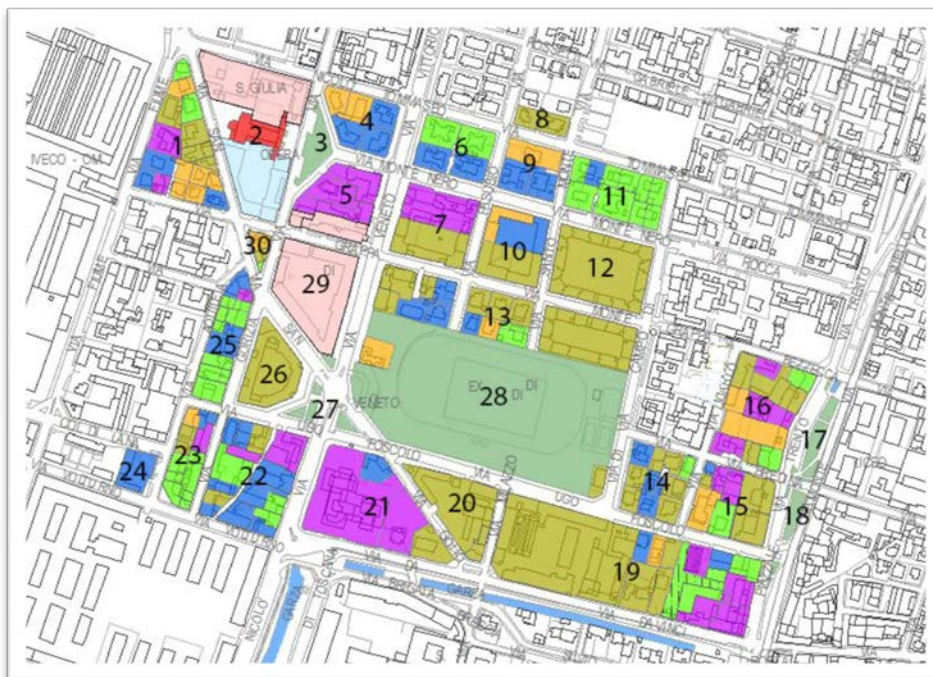














Figura 1 Analisi del tessuto con elementi di lettura

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

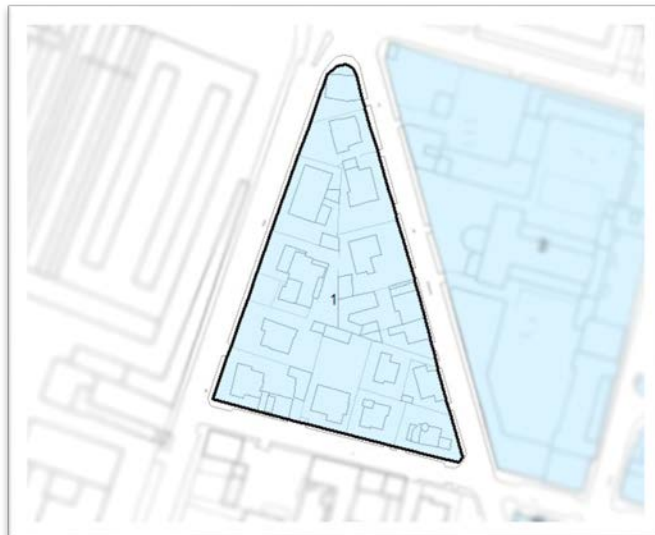
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

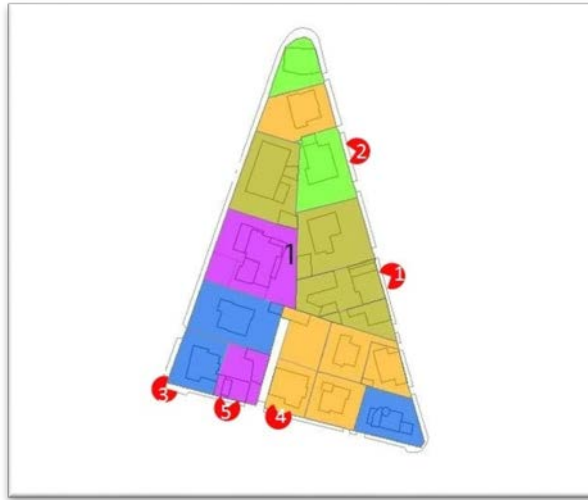
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2 - 3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE

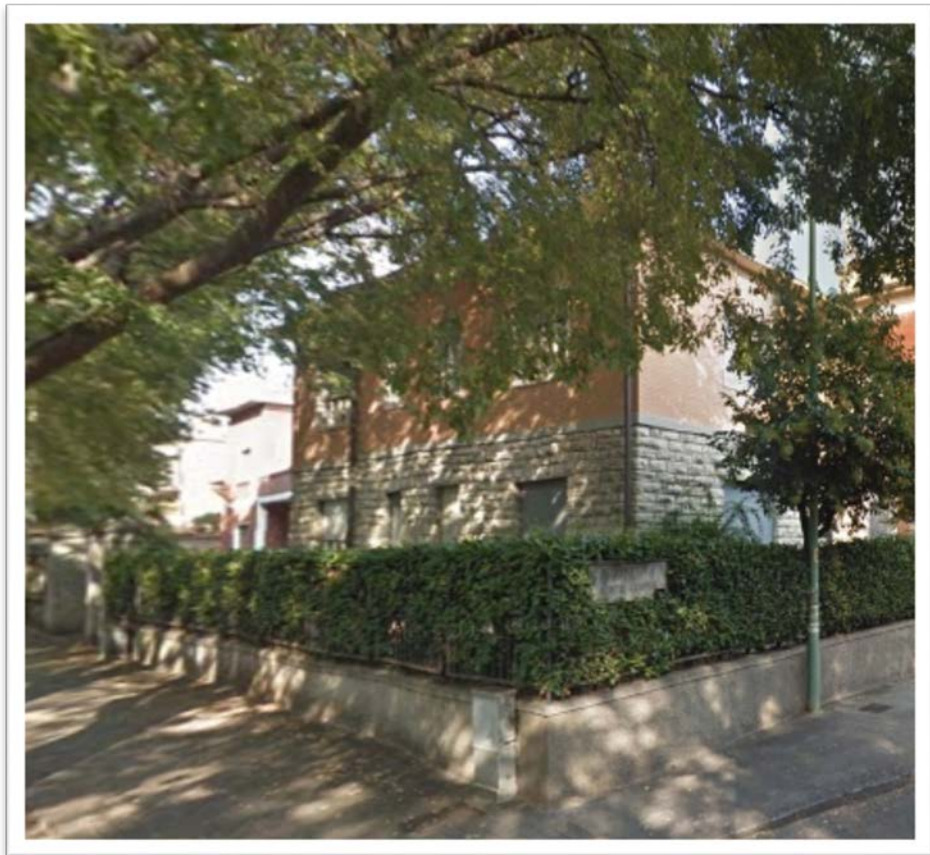


Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *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:

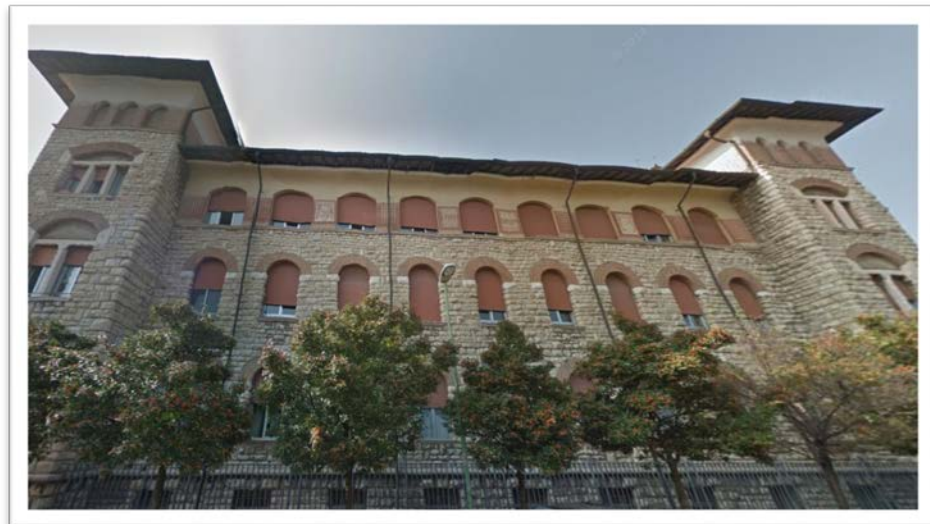
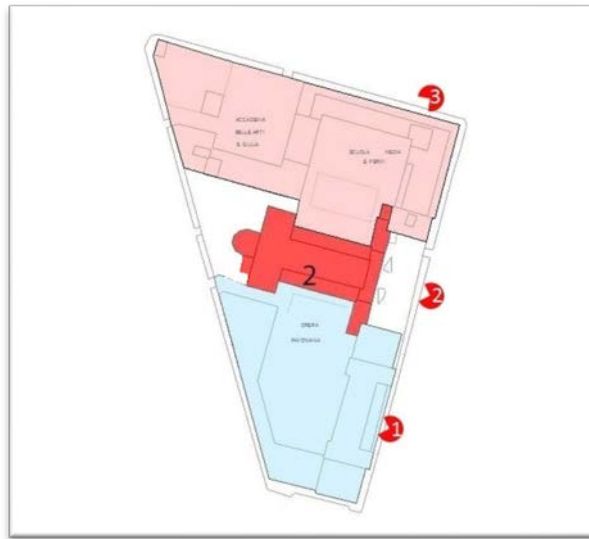
Servizi

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Parrocchia Santa Maria Immacolata – Opera Pavoniana – Edifici scolastici – Teatro – Attrezzature sportive**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Ed. Speciale religioso



Ripresa n.2 Chiesa



Ripresa n.3 Ed. speciale civile

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 con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI:

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini – edifici speciali civili (Comando carabinieri)**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 3



Ripresa n.2 *Classe 4*



Ripresa n.3 *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

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– 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*

AMBITO URBANO N.5

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: **4-5**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco con corte interna**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

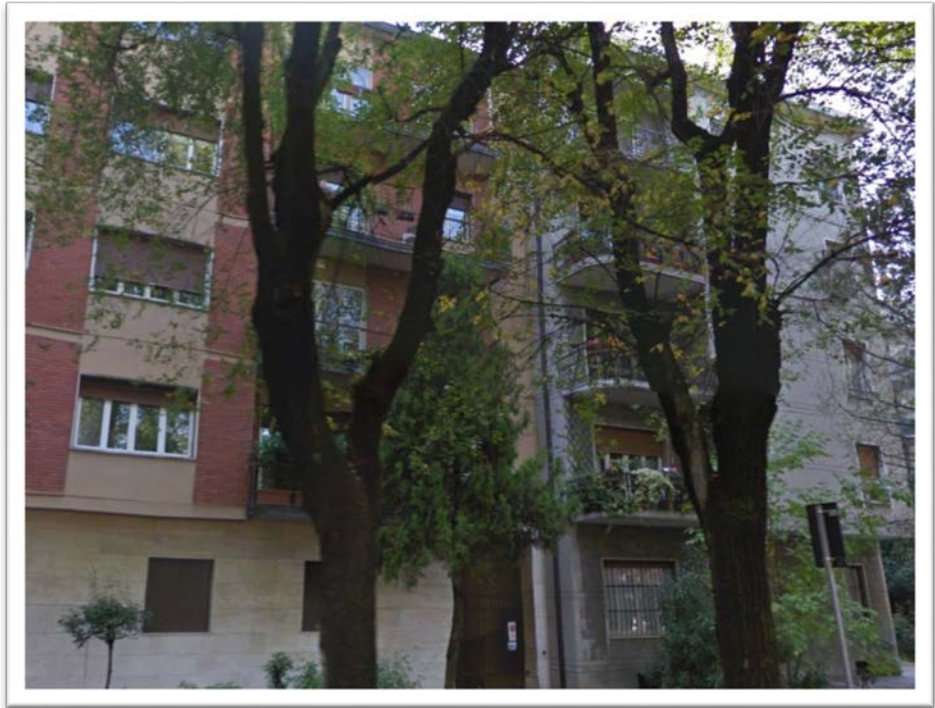
Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 3*



Ripresa n.3 *Classe 4*



Ripresa n.4 *Classe 5*

AMBITO URBANO N. 6

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:

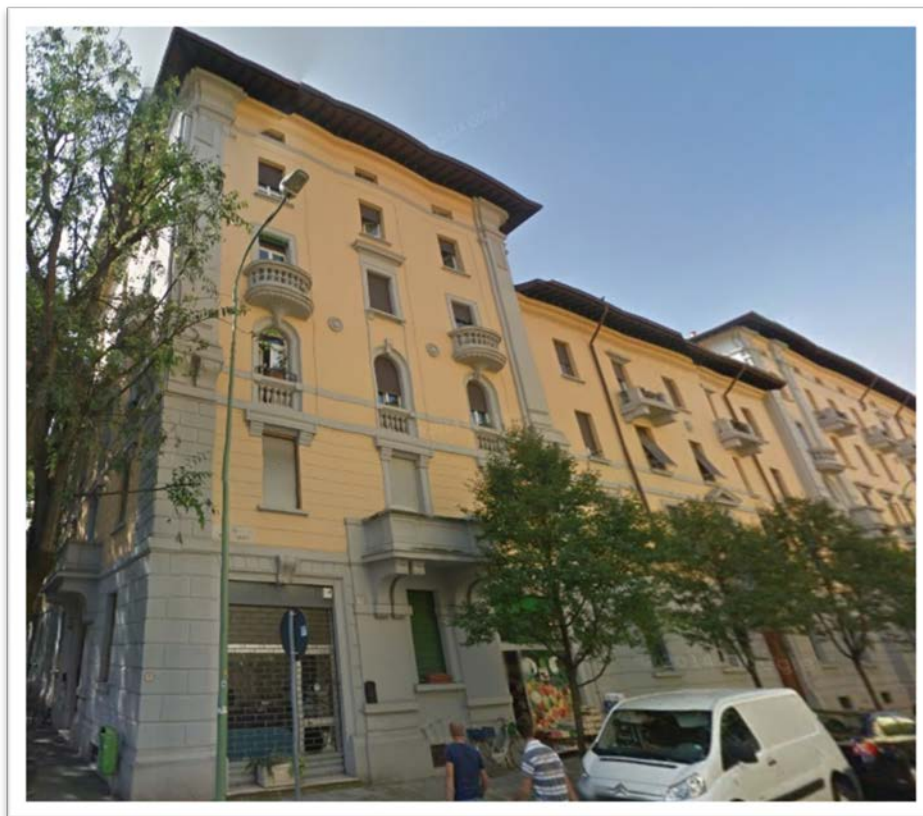
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **da 2 a 5**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino – edifici a blocco con corte interna**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



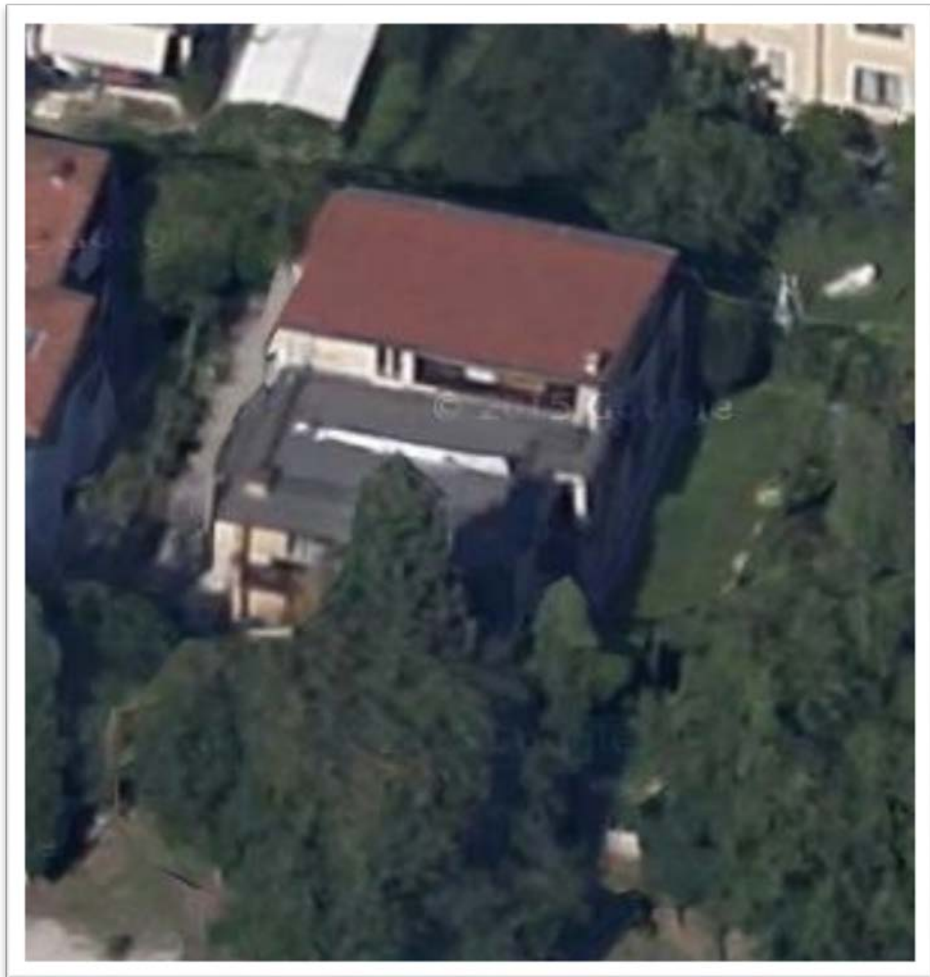
Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*

AMBITO URBANO N. 7

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: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzi – palazzetti - 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*

AMBITO URBANO N. 8

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:

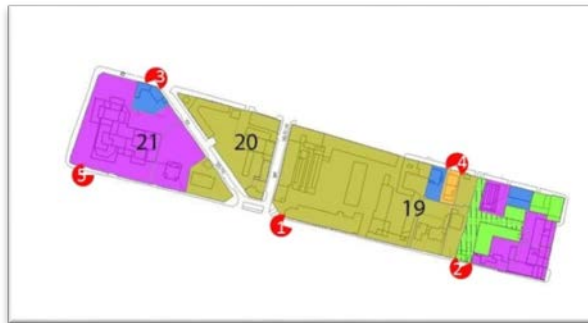
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini – palazzetti – case a schiera - Ex Enel già oggetto di recupero – altre piccole attività produttive.**



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. 9

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 - 4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – case a corte**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3 esterno classe 5



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N. 10

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

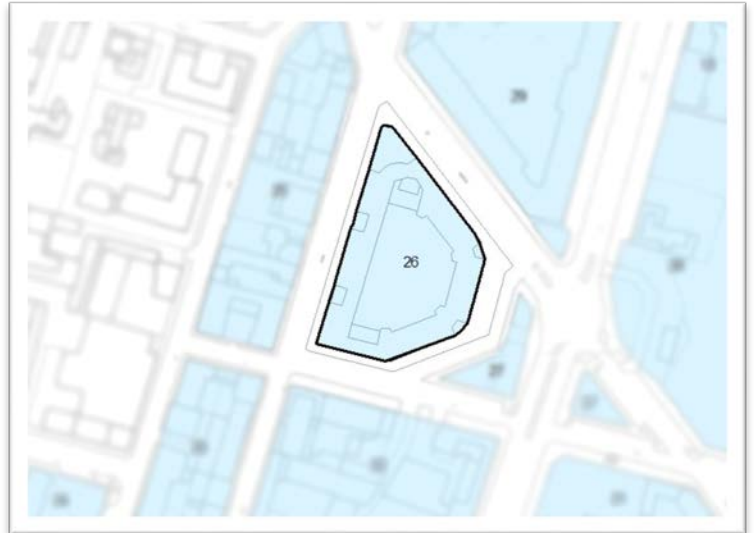
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

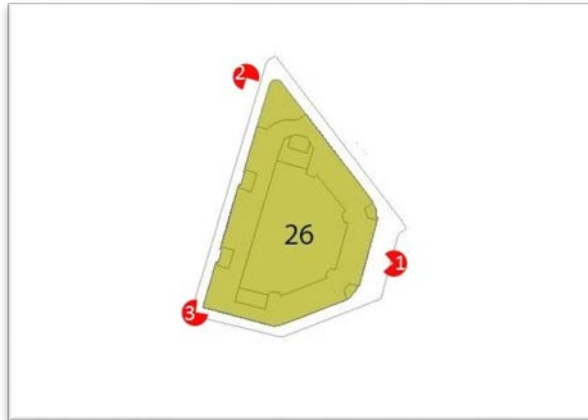
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edificio a blocco con corte interna**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 1*



Ripresa n.2 *Classe 1*



Ripresa n.3

Classe 1

AMBITO URBANO N. 11

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:

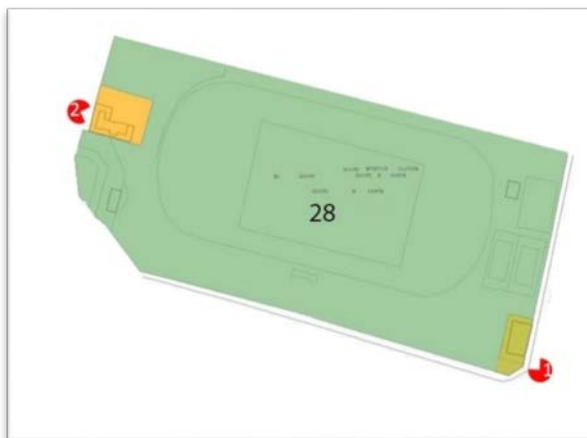
Servizi

– NUM. MEDIO PIANI:

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Struttura sportiva CAMPO MARTE**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 1*



Ripresa n.2 *Classe 4*

AMBITO URBANO N. 12

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:

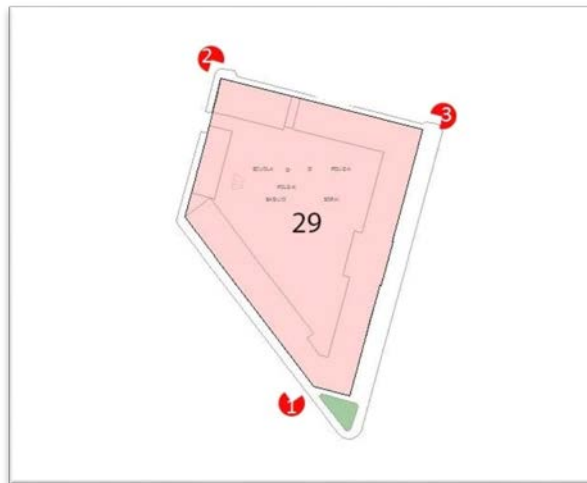
Scuola di polizia

– NUM. MEDIO PIANI: **3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edificio a blocco con corte interna**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Ed. speciale civile



Ripresa n.2 Edificio speciale civile



Ripresa n.3

Edificio speciale civile

INDICAZIONI PROGETTUALI

TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

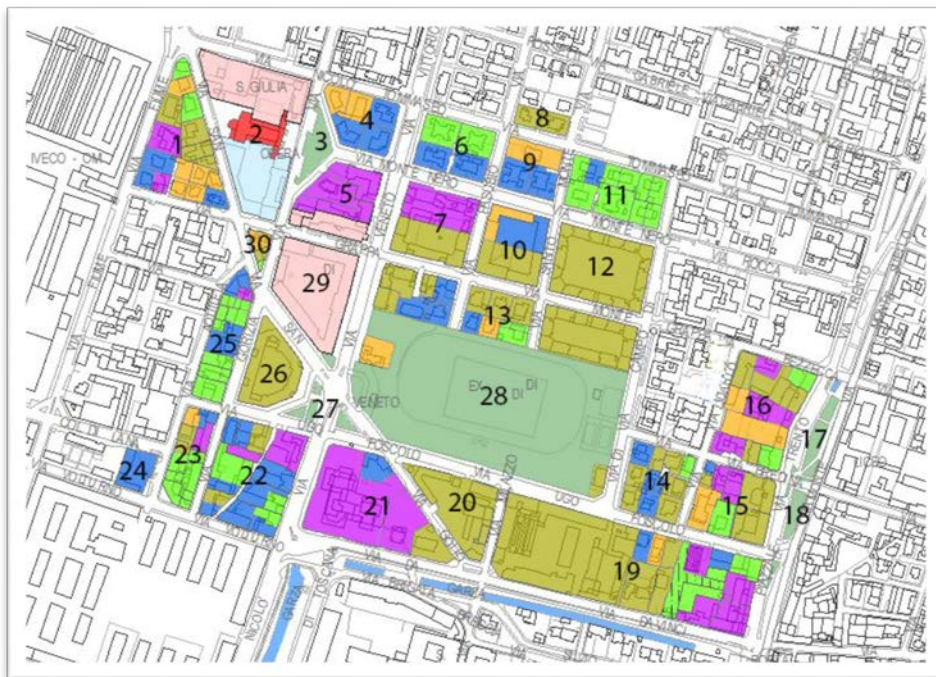
– MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualficazione 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 Slp 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale) e di edifici specialistici

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione 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.

E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 13

Viale Italia



Inquadramento complessivo del tessuto

E' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana *extra-moenia* tra le Mura Venete e il primo nucleo produttivo della città (ATB e dintorni). Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina non continua.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe Catasto Lombardo – Veneto



Piano regolatore del 1897



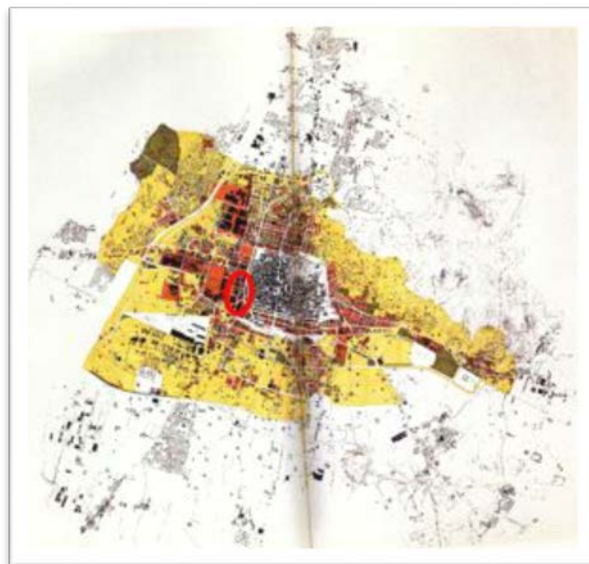
Piano regolatore del 1897



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:

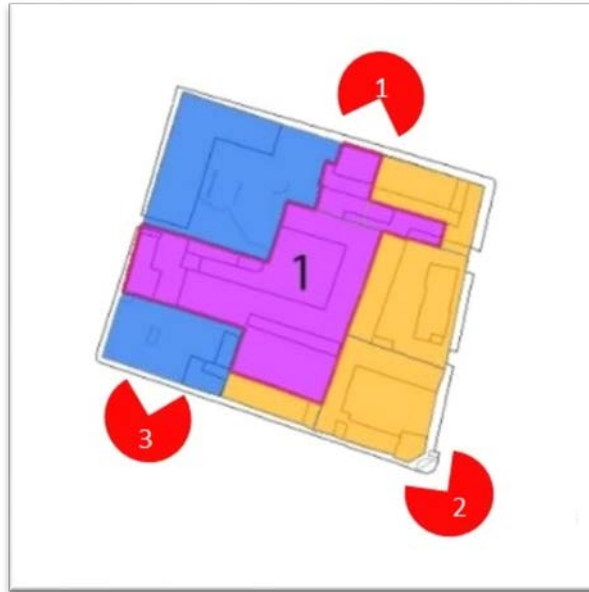
Residenza con presenza di commercio e terziario

- NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**

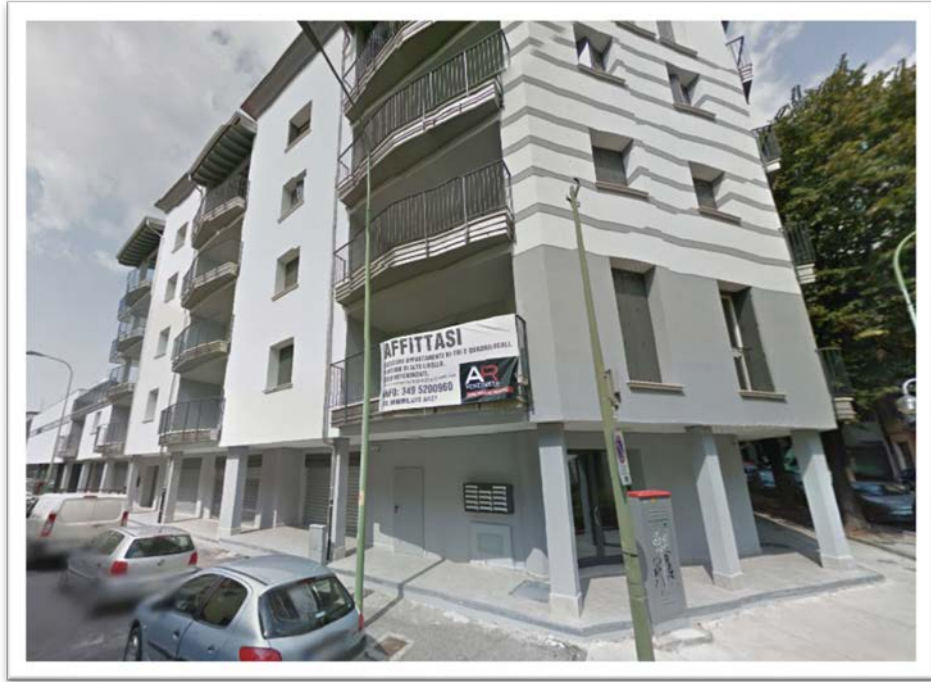


RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 5



Ripresa n.2 *Classe 4*



Ripresa n.3 *Classe 3*

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:

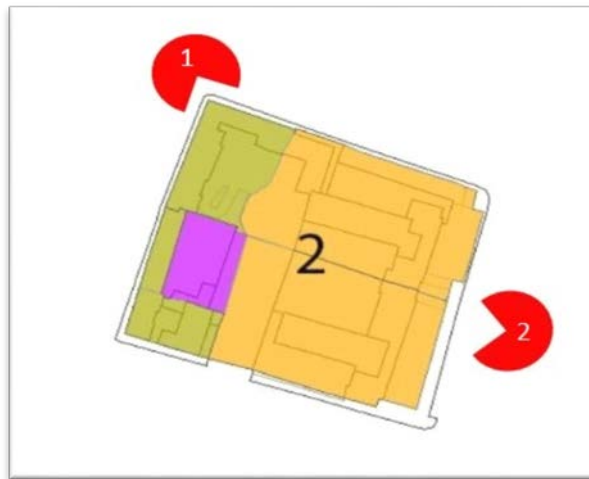
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzi – palazzetti – edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 1*



Ripresa n.2 *Classe 4*

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 con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzi a corte – palazzetti – villini – edifici a schiera**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 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: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzi a corte – palazzetti – edifici a blocco – edifici a schiera**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



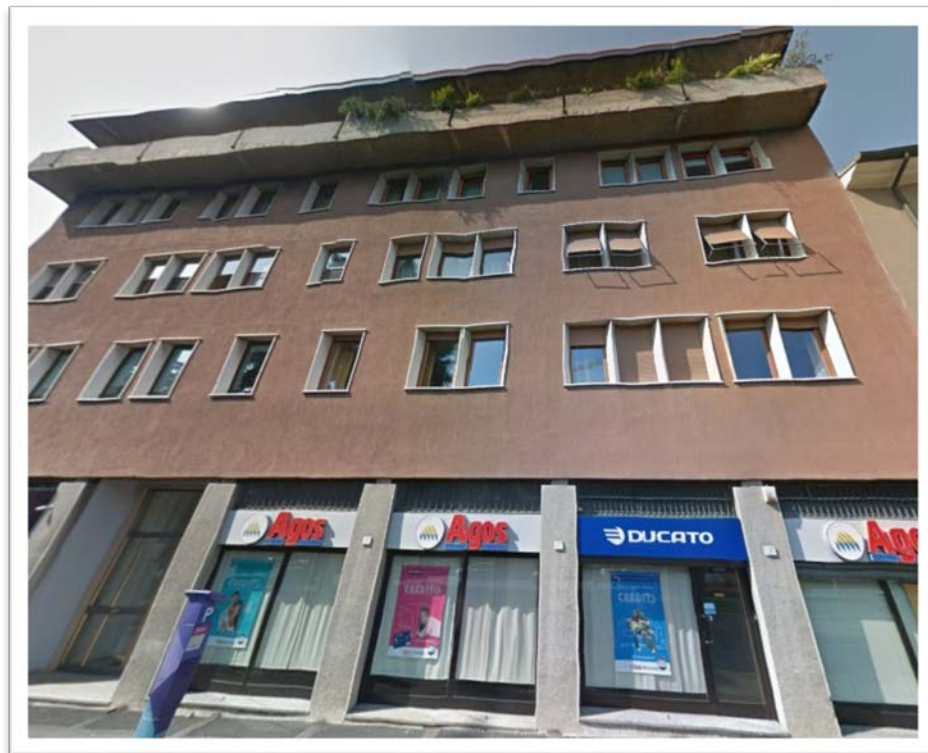
Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 5

AMBITO URBANO N.5

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: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzi a corte – palazzetti – edifici a schiera – edifici a blocco**

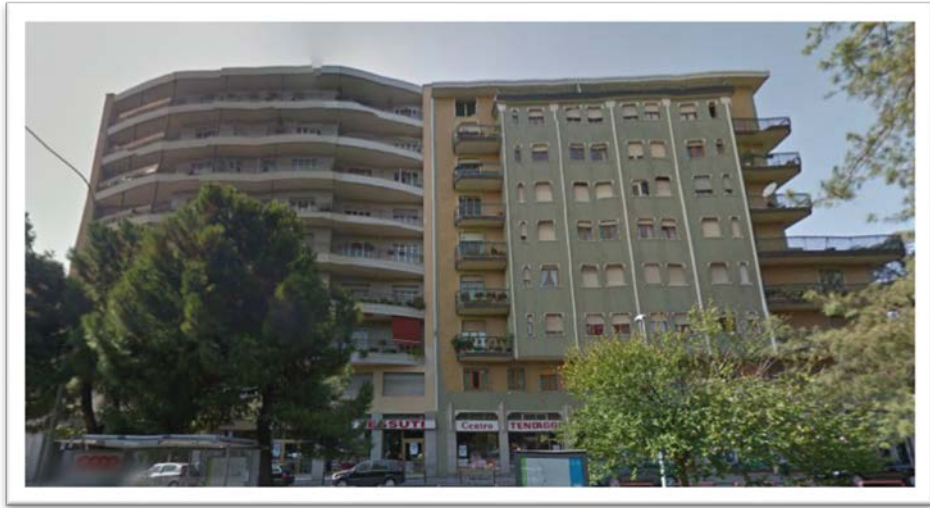


RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 5



Ripresa n.3 Classe 4



Ripresa n.4 Classe 3

AMBITO URBANO N.6

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:

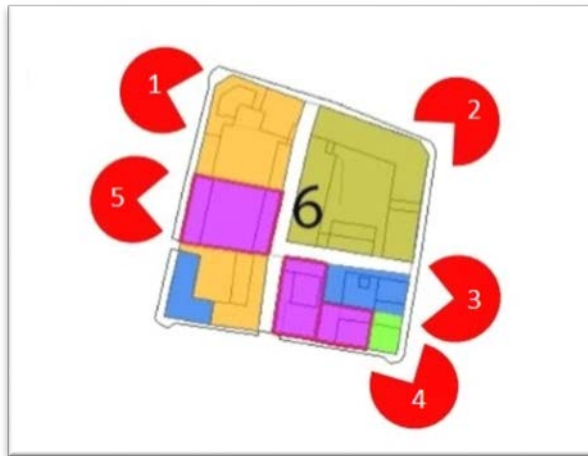
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzi a corte – palazzetti– edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 4



Ripresa n.2 Classe 1



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 2



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N.7

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:

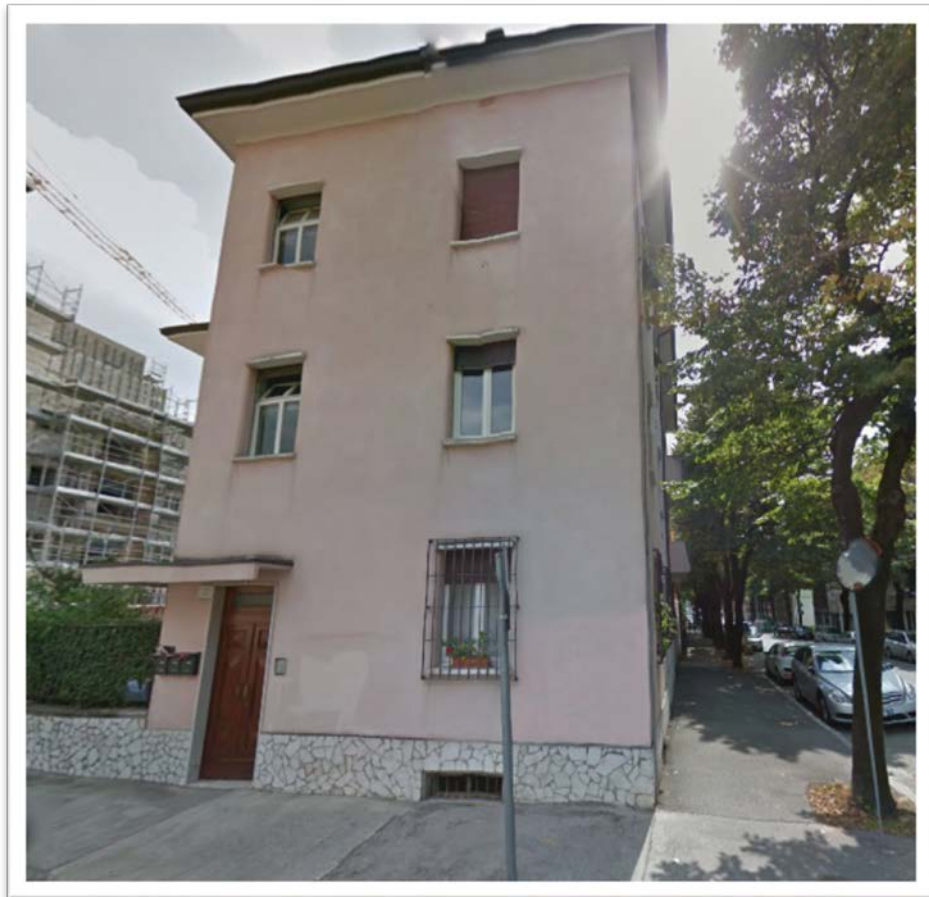
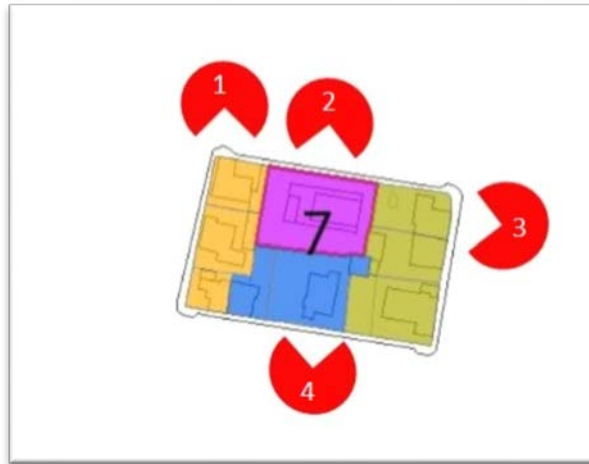
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – villini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 4



Ripresa n.2 Classe 5



Ripresa n.3 Classe 1



Ripresa n.4 *Classe 3*

AMBITO URBANO N.8

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:

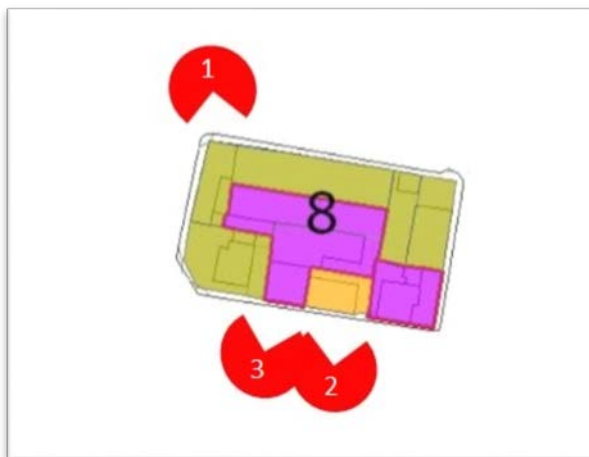
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 4*



Ripresa n.3 *Classe 5*

INDICAZIONI PROGETTUALI

– TEMA:
Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

– MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualficazione 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 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- 14

Via Chiassi



Inquadramento complessivo del tessuto

Il piano di ampliamento della città del 1897 prevede intorno alla città antica, la creazione di grandi viali alberati e individua una fascia di nuove aree fabbricabili. Il piano precisa la destinazione di queste aree per industrie, attività commerciali, casamenti o ville isolate con giardino, determinando fin da ora il carattere dei vari settori della periferia.

La durata più che ventennale del piano di ampliamento consente la quasi totale attuazione delle previsioni di sviluppo edilizio e industriale.

La città moderna, come nelle previsioni del piano, cresce divisa in parti nettamente distinte per funzione e destinazione sociale: a sud, gli edifici commerciali e direzionali, a est le ville residenziali con parco, a nord gli edifici a carattere commerciale, i grossi insediamenti residenziali per il ceto impiegatizio e le piccole villette con giardino a ovest le industrie e le abitazioni operaie.

Sui viali, soprattutto a sud della città antica, si costruiscono edifici di interesse pubblico e edifici privati con negozi ai piani terreni, uffici e appartamenti d'affitto ai piani superiori.

Sono costruzioni di notevoli dimensioni, fino a sei piani. I complessi costruiti nei primi anni del '900 accolgono le forme liberty, quelli degli anni successivi combinano lo stile liberty e lo stile razionale.

Stile liberty

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.

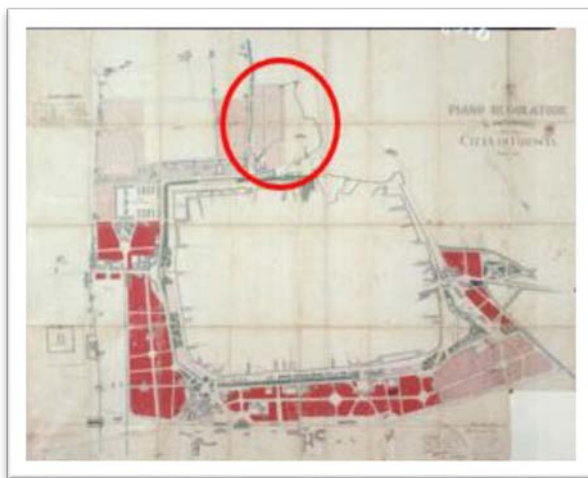
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo - Veneto



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 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:

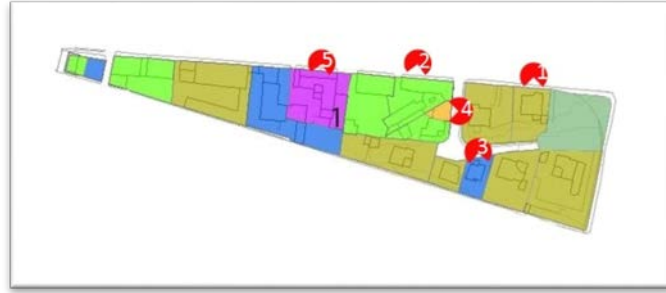
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile dai due ai quattro**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Villino liberty – Palazzi – Palazzetti (epoca fine '800/ '900)**



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:

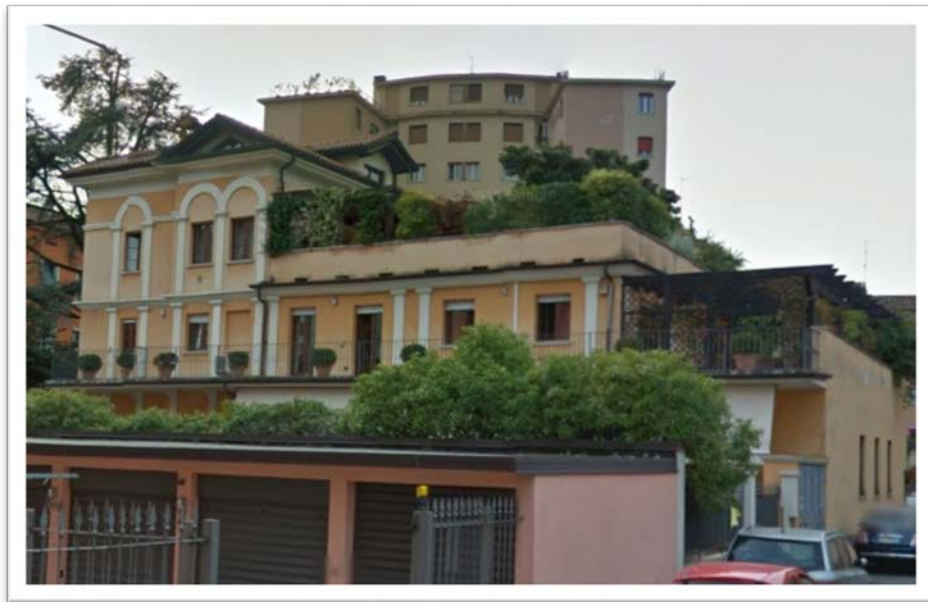
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **Variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a cortina - Villini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 Classe 3



Ripresa n.3 Classe 4



Ripresa n.4 Classe 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 con presenza di commercio e terziario

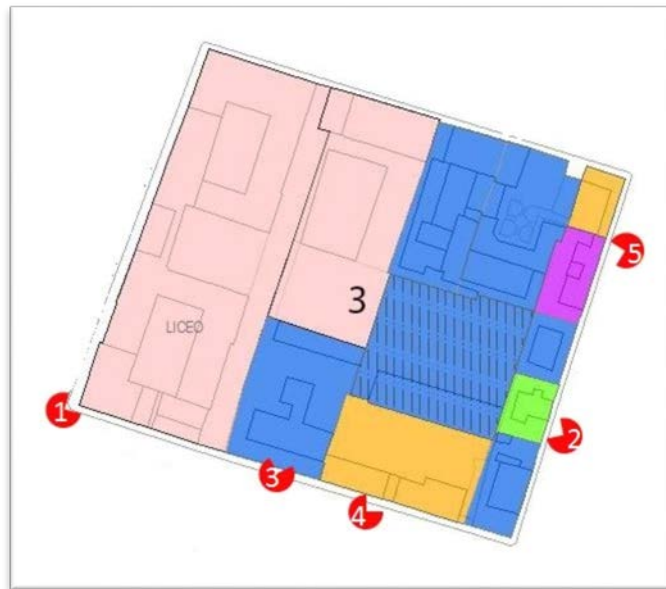
– NUM. MEDIO PIANI: **Variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edificio specialistico “Liceo scientifico A. Calini”**

Edifici in linea, Palazzetti, Antica attività produttiva



RIPRESE FOTOGRAFICHE

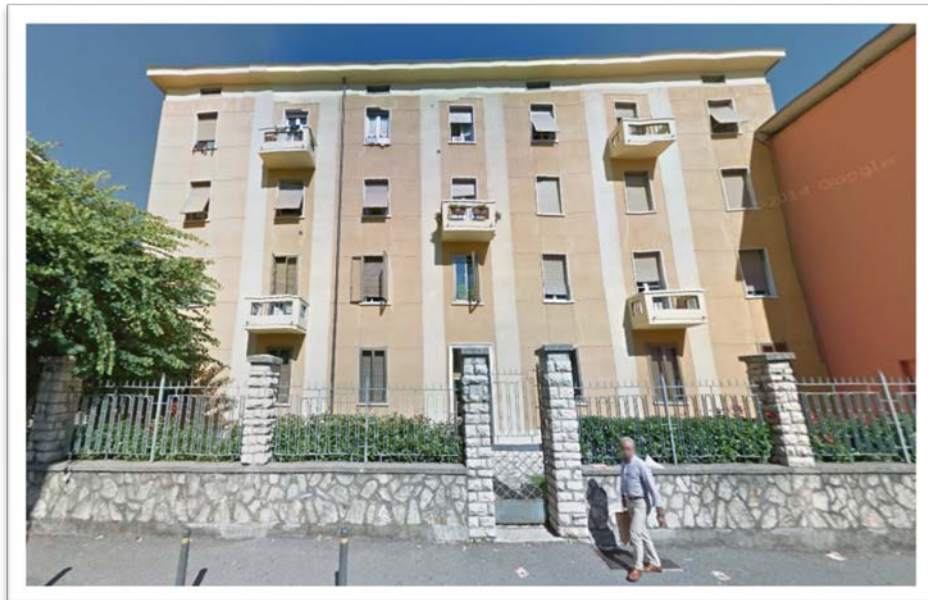


Ripresa n.1

Ed. Speciale civile



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *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

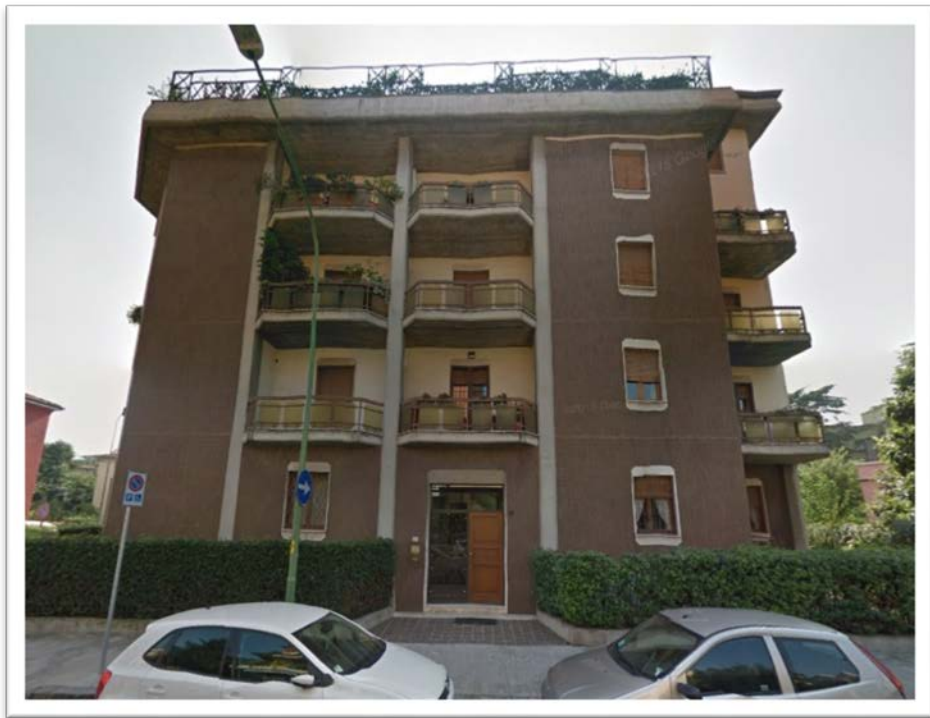


Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N.5

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:

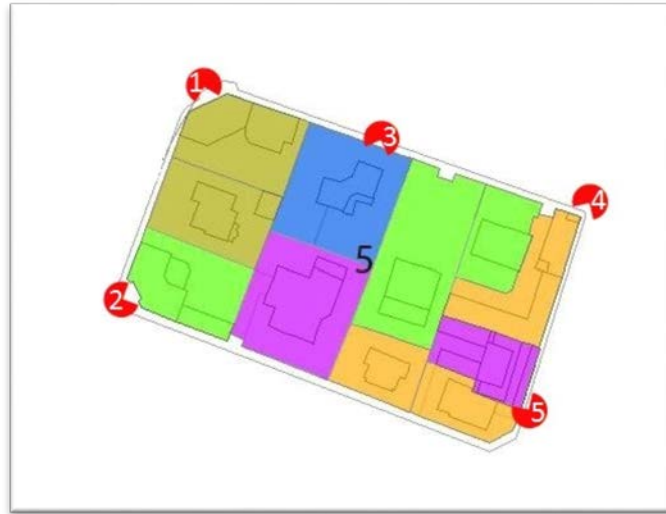
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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

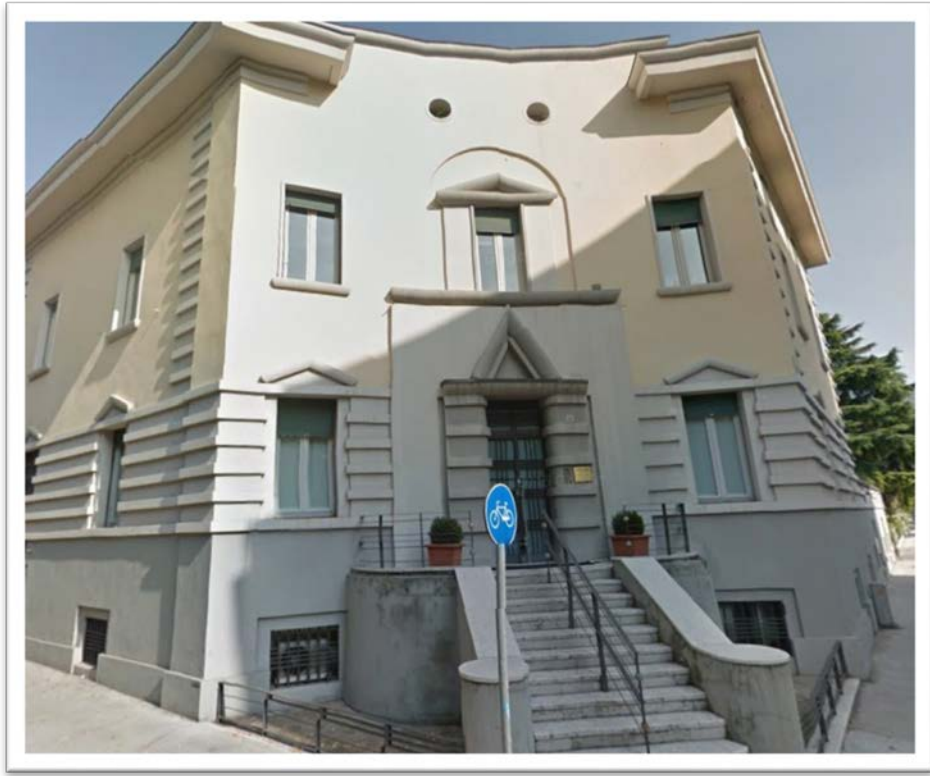


RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N.6

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 3



Ripresa n.2 Classe 4



Ripresa n.3 *Classe 5*

AMBITO URBANO N.7

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:

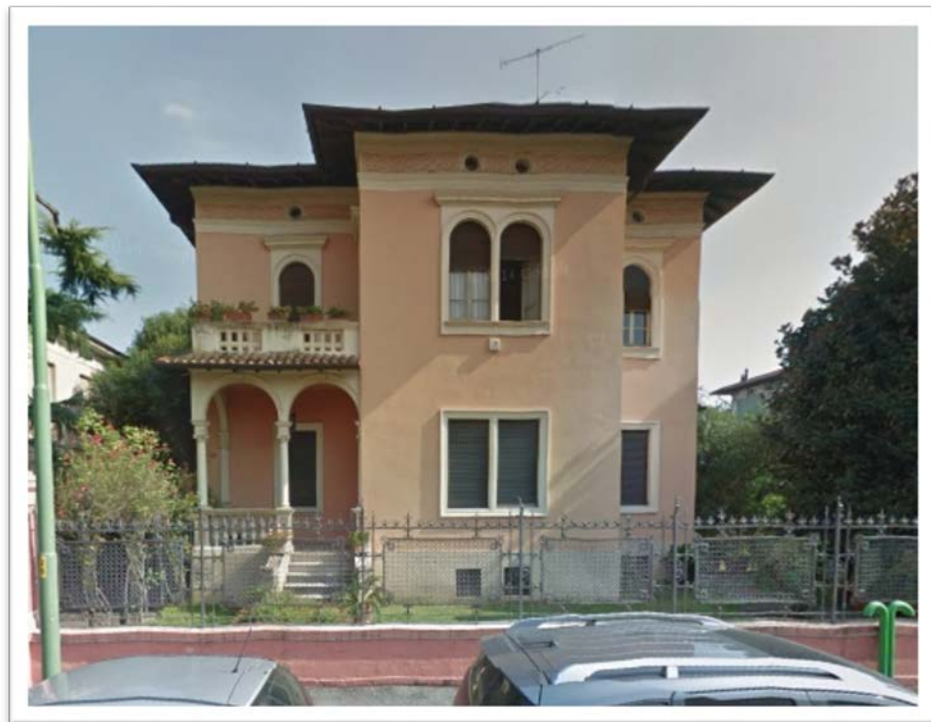
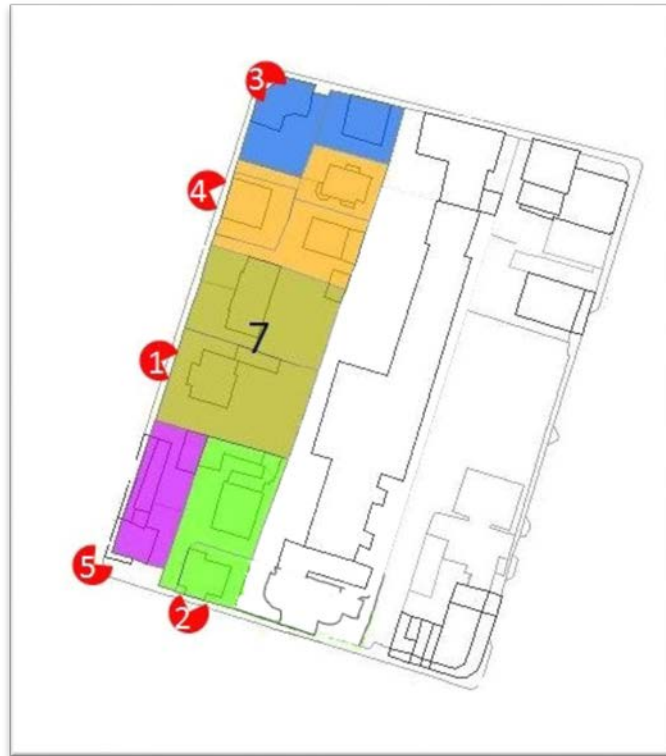
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

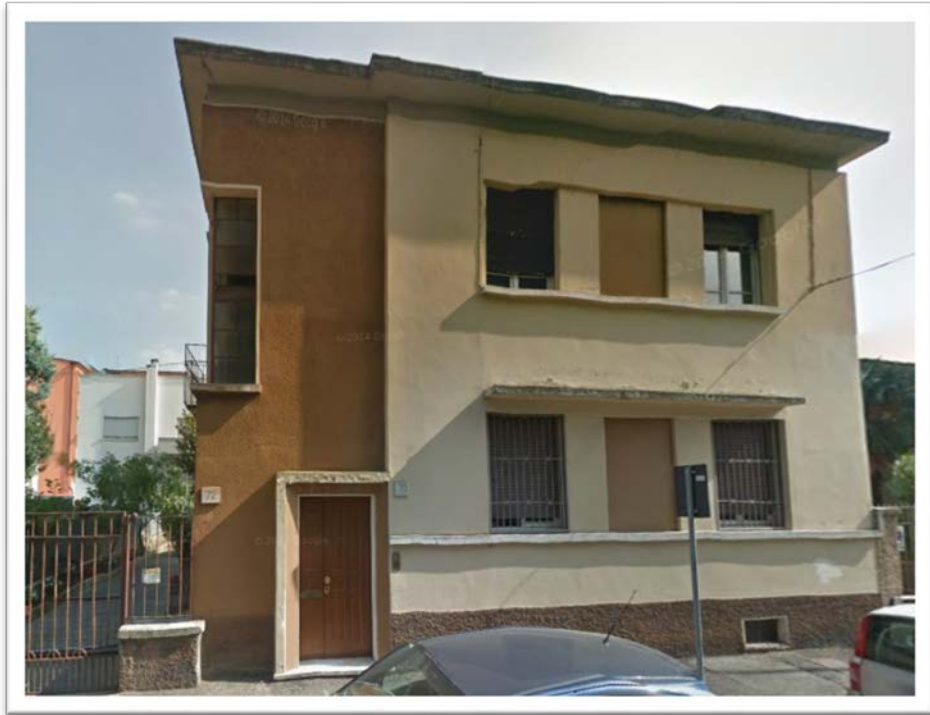
Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

AMBITO URBANO N.8

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:

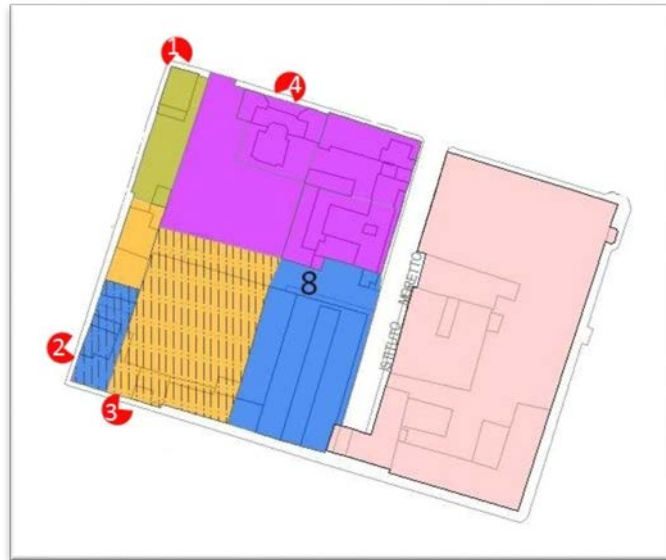
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini – edifici produttivi e specialistici (istituto Moretto)**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

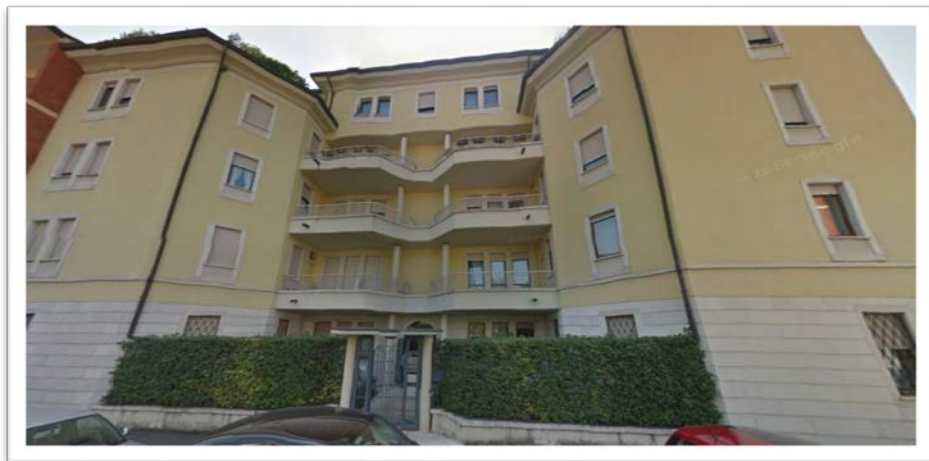
Classe 1



Ripresa n.2 Classe 3



Ripresa n.3 Classe 4



Ripresa n.4 Classe 5

AMBITO URBANO N.9

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:

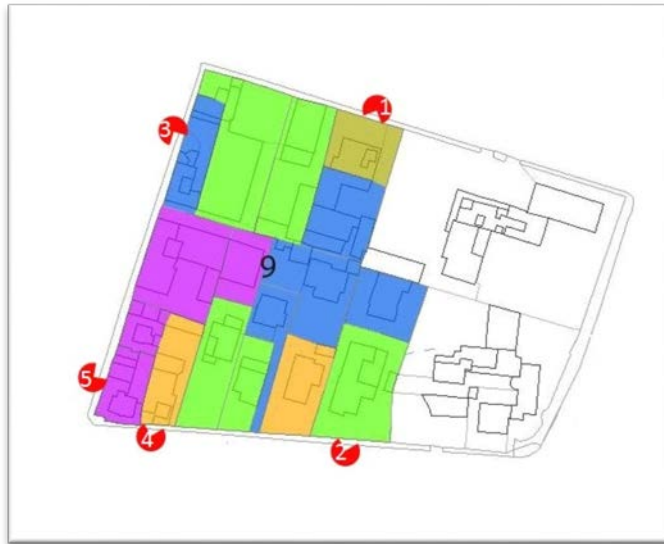
Residenza

– 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

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, 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 S_{lp} 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 INCONGRUENTI 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 Slp 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale) e di edifici specialistici

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

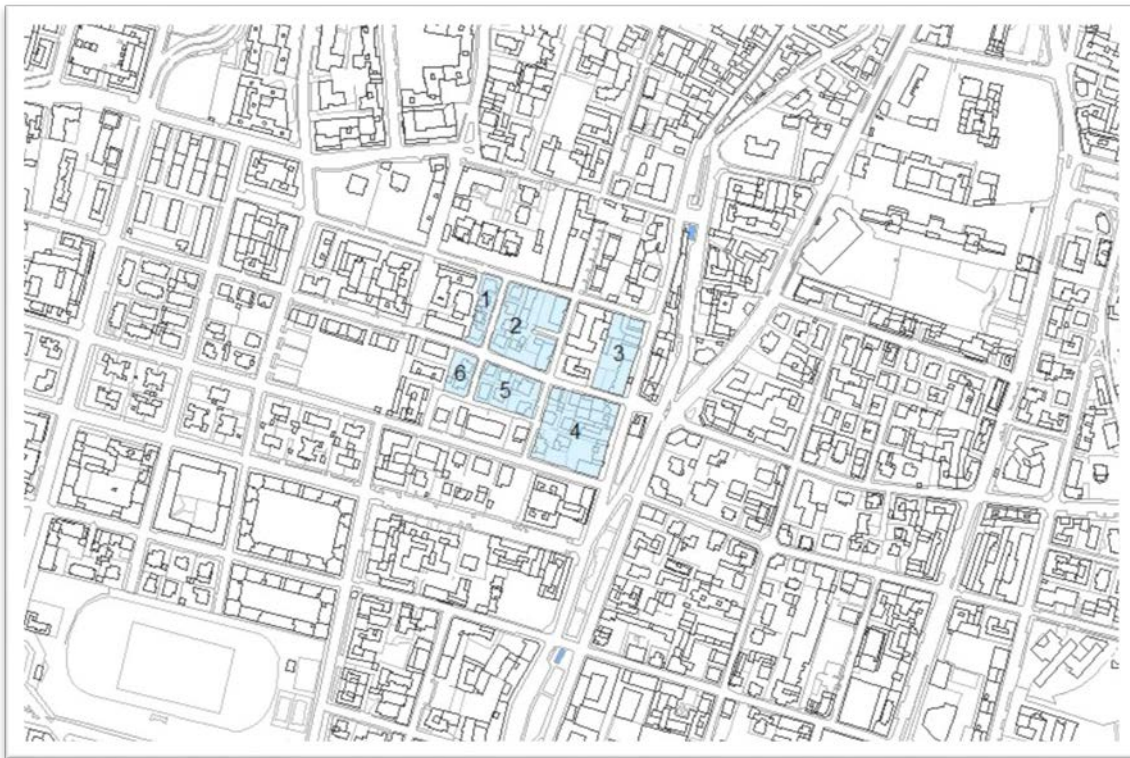
E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- 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.

E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 16 Via Sauro



Inquadramento complessivo del tessuto

Varie villette, tutt'oggi degnamente esemplificative della piccola architettura residenziale degli anni Venti, si andavano costruendo nelle vaste proprietà private. In particolare nella zona tra la via Damiano Chiesa e Nazario Sauro, mentre si incrementava una simile edilizia, per la media e alta borghesia, a nord e a sud di via Boifava e via Bonomelli.

Nel 1927 si andava urbanizzando la zona delle nuove vie Faustino Lunardini e Nicola Bonservizi (attuali via Pascoli e Stoppani), a nord di via Milano.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo - Veneto



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925

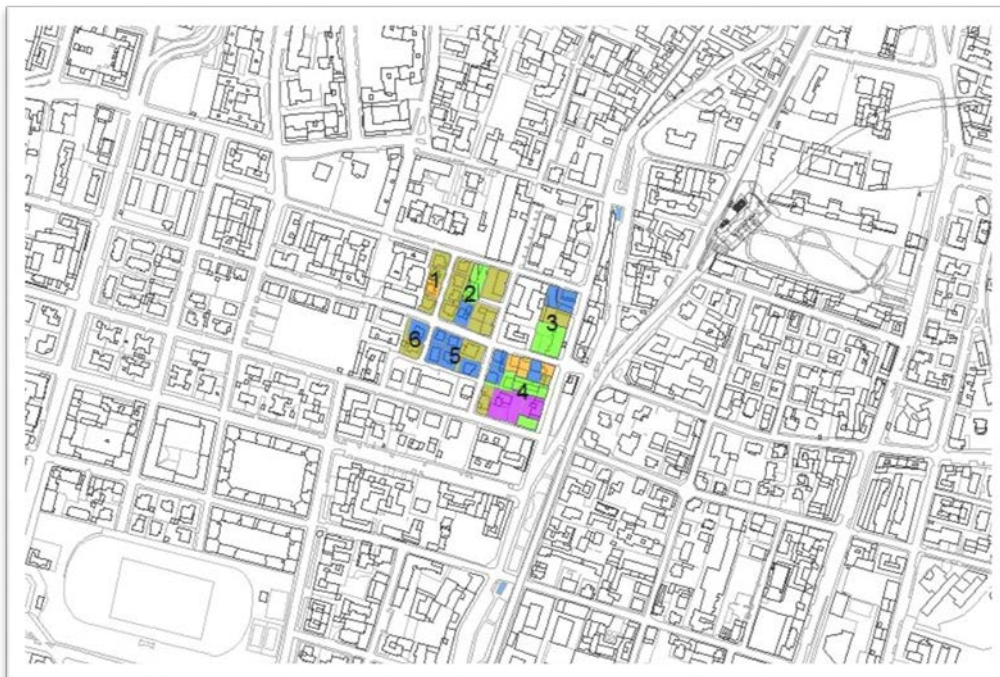


Piano regolatore del 1930



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:

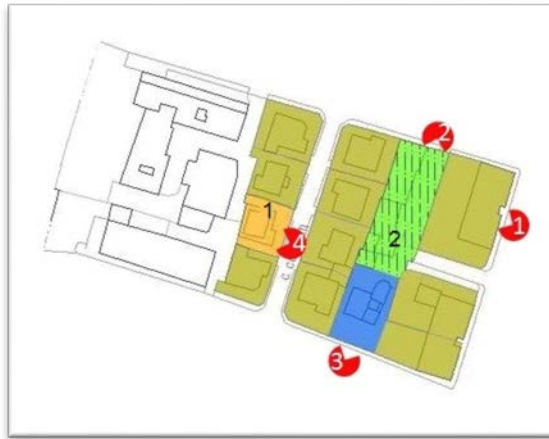
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1

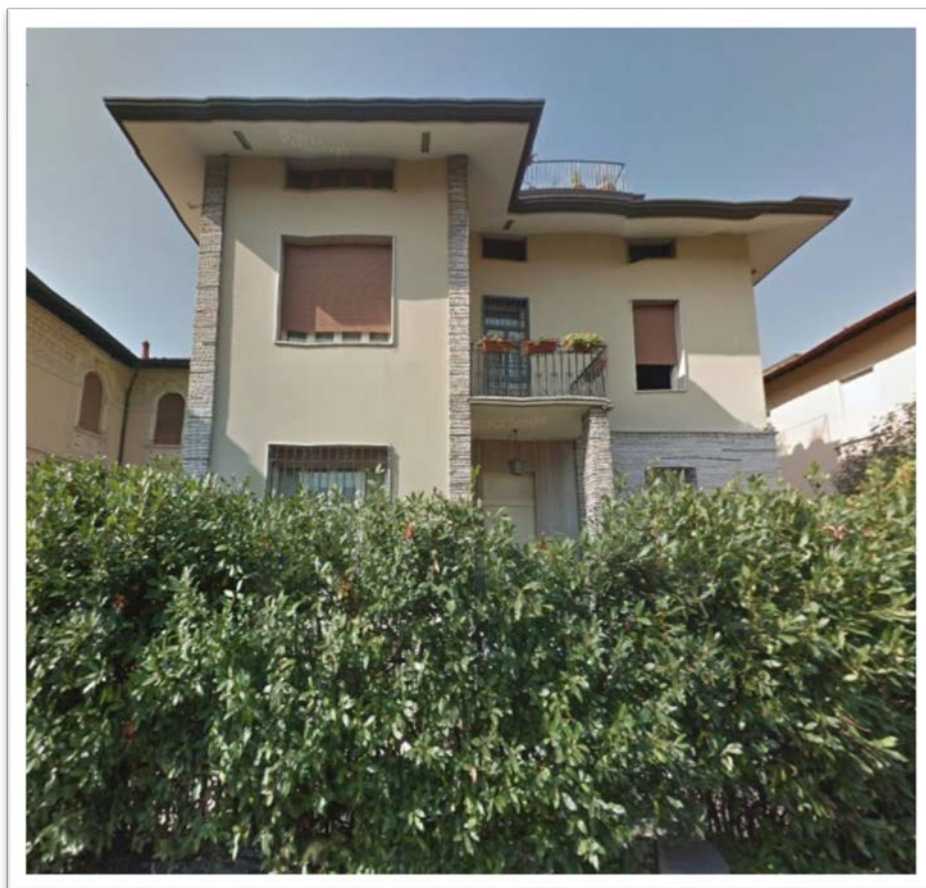


Ripresa n.2

Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 *Classe 4*

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:

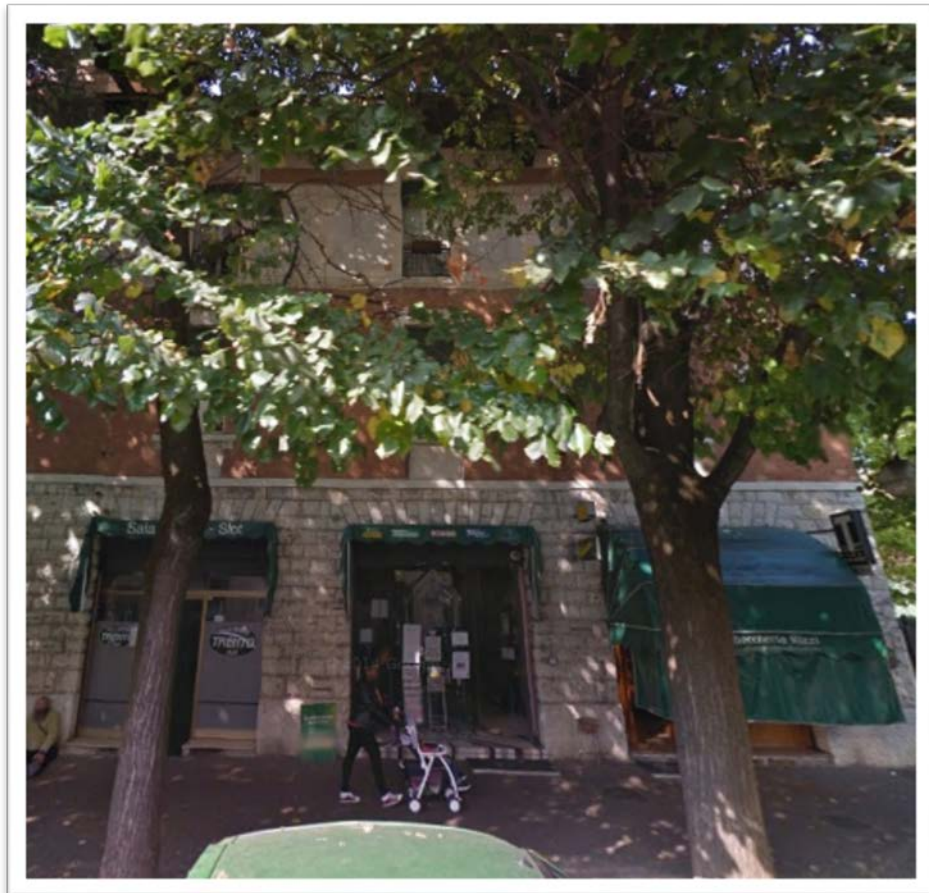
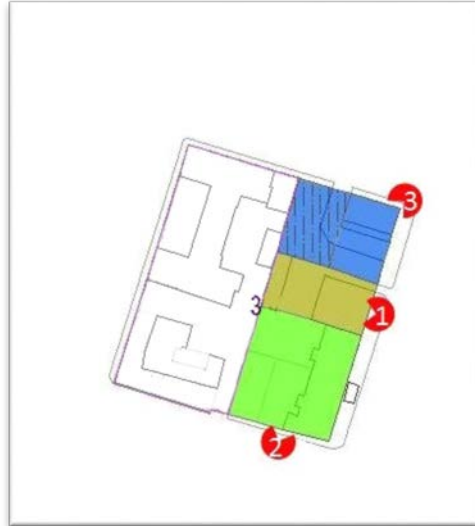
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **4-5**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzo**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3

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:

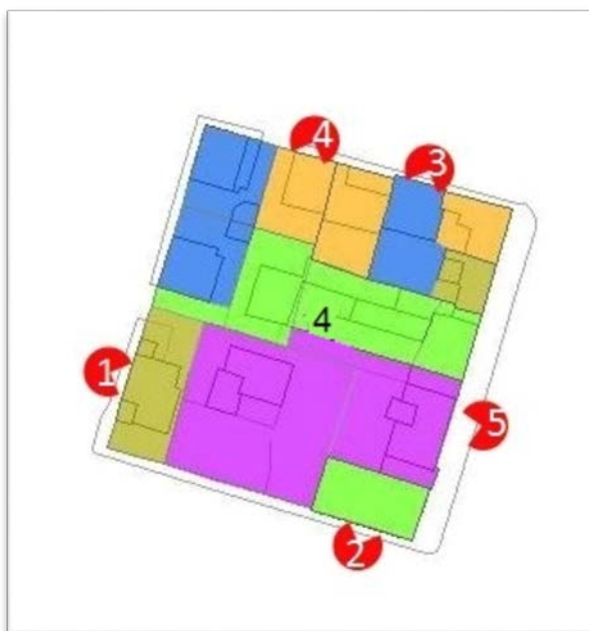
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2 - 4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetto**

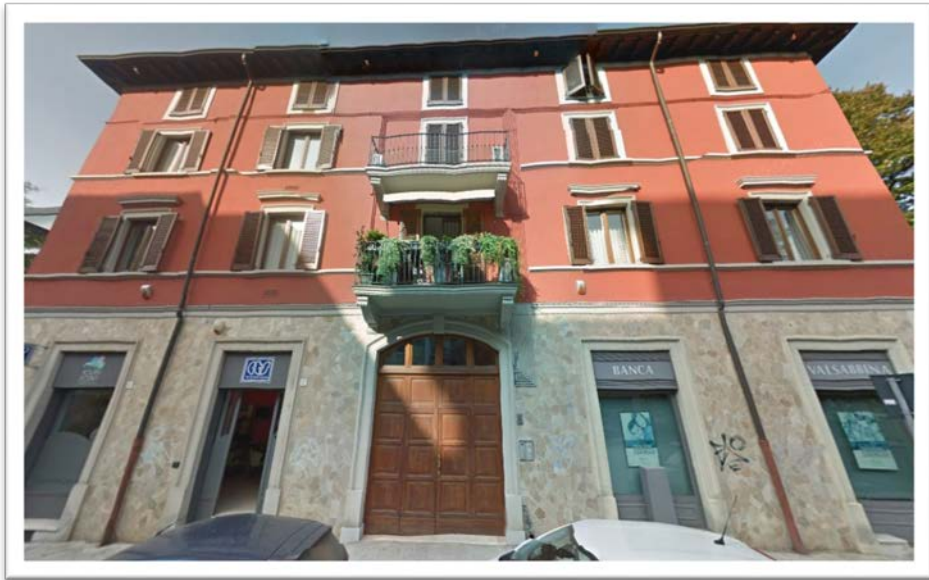


RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



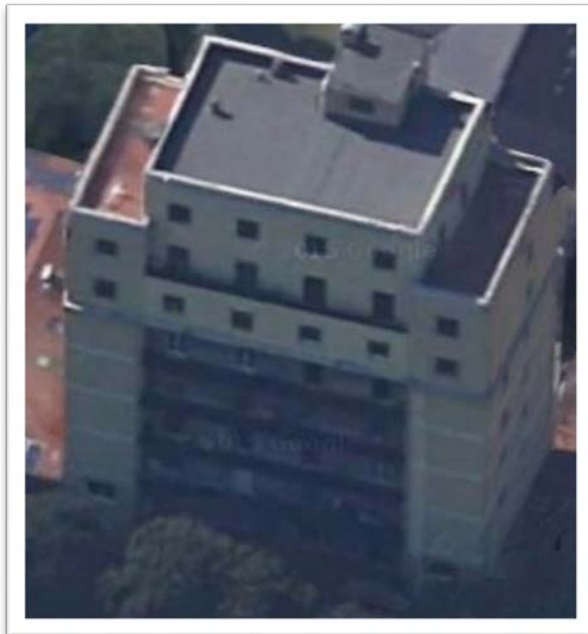
Ripresa n.2 Classe 1



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *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:

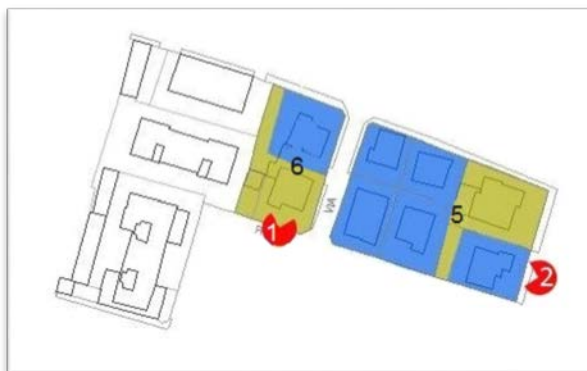
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 1*



Ripresa n.2 *Classe 3*

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, 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 INCONGRENTE 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 Slp 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale)

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

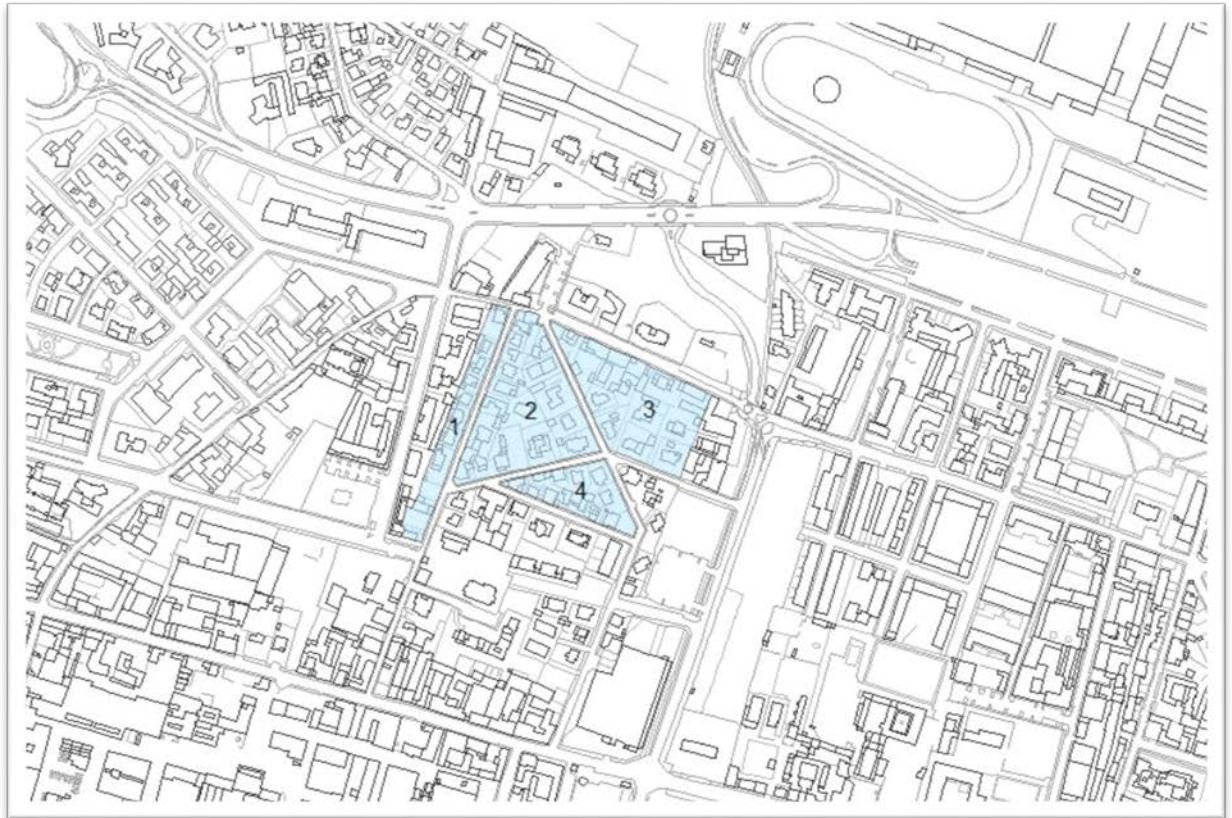
- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

E ' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 17

Via Stoppani



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto limitrofo al nucleo storico di Fiumicello caratterizzato dalla presenza di villini anche di piccola dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

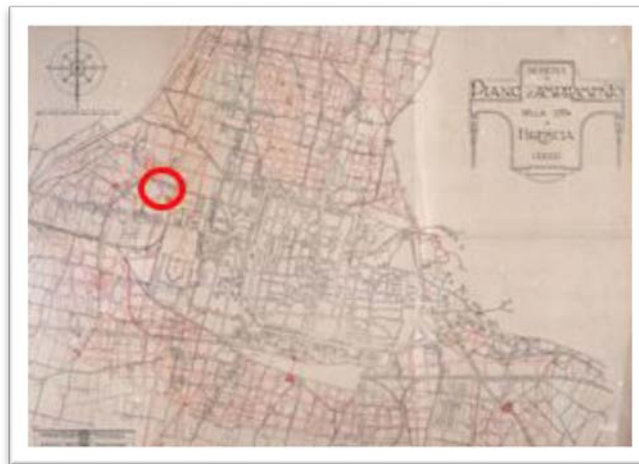
Varie villette, tutt'oggi degnamente esemplificative della piccola architettura residenziale degli anni Venti, si andavano costruendo nelle vaste proprietà private. In particolare nella zona tra la via Damiano Chiesa e Nazario Sauro, mentre si incrementava una simile edilizia, per la media e alta borghesia, a nord e a sud di via Boifava e via Bonomelli.

Nel 1927 si andava urbanizzando la zona delle nuove vie Faustino Lunardini e Nicola Bonservizi (attuali via Pascoli e Stoppani), a nord di via Milano.

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

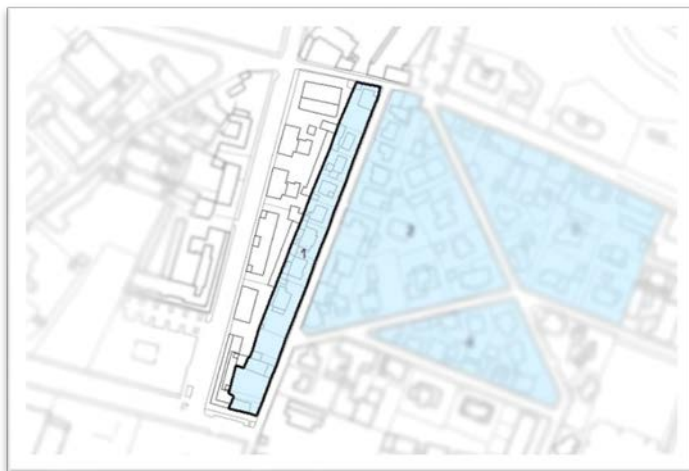
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

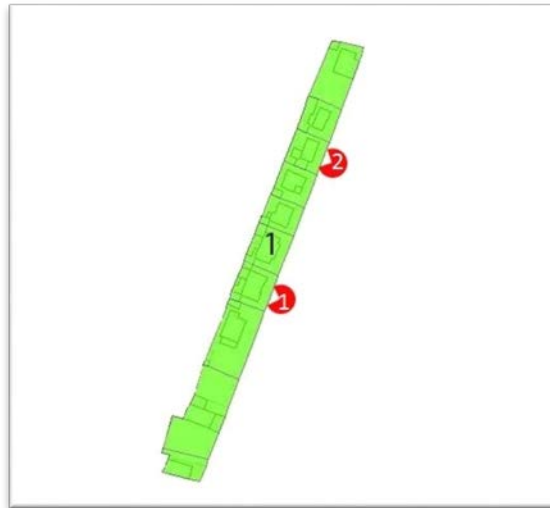
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2

Classe 2

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

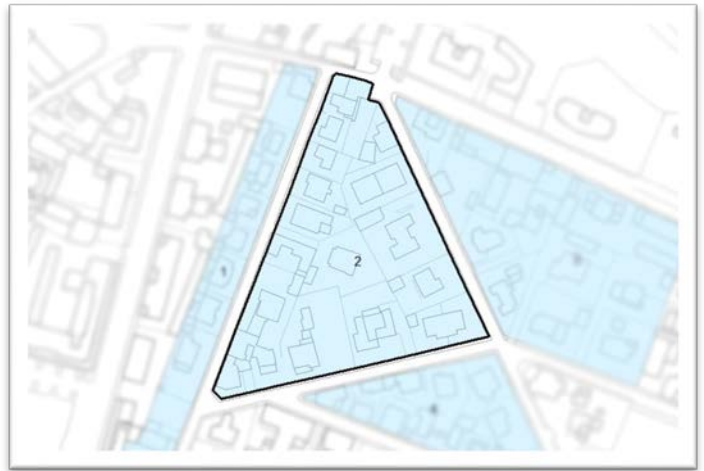
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

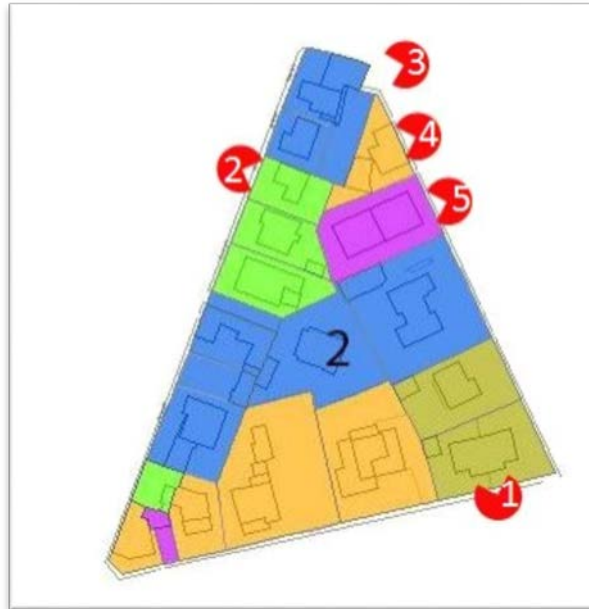
Residenza

– 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 *Classe 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 – case a schiera**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 4*



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:

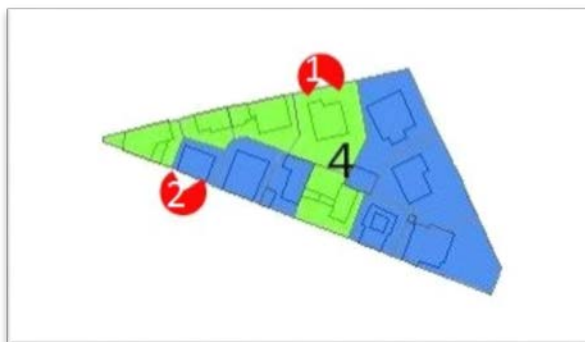
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 3

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, 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.

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

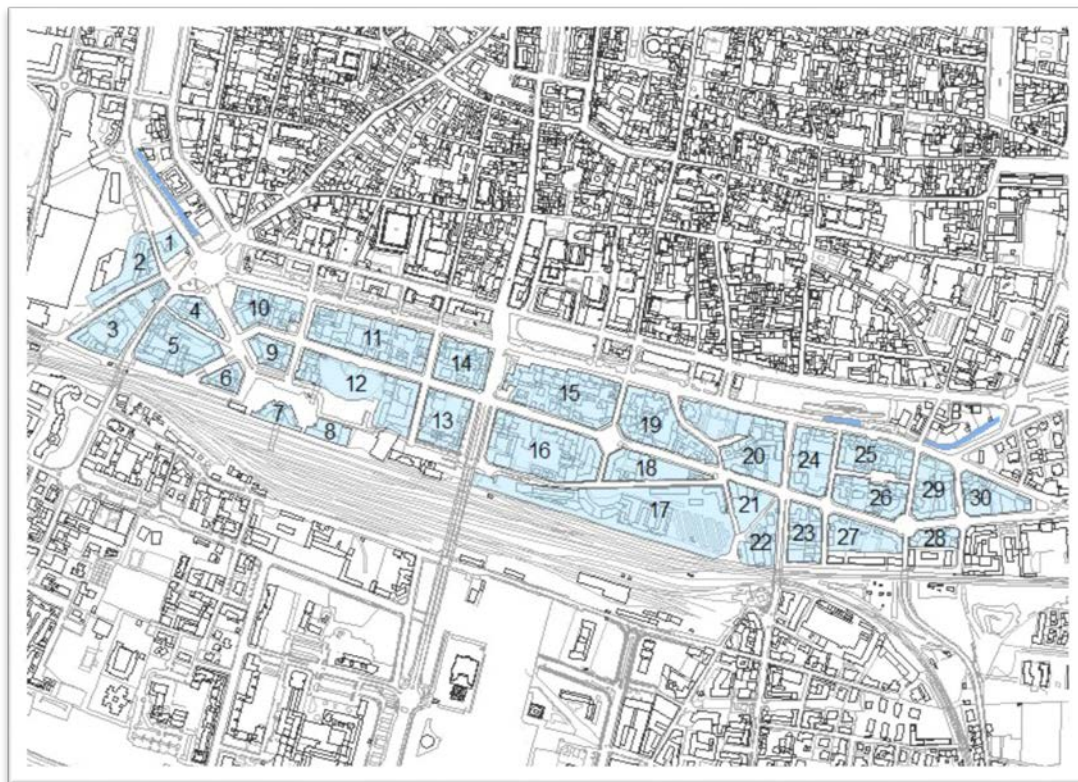
In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- 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' il tessuto derivante dalla prima espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la Stazione Ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto è l'isolato di forma regolare a cortina prevalentemente chiusa

Lo schema di ampliamento della città, del 1897 prevede intorno alla città antica, in luogo degli spalti, la creazione di grandi viali alberati e individua una fascia di nuove aree fabbricabili.

Il piano precisa la destinazione di queste aree per industrie, attività commerciali, casamenti o ville isolate con giardino determinando fin da ora il carattere dei vari settori di periferia.

Sui viali, soprattutto a sud della città antica, si costruiscono edifici di interesse pubblico e edifici privati con negozi ai piani terreni, uffici e appartamenti d'affitto nei piani superiori. Sono costruzioni di varie dimensioni, fino a sei piani. I complessi costruiti nei primi del '900 accolgono le forme liberty, quegli degli anni successivi combinano lo stile liberty e lo stile razionale.

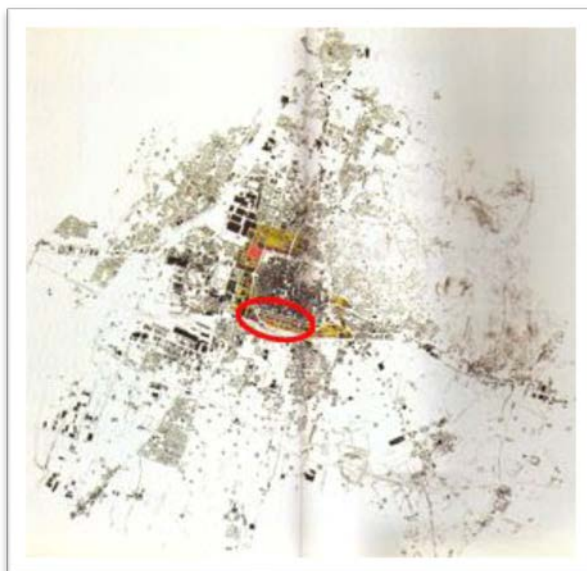
Le nuove formule costruttive – proprietarie, come quella del condominio, nascono a Brescia nel 1929 con un primo palazzo in via Solferino 28, consistente nella vendita degli appartamenti a vari proprietari.

Interessante il primo edificio con proprietà in condominio costruito a Brescia, su progetto di Tita Brusa del 1930, sull'angolo fra le vie Solferino e via Ferramola, impreziosito da sculture di Angelo Righetti, secondo una non proseguita modalità architettonica che amava nobilitare il volto urbano con opere d'arte incluse nelle facciate degli edifici.

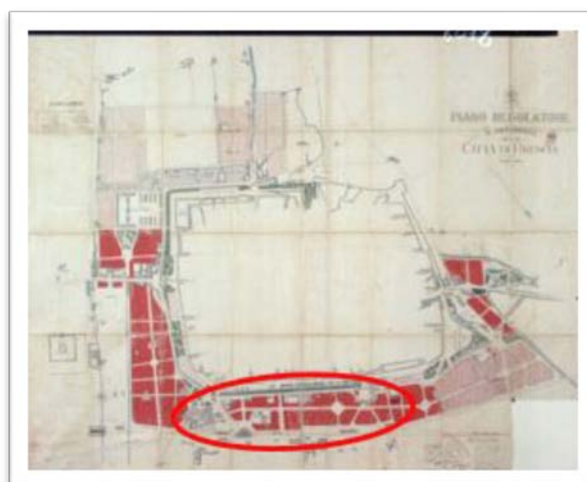
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe Catasto Lombardo-Veneto



Piano regolatore del 1897



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 con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

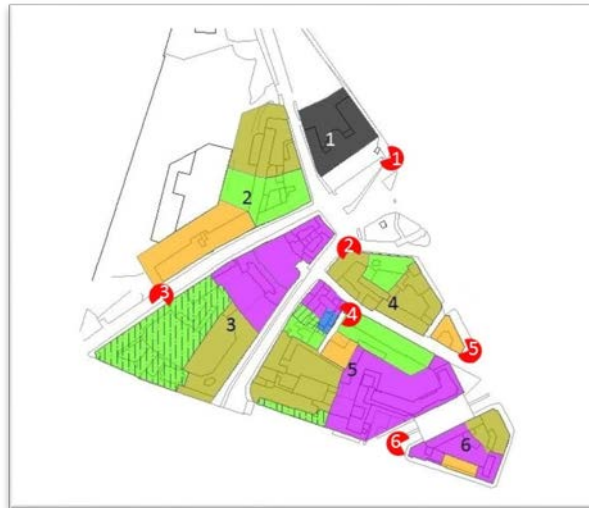
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetti- Palazzi – Condomini – Attività produttive storiche**



DESCRIZIONE

Da qui parte il Viale della Stazione la cui creazione causò la prima demolizione moderna delle mura di Brescia; quella del rivellino semicircolare che proteggeva la porta-polveriera di San Nazario, già distrutta dall'esplosione provocata da un fulmine nel 1769, è all'origine dell'attuale Piazzale della Repubblica. Su questo, caratterizzato al centro da una grande fontana circolare con corona di zampilli realizzata nel 1957, si affacciano alcuni palazzi di qualche interesse: il Palazzo Togni costruito nel 1931 dall'ingegner Egidio Dabbeni, il palazzo edificato nel 1928-1929 per i sindacati fascisti dagli architetti Ottorino Gorgonio e Gherardo Malaguti, ora sede di Uffici Comunali e, sul lato sud, Palazzo Folonari costruito negli anni Cinquanta.

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

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: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetti – Palazzi - Condomini**



ELEMENTO ARCHITETTONICO CARATTERIZZANTE L'AMBITO E' LA PRESENZA DELLA STAZIONE FERROVIARIA

Costruita su progetto dell'ingegnere Benedetto Foix, fu inaugurata il 24 aprile 1854, giorno in cui fu aperto all'esercizio il tratto Coccaglio-Verona della costruenda ferrovia Milano-Venezia.

Nel 1963 la Soprintendenza alle Belle Arti della Lombardia pose un vincolo di rispetto sul fabbricato viaggiatori, in considerazione del suo interesse storico e architettonico.

Il fabbricato viaggiatori si presenta con uno stile neoclassico influenzato da elementi neoromanici e di fortificazioni medievali. Le linee architettoniche dei fabbricati di stazione di Brescia e Treviso si presentavano molto simili.

Inizialmente dotata di un piazzale di quattro binari, la stazione era chiusa a meridione da un porticato delimitato agli estremi da due torrette, gemelle alle due rimaste ancora oggi sul lato settentrionale, che avevano la funzione di segnalare l'arrivo dei treni. I due lati erano uniti da una tettoia di legno che proteggeva i viaggiatori ed era ornata con le stesse rifiniture che caratterizzano la facciata.

Nel 1878, in occasione della visita di Umberto I di Savoia per l'inaugurazione della direttissima Treviglio-Rovato, la tettoia di legno fu sostituita da una tettoia in ferro e vetro. Durante la seconda guerra mondiale a crescente richiesta di ferro a fini bellici portò alla distruzione di questa tettoia.

A seguito dell'aumento del numero dei binari del piazzale, il porticato sul lato meridionale è stato demolito e la copertura è stata sostituita da singole pensiline disposte sui singoli marciapiedi dei binari.

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. 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 con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – condomini - villini**



ELEMENTI ARCHITETTONICI CARATTERIZZANTI L'AMBITO SONO:

PIAZZALE CREMONA Il nome di **piazzale Cremona** venne adottato nell'anno 1896, in precedenza **Porta S. Alessandro** e, quindi, **Porta Cremona** dal 1862. Una vicenda storica articolata per questa zona urbana da sempre cerniera fra la campagna e la città.

EX MERCATO DEL VINO Interessanti, nelle loro linee strutturali di schietta impronta funzionalista, furono anche le strutture, realizzate fra il 1937 e il 1939, per i mercati generali in piazzale Cremona oggi non più esistenti, resta solo il porticato ottocentesco in stile neoclassico a bugnati, già mercato del vino realizzato su progetto degli ingegneri bresciani **Luigi Donegani** e **Antonio Taeri** nell'anno 1862.

EX SEDE DEL GENIO era un elegante Casa rionale del fascio "Mario Sorlini" dell'ingegner Ghelfino Bargnani, banalizzata, nella parte costruita, da modificazioni successive, per essere trasformata in sede del Genio Civile (in stato di abbandono).

PRIMO CONDOMINIO REALIZZATO A BRESCIA, su progetto di Tita Brusa del 1930, sull'angolo fra le vie Solferino e via Ferramola, impreziosito da sculture di Angelo Righetti, secondo una non proseguita modalità architettonica che amava nobilitare il volto urbano con opere d'arte incluse nelle facciate degli edifici.

RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 0*



Ripresa n.2 *Classe 1*



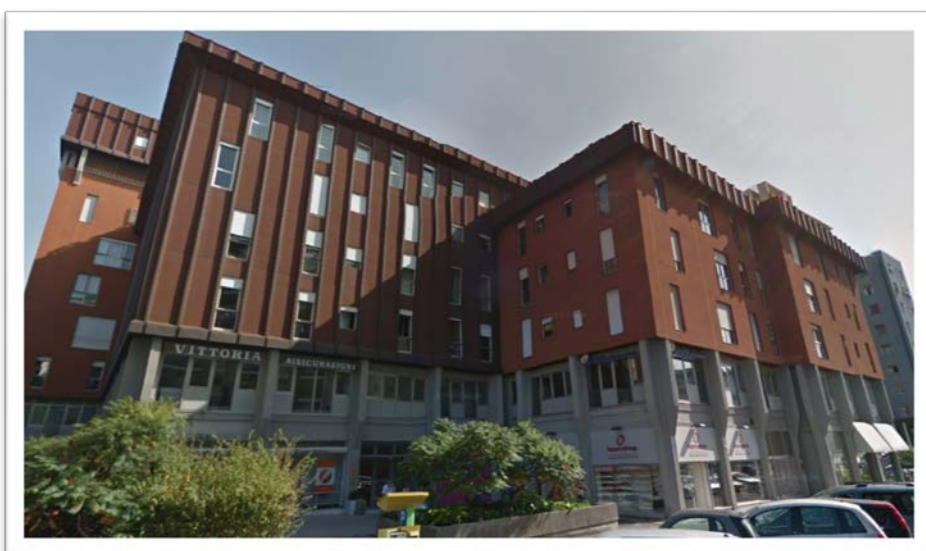
Ripresa n.3 *Classe 1*



Ripresa n.4 *Classe 3*



Ripresa n.5 *Classe 4*



Ripresa n.6 *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 - Servizi

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Condomini - Palazzetti**



ELEMENTI ARCHITETTONICI CARATTERIZZANTI L'AMBITO SONO:

NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA dell'Arch. Valle.

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. 5

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: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Condomini - Palazzetti**



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

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 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 INCONGRENTI 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale) e di edifici specialistici

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;

- 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.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

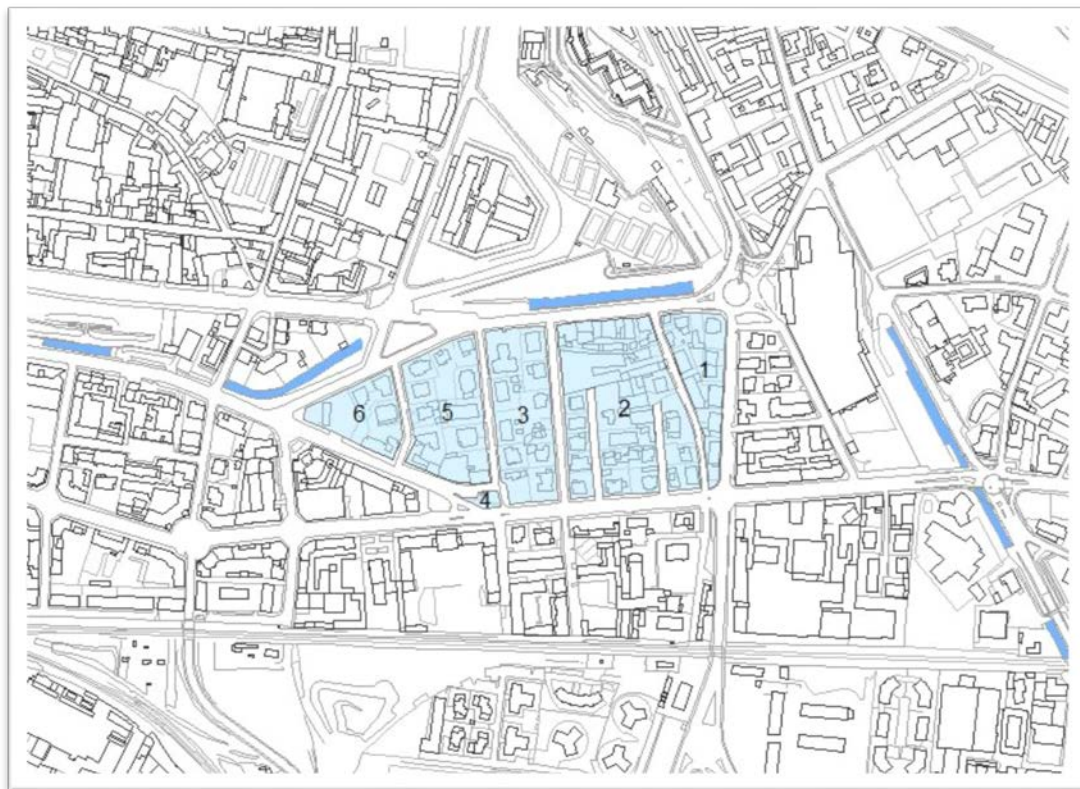
- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

E ' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS - 19

Via Diaz



Inquadramento complessivo del tessuto

E' il tessuto derivante da una delle prime fasi di espansione urbana extra-moenia tra le Mura Venete e la linea ferroviaria. Il carattere morfologico del tessuto varia dall'isolato a cortina prevalentemente chiusa fino al villino su lotto di piccole dimensioni con modesti arretramenti stradali e dai confini.

INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catastale Lombardo – Veneta



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925

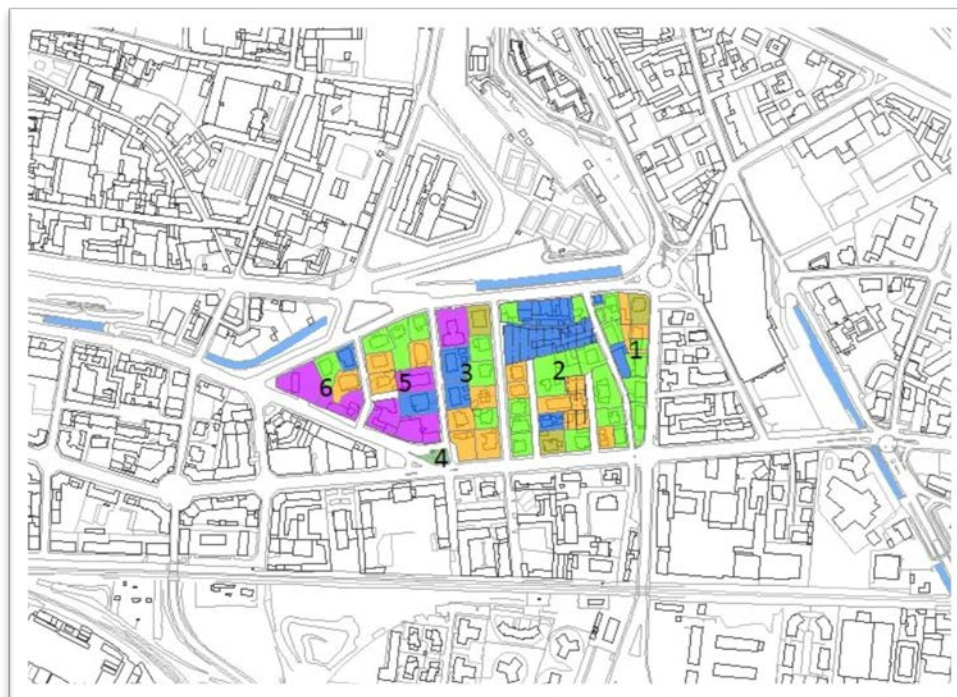


Piano regolatore del 1930










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

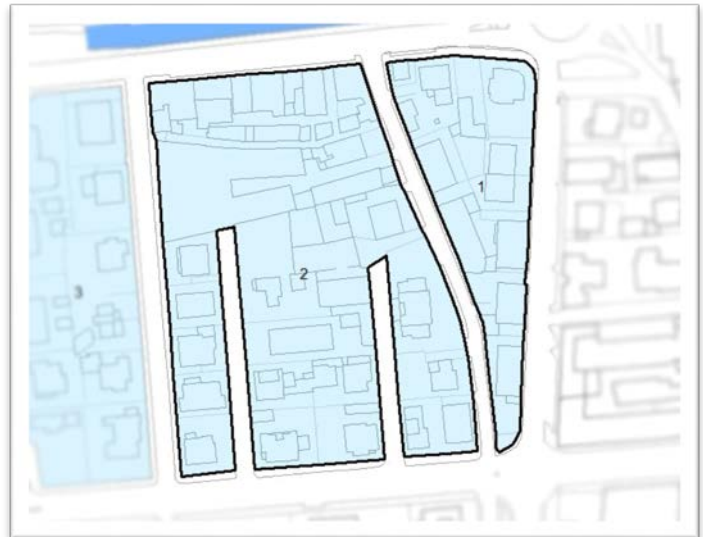
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2/3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini - palazzetti**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4

Classe 4

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:

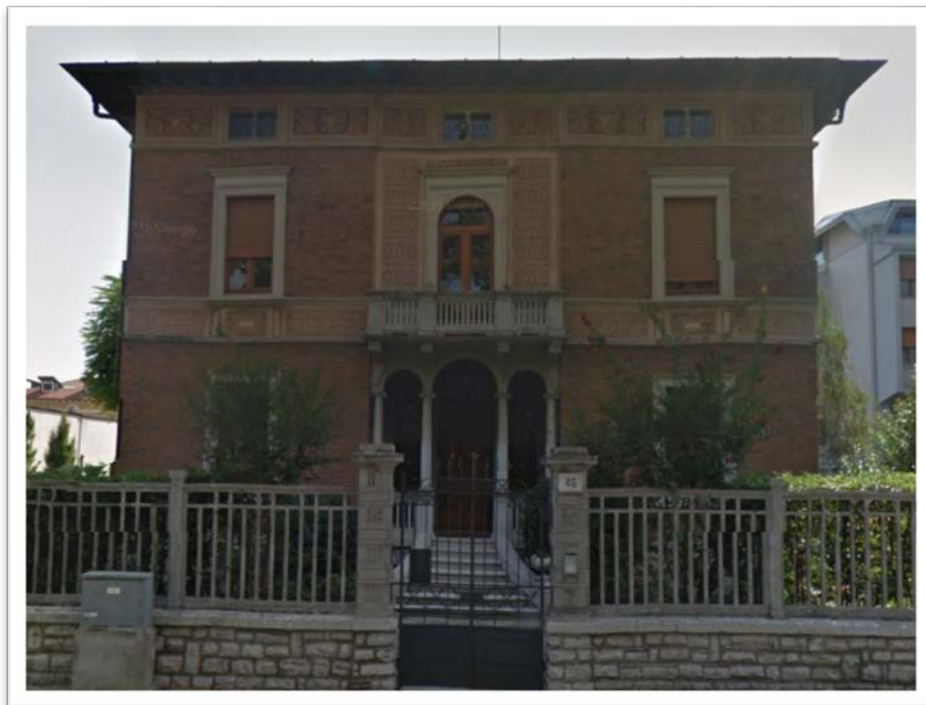
Residenza con presenza di commercio

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Villini - palazzetti**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

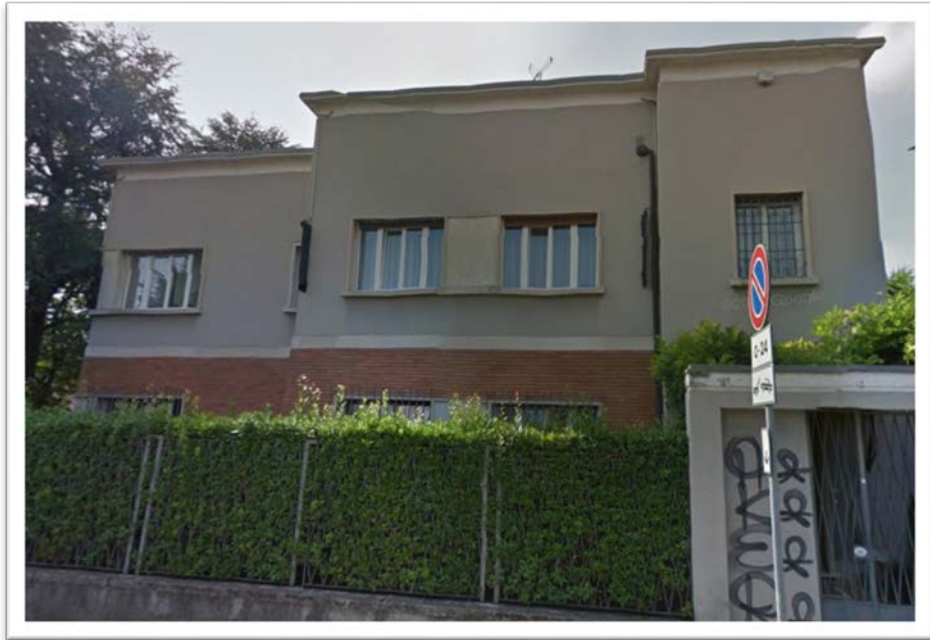
Classe 1



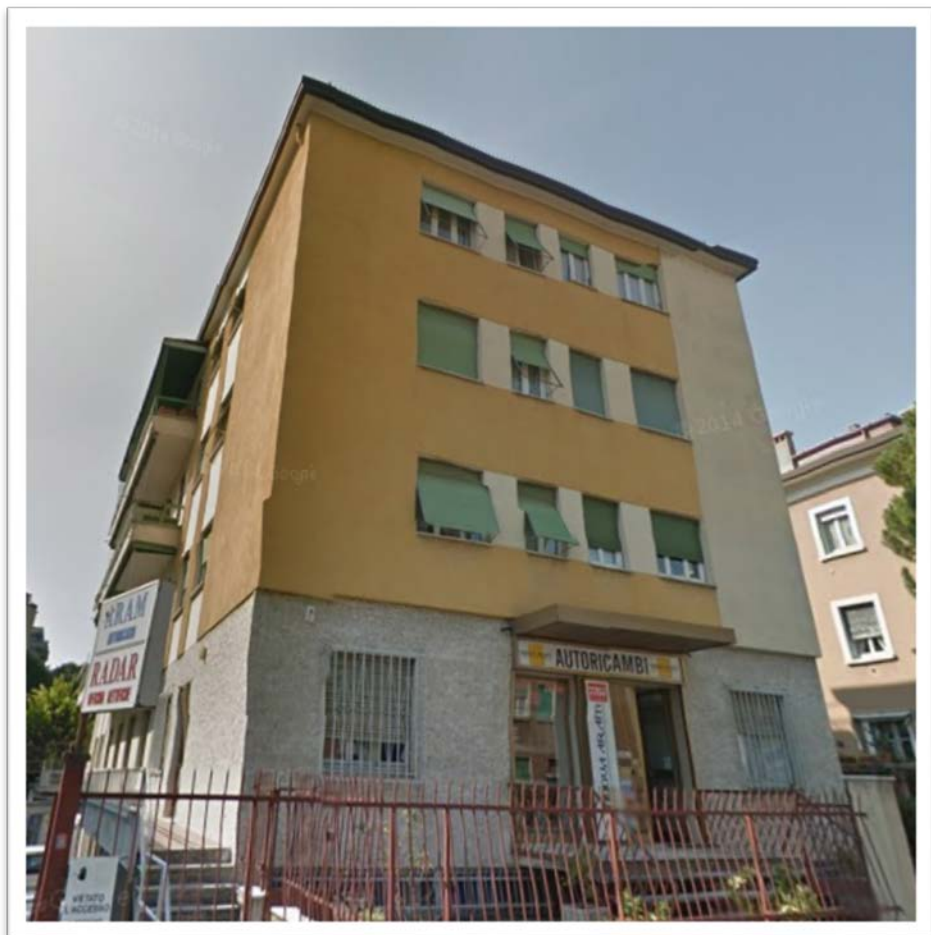
Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

INDICAZIONI PROGETTUALI

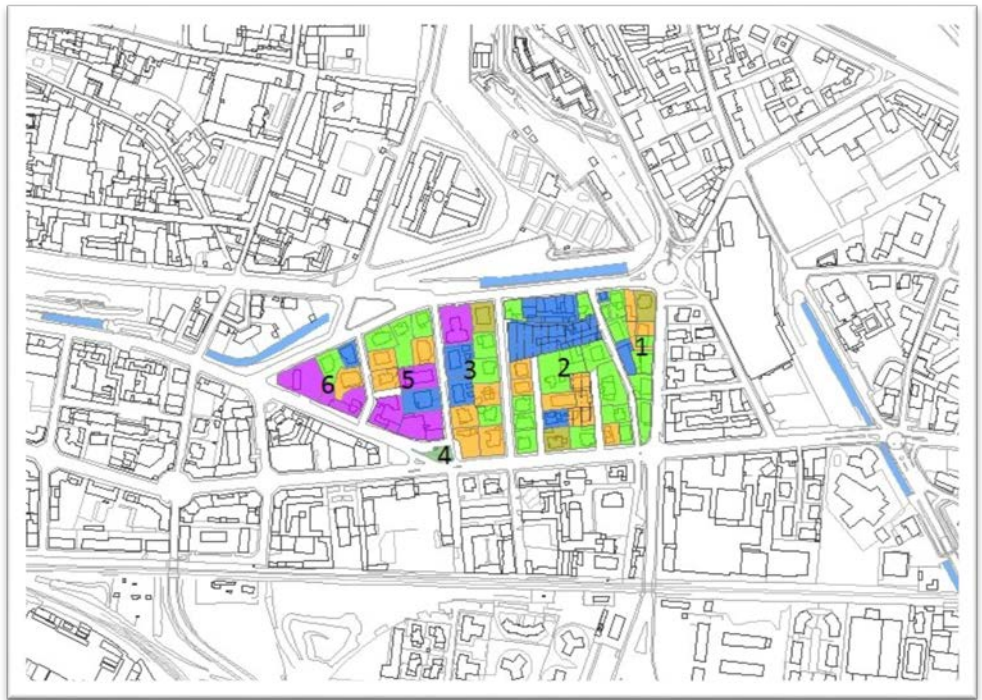
– TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

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 (eccezione 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.

Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale)

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

- Conservare l'integrità dell'edificio se storico;
- 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.

E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

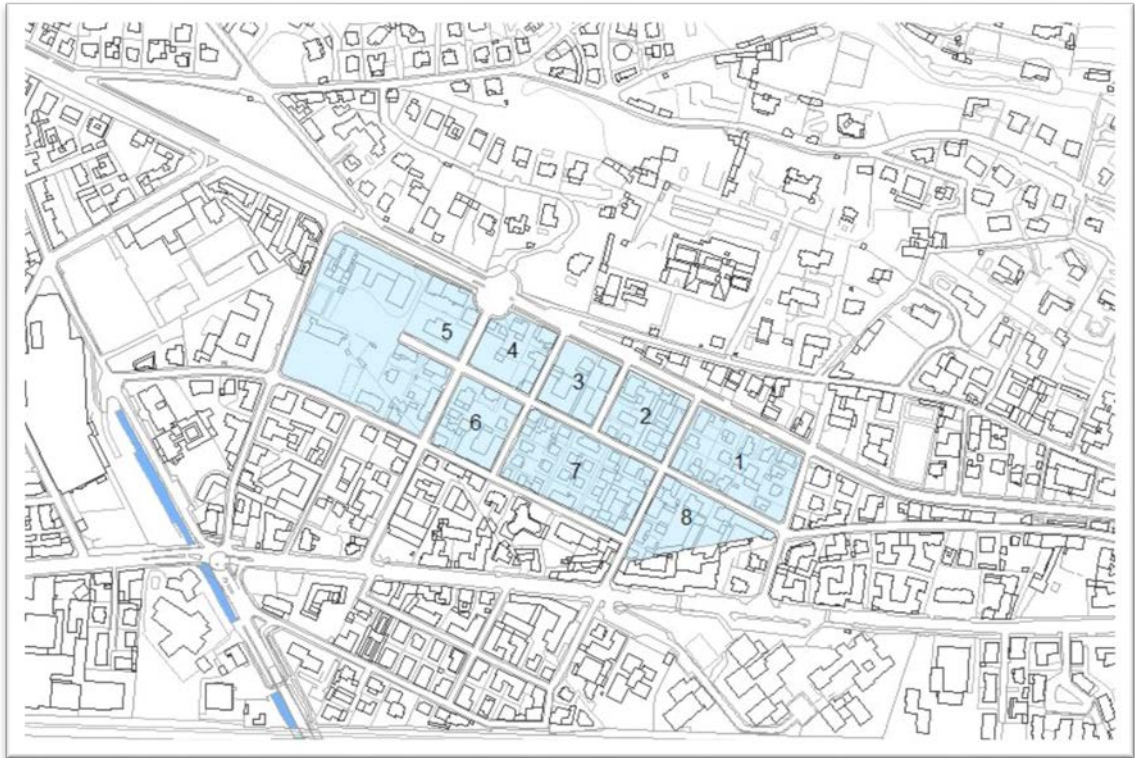
- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

E ' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 20

Via Bonomelli



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un tessuto appartenente alla direttrice di Viale Venezia cresciuto a sud tra il complesso religioso del Buon Pastore e Via Sant'Angela Merici. Il carattere morfologico del tessuto è basato principalmente sulla presenza di villini ed edifici plurifamiliari fronte strada a formare cortine non chiuse.

L'iniziativa privata occhieggiava sia nelle forme imprenditoriali che in quelle associative.

Varie villette, tutt'oggi degnamente esemplificative della piccola architettura residenziale degli anni Venti, si andavano costruendo nelle vaste proprietà private. In particolare nella zona tra la via Damiano Chiesa e Nazario Sauro, mentre si incrementava una simile edilizia, per la media e alta borghesia, a nord e a sud di via Boifava e via Bonomelli.

Nel 1927 si andava urbanizzando la zona delle nuove vie Faustino Lunardini e Nicola Bonservizi (attuali via Pascoli e Stoppani), a nord di via Milano.

Nella zona di via Bonomelli si andavano costruendo 16 villette di una Cooperativa edile postelegrafonica.

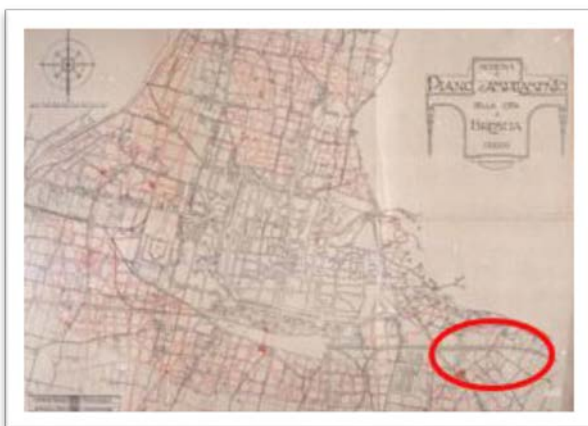
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo – Veneto



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925

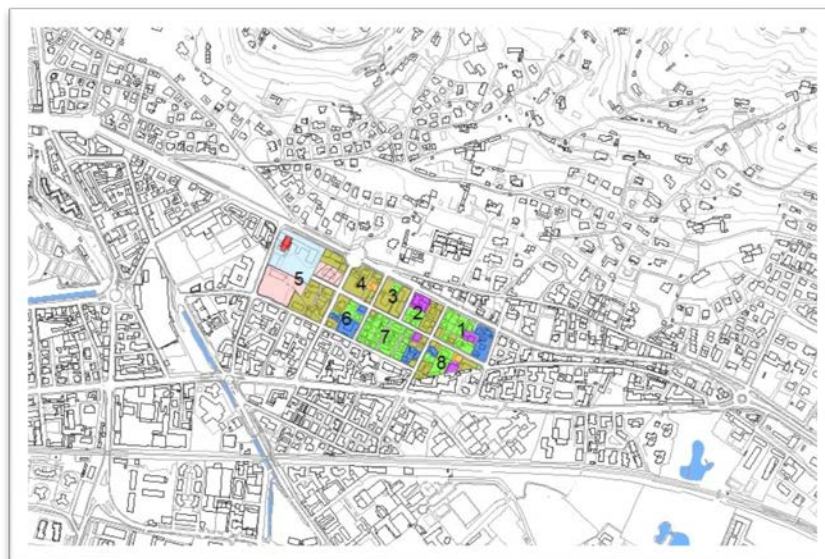


Piano regolatore del 1930










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:

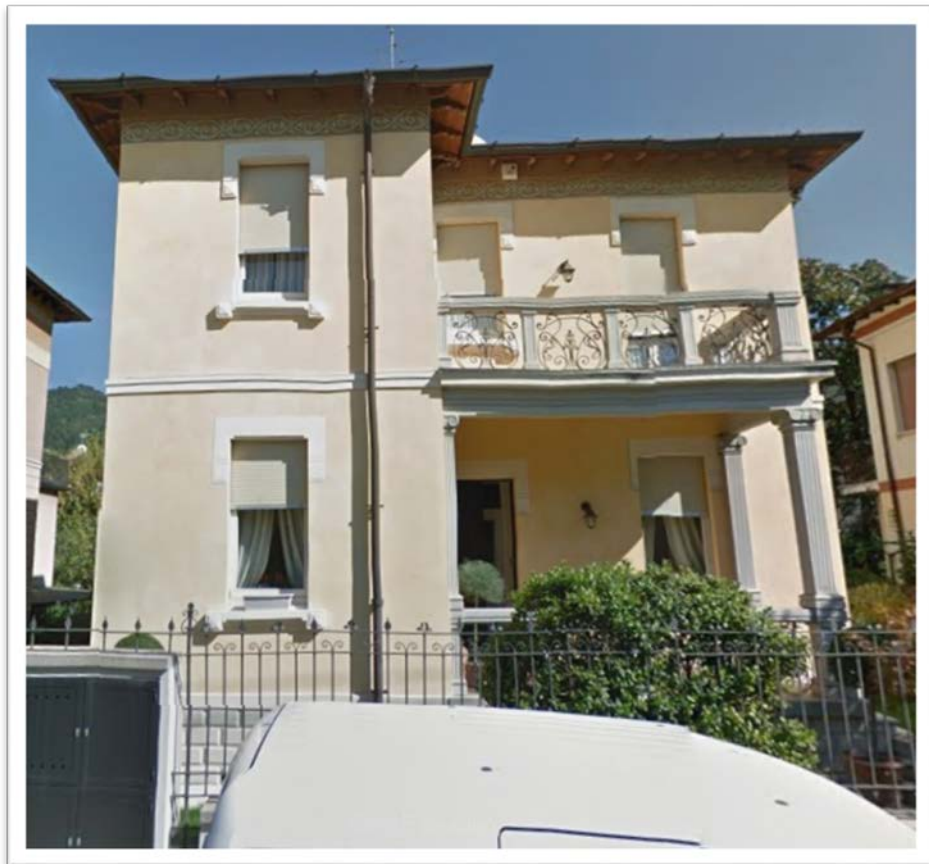
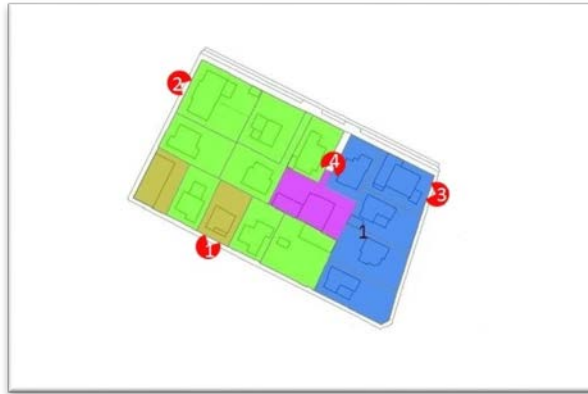
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

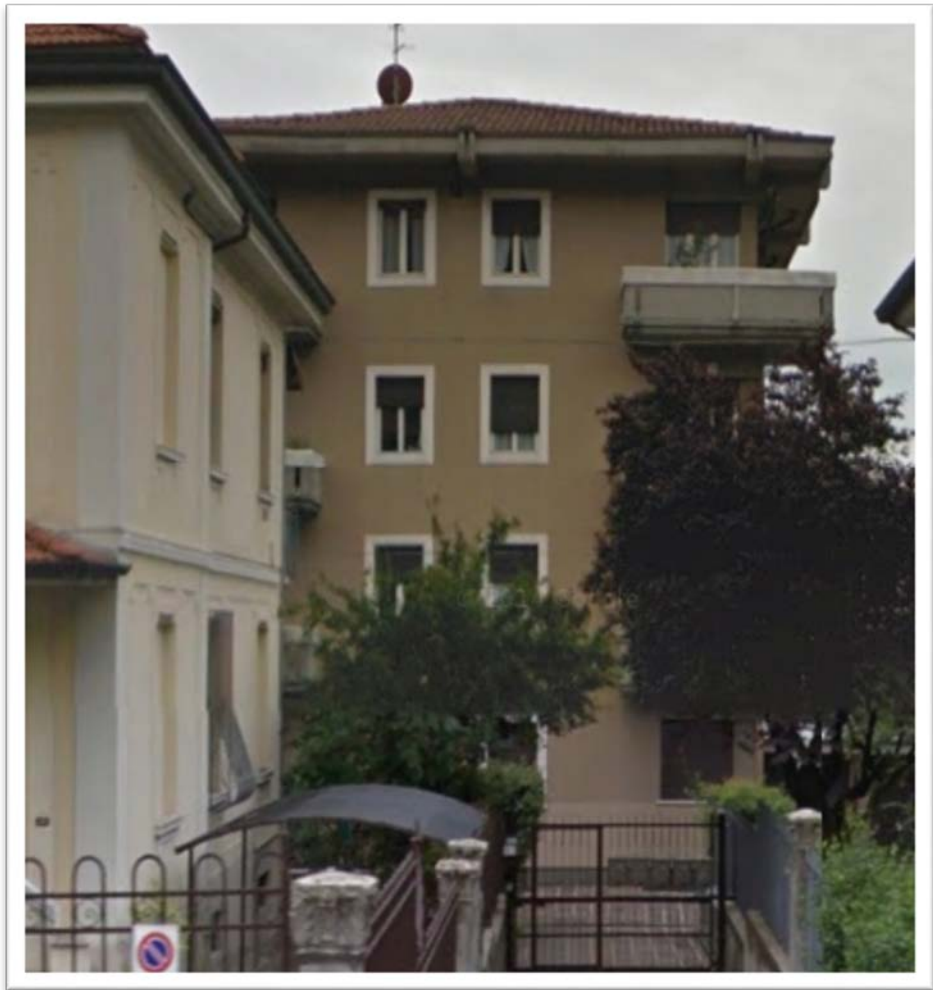
Classe 1



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 3*



Ripresa n.4

Classe 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 - 4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino – palazzetto – Edificio a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



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

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:

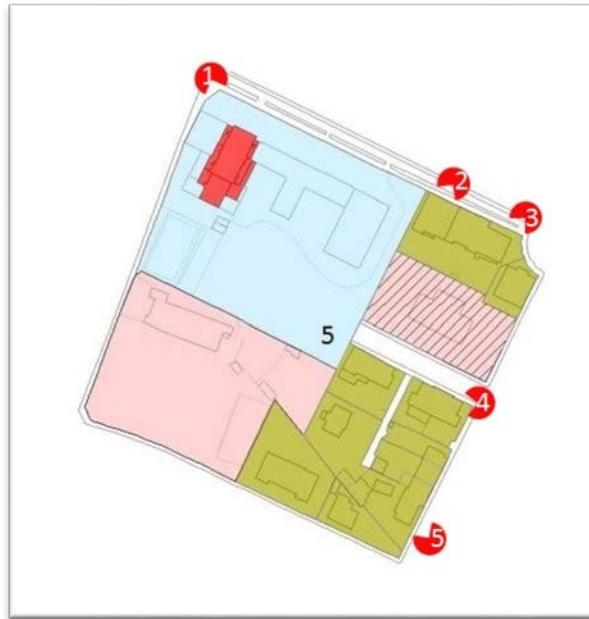
Residenza - Servizi

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetto – Parrocchia Buon Pastore – edificio scolastico**

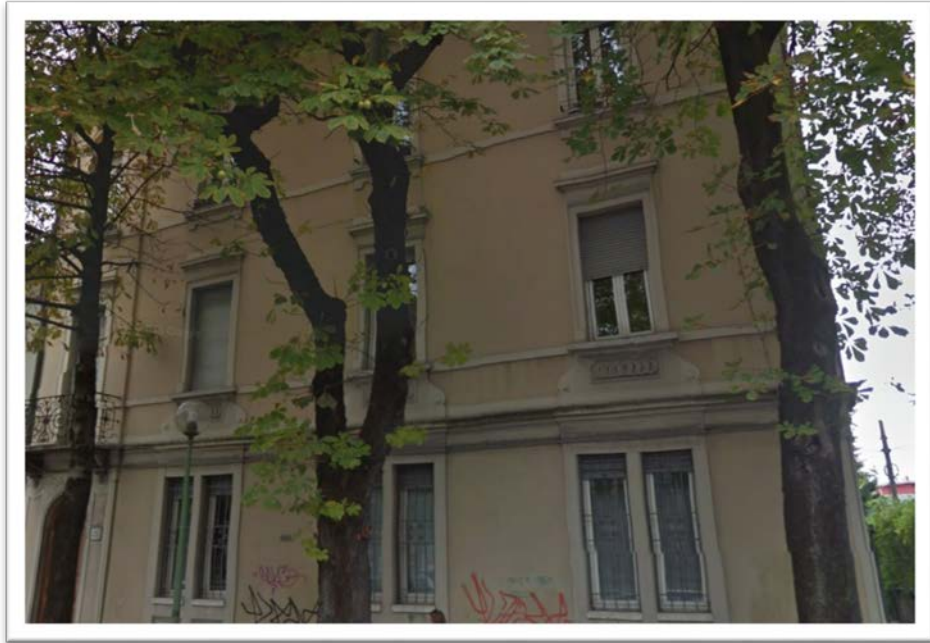


RIPRESE FOTOGRAFICHE

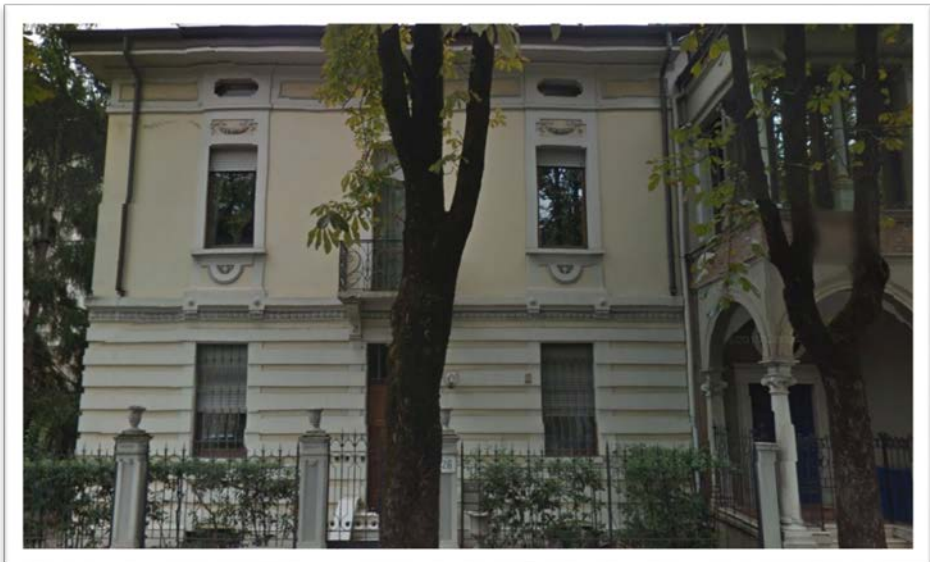


Ripresa n.1

Ed. Speciale religioso



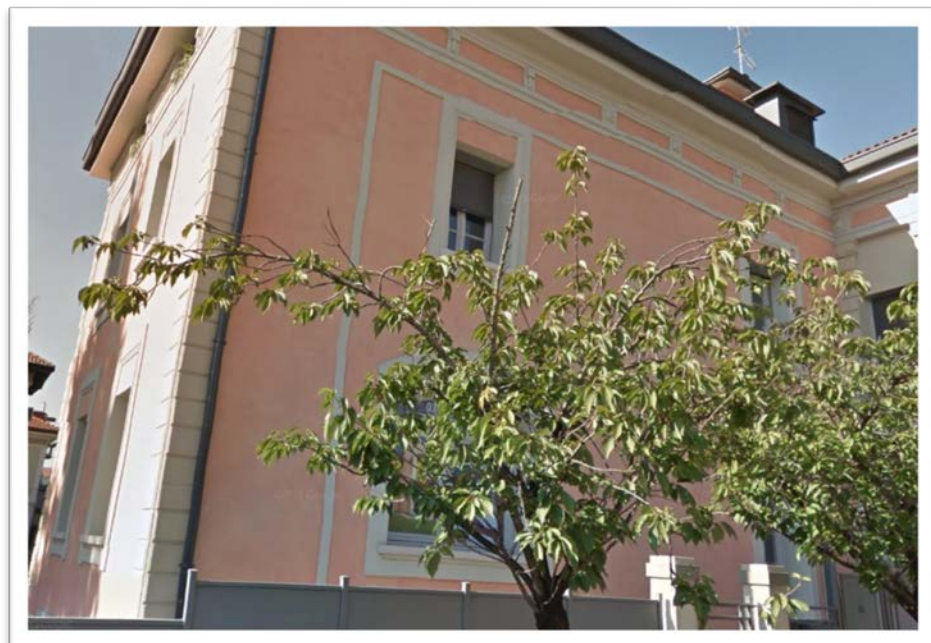
Ripresa n.2 *Classe 1*



Ripresa n.3 *Classe 1*



Ripresa n.4 *Classe 1*



Ripresa n.5 *Classe 1*

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

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici in linea - villini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

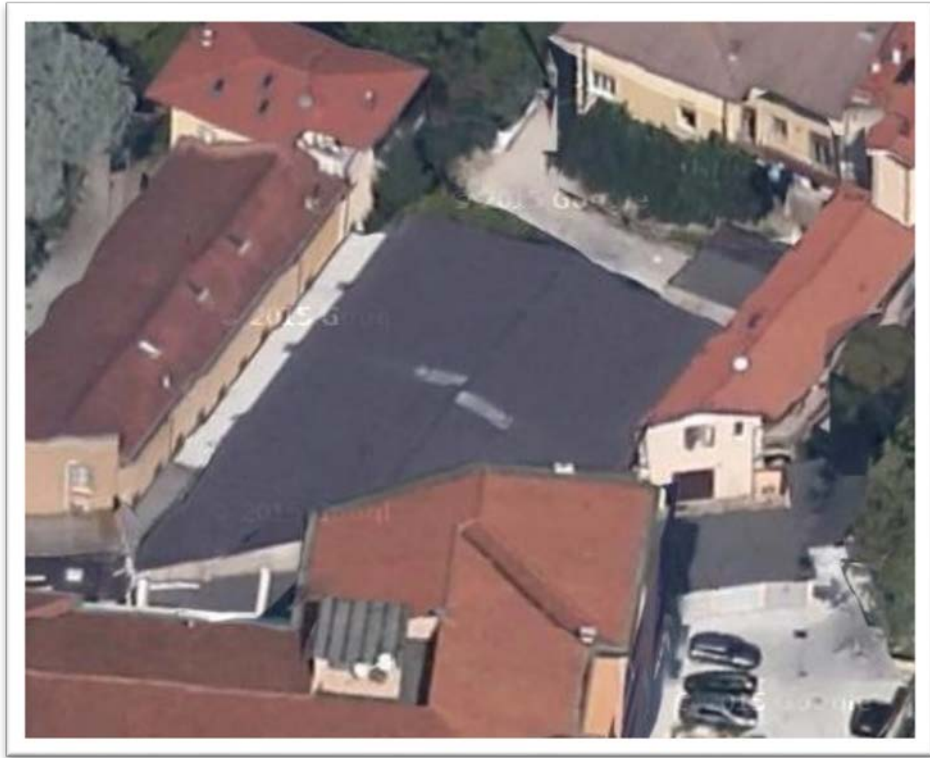
Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 3*



Ripresa n.3 *Classe 4*



Ripresa n.4 Classe 5 (struttura interna)

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

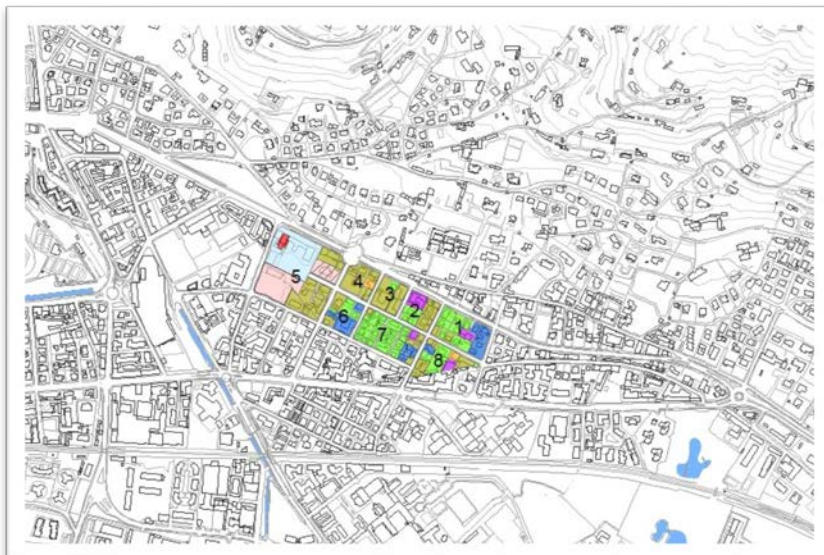
- MODALITÀ:

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, 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.

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.