

VARIANTE GENERALE

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

SINDACO Dott. Emilio Del Bono

ASSESSORE Prof. Ing. Michela Tiboni

DIRIGENTE Arch. Gianpiero Ribolla

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

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

ADOZIONE Delibera n.128/106789 del 28.07.2015

APPROVAZIONE Delibera n.17/44571 del 09.02.2016

PIANO DELLE REGOLE



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

ANALISI DEI TESSUTI STORICI

TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE - ZONA NORD (TS12 - TS14 - TS16)

V-PRO3.5E
PRIMA PARTE

Estensori

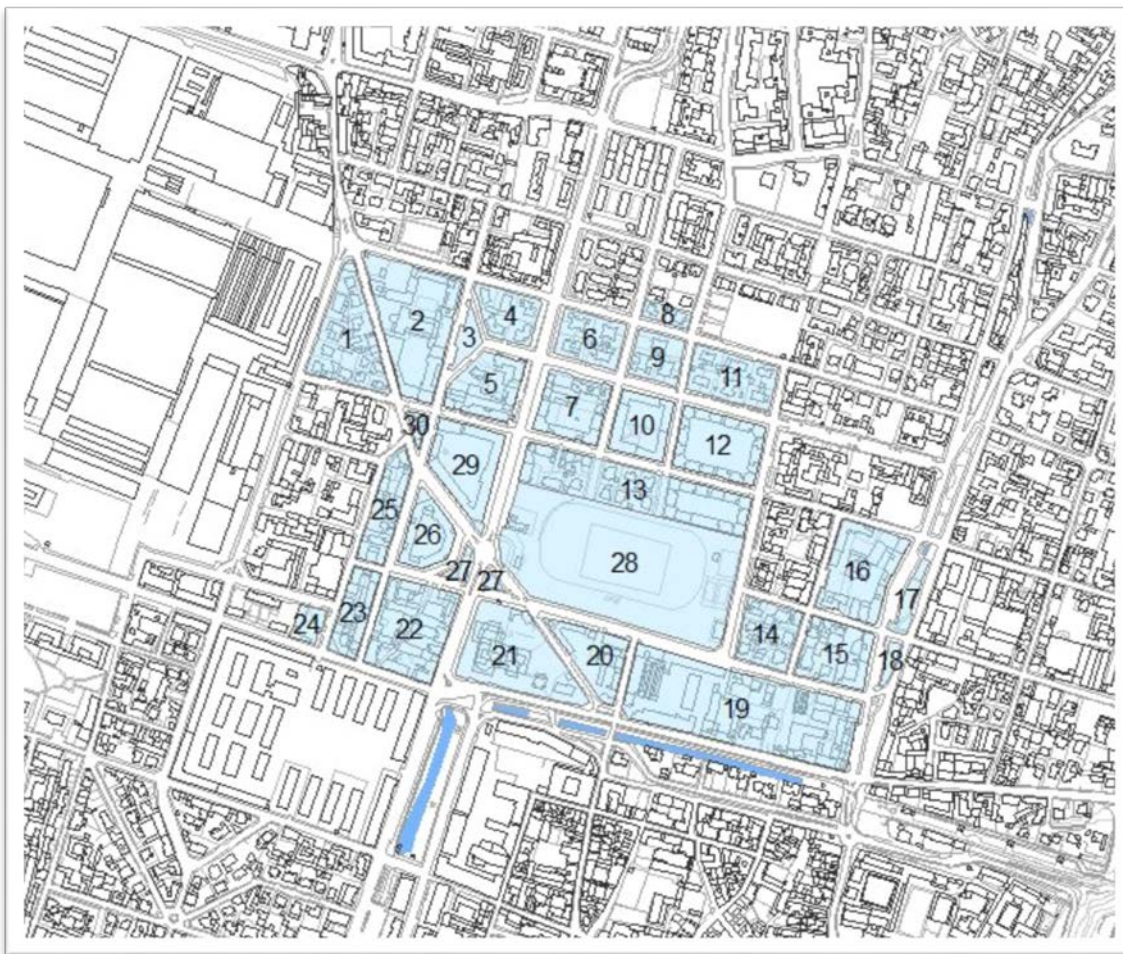
Scala

Data

FEBBRAIO 2016

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 Bezzecca. 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 i 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.

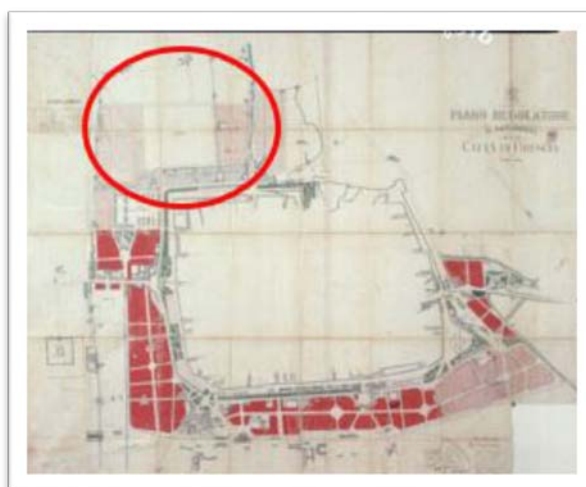
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa catastale Lombardo – Veneta



Schema di ampliamento della città del 1897



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano regolatore del 1925



Schema di ampliamento della città del 1930



Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE

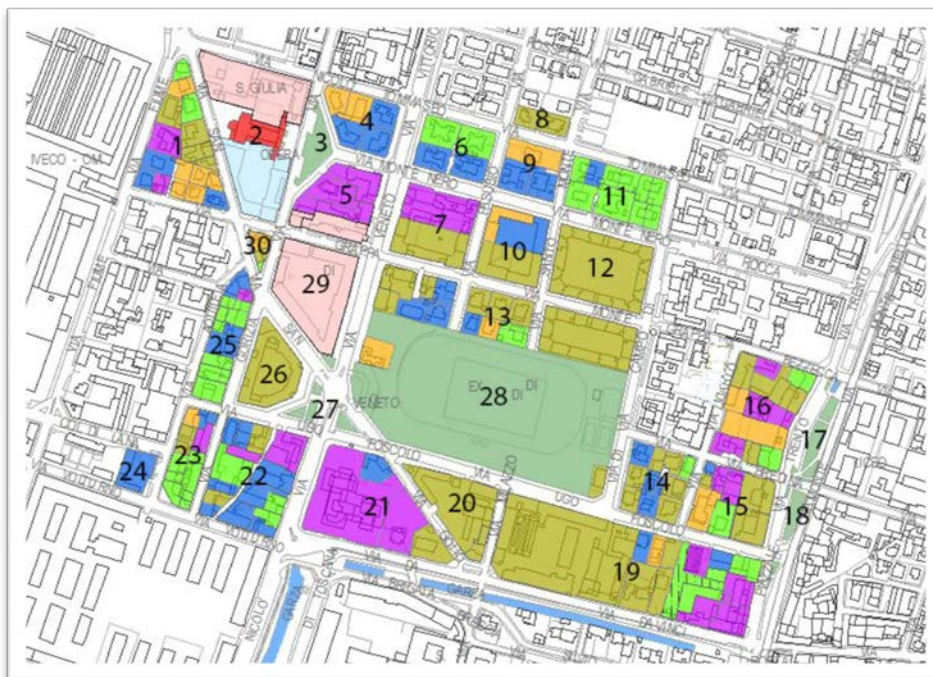













Figura 1 Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

-  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.

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

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:

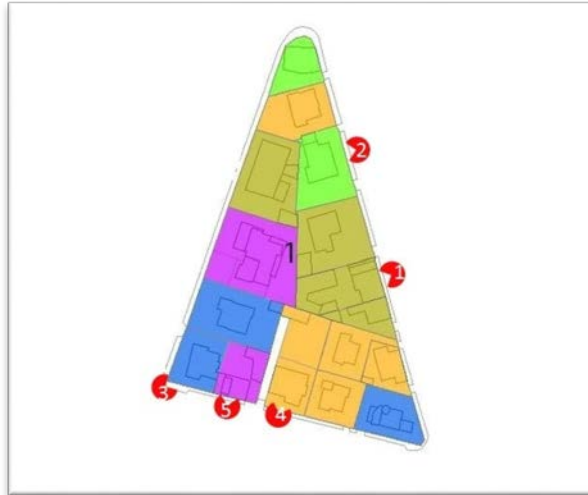
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2 - 3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE

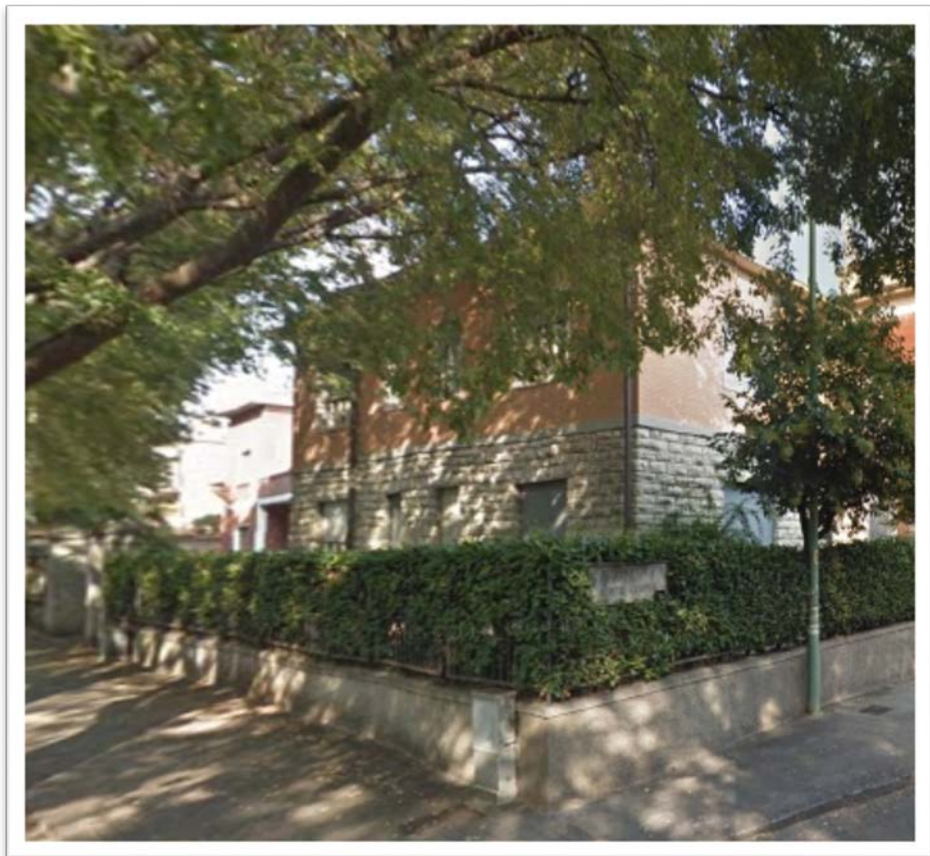


Ripresa n.1

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:

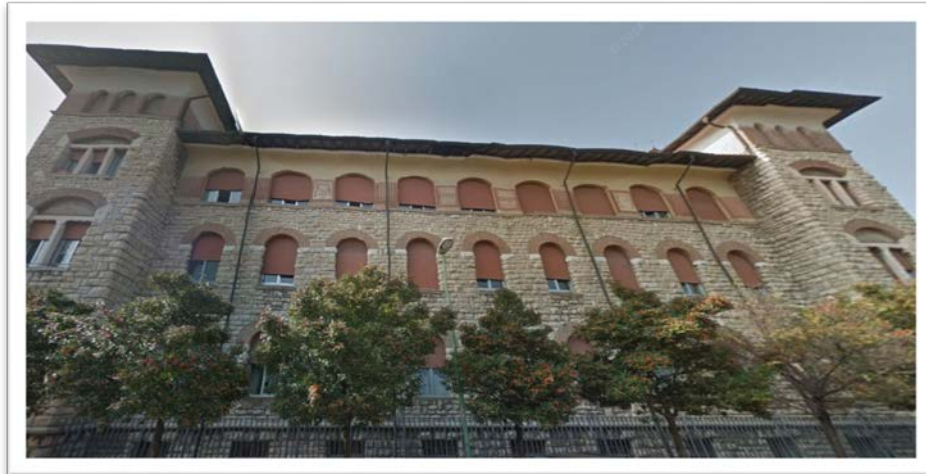
Servizi

– 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



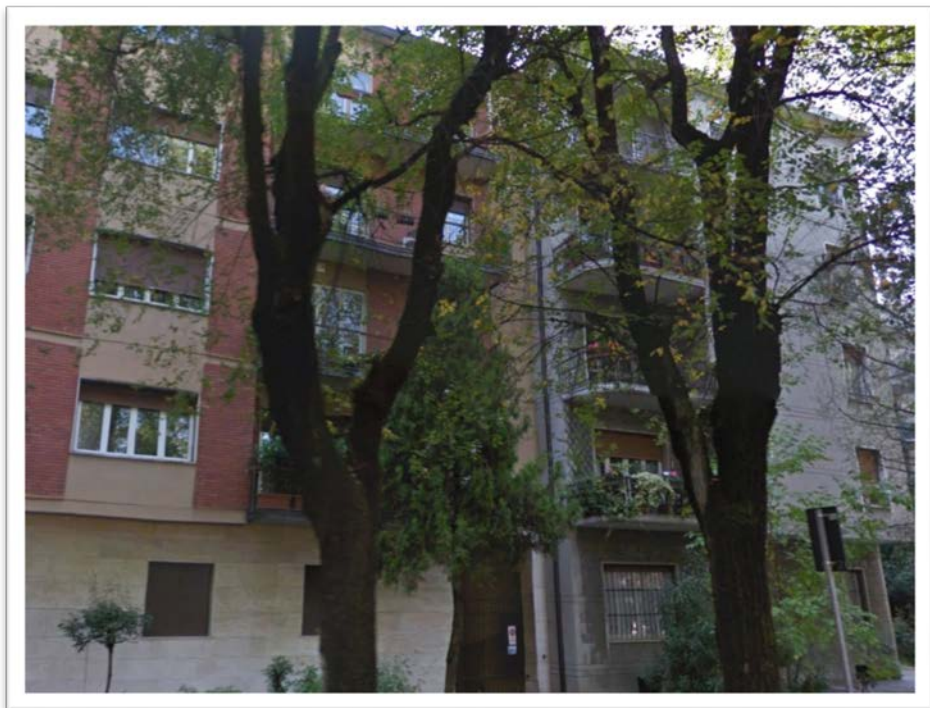
Ripresa n.1 Classe 1



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:

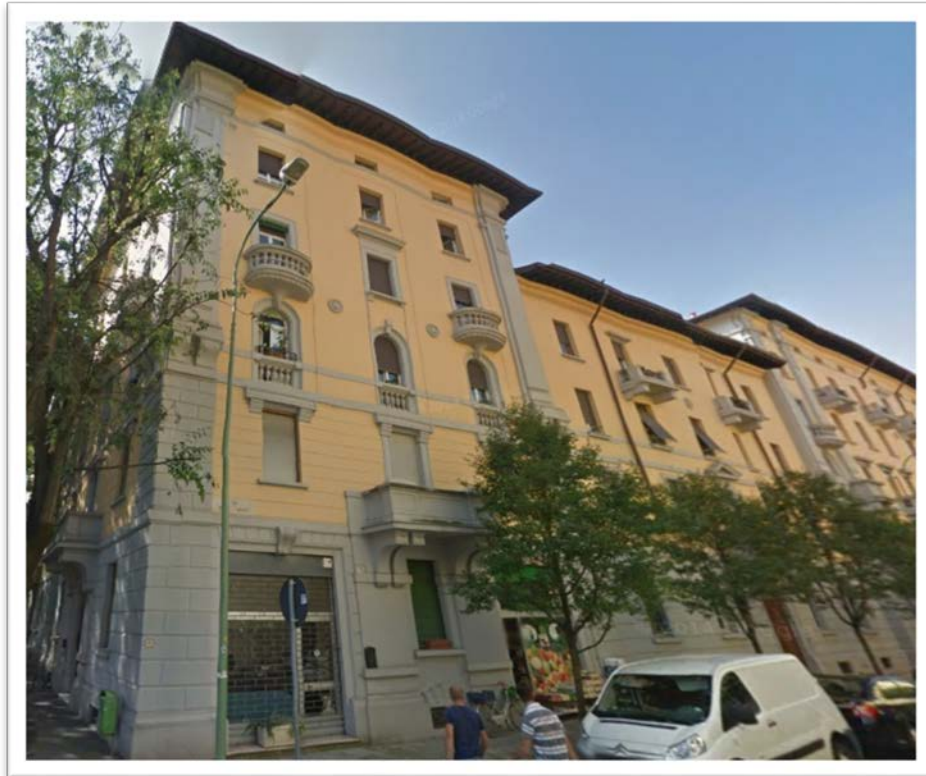
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **da 2 a 5**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



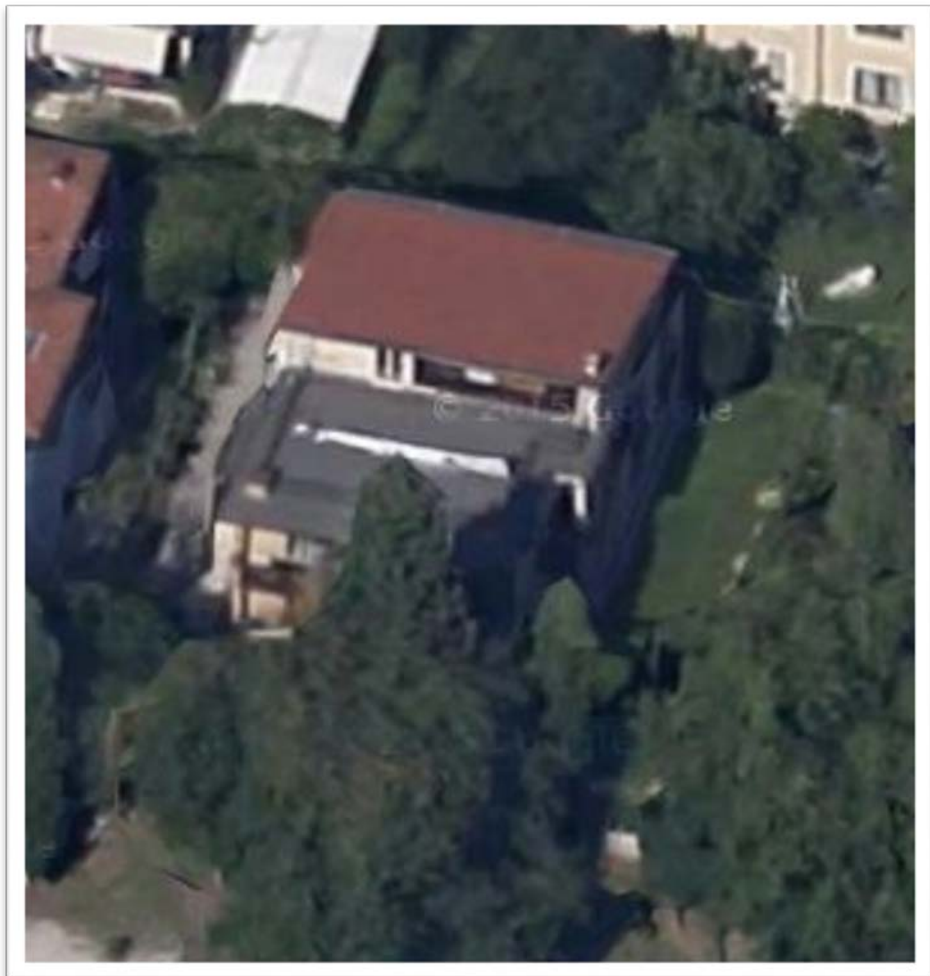
Ripresa n.1 *Classe 1*



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:

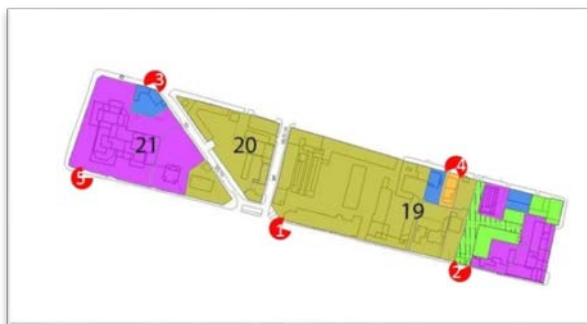
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

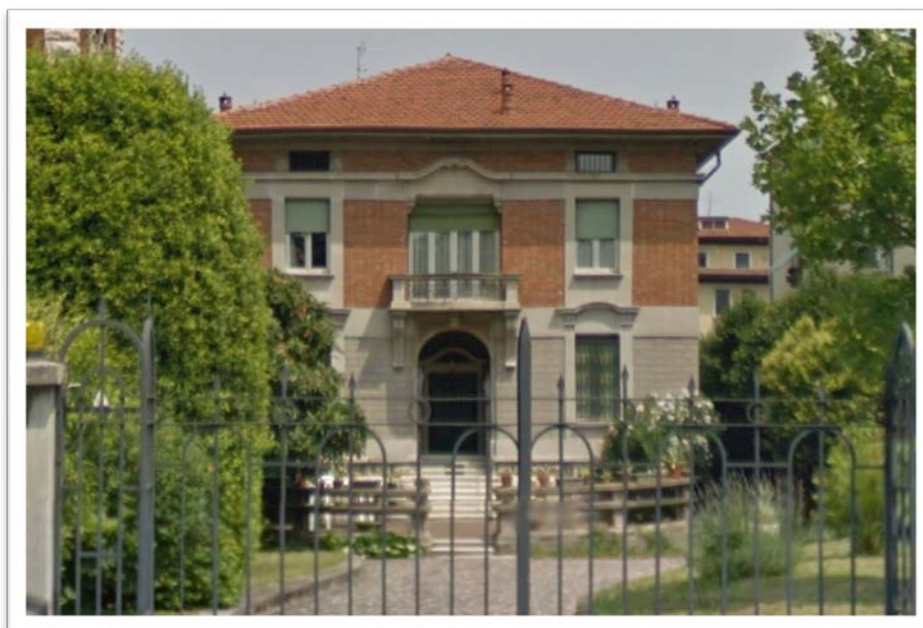
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini – palazzetti – case a schiera - Ex Enel già oggetto di recupero – altre piccole attività produttive.**



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

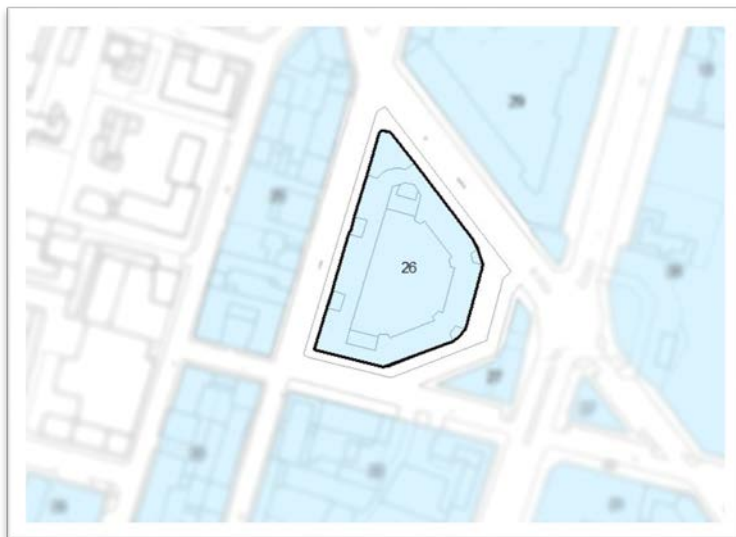
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

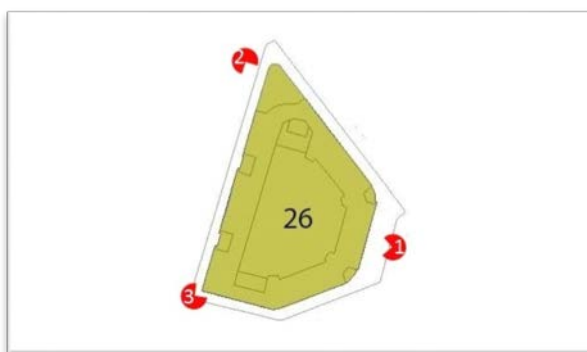
Residenza con presenza di commercio e terziario

– 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:

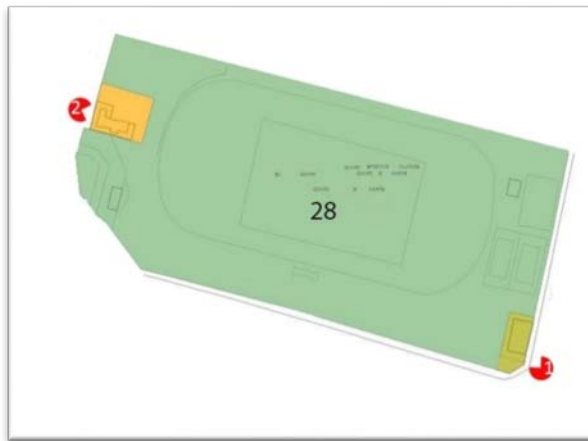
Servizi

- 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:

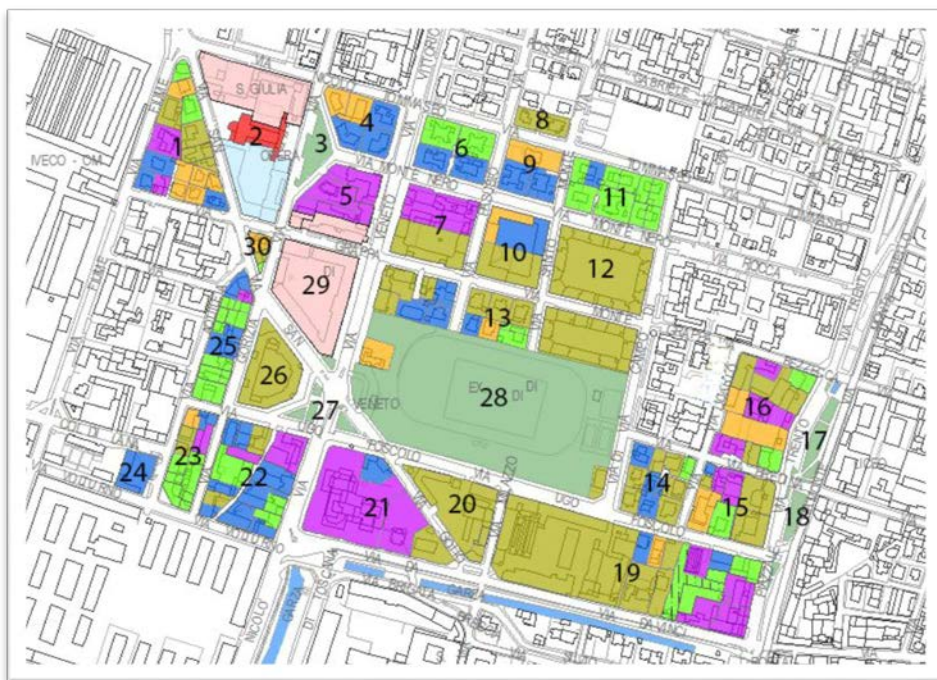
Continuità delle regole

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 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 S_{lp} 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



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.

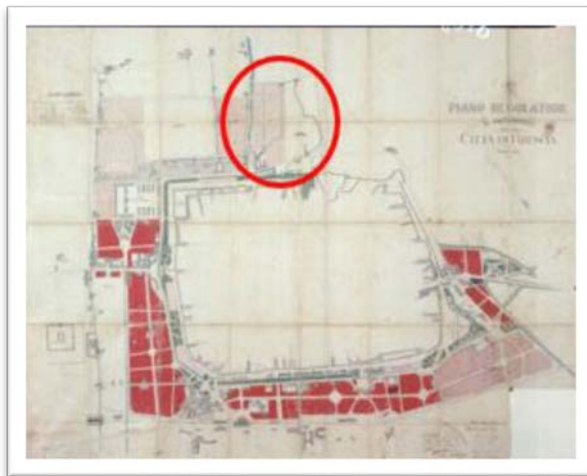
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catasto Lombardo - Veneto



Schema di ampliamento della città del 1897



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano regolatore del 1925



Schema di ampliamento della città del 1930










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

-  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.

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

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:

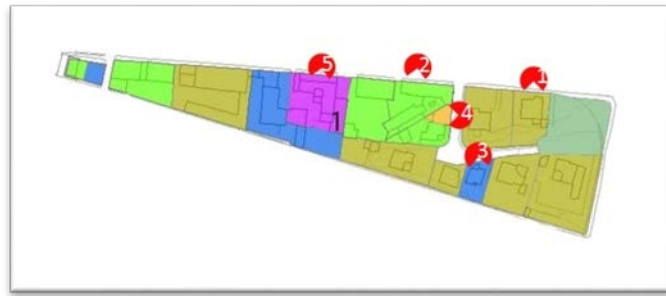
Residenza con presenza di commercio e terziario

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

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



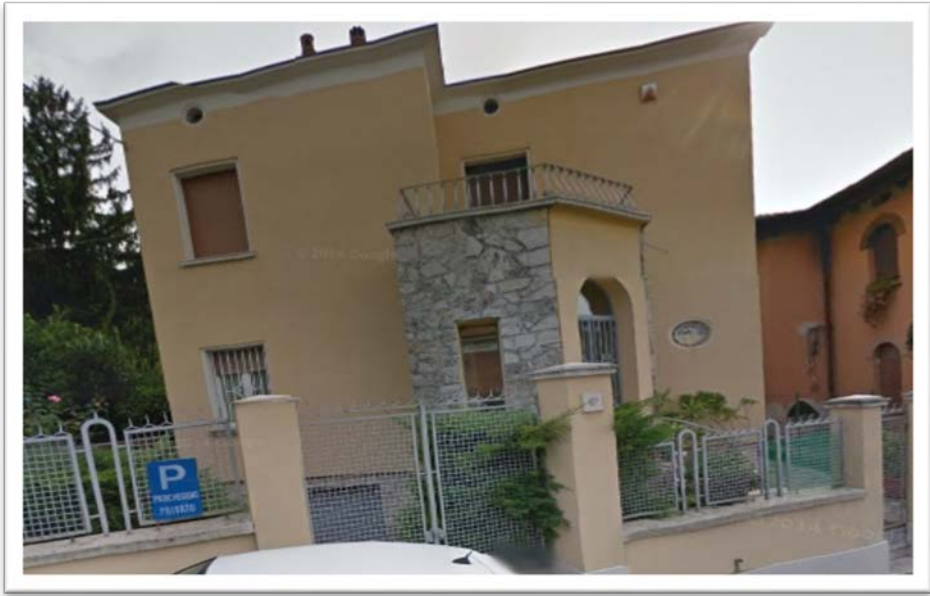
RIPRESE FOTOGRAFICHE



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”**

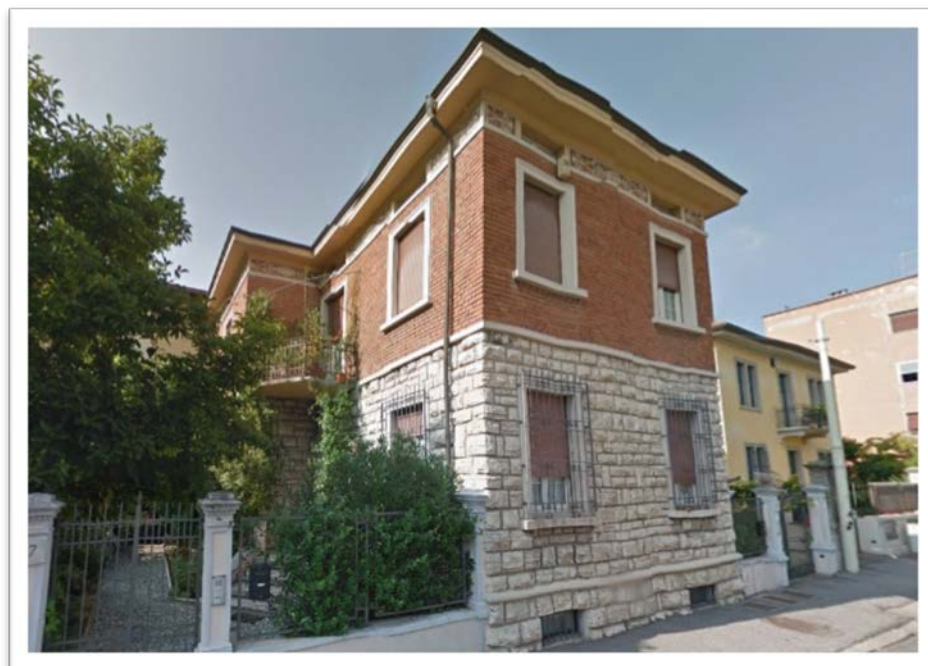
Edifici in linea, Palazzetti, Antica attività produttiva



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:

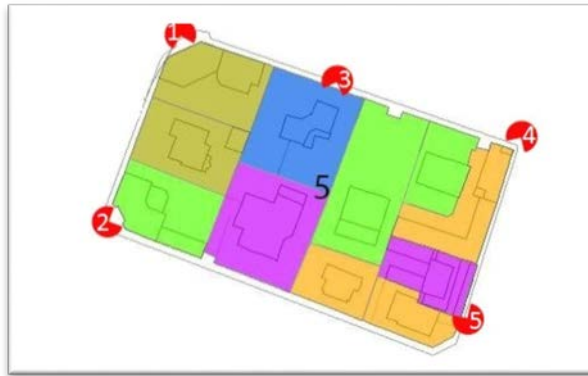
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

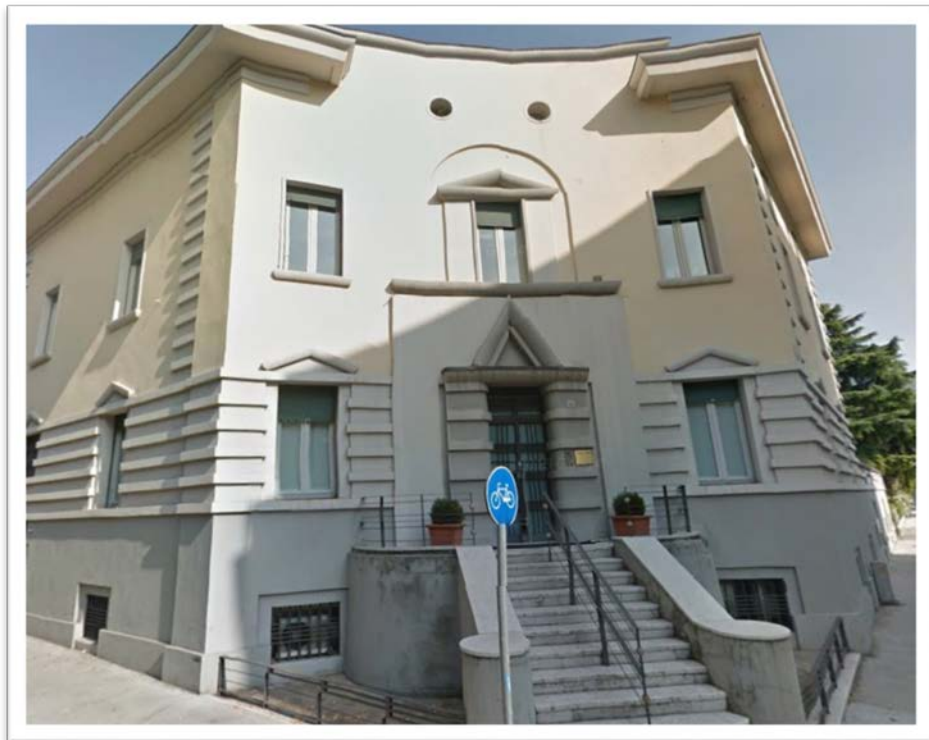
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino - palazzetto**



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:

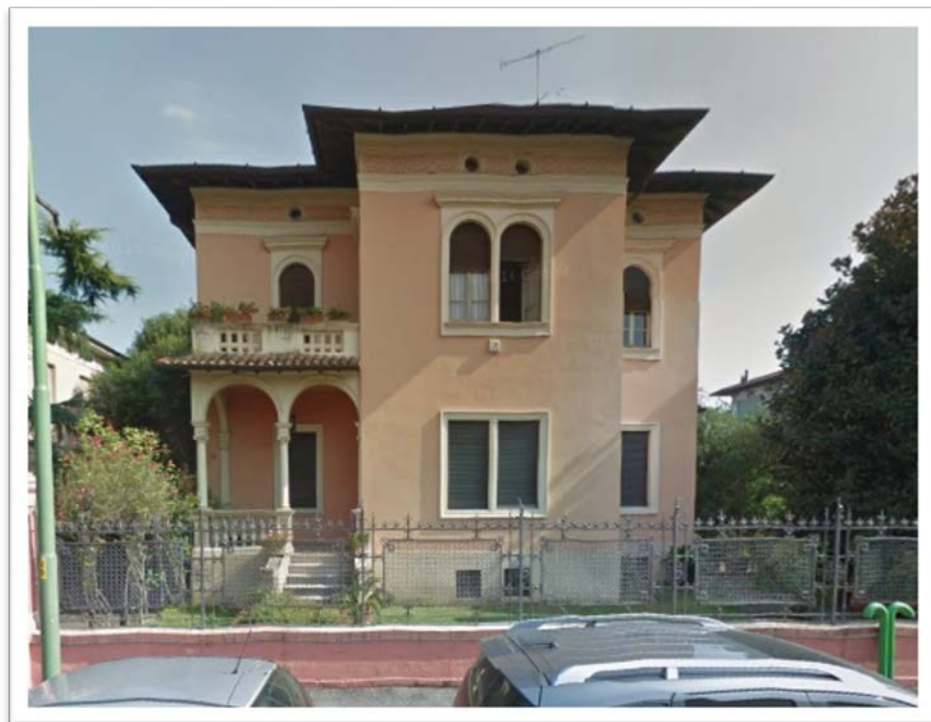
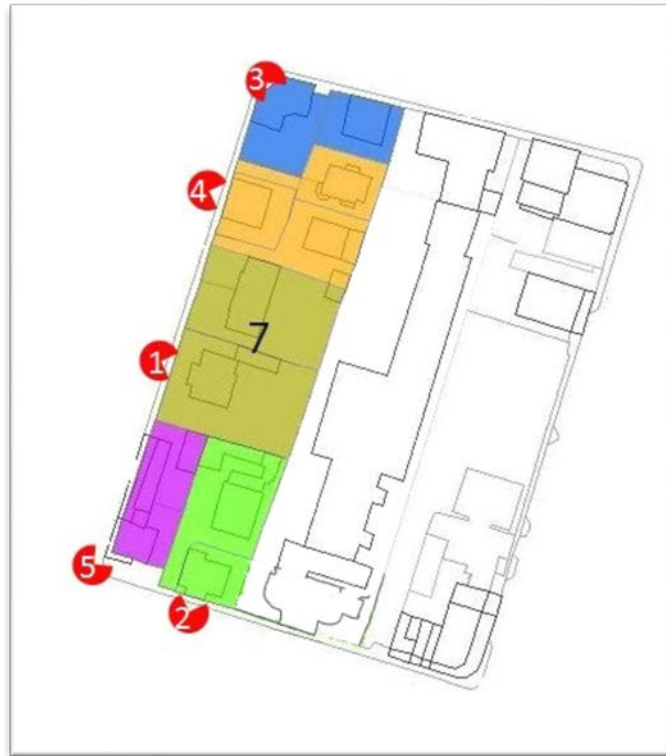
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

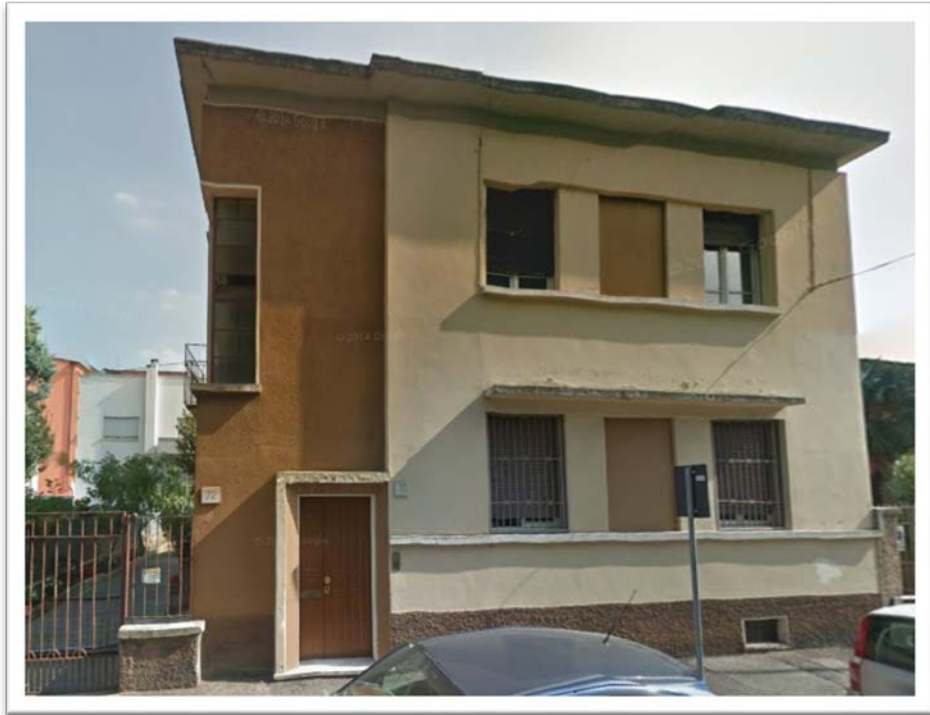
Classe 1



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:

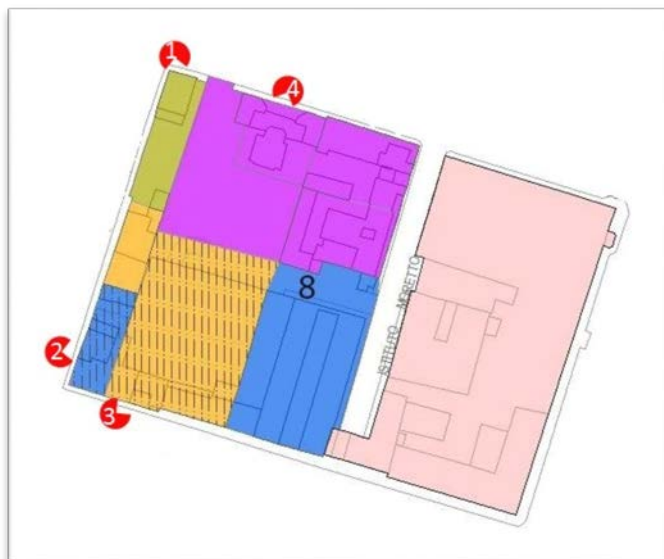
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

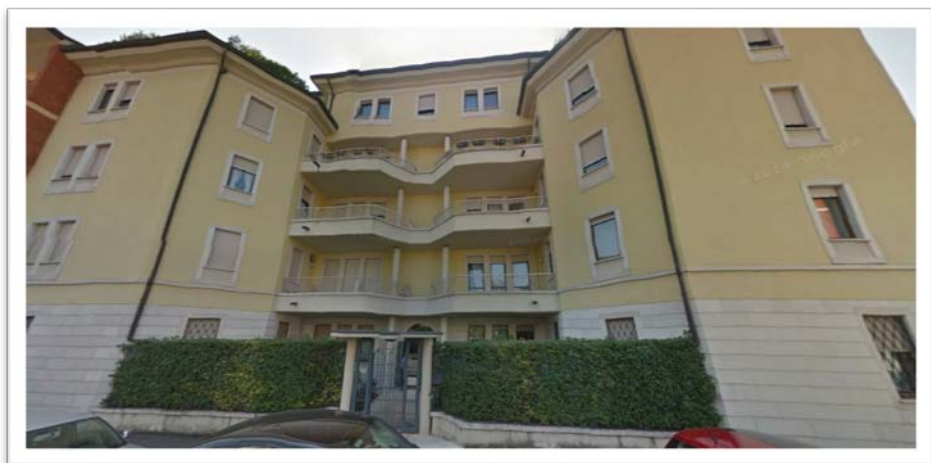
Classe 1



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:

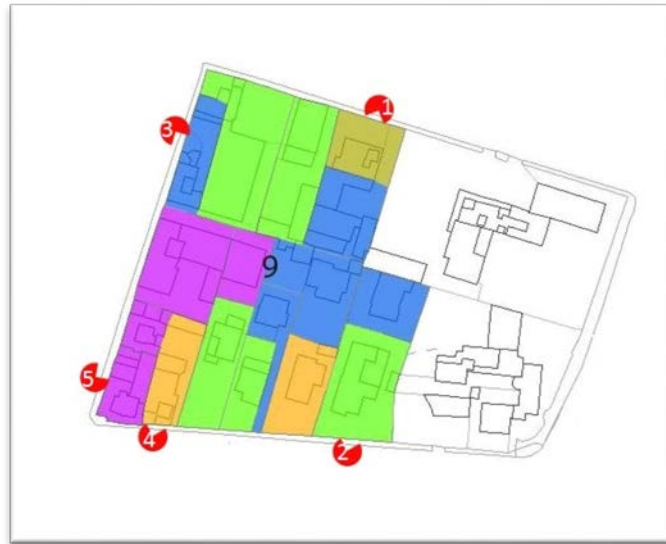
Residenza

– 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 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 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 (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.

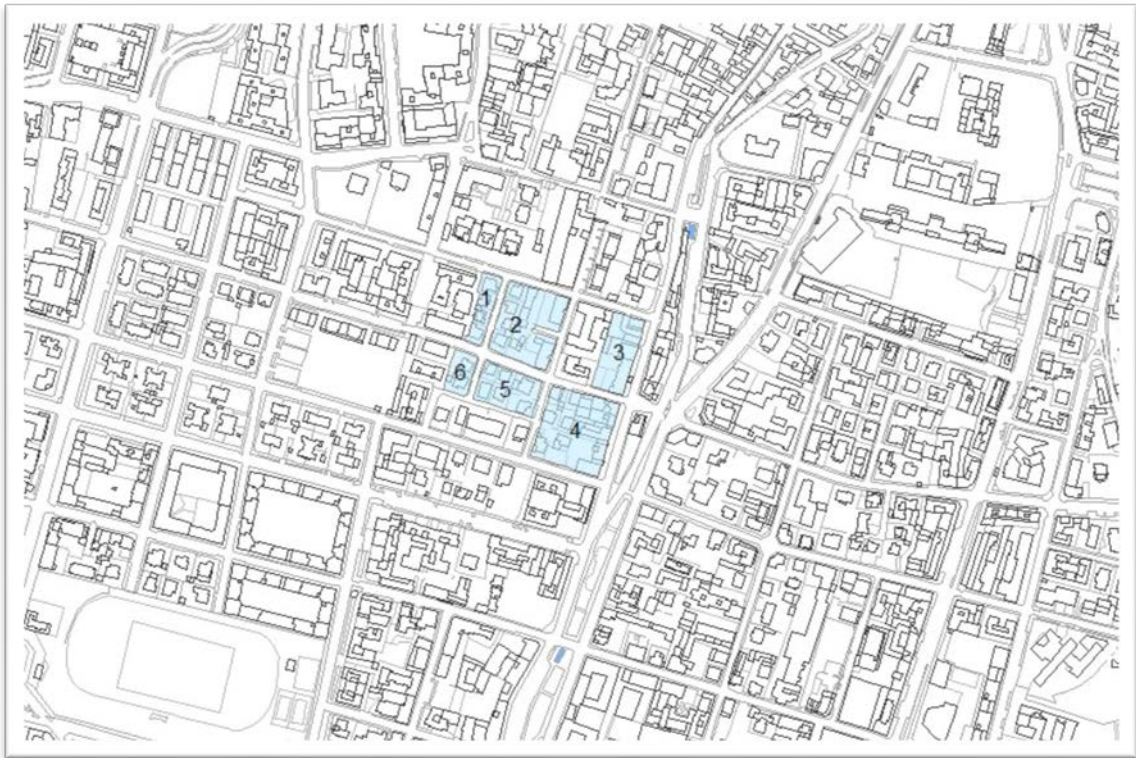
E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- 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



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano regolatore del 1925



Schema di ampliamento della città del 1930










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

-  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.

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

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:

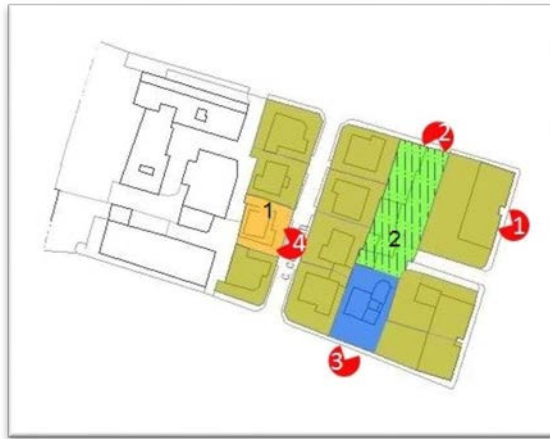
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



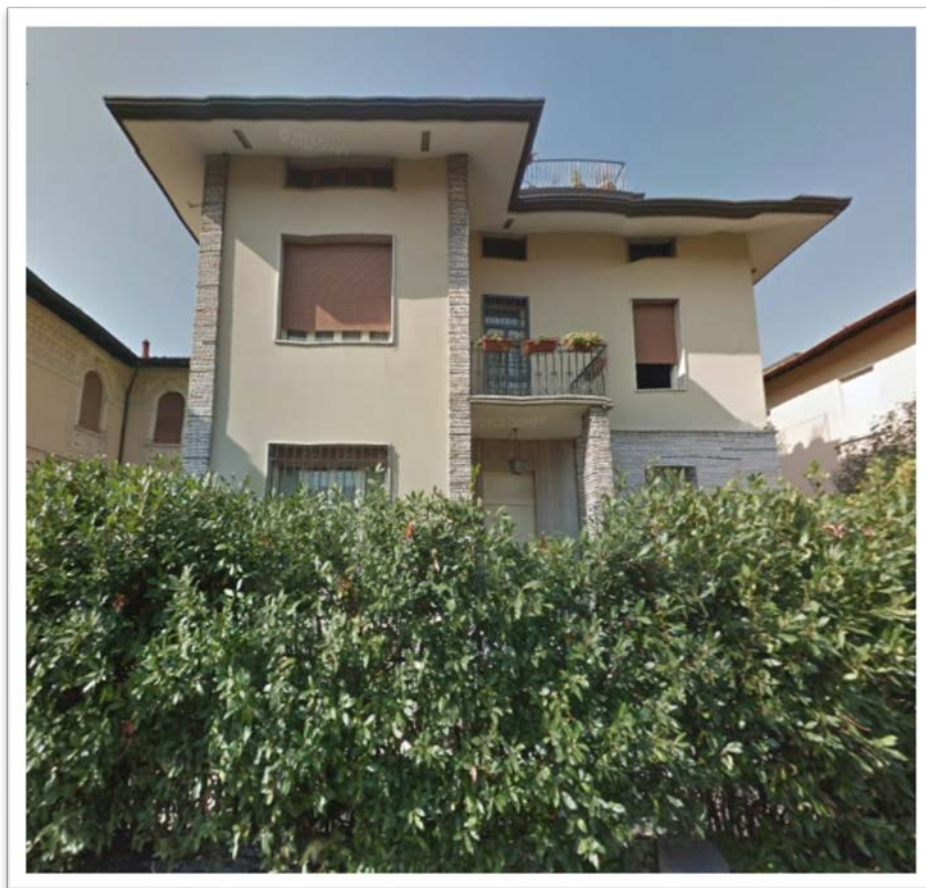
Ripresa n.1 Classe 1



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:

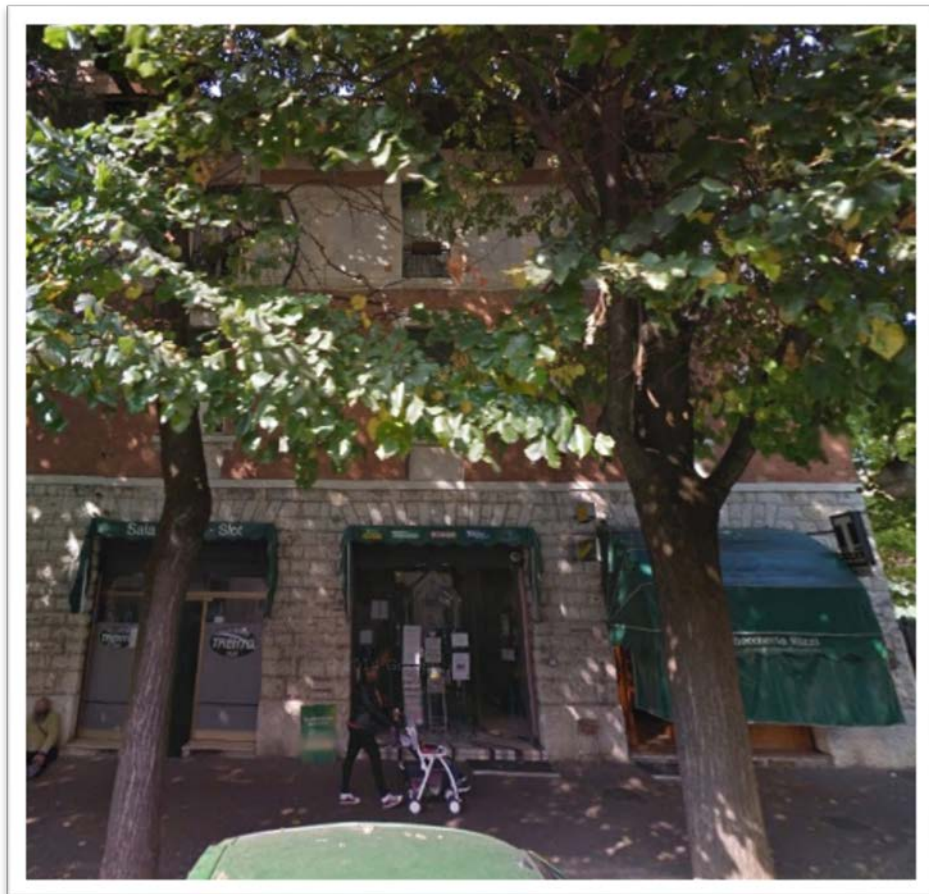
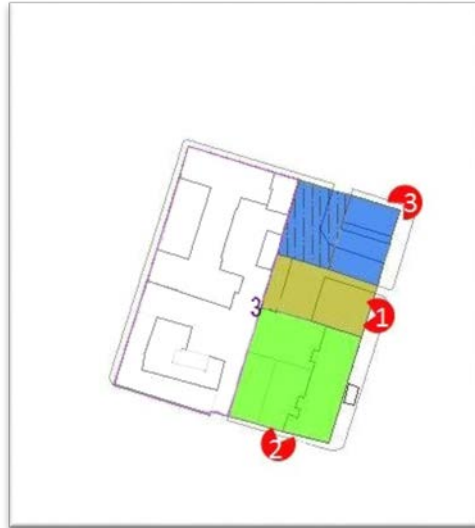
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **4-5**

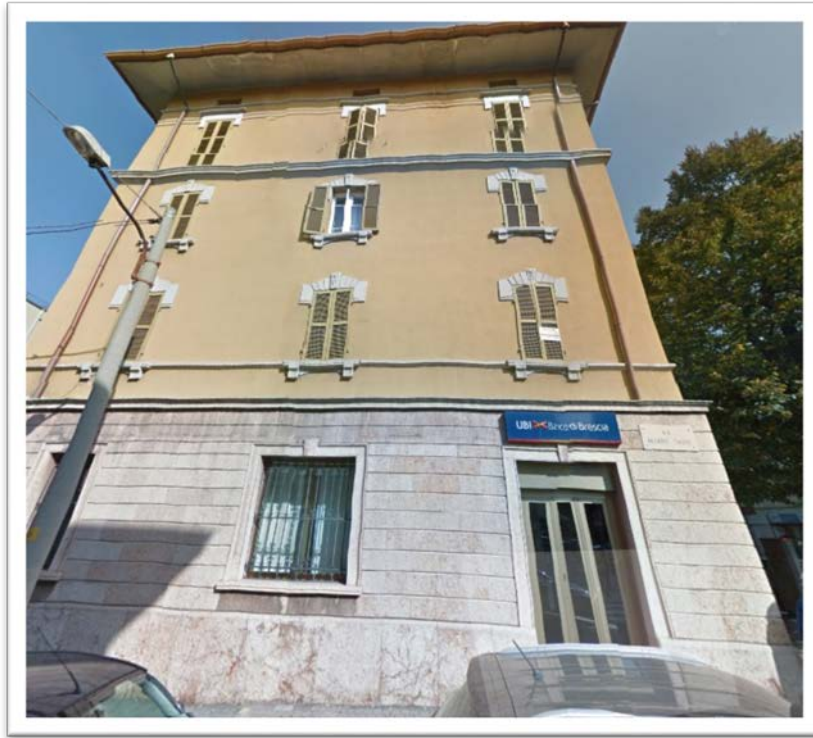
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzo**



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:

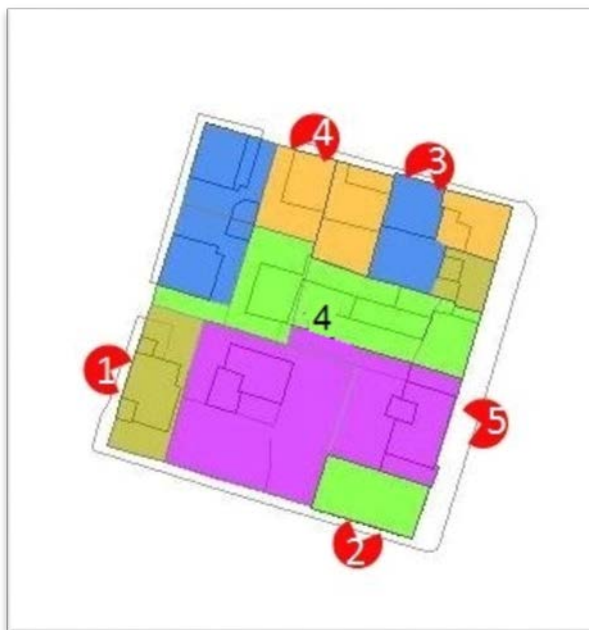
Residenza con presenza di commercio e terziario

- NUM. MEDIO PIANI: **2 - 4**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetto**

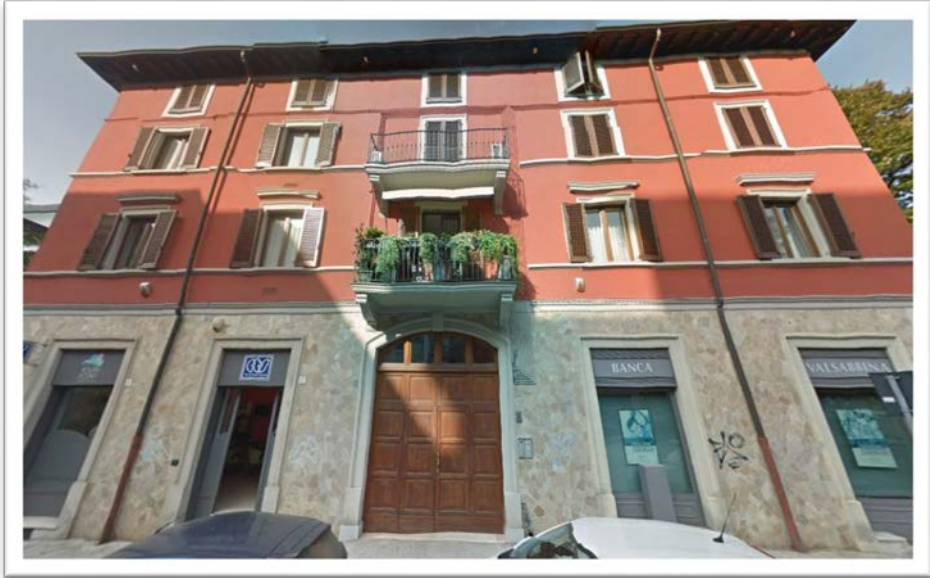


RIPRESE FOTOGRAFICHE

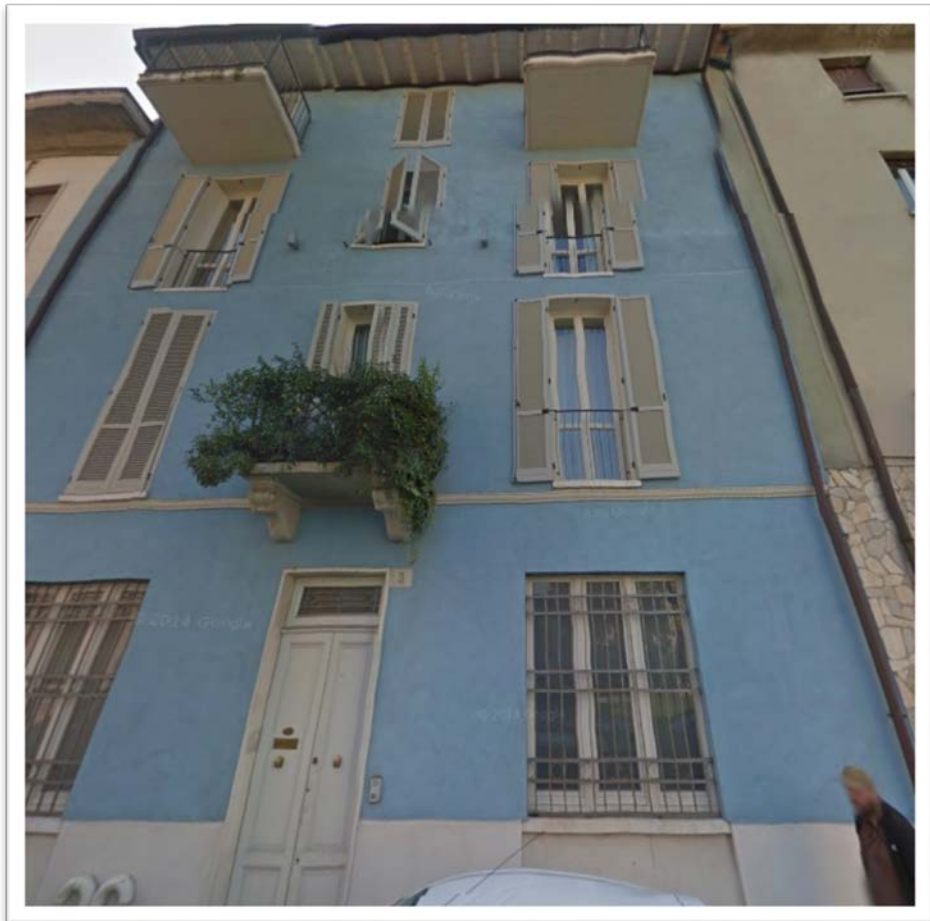


Ripresa n.1

Classe 1



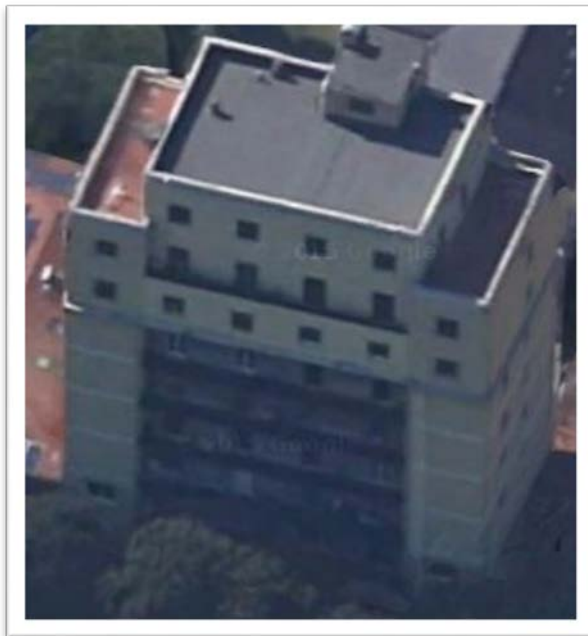
Ripresa n.2 Classe 1



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:

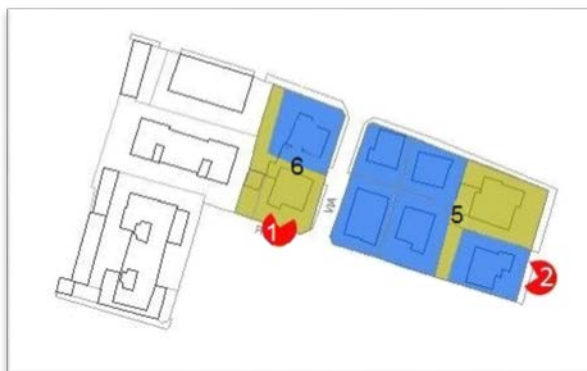
Residenza

– 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

Variatione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

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

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

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

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

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

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;

- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

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

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

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

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

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGREGI 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