

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

V-PRO3.5E
SECONDA PARTE

ANALISI DEI TESSUTI STORICI
TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE - ZONA OVEST
(TS09 - TS10 - TS11 - TS13 - TS17)

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 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 dell'Amministrazione Comunale, e dall'associazione filantropica della Congrega di Carità Apostolica, che, con gl'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.

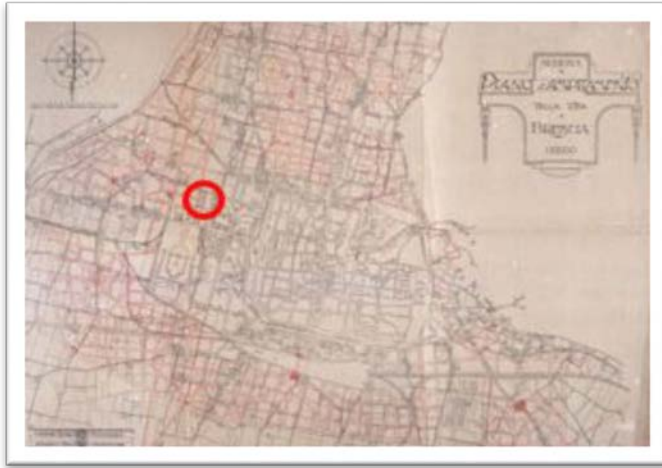
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappe Catasto Lombardo-Veneto



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

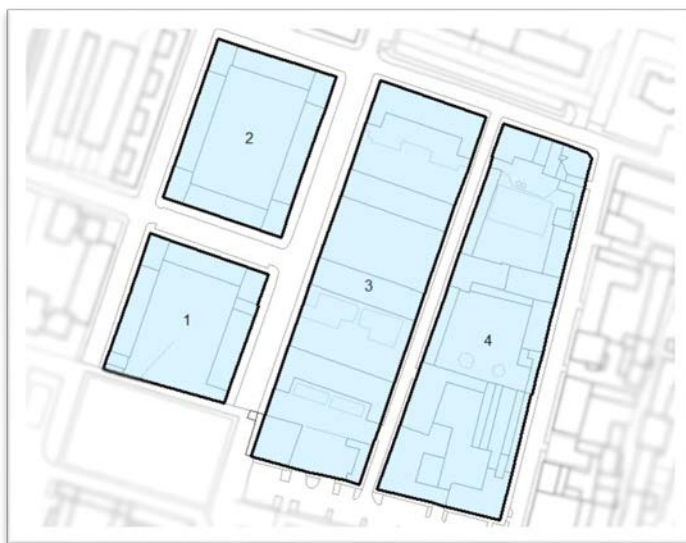
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

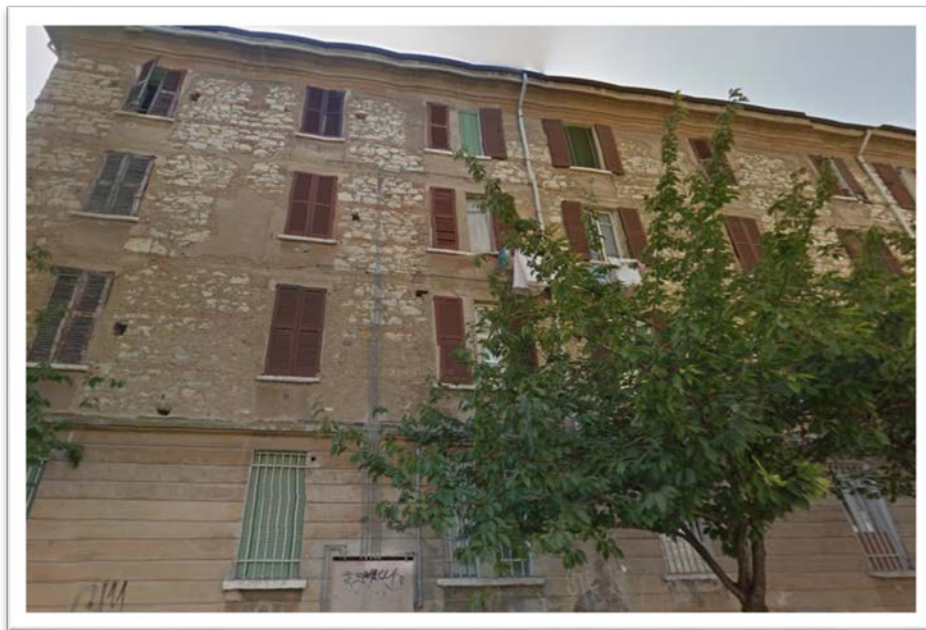
Residenza con presenza di commercio

– 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



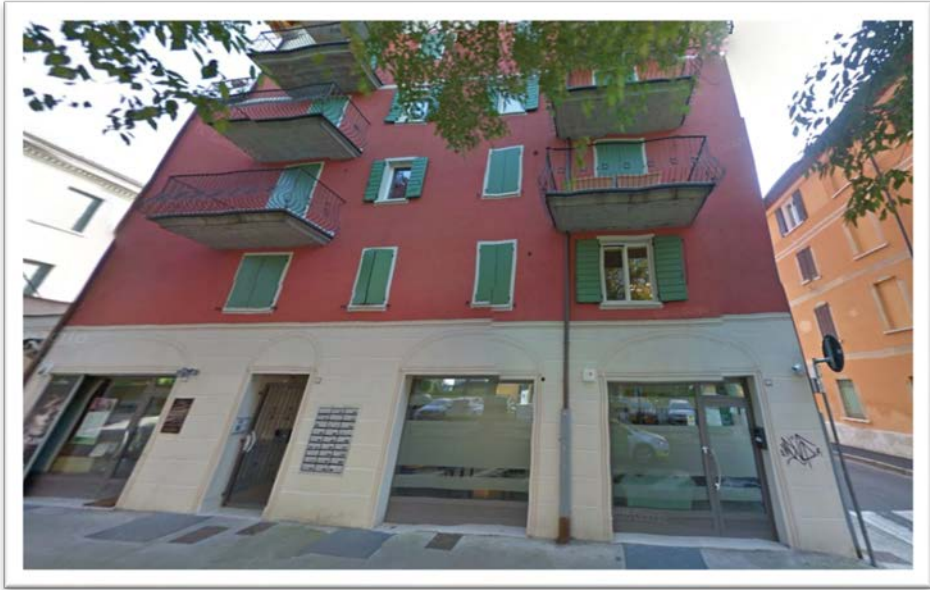
Ripresa n.1 Classe 2



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 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 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 – 10

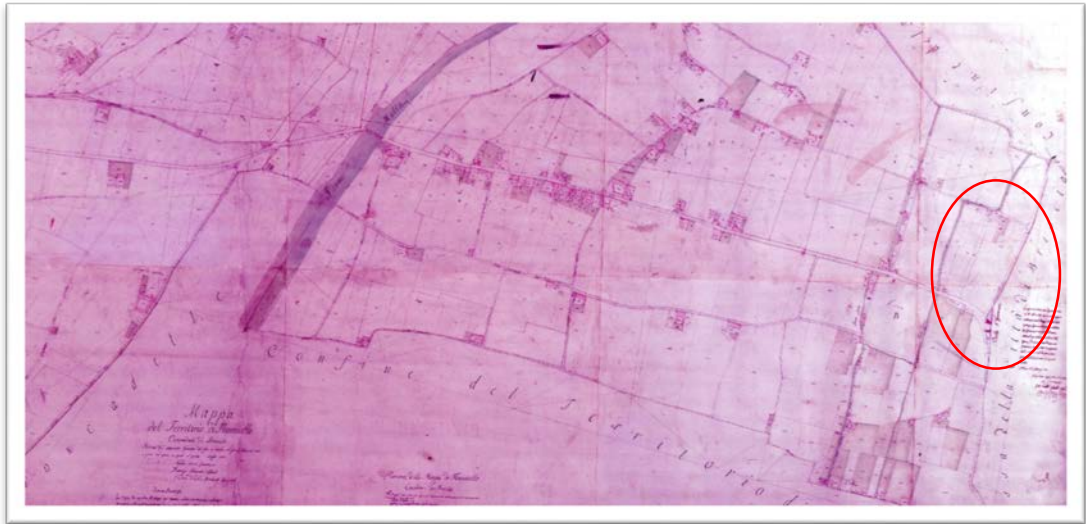
Via Manzoni



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



Schema di ampliamento della città del 1897



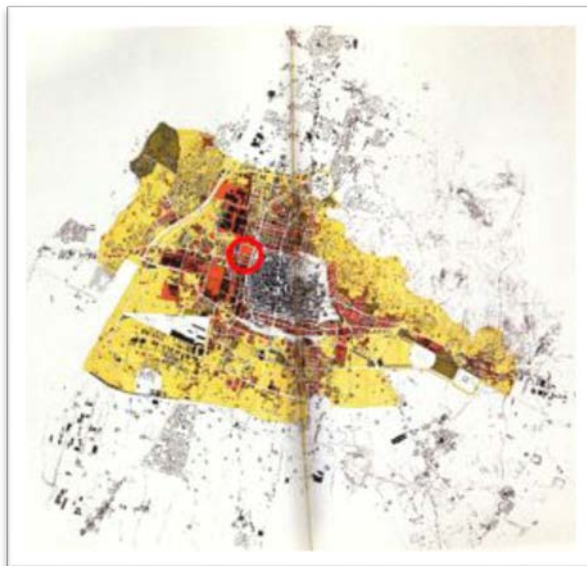
Schema di ampliamento della città del 1897



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

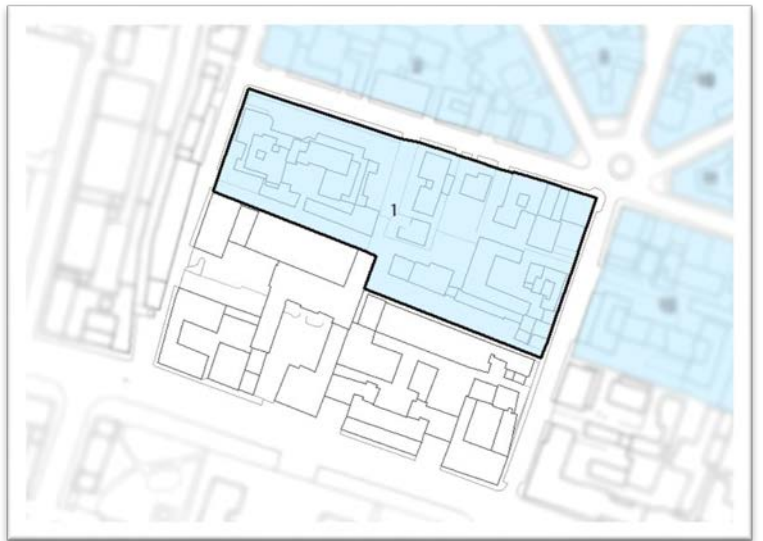
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 1



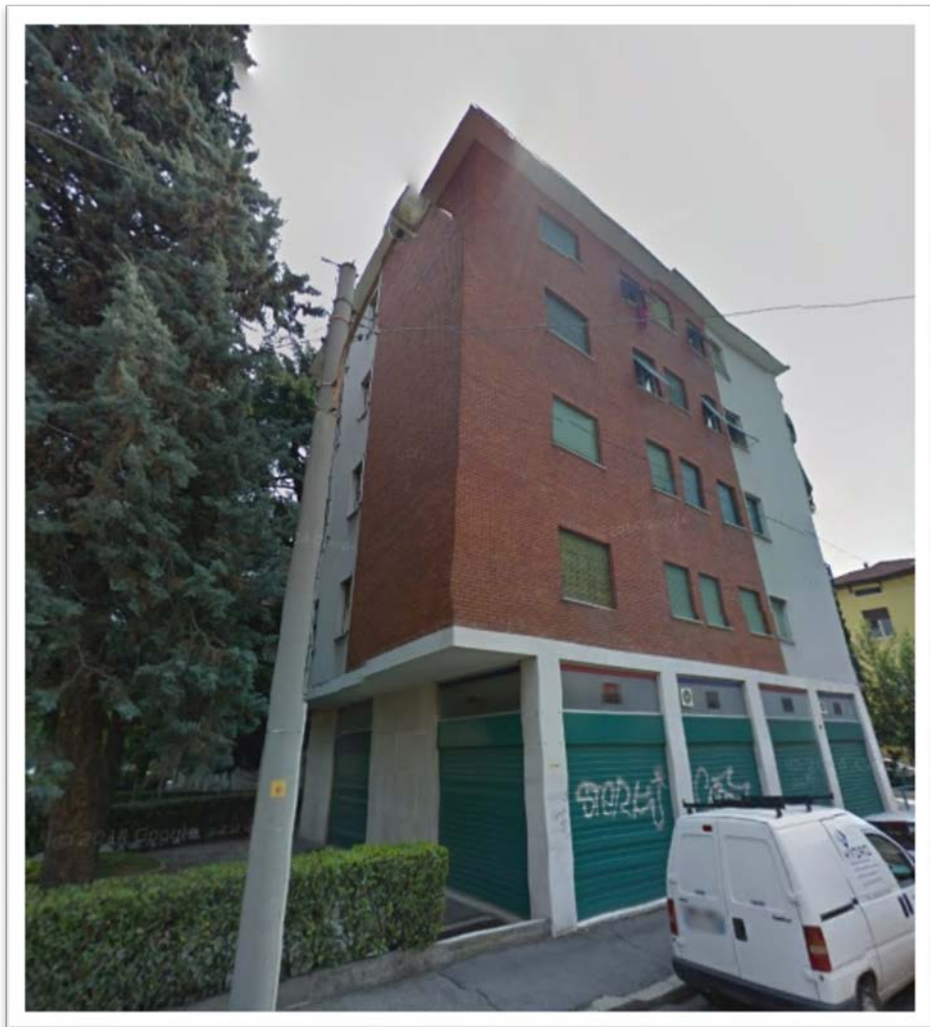
Ripresa n.2 Classe 2



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

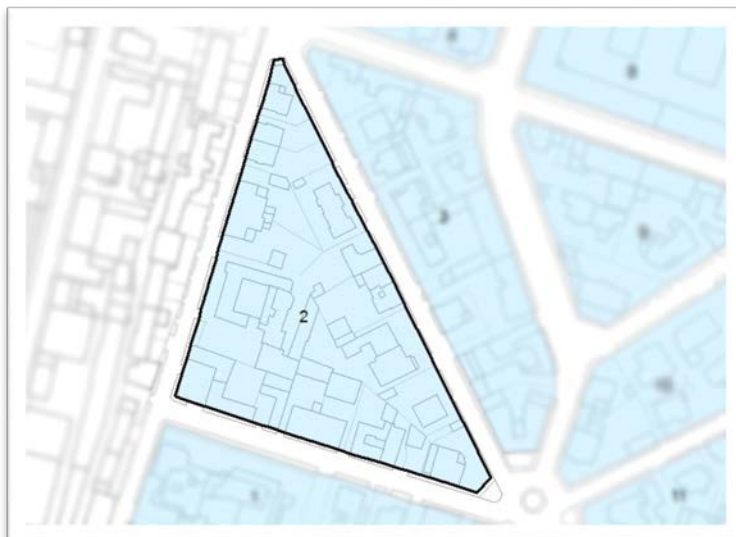
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

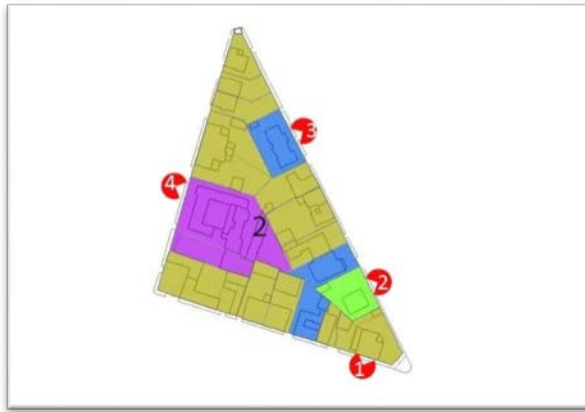
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



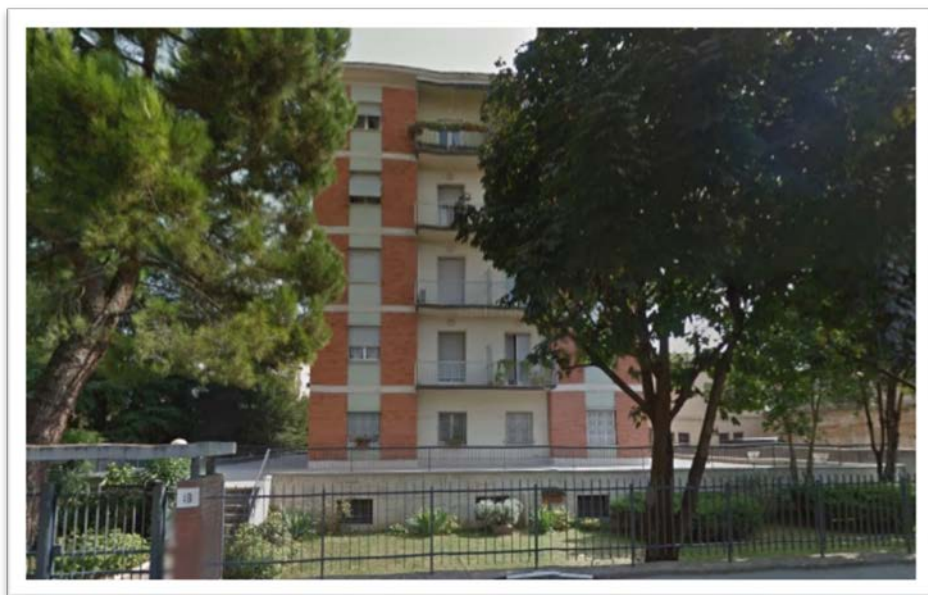
Ripresa n.1 *Classe 1*



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:

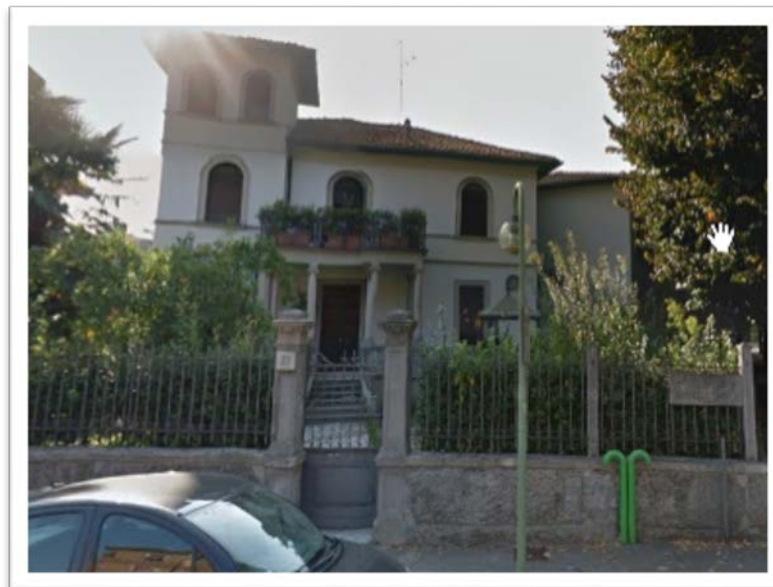
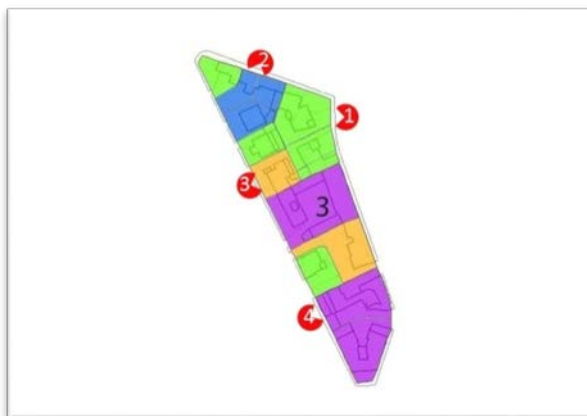
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

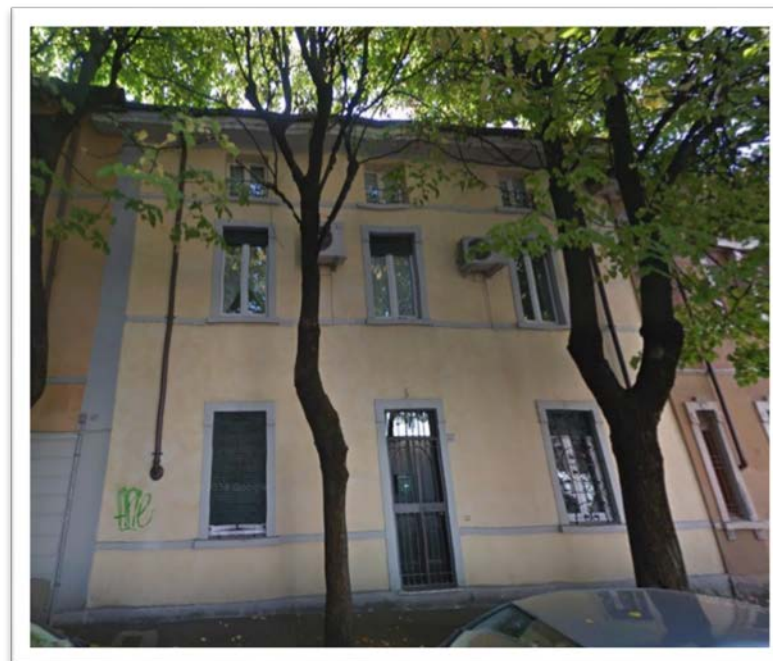
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzetto - villino**



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:

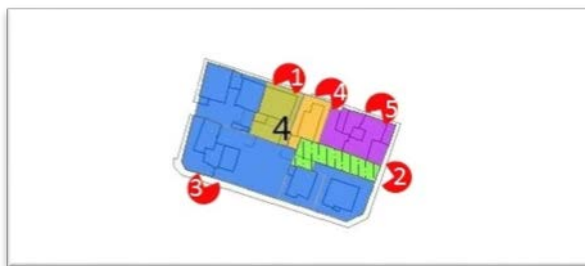
Residenza

– 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:

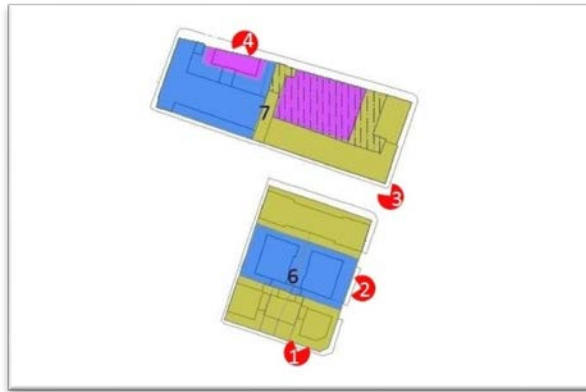
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



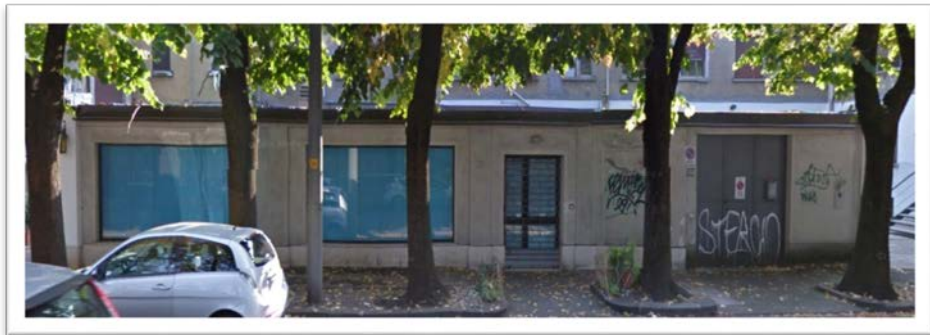
Ripresa n.1 *Classe 1*



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**

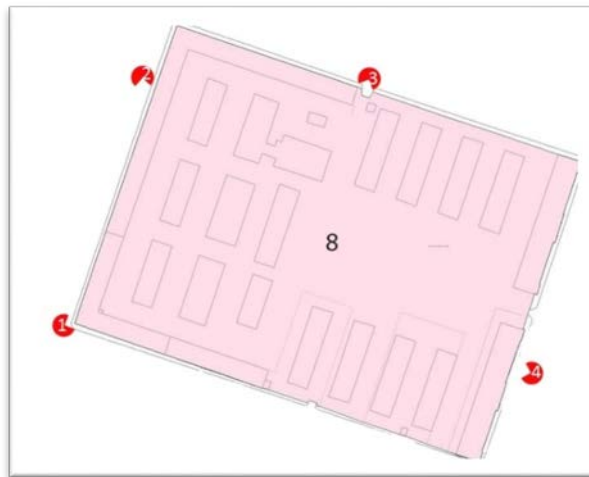
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **struttura militare**



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

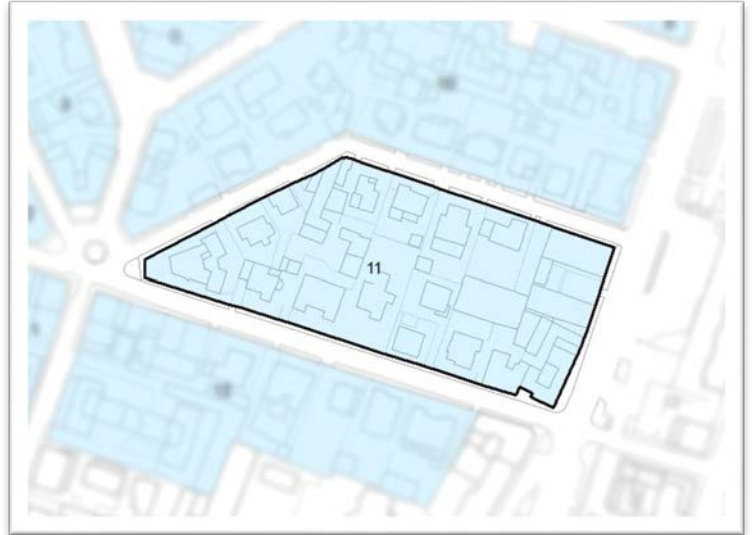
Edilizia specialistica

– 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

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 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.

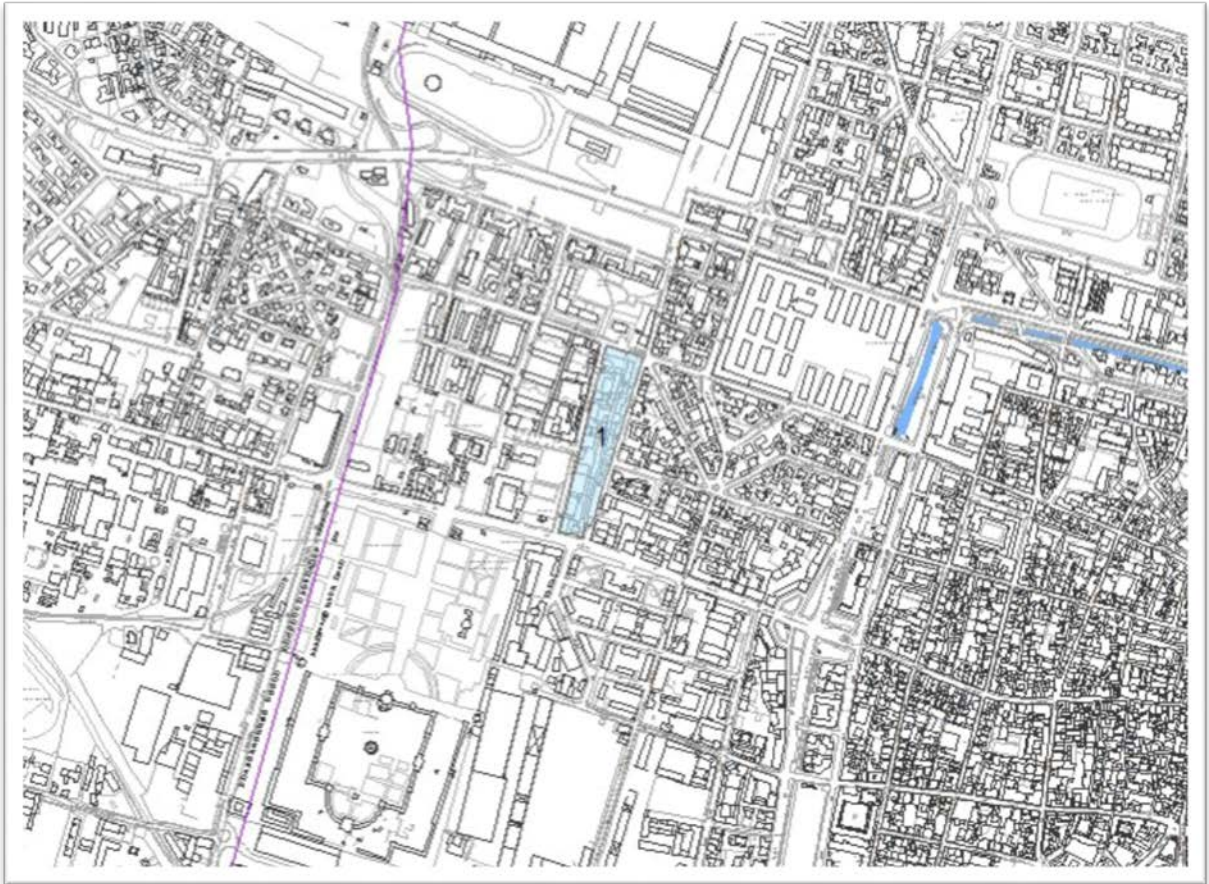
E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione a condizione che:

- 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 – 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



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: **2-4**

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



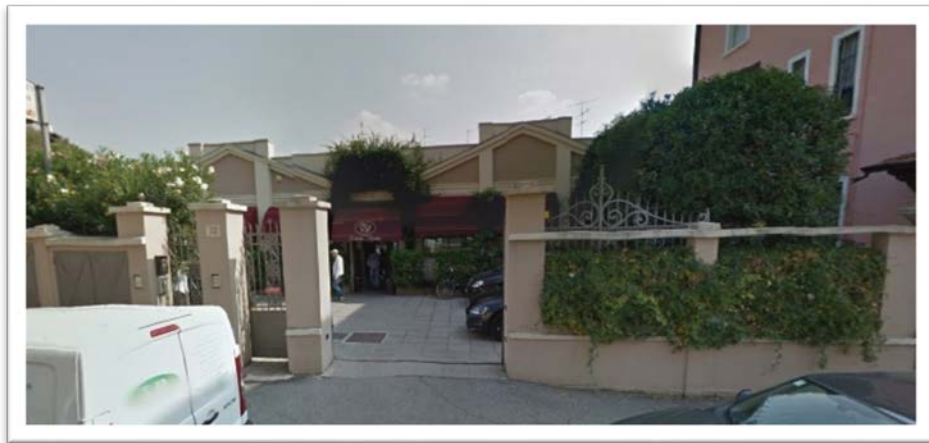
RIPRESE FOTOGRAFICHE



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

Variatione

- 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 (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 "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 (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 – 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



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:

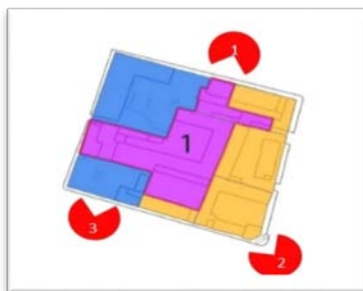
Residenza con presenza di commercio e terziario

- NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

- 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:

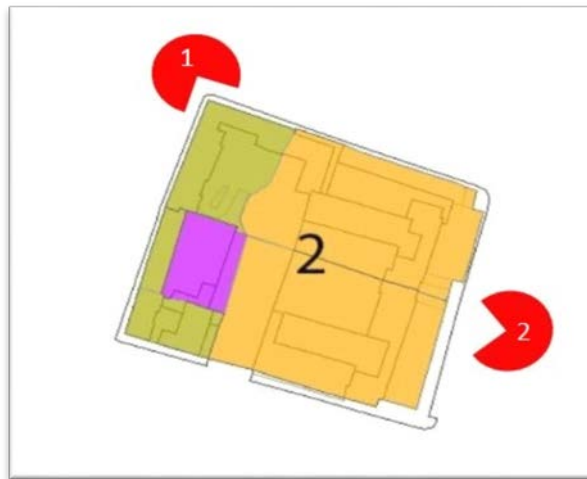
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

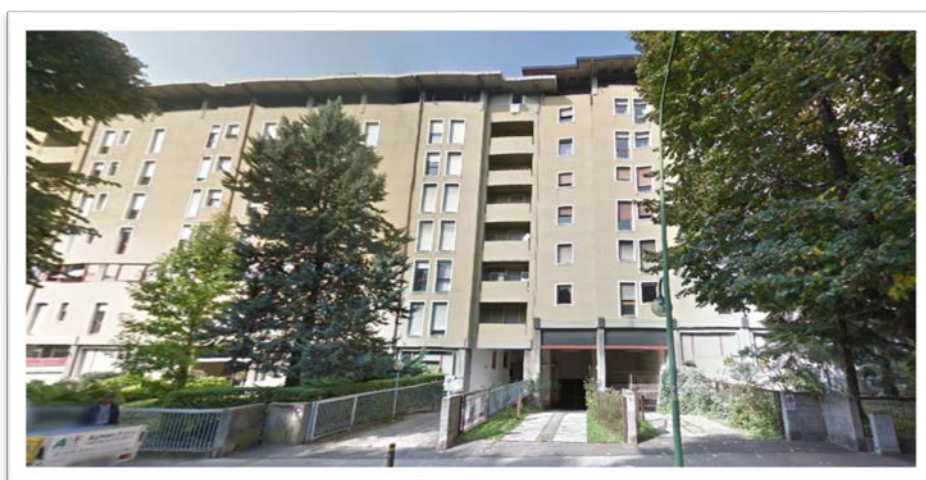
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Palazzi – palazzetti – edifici a blocco**



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



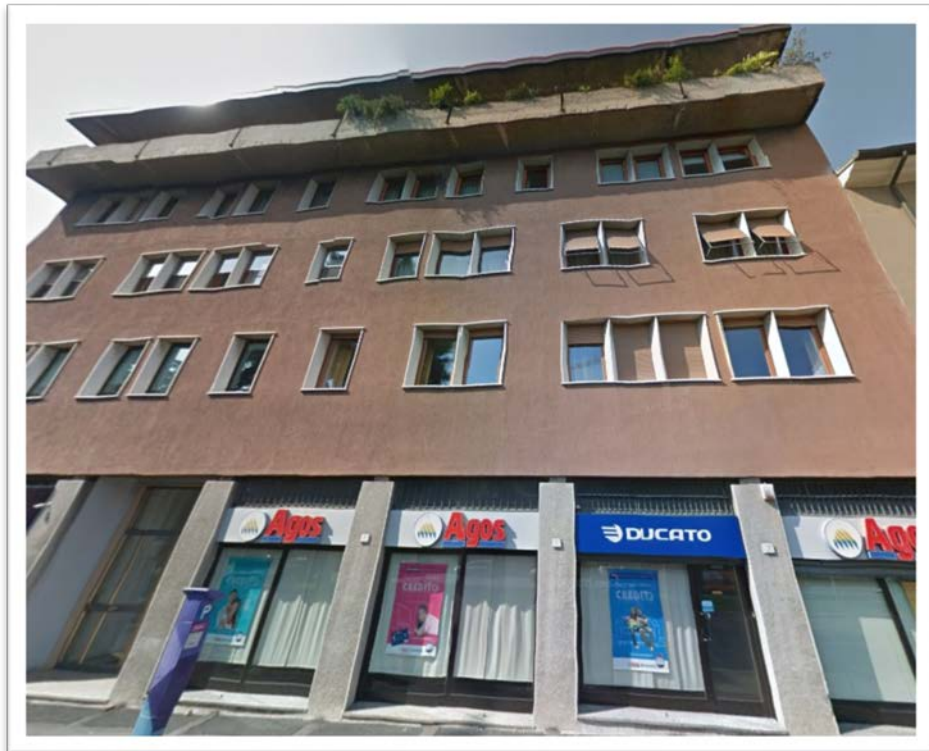
Ripresa n.1 Classe 1



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**

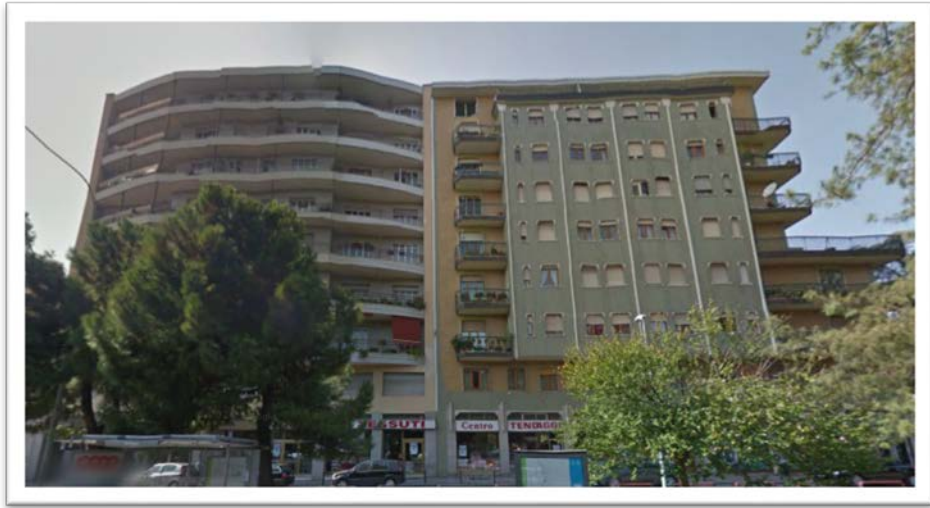


RIPRESE FOTOGRAFICHE



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:

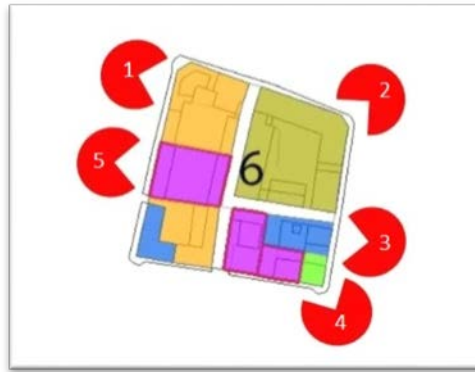
Residenza con presenza di commercio e terziario

– 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:

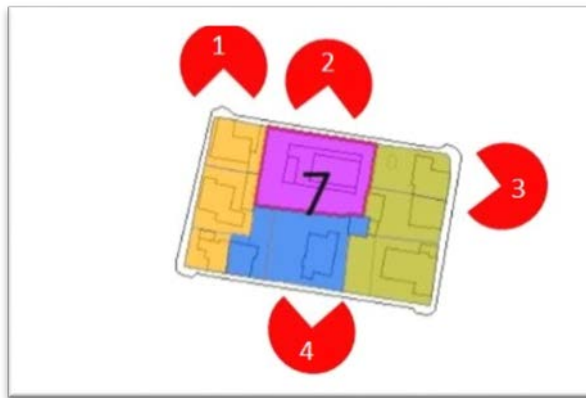
Residenza

– 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
DOMINANTE: EDILIZIA

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

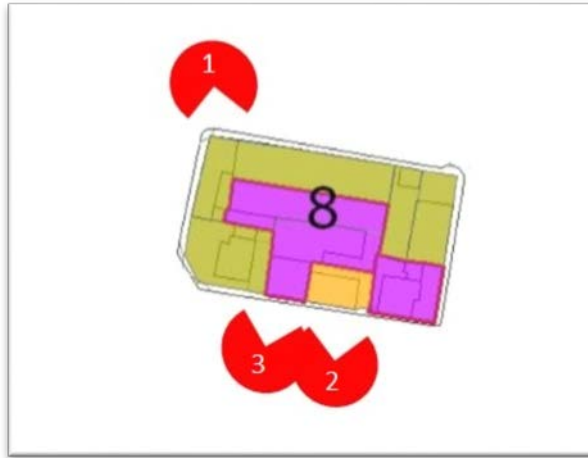
Residenza con presenza di commercio e terziario

– 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 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.

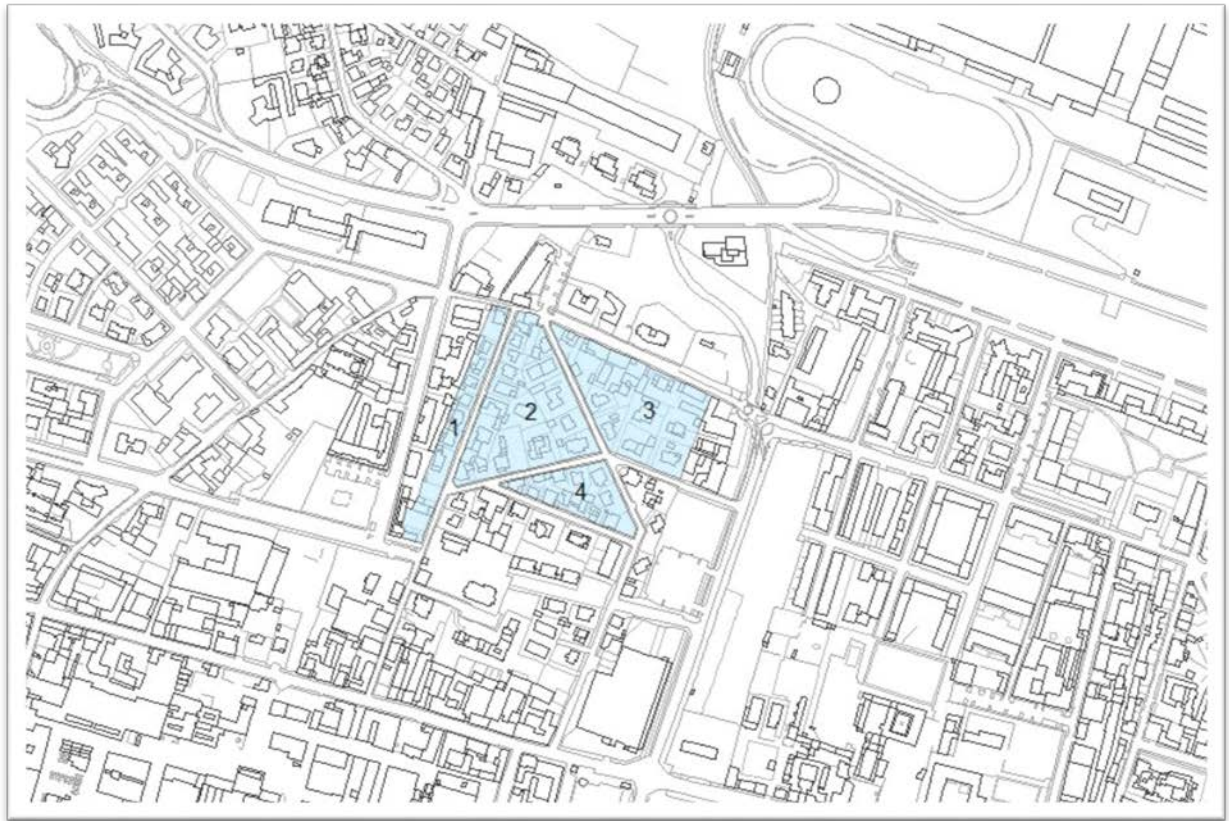
In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- 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.



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



Schema di ampliamento della città del 1897

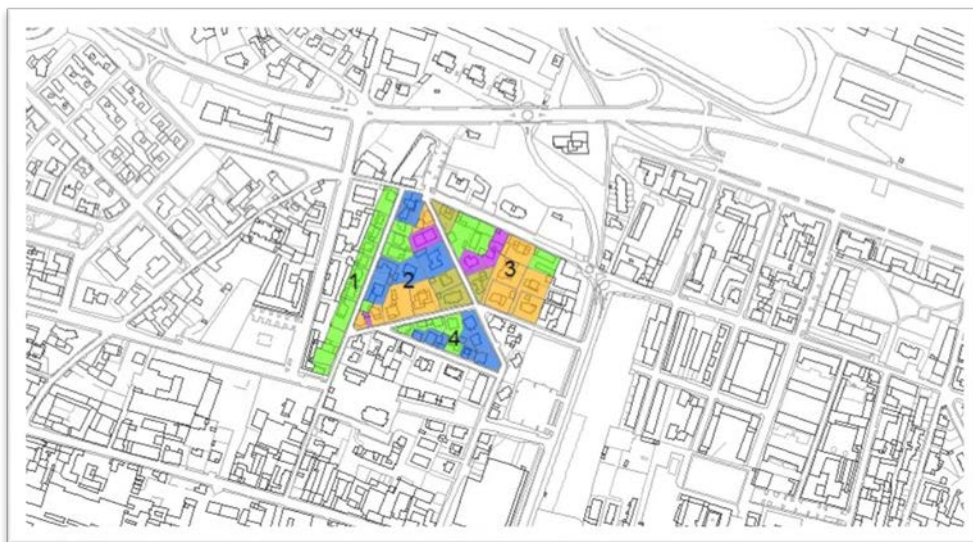


Piano regolatore del 1925










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

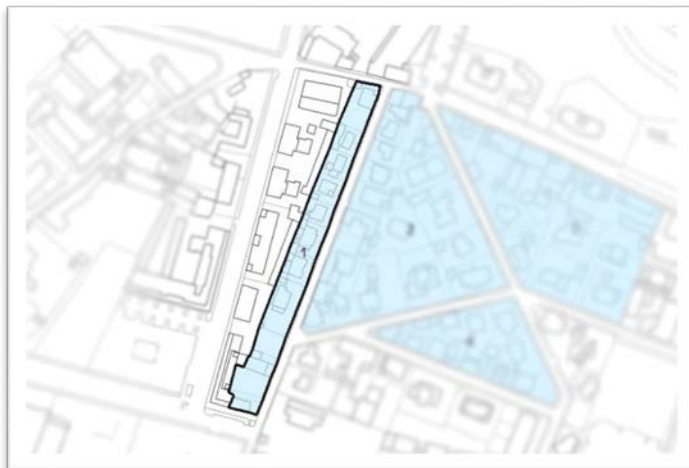
Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

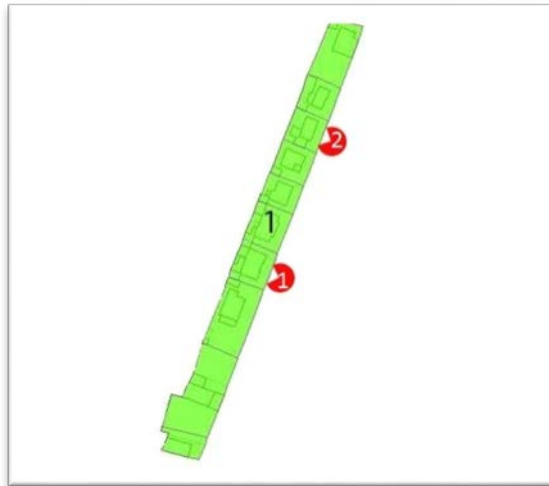
Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **2**

- 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

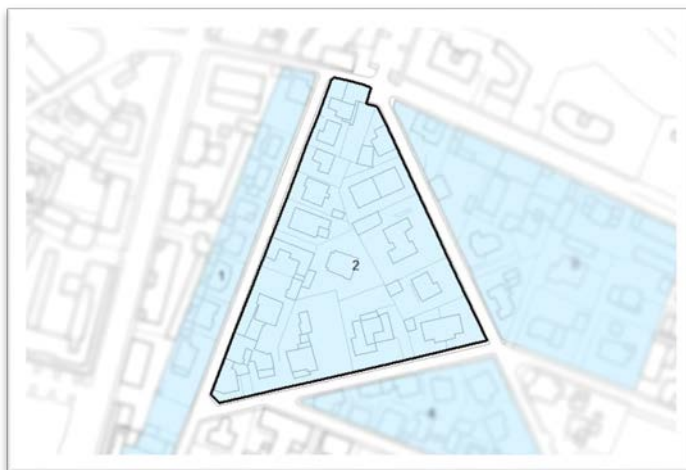
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

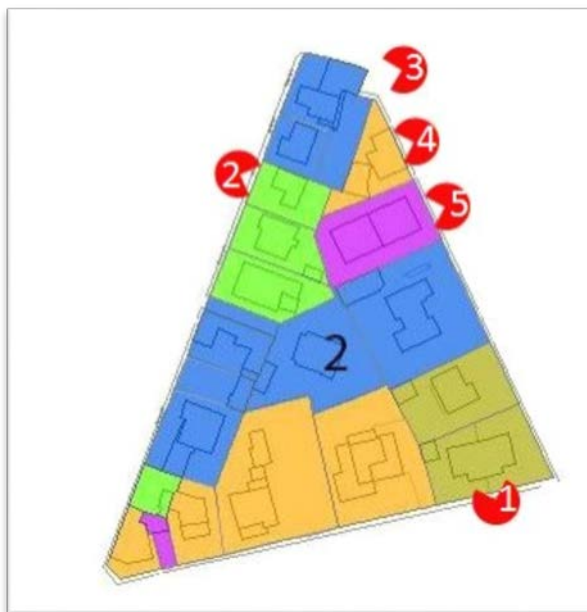
Residenza

– 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

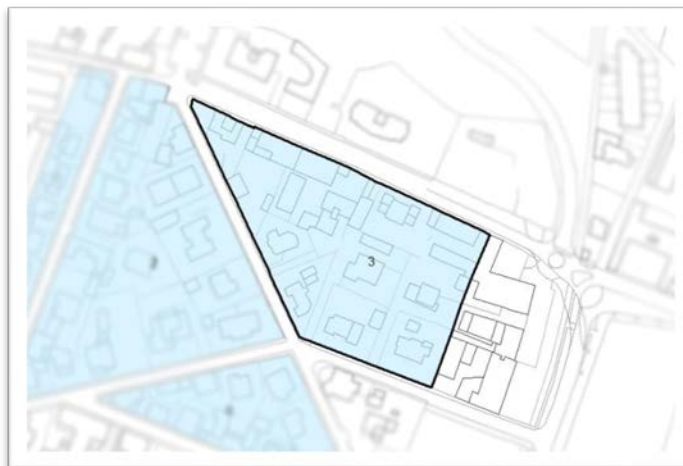
Edilizia specialistica

– 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:

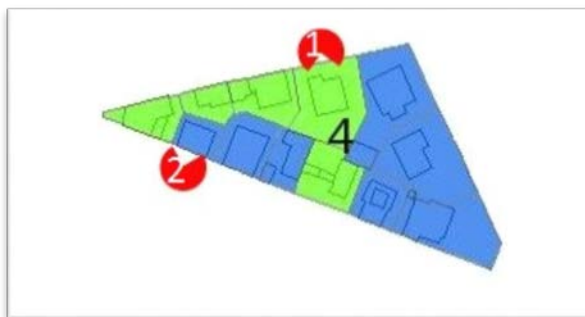
Residenza

– 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**
 - 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 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.