



# 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**  
TERZA PARTE

**ANALISI DEI TESSUTI STORICI**  
TESSUTI DI PRIMA ESPANSIONE - ZONA CENTRO  
(TS18 - TS19 - TS20)

*Estensori*

*Scala*

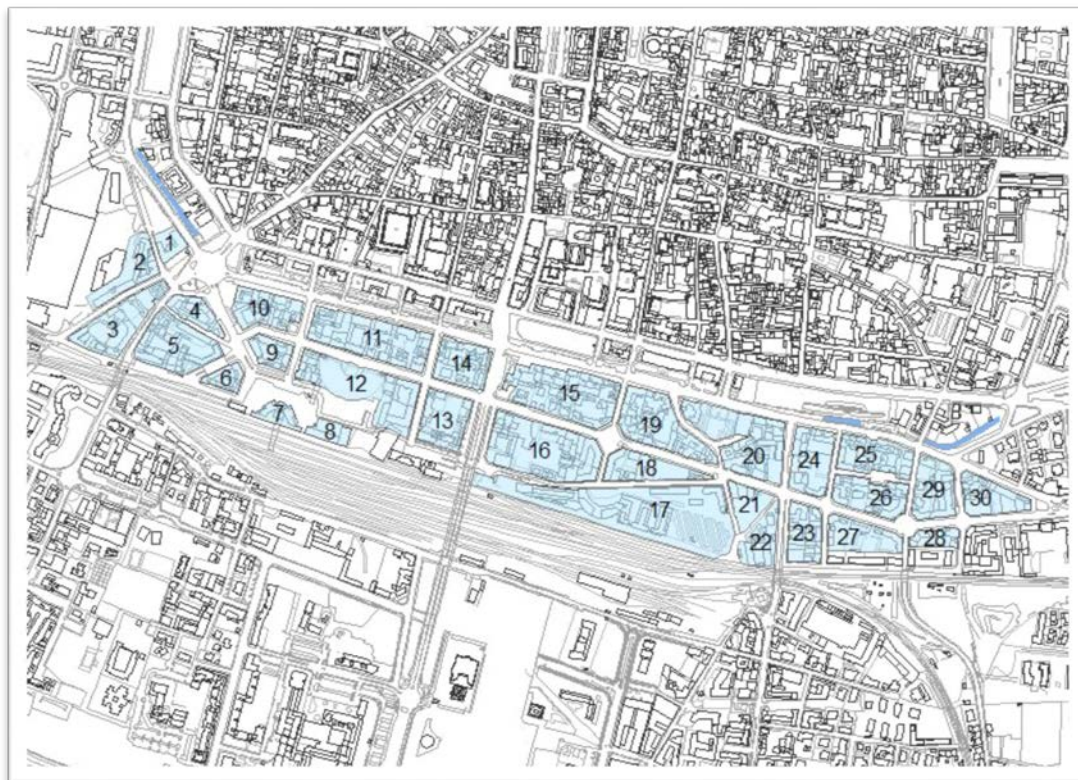
*Data*

FEBBRAIO 2016

## ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 18

Via Solferino



*Inquadramento complessivo del tessuto*

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

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

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

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

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

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

## INQUADRAMENTO STORICO



*Estratto mappe Catasto Lombardo-Veneto*



*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: **Palazzetti- Palazzi – Condomini – Attività produttive storiche**



## DESCRIZIONE

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

## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 0



Ripresa n.2 Classe 1



Ripresa n.3      Classe 2



Ripresa n.4      Classe 3





Ripresa n.5 Classe 4



Ripresa n.6 Classe 5

## AMBITO URBANO N. 2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

**Periferico spontaneo**

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

**Specialistico**

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



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

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

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

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

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

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

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

## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1      Classe 1



Ripresa n.2      Classe 2



*Ripresa n.3*      *Classe 3*



*Ripresa n.4*      *Classe 4*



*Ripresa n.5*      *Classe 5*

## AMBITO URBANO N. 3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

**Periferico spontaneo**

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

**Specialistico**

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



### ELEMENTI ARCHITETTONICI CARATTERIZZANTI L'AMBITO SONO:

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

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

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

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

## RIPRESE FOTOGRAFICHE



*Ripresa n.1*      *Classe 0*



*Ripresa n.2*      *Classe 1*



*Ripresa n.3*      *Classe 1*



Ripresa n.4 Classe 3



Ripresa n.5 Classe 4



Ripresa n.6 Classe 5

## AMBITO URBANO N. 4

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

**Periferico spontaneo**

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

**Specialistico**

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario - Servizi**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



**ELEMENTI ARCHITETTONICI CARATTERIZZANTI L'AMBITO SONO:**

**NUOVO PALAZZO DI GIUSTIZIA** dell'Arch. Valle.



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



*Ripresa n.1*      *Classe 1*



*Ripresa n.2*      *Classe 2*



*Ripresa n.3*      *Classe 3*



Ripresa n.4      Classe 4



Ripresa n.5      Classe 5

## AMBITO URBANO N. 5

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

**Produttivo**

**Specialistico**

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3      Classe 3



Ripresa n.4      Classe 4



Ripresa n.5      Classe 5

## INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:
  - Mantenimento**
  - Rafforzamento**
  - Ridefinizione
  - Variazione
- MODALITÀ:
  - Continuità delle regole**
  - Riqualificazione diffusa**
  - Modificazione puntuale
  - Trasformazione innovativa**



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

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

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

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

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

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

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

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

- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono sempre ammesse le riduzioni di 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:

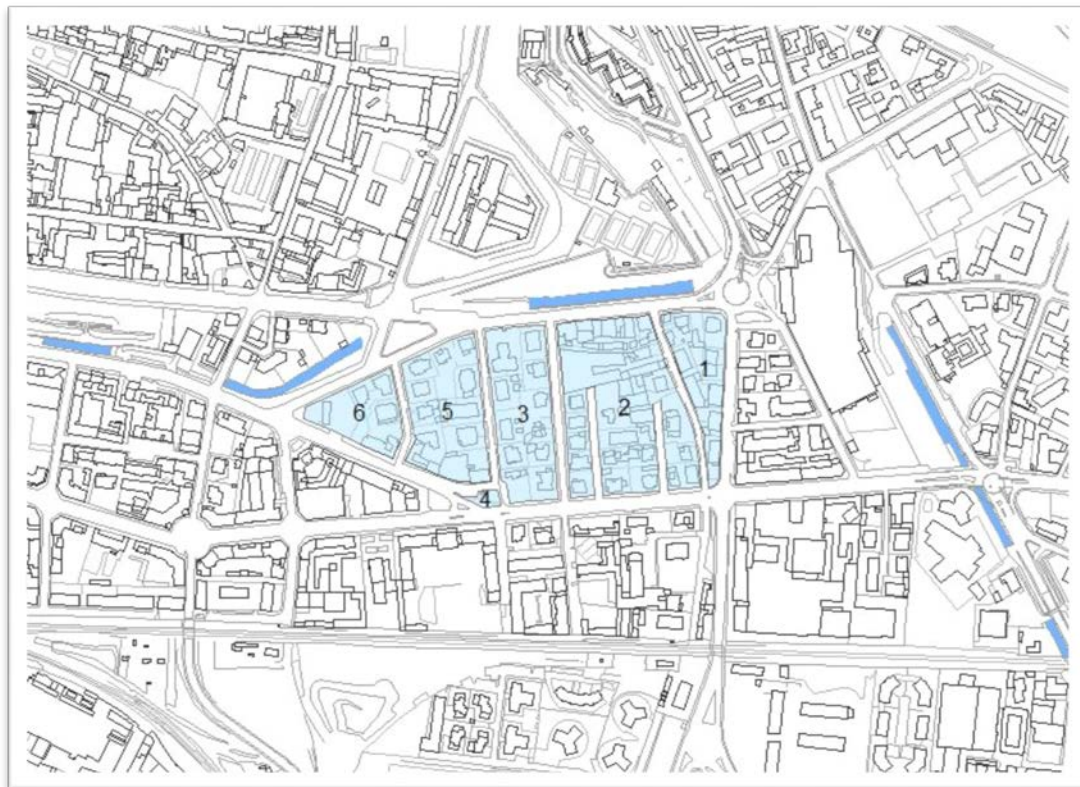
- L'impianto morfologico (rapporto con il fronte strada, altezza degli edifici, articolazione degli spazi di corte), sia coerente con gli analoghi caratteri esistenti per le parti del tessuto storico di appartenenza.

**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 - 19

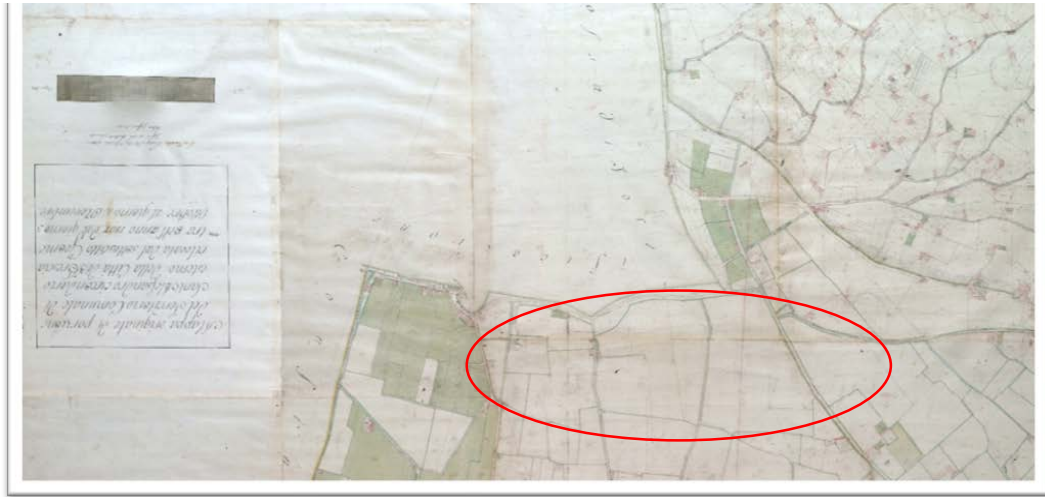
Via Diaz



*Inquadramento complessivo del tessuto*

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

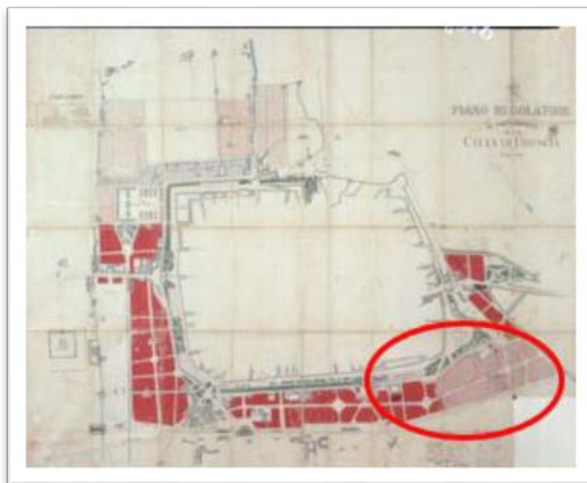
## INQUADRAMENTO STORICO



*Estratto mappa Catastale Lombardo – Veneta*



*Schema di ampliamento della città del 1897*



*Schema di ampliamento della città del 1897*



*Piano regolatore del 1925*

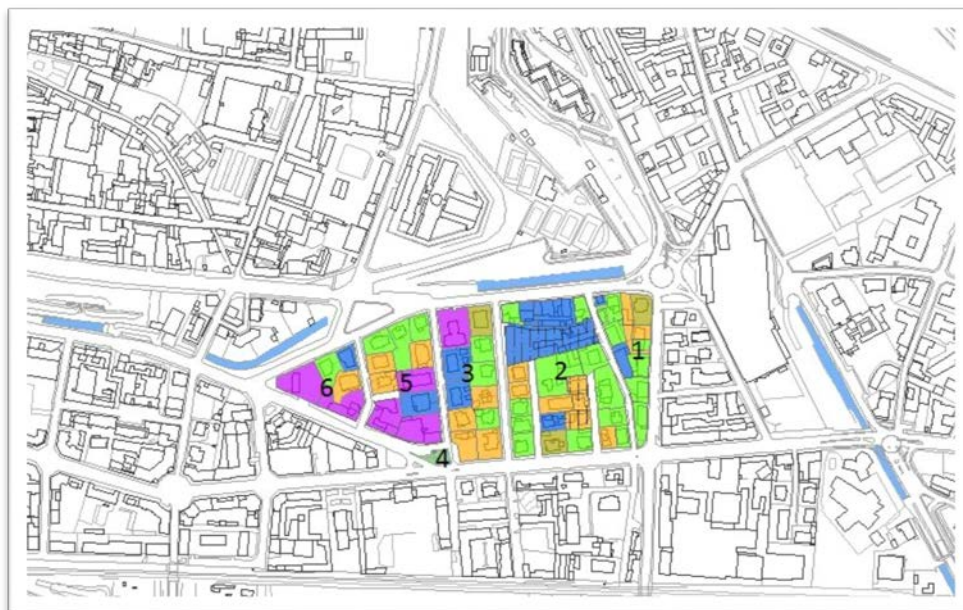


*Schema di ampliamento della città del 1930*










*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**

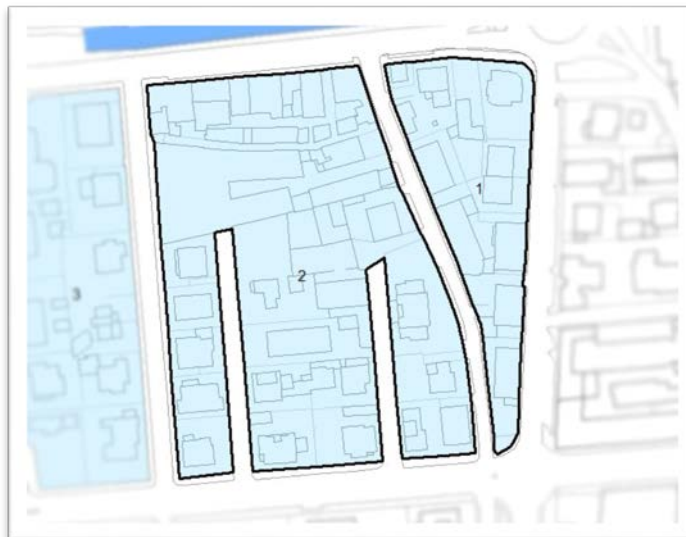
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **2/3**

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



# RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1      Classe 1



Ripresa n.2      Classe 2



Ripresa n.3      Classe 3



Ripresa n.4      Classe 4



## AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio**

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



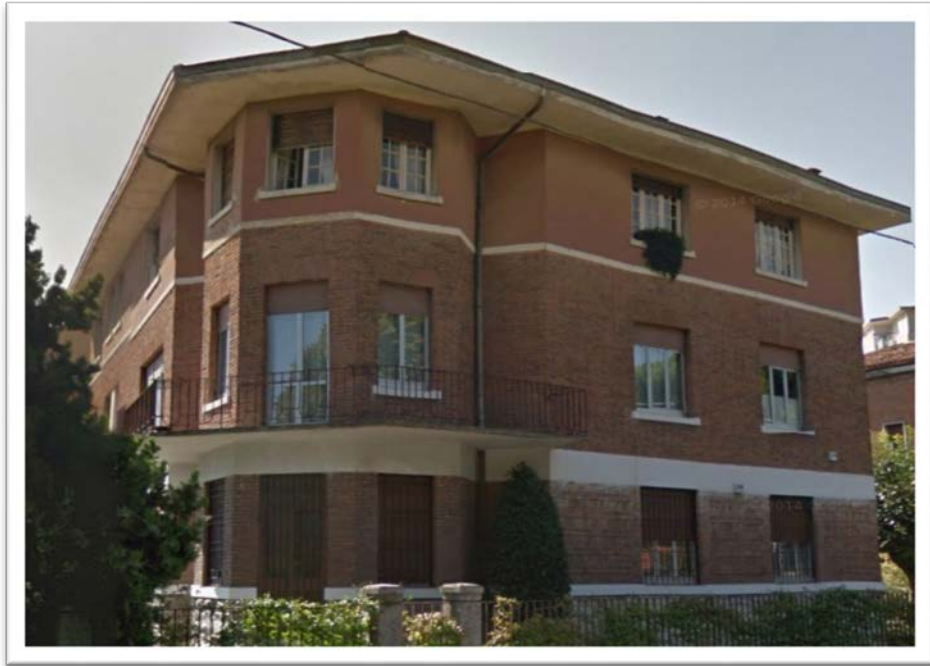
## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 3



Ripresa n.4 Classe 4



Ripresa n.5 Classe 5

## INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

### Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variatione

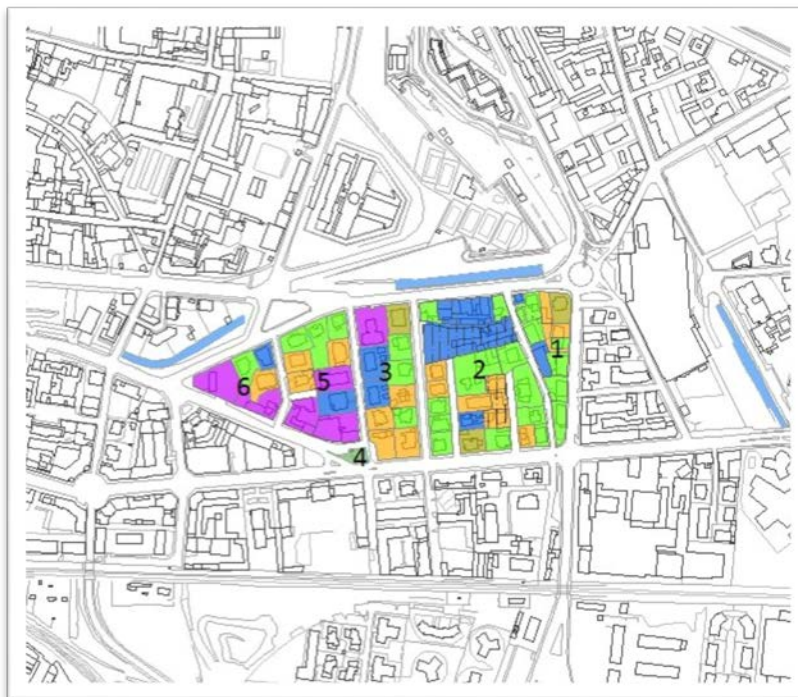
- MODALITÀ:

### 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)**

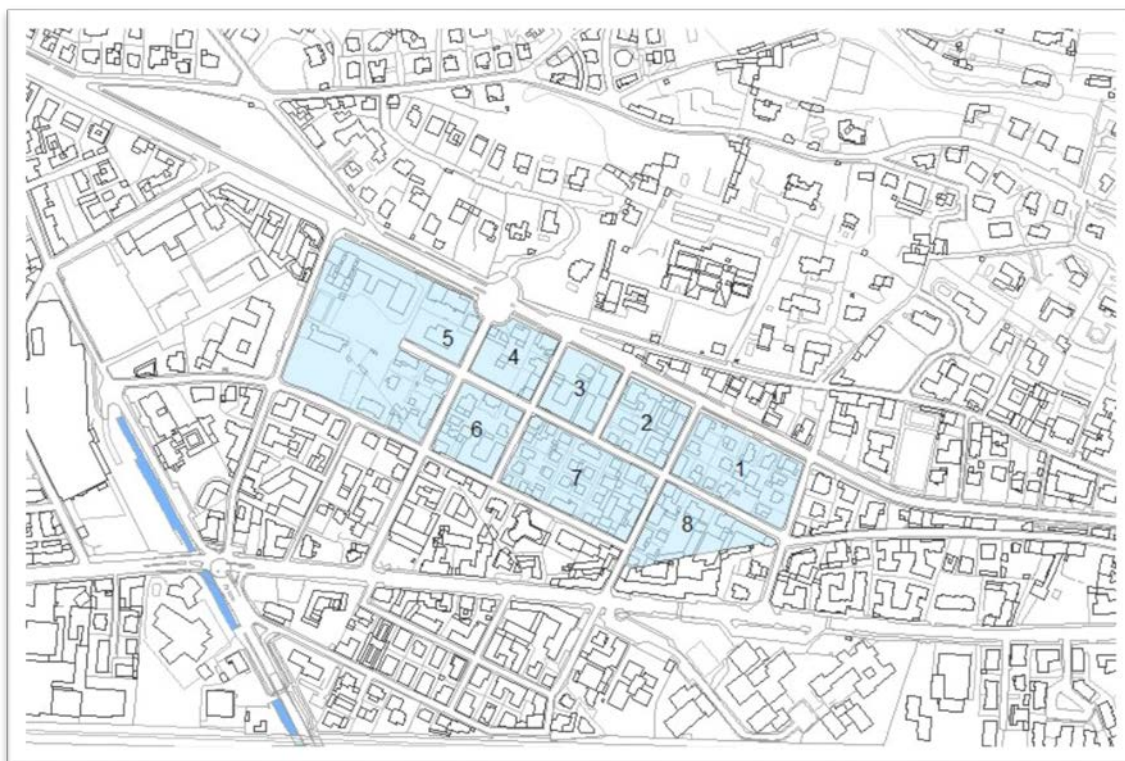
**Gli interventi ammessi sugli edifici** dovranno perseguire i seguenti obiettivi generali:

- 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*

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

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

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

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

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



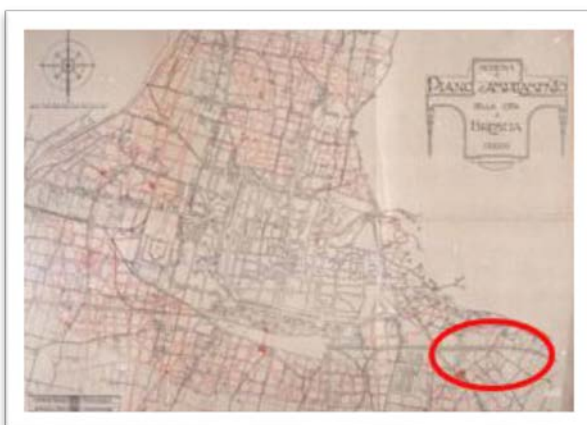
## INQUADRAMENTO STORICO



*Estratto mappa Catasto Lombardo – Veneto*



*Schema di ampliamento della città del 1897*



*Piano regolatore del 1925*

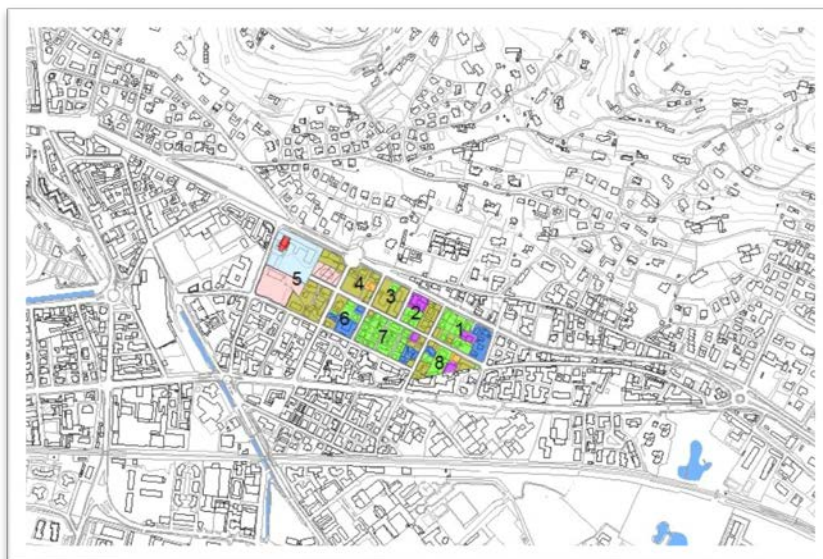


*Schema di ampliamento della città del 1930*










*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:

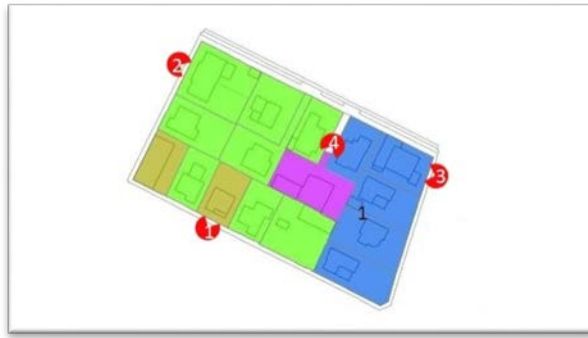
**Residenza**

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1      Classe 1



Ripresa n.2      Classe 2



*Ripresa n.3*      *Classe 3*



*Ripresa n.4*      *Classe 5*

## AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

### Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

### Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

### Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

### Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2 - 4**

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



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 1





Ripresa n.3      Classe 2



Ripresa n.4      Classe 3



Ripresa n.5      Classe 4



Ripresa n.6      Classe 5

## AMBITO URBANO N.3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

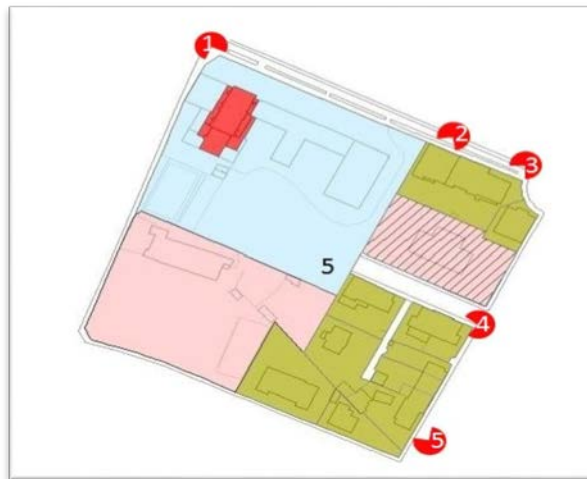
**Residenza - Servizi**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

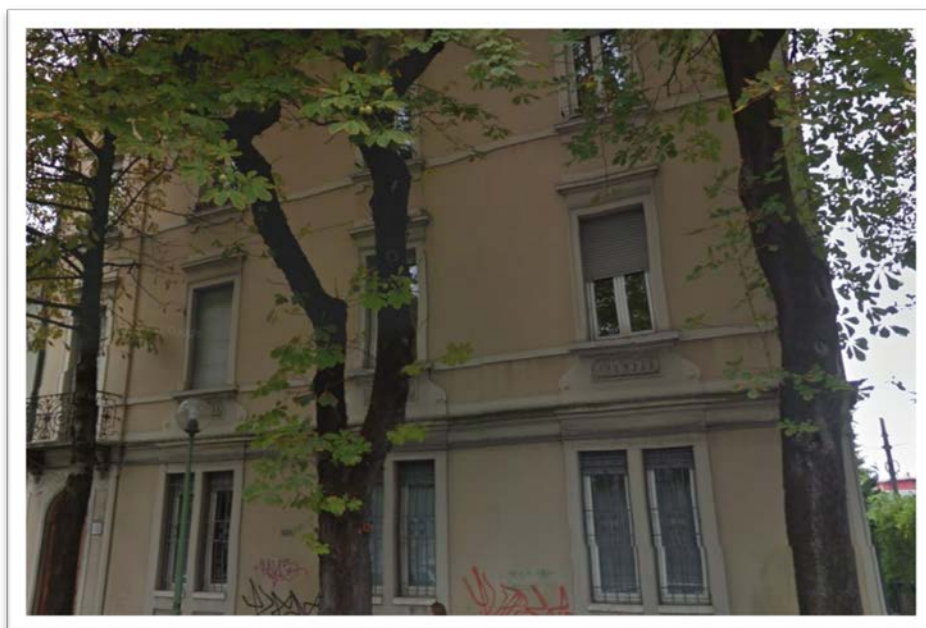
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetto – Parrocchia Buon Pastore – edificio scolastico**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



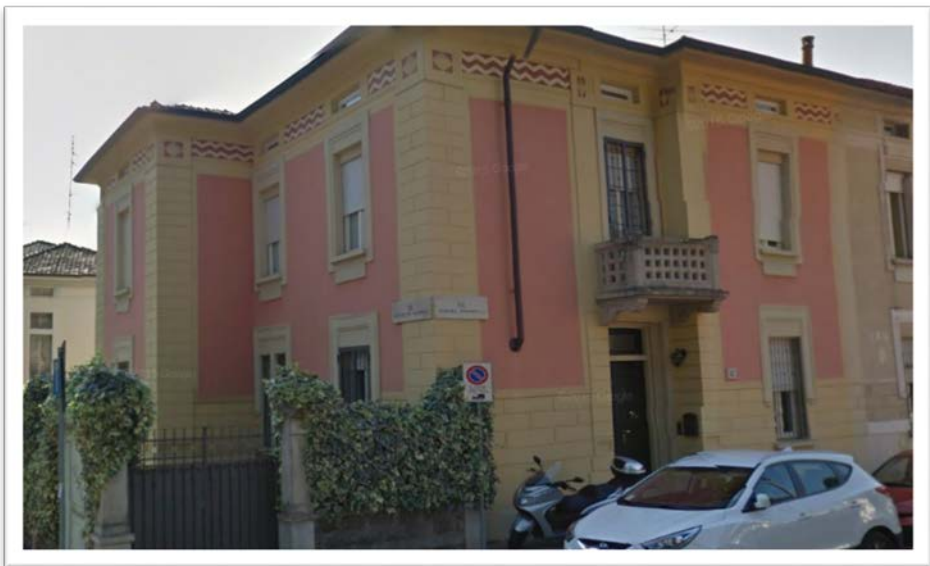
Ripresa n.1 Ed. Speciale religioso



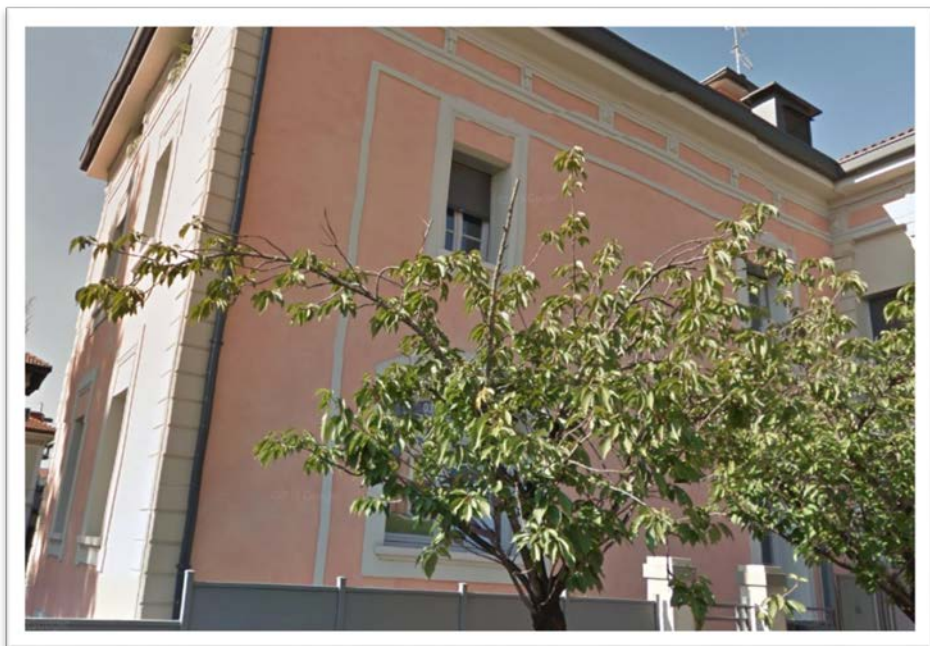
Ripresa n.2 Classe 1



*Ripresa n.3*      *Classe 1*



*Ripresa n.4*      *Classe 1*



*Ripresa n.5*      *Classe 1*

## AMBITO URBANO N.4

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

**Residenza**

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

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



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



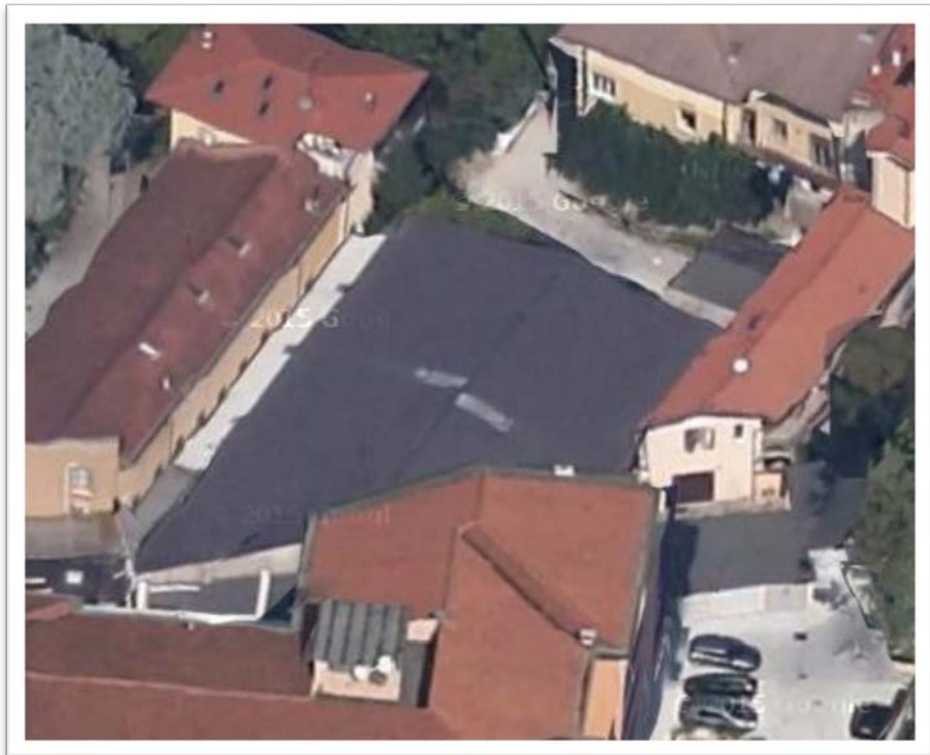
Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 3



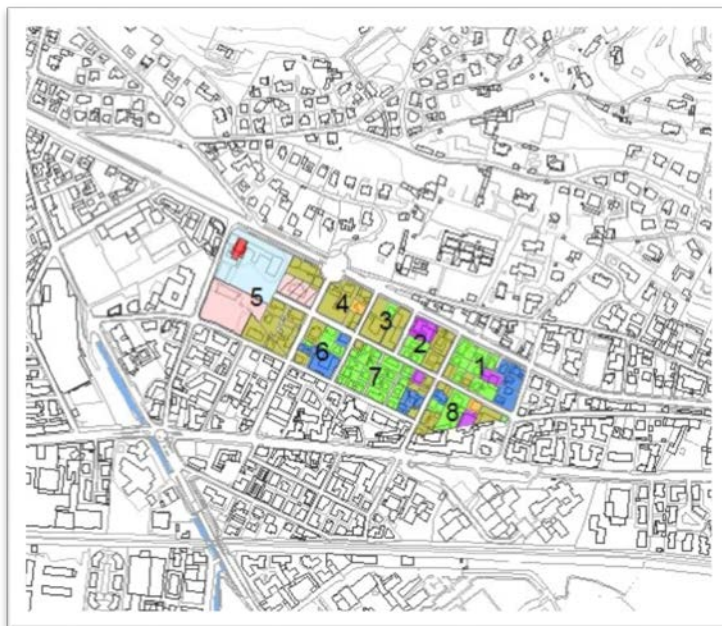
*Ripresa n.3      Classe 4*



*Ripresa n.4      Classe 5 (struttura interna)*

## INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:
  - Mantenimento**
  - Rafforzamento
  - Ridefinizione
  - Variatione
- 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.

**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.