



COMUNE  
di MONTICHIARI  
Provincia di Brescia

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

C

*PIANO delle REGOLE*

4.1

*NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
RELAZIONE*

*CORRETTA CON CONTRODEDUZIONI*

ADOZIONE	Delibera consigliare	n. 59	del 29/12/2012
ESAME OSSERVAZIONI	Delibera consigliare	n. 16	del 28/06/2013
PUBBLICAZIONE	B.U.R.L.	n.	del

data: settembre 2013  
aggiornamenti: \_\_\_\_\_

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Progettista arch. Agostino Baronchelli

arch. Francesca Castagnari, arch. Bruno Tonelli - *REC, Piano paesistico, Piano dei Servizi*  
dott. agr. Fabio Gargano - *Studio agronomico*  
ing. Roberto Tiboni - *Consulenza viabilistica*  
arch. Elena Boglioni, arch. Silvia Fogliata - *Collaboratori*  
ing. Laura Baronchelli arch. Laura Magri



**STUDIO ARCHITETTURA ASSOCIATO**

arch. Zafferi – arch. Buffoli – arch. Baronchelli – arch. Fogazzi – geom. Paruta  
Via S. Andrea 73 Rovato (Bs) tel. e fax 030/7700744–7242000 E-Mail: studio@architettura5a.it



**SOMMARIO**

PREMESSA..... 2  
REVISIONE GENERALE P.R.G. – IL TESSUTO STORICO CONSOLIDATO: LE “ZONE A”-  
RELAZIONE GENERALE..... 5

APPENDICE 1:  
Elenco edifici agricoli di interesse storico, ambientale e paesistico

APPENDICE 2:  
Elenco vincoli Monumentali (Fonte: Comunicazione soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Brescia, Cremona, Mantova in data 26/03/2001)

APPENDICE 3:  
Elenco vincoli ex lege (fonte archivio soprintendenza per i beni Ambientali ed architettonici di Brescia-Mantova-Cremona – elenco senza data)

APPENDICE 4:  
Ridisegno catasti storici e Confronti catastali

## PREMESSA

La parte storica del territorio consolidato rappresenta il patrimonio edilizio più delicato al quale riservare attenzione e cura particolari volte alla conservazione dei caratteri architettonici, storici, tipologici e ambientali di ciascun edificio che concorre alla sua definizione.

Nella stesura del vigente PRG si era posta particolare cura nell'affrontare l'analisi con la mira di costruire un'architettura normativa che garantisse il raggiungimento dell'obiettivo della conservazione, senza precludere il rinnovo del patrimonio edilizio nella sua interezza.

Le modalità di rilievo analitico allora seguite e le NTA derivate dalle risultanze del rilievo stesso, divenute operative nel 2004, data di approvazione dello strumento urbanistico vigente, si sono dimostrate efficaci e, in termini qualitativi, certamente non meno raffinate di quelle suggerite dalle norme vigenti per la redazione del PGT.

La gestione di questi anni ha evidenziato alcune imprecisioni nei rilievi, che sono state oggetto di rettifica nella cartografia. Nel contempo è stato aggiornato il rilievo aereo e conseguentemente è stata aggiornata la base sulla quale sono riportate le indicazioni operative progettuali.

E' stata altresì aggiornata la consistenza di alcuni edifici oggetto di intervento in questi anni, come si visto prendere avvio la progettazione di due dei tre Piani di recupero previsti che sono già in fase di attuazione.

Le indicazioni ed i suggerimenti pervenuti dagli operatori hanno consentito di mettere a punto anche la documentazione di analisi e propositiva degli interventi sui nuclei antichi periferici e sulle cascine.

In particolare è stata confermata l'individuazione degli edifici agricoli di interesse storico, ambientale e paesistico, con valenza tipologica ed architettonica (A3) e con valenza tipologica (A4); una più attenta valutazione dei singoli immobili ha portato a ridurre il numero complessivo degli edifici sottoposti a tutela: per la categoria A3 siamo passati da 53 a 31, e per la categoria A4 da 15 a 32, quindi come da un totale di edifici pari a 70 a un totale di 63. In appendice, al punto 1, l'elenco con l'individuazione degli edifici appartenenti alle diverse categorie.

Per quanto attiene la descrizione della filosofia procedurale, essendo rimasti immutati ed attuali l'impostazione ed il contenuto, si ritiene di riproporre e confermare la qualificata relazione che accompagnava il PRG, redatta dall'arch. Daniela Marini.

Per altro è doveroso aggiungere che tale professionista ha da poco pubblicato un pregevole lavoro afferente alle cascine storiche di Montichiari che ha suscitato ammirazione per la precisione analitica e il notevole contenuto iconografico. Di questo

lavoro si tiene conto anche nelle NTA del PGT quale fonte di primario riferimento per attingere informazioni e dati.

Rispetto alla relazione originaria, risultano superate, nella pratica e nei fatti, le valutazioni contenute nel paragrafo "Interventi sugli spazi inedificati pubblici", in quanto l'impostazione progettuale ivi contenuta - per altro un po' datata perché ispirata ai contenuti di un concorso di idee del 1990 - non è stata ritenuta coerente con gli obiettivi di viabilità, di riqualificazione e di uso dei materiali che negli ultimi anni l'Amministrazione comunale si è data.

Un ulteriore approfondimento conoscitivo, affrontato per tutto il territorio comunale, ha riguardato i vincoli legati alla salvaguardia del patrimonio storico-culturale e paesaggistico, che sono collocati per la maggior parte all'interno dei nuclei di antica formazione, ma in alcuni casi anche all'esterno. I suddetti beni sono oggi soggetti alla tutela del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ma sono stati disciplinati in origine dalla Legge 1 giugno 1939 n. 1089, dalla Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e dalle relative disposizioni attuative, e successivamente dal decreto legislativo 29 ottobre 1999 n. 490, oggi non più vigente.

Per quanti riguarda la tutela dei beni culturali (Parte II D.Lgs 42/04), le verifiche presso gli archivi della soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Brescia, Cremona e Mantova e presso l'ufficio tecnico comunale hanno portato ad individuare puntualmente gli edifici o loro parti assoggettati a vincolo specifico. Per la verità non è stato possibile consultare la documentazione completa, ma le fonti a disposizione hanno permesso di ricostruire un quadro esaustivo.

La fonte principale è una comunicazione della Soprintendenza al comune in data 5 aprile 2001, avente per oggetto "Immobili sottoposti a tutela monumentale": vi sono indicati gli *"immobili sottoposti a tutela monumentale con provvedimento formalmente adottato ai sensi della legge 1089/1939"*; all'interno di tale lista per un solo caso (ex villa Mazzucchelli in via XXV Aprile) non viene citato il decreto di vincolo, per altro riguardante i soli affreschi. L'elenco è stato poi completato con la verifica dei decreti depositati presso l'ufficio tecnico comunale, successivi a quella data o posti da altri settori della soprintendenza (come nel caso del vincolo archeologico posto sui terreni nei quali è stata scoperta una villa romana ai piedi del Monte del generale). L'inventario completo che ne è derivato è riportato nell'appendice 2.

L'appendice 3 riporta una lista di edifici vincolati ex lege - ovvero in quanto dotati di caratteristiche generali che ne determinano la tutela, senza che questa debba essere formalizzata con provvedimento specifico - che sono sottoposti alle disposizioni di legge anche se non compresi negli elenchi descrittivi e nelle denunce che gli enti pubblici e le persone giuridiche private senza fine di lucro sono tenute a fare al ministero; tale lista, che ne ripropone una analoga trasmessa dalla Soprintendenza al comune, senza data, ma verosimilmente anteriore al 2000, è pertanto da ritenere solo indicativa e non esaustiva della situazione attuale.

Si è deciso di riportare sugli elaborati grafici i soli vincoli decretati, rimandando alla gestione ordinaria l'individuazione degli immobili vincolati in quanto beni culturali come definiti all'articolo 10 del D.Lgs 42/04.

Per quanti riguarda la tutela paesaggistica (Parte III D.Lgs 42/04), il territorio comunale è interessato da due vincoli diversi, che però interessano la medesima zona centrale: il primo è imposto con D.M. 7 maggio 1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della collina di San Pancrazio, sita nell'ambito del comune di Montichiari", definisce i mappali interessati dalla tutela e si estende alla sola emergenza del colle; il secondo viene imposto con il D.M. 25 agosto 1965 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica, sita nel comune di Montichiari (Brescia)", che istituisce un cono panoramico intorno al medesimo colle, più ampio del precedente e delimitato dalla viabilità, che ricomprende una fascia di larghezza variabile lungo il perimetro.

Entrambi i decreti sono disponibili presso l'ufficio tecnico comunale e sono utilizzati - ai sensi delle vigenti norme regionali - dalla "struttura tecnica per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche" per l'acquisizione del parere obbligatorio della Commissione per il paesaggio; i relativi perimetri sono rappresentati sulla tavola dei vincoli.

**PROVINCIA DI BRESCIA  
COMUNE DI MONTICHIARI**

**revisione generale del P.R.G.**

**IL TESSUTO STORICO CONSOLIDATO: LE "ZONE A"**

**relazione generale**

**AGOSTO 2003**

**COORDINATRICE:** ARCH. DANIELA MARINI

**COLLABORATRICE:** ARCH. VALERIA GHEZZI

*“Io cerco invece l'anima segreta delle cose, e per trovarla  
sono costretto molte volte a guardare  
dietro la loro facciata  
consunta dall'uso e divenuta irricognoscibile”  
A.Savinio*

Il settore nel quale si sono forse maggiormente concentrate le attenzioni per giungere ad una adeguata tutela ambientale dei beni culturali è certamente rappresentato dalla problematica relativa ai centri storici e più in generale al tessuto storico consolidato.

La maggior consapevolezza dell'esigenza di salvare dal degrado un patrimonio culturale irripetibile, frutto di stratificazioni successive avvenute nel corso dei secoli, nasce dalla constatazione delle gravi aggressioni e alterazioni subite da questi centri nel corso dell'ultimo secolo. I caratteri di estrema gravità e la progressiva accelerazione dei processi di degrado che ha investito l'intero contesto di questi, risulta ben evidente dall'analisi operata anche in sede giuridica, ove è stato avvertito che tali beni sono, da un lato, minacciati dell'abbandono e dall'altro, dalla demolizione e dalla sostituzione.

Condivisa l'idea che un centro storico non solo rappresenti l'immagine della città, ma esprima l'essenziale della nostra storia civile ed artistica e della nostra cultura, pare irrinunciabile la conservazione e valorizzazione della città antica, dei suoi valori culturali intrinseci, di quel *carattere del luogo* di antica concezione romana che è il “*genius loci*” - lo spirito guardiano che dà vita a popoli e luoghi, li accompagna dalla nascita alla morte, determina la loro fattura, la loro essenza. Così il “*genius loci*” intende il luogo come *fenomeno* definito da un proprio “segno ambientale”, naturale o artificiale che sia, punto di riferimento che ne determina il *confine*; così le cose *spiegano* l'ambiente e ne manifestano il carattere divenendo a loro volta significative. Questa è la funzione principale del *dettaglio* nell'ambiente: *visualizzare* la sua concezione della natura, e a questo scopo *costruisce* quanto a visto. L'uomo ha bisogno di radunare i significati esperiti per crearsi un' *imago mundi* o microcosmo, che concretizzi il suo mondo.

## **IL TESSUTO STORICO NEL MONTECLARENSE: IL CENTRO URBANO, I BORGHI ANTICHI, GLI EDIFICI RURALI ISOLATI.**

Le indagini conoscitive svolte sul tessuto storico consolidato del territorio monteclarese sono state condotte nella convinzione che uno strumento di pianificazione del territorio, basandosi sulla conoscenza approfondita del tessuto urbano dei nuclei antichi sia in grado di coglierne le peculiarità ed indicare in maniera precisa le modalità di intervento. Obiettivo posto la ricerca di elementi sufficienti a garantire che i contenuti del nuovo Piano, ed in particolare le modalità di intervento definite nella stesura delle NTA, siano lineari e rigorosi, affinché il Piano non sia oggetto di interpretazioni soggettive, bensì si possa applicare attraverso norme efficaci e comprensibili.

Conoscendo analiticamente la condizione urbanistica ed i caratteri architettonici degli edifici è possibile valutare la compatibilità fra la tutela dei valori storico-culturali e le esigenze di un nuovo utilizzo permettendo una più ampia articolazione degli

interventi. Di conseguenza la particolare attenzione prestata alle zone "A" rispecchia l'idea che vada salvaguardato e recuperato il patrimonio storico-architettonico, non solo per il valore intrinseco dello stesso, ma anche per le potenzialità che esso offre in termini di spazi già edificati da recuperare all'uso: questo permetterà un consumo più accorto del territorio nel suo complesso, concorrendo alla salvaguardia delle risorse ambientali ed agricole.

Ogni operazione progettuale, quale prefigurazione formale di un realtà ipotizzata partendo da un dato sensibile, necessita di una fase conoscitiva accurata, che ponga in luce gli elementi compositivi e ne delinei uno scenario relazionale adeguato; la pianificazione delle trasformazioni del tessuto storico deve pertanto muovere da una precisa conoscenza della realtà in oggetto e dal momento che la conoscenza è di per se aprioristicamente "infinita", ci si è "limitati" ad un'analisi sufficientemente approfondita per sviluppare un'idea, una proposta che abbia una propria logica sostenibile. Per fare questo è stato necessario fornire all'utilizzatore informazioni quanto più possibile "non elaborate" o gravate da valutazioni personali (già influenzate dalla formazione culturale dell'operatore), bensì aperte alle interpretazioni di chi le consulta e voglia utilizzarle per valutare la correttezza dei successivi approfondimenti dello studio.

Il momento di approfondimento conoscitivo della fase d'indagine, si è pertanto articolato in due momenti distinti: da un lato il confronto con gli strumenti urbanistici in atto sul territorio, la consultazione della cartografia storica e la ricerca bibliografica, dall'altro l'indagine diretta sul territorio.

Tale approccio ha evidenziato il permanere di strutture urbane che consolidate nel tempo sono tuttora riconoscibili. Ogni frazione del Comune ha comportamenti di sviluppo legati alla particolare collocazione nella regione ma sebbene gli insediamenti si siano sviluppati in relazione ad esigenze diverse permangono strettamente legati a quegli elementi strutturanti questo tipo di territorio quali: l'orografia del terreno, il fiume Chiese ed il sistema di canali irrigui, la viabilità.

Il ridisegno delle mappe dei tre catasti storici (Napoleonico, 1811; Regno Lombardo Veneto, 1852 e Regno d'Italia, 1898) e il reciproco confronto hanno consentito lo studio dell'evoluzione del tessuto edificato, permettendo la perimetrazione del medesimo. Quest'ultima operazione ha apportato alcune modifiche al perimetro del centro storico, con l'aggiunta del colle di San Pancrazio, ed alcuni isolati sia in Borgosopra che in Borgosotto; nonché la nuova individuazione dei nuclei antichi (Vighizzolo, Ro di sopra, Ro di sotto, Novagli mattina e Novagli sera) e degli edifici agricoli di interesse storico ambientale e paesistico (le cascine).

Le indagini condotte sul tessuto storico, così come definito, hanno evidenziato la complessiva buona conservazione dell'edificato, sia nei suoi aspetti tipologici che materici.

Il *centro storico*, che ha subito profonde trasformazioni a partire dalla seconda metà del secolo scorso, anche in seguito all'apertura della nuova strada per Mantova, è fortemente caratterizzato dalla presenza di importanti edifici religiosi e civili. Accanto vi è un articolato e vario tessuto, composto da palazzi e palazzetti, case a corte, in linea e a schiera; diversamente trasformate o conservate nel corso degli ultimi decenni. Di particolare interesse risulta essere l'influenza che la conformazione orografica del terreno ha impresso alle tipologie stesse, soprattutto



nella zona che da Borgosopra scende verso Borgosotto, dove numerosi palazzi ed edifici presentano piani seminterrati, cortili e terrazzamenti che degradando verso ovest, raggiungendo il Vaso Reale; mentre i ripidi percorsi pedonali si diversificano nella tipologia e nei materiali, alternando gradinate in ciottoli o pietra ad angusti passaggi erbosi. È stato possibile rilevare la presenza di interventi moderni, di ricostruzione o di intasamento degli spazi storicamente ineditati.

I *borghi* di Vighizzolo, Rò e Novagli, sono in prevalenza costituiti da agglomerati sorti per addizione successiva di edifici agricoli e cascine, spesso vicino ad una chiesa. Il tessuto edificato di questi luoghi è stato oggetto di trasformazioni tipologiche, materiche e d'uso, soprattutto negli ultimi decenni, anche a causa di una mancata normativa di tutela nel PRG vigente che invece li ha sostanzialmente assimilati alle zone di completamento residenziale.

Un'ulteriore categoria di edifici storici sui quali è stata fatta una indagine puntuale, basata sulla medesima procedura metodologica, sono gli *edifici agricoli di interesse storico ambientale e paesistico* (le cascine) presenti in numero elevato e diffuse su tutto il territorio comunale. Per quanto attiene il loro stato di conservazione molto ha inciso la mancata specifica normativa di salvaguardia, così che confrontando la situazione attuale con le mappe del catasto del Regno d'Italia (1898), è possibile individuare un primo gruppo di edifici ben conservati, seppur con talune modifiche e/o addizioni, ed un secondo gruppo di cascine, oggetto di pesanti trasformazioni architettoniche che, oggi, consentono di leggere solo l'antico impianto planimetrico.

Un'attenta analisi di tali emergenze storiche isolate ha permesso di individuare anche quelle dismesse all'uso agricolo, con l'obiettivo di normare un corretto riutilizzo di tale patrimonio, sia pure diverso da quello legato alla conduzione agraria; accanto alle indicazioni specifiche che regolano l'intervento sugli edifici, la norma pone particolare attenzione al contesto paesistico ambientale, valorizzando quegli elementi – manufatti, filari, rogge, percorsi ecc. – che sono peculiari di questi luoghi.

Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta compiuta sugli edifici hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche) che nel loro insieme hanno permesso di identificare una serie di categorie, così come meglio descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano (*cfr.* art. 61.3).

Il concetto fondamentale dal quale ha preso avvio lo studio si basa sulla convinzione che la *tipologia* degli edifici sia l'elemento che dà forma al tessuto urbano e che la tutela del patrimonio storico culturale passi attraverso la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificato, attraverso l'impiego di materiali e tecniche costruttive compatibili, nonché attraverso un uso-riuso conciliabile con le peculiarità del tessuto storico consolidato.

Con riferimento alla struttura normativa pare opportuno specificare che la definizione delle tipologie e l'attribuzione delle medesime ai singoli edifici è stata determinata dal confronto dello stato di fatto dei luoghi, con lo studio attento dei catasti storici e la bibliografia specifica di riferimento; quindi, in fase progettuale, per ciascuna tipologia è stata individuata la modalità di intervento – dall'intervento di conservazione a quello di ristrutturazione - più adeguata alle caratteristiche storico-

artistiche di ciascun "tipo", modulata sull'incrocio della classificazione tipologica stessa con lo stato di conservazione attuale, così come rilevato nella fase di indagine.

In relazione agli elementi sovraesposti, raccolti nella fase di analisi e qui brevemente riassunti, è emersa l'opportunità di individuare diverse zone definite come *zone territoriali omogenee di tipo A* ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Tali zone sono così distinte:

**ZONA A1 – Centro storico** - costituita dagli edifici storici, con le relative pertinenze, con diversa funzione, sorti a formazione del nucleo urbano centrale, includendo anche il colle di San Pancrazio. Tale perimetrazione discende dal ridisegno della cartografia catastale storica (mappe in scala 1:1000 de Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898) e dal reciproco confronto delle suddette soglie (confronto catastale 1811 – 1852 e 1852 – 1898).

**ZONA A2 – Nuclei abitativi storici denominati "Borghi"** - costituita dagli edifici storici sorti nei nuclei antichi di Vighizzolo, Ro di sopra, S.Bernardino, Ro di sotto, Novagli mattina e Novagli sera. Tale perimetrazione è il risultato della ricerca condotta sulla cartografia catastale storica e sul ridisegno delle mappe in scala 1:1000 (Catasto Napoleonico, 1811; Catasto Regno Lombardo Veneto, 1852 e Catasto Regno d'Italia, 1898). Si precisa che non si è proceduto al confronto delle suddette soglie, in quanto il tessuto edilizio dei borghi a meno di addizioni progressive di corpi edilizi e fabbricati isolati, non è stato oggetto di radicali interventi che hanno comportato consistenti demolizioni o ricostruzione con modifiche sostanziali nell'impianto planimetrico.

**ZONA A3 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica e architettonica** - costituita dagli edifici storici agricoli, con le relative pertinenze, così come sono stati individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898). Sono inclusi anche quei complessi che, seppure interessati da interventi che ne hanno lesa in parte la valenza architettonica, hanno comunque mantenuto le caratteristiche tipologiche.

**ZONA A4 – Edifici agricoli storici con valenza tipologica** - costituita da:

- ◆ edifici storici agricoli, e relative pertinenze, così come individuati sulle mappe del Catasto del Regno d'Italia (1898) interessati da interventi che hanno comportato profonde trasformazioni architettoniche, ma che conservano l'antico sedime, conservando la distribuzione planimetrica antica;
- ◆ edifici storici agricoli, sorti in epoca posteriore al 1898, che conservano le proprie caratteristiche architettoniche e morfologiche.

Il metodo di lavoro è stato sviluppato con la precisione ed il dettaglio del piano urbanistico esecutivo, con l'obiettivo fondamentale per ciascuna di queste zone di ottenere modalità di intervento definite su ogni singolo edificio, affinché sia consentito intervenire con procedura edilizia diretta, anche onerosa, senza dover ricorrere al Piano di Recupero; il disegno normativo generale, compendio tra le

esigenze della tutela dei valori storici, culturali, ambientali e le esigenze derivate dai nuovi utilizzi, garantisce la coerenza del singolo intervento con il quadro edilizio complessivo entro il quale si colloca, attraverso la definizione di modalità costruttive, impiego di materiali e tecniche costruttive compatibili, rispetto dei particolari architettonici presenti, conservazione delle caratteristiche tipologiche.

Rimane a nostro avviso auspicabile, invece, l'individuazione di alcune aree per le quali attuare una progettazione unitaria, all'interno di ciascuna delle quali trovino spazio interventi di conservazione e di riqualificazione del tessuto storico accanto ad interventi di salvaguardia ambientale o di arredo urbano: gli ambiti ai quali applicare ipotesi progettuali omogenee, pur con gradi di attenzione e di vincolo tra loro diversi sono i seguenti:

- tre sono le zone da sottoporre a piano di recupero obbligatorio:
  1. complesso edilizio denominato "Ex filanda", sito all'estremità nord del centro storico, lungo la via Mazzoldi. L'intervento mira al recupero degli esistenti edifici protoindustriali e alla ricollocazione dell'attuale attività artigianale esistente;
  2. complesso edilizio denominato "Ex fabbrica di giocattoli", sito lungo via G. Guerzoni. L'intervento mira al recupero dei volumi, mediante il mutamento della destinazione d'uso originaria (produttiva) a residenziale e terziario;
  3. complesso edilizio denominato "Macello comunale", sito all'estremità sud del centro storico, in località Borgosotto, lungo la via G. Arrighini. L'intervento mira al recupero degli edifici esistenti e alla ricollocazione dell'attuale attività di macellazione, ritenuta incompatibile con la residenza. Le destinazioni ammesse sono la residenziale e la terziaria;
- il Colle di S. Pancrazio sarà invece sottoposto ad una normativa specifica che ne riconosca l'importanza come grande "parco urbano" all'interno del tessuto edificato, favorendone la fruizione pubblica attraverso il potenziamento dei collegamenti pedonali verso via Guerzoni e delle attrezzature esistenti;
- in generale, all'interno delle zone A, sarà possibile individuare aree da sottoporre a piano attuativo; tra i presupposti la necessità di ricostituire il tessuto storico scomparso a seguito di interventi impropri, ovvero recuperare a destinazioni differenti rispetto alle originali, edifici le cui funzioni risultano incompatibili con il contesto storico urbano; riqualificare dal punto di vista della fruibilità e compatibilità delle soluzioni architettoniche e delle scelte materiche, porzioni di territorio a valenza strategica ovvero salvaguardare l'unitarietà di contesti di rilevanza ambientale, all'interno dei quali sono presenti più funzioni, alcune delle quali di interesse pubblico. La loro perimetrazione sarà in capo al responsabile dell'Ufficio Tecnico, su istanza dell'Amministrazione stessa qualora l'intervento sia di iniziativa pubblica, ovvero di privati interessati; tale perimetro si otterrà aggregando fra loro una o più unità minime d'intervento contigue.

### **Interventi sugli spazi ineditati pubblici**

Particolare attenzione è stata riservata agli spazi pubblici, raccogliendo informazioni inerenti ai materiali impiegati nelle costruzioni e relativo stato di conservazione, presenza di elementi storici di rilievo, manufatti o naturali, sistema delle illuminazioni e altri elementi di arredo urbano.

E' possibile formulare alcune proposte di sistemazione degli spazi ineditati pubblici, in relazione alle diverse funzioni da attribuire dagli stessi, a seconda che si tratti di

- zone pedonali (accesso selezionato dei veicoli, traffico limitato e/o altra forma)
- percorsi pedonali di arroccamento (esclusivamente pedonali)
- percorsi stradali da riqualificare (ridisegnando completamente la sezione esistente)
- percorsi ciclabili in sede esclusiva
- percorsi carrabili e ciclabili
- percorsi prevalentemente carrabili
- spazi a parcheggio in superficie
- spazi a parcheggio interrati

L'individuazione delle zone pedonali prende spunto dalle proposte progettuali elaborate dal gruppo dell'architetto Tortelli, in sede di concorso di idee bandito dall'Amministrazione comunale nel 1990. Queste si estendono all'area delle piazze Treccani, Garibaldi e del Teatro, includendo il sagrato della chiesa del Suffragio.

Per la loro sistemazione, in relazione all'uso prevalente, è condivisibile la scelta dei materiali proposti dal citato professionista; sarà invece compito di chi stenderà il progetto esecutivo definire le soluzioni architettoniche e di dettaglio connesse.

Sono stati individuati alcuni percorsi lungo le pendici del colle S. Pancrazio, da destinarsi ad esclusivo transito pedonale, in quanto la loro accentuata pendenza ne consente la sistemazione solo a scalinata.

La riqualificazione dei percorsi stradali interessa il tratto di via Mantova che attraversa il centro storico. Dovrebbe consistere in una serie di interventi volti al ridisegno della sezione stradale che permetta, attraverso l'opportuno uso di materiali e di elementi di arredo, sia a terra che emergenti, di percepire il sedime del tessuto storico.

E' sostanzialmente impossibile individuare percorsi separati tra l'uso ciclabile e l'uso carrabile, nell'ambito della stessa sede stradale, nelle vie del centro storico per la ridotta sezione; si è ritenuto invece opportuno distinguere percorsi utilizzabili per entrambe le funzioni da quelli utilizzabili solo o con bicicletta o con automobile. Per ciascuna delle tre funzioni viene ipotizzato l'utilizzo di materiali differenziati secondo quanto indicato negli schizzi all'allegato 1.

Per quanto riguarda il problema delle aree di sosta, si ritiene che, quali scelte indiscutibili, possano essere indicate l'area a sud su via Arrighini, l'esistente parcheggio interrato sotto il Municipio e il parcheggio da realizzarsi sotto la piazza Treccani con accesso da via Battisti.

Resta invece da affrontare la potenziale disponibilità all'interno dei percorsi stradali del centro storico, utilizzando le risorse provenienti dalla diffusione dei sensi unici, e quindi i punti di maggiore sezione delle strade medesime. Questo però è un problema che va affrontato nell'ambito dello studio del piano del traffico e della mobilità, limitatamente al centro storico.

Nella medesima sede d'individuazione di un sistema di sensi unici, di aree di sosta, è opportuno procedere anche alla definizione degli elementi unitari di sistemazione degli spazi propri dell'arredo urbano che nei principi e anche nei contenuti possono essere condivisi con le proposte avanzate dal gruppo vincitore del concorso pubblico di idee bandito dall'Amministrazione comunale qualche anno fa; stralciando dagli atti del concorso si legge quanto segue:

***“Arredo urbano e verde pubblico***

*Siamo convinti che gli elementi di arredo urbano debbano essere pochi, sobri, facilmente riconoscibili e di utilità al godimento dello spazio pubblico.*

*Per le lampade stradali si propongono i modelli omologati della serie Ester con elementi illuminanti componibili modularmente a seconda degli spazi e delle esigenze di luce.*

*Le panche saranno composte da un piano lapideo (Mazzano o Prun bocciardato) e da un supporto metallico; i gettacarte avranno un analogo linguaggio.*

*Alcuni paracarri di pietra, di foggia essenziale, saranno posizionati dove si intende proteggere uno spazio o dissuadere la sosta degli autoveicoli. Alcuni spazi saranno arricchiti con elementi di carattere monumentale (vasche di pietra, fontana, scultura) laddove si riterrà necessario elevare la qualità architettonica e caratterizzare il luogo pubblico.*

*Le sculture proposte (di Pino Castagna) sono solo un'indicazione della volontà di esprimere con il nuovo intervento la cultura contemporanea, e potrebbero essere oggetto di un apposito concorso.*

*La piantumazione di nuove essenze arboree è stata praticata soprattutto dove si rende necessario un intervento di cucitura o si ritenesse opportuno concludere situazioni urbane rimaste irrisolte.*

*Impiego del verde marca inoltre il collegamento tra il centro storico e la nuova “city”. Le specie arboree scelte in considerazione del clima, della natura del terreno e della resistenza ai parassiti, sono: carpini a portamento colonnare, cipressi piramidali, lecci, bosso, tigli.*

*Nel progetto emerge la ricerca di innovazione e adeguamento alle mutate esigenze dei cittadini, da non risolversi tuttavia con il semplicistico impiego di leziosi artifici o di facili pastiches, bensì attraverso l'intervento corretto mirato alla soluzione dei problemi del vivere quotidiano”.*

***Appendice 1***

***Elenco edifici agricoli di interesse storico, ambientale e paesistico***

**A3 con valenza tipologica ed architettonica**

1	PORRO
2	BALETTI
3	CASTELLETTO
4	CAMERE
5	TABARINA
6	CASUCCIO
7	LUOGO NUOVO
8	FRACASSINA
9	ROMANA
10	TEOTTI SOTTO
11	NEGRINA
12	VENZAGA
13	BOTTEGHETTO
14	SCOLER
15	MONTE S. GIORGIO
16	SAN GIORGIO
17	LAMETTA
18	BRUGNOLINA
19	MONTECHIARESINA - S. ANTONIO
20	COLOMBERA POLI
21	COLOMBARA-ORLANDINI
22	TRE PORTE
23	PALAZZO BONORIS
24	POLONINI
25	BORNATE NUOVA
26	S. BRANCA'
27	FORNO
28	CAVALLERA
29	BORNATE VECCHIA
30	FRISCINE
31	LOC. S. ANTONIO III

**A4 con valenza tipologica**

32 RAZIO
33 VIGHIZZOLO NORD
34 COLOMBAIA
35 PATES
36 CAMPAGNOLA INSELVINI
37 BATTAINO
38 CA' LUPO
39 MOREA
40 SALAMINA
41 PARMINA
42 NOVAGLI CAMPAGNA
43 SALAMUS
44 LOC. BOSCHETTI
45 COLOMBARA MAZZOLDI
46 PISETTI
47 SACCA
48 TRIVELLINI
49 TRIVELLINI II
50 MONTE ROTONDO
51 FONTANELLE
52 COMUNELLO
53 CASETTA
54 BELLI
55 BALLARINA
56 BREDAZZANE
57 BREDAZZANE II
58 SANTA CRISTINA
59 LOC. S. ANTONIO-PROPRIETÁ GEROLDI
60 LOC. S. ANTONIO II
61 COLOMBARA MONTI
62 CICOGNA
63 CASALUNGA



**Appendice 2**

***Elenco vincoli Monumentali (Fonte: Comunicazione soprintendenza per i beni ambientali ed architettonici di Brescia, Cremona, Mantova in data 26/03/2001)***

<b>n.</b>	<b>Oggetto</b>	<b>Vincolo D.M.</b>	<b>Proprietà</b>
1	Chiesa di S. Pancrazio Pieve e terreno adiacente	11/02/12	ecclesiastica
2	Castello Bonoris con giardino e parco e immobili di Foresteria	24/07/1995 Notifica del 11/02/12	
3	Chiesa parrocchiale S. Maria Assunta (e zona di rispetto) (DUOMO)	24/10/1961	ecclesiastica
4	Casa in via Martiri della Libertà 24 (casa Predaroli)	05/06/1962	privata
5	Palazzo Monti della Corte via XXV Aprile	28/01/1985	privata
6	Complesso Cascina Negrina con rustici e annessi e pertinenze	08/05/1998	privata
7	Edificio in via Angelo Mazzoldi n. 31-33	23/05/1998	privata
8	Antica Casa Abbaziale	09/03/1999	privata
9	Edifici circostanti ed adiacenti l'immobile denominato "Antica Casa Abbaziale"	17/05/1999	privata
10	Villa Vaschini con giardino e rustici	19/04/2000	privata
11	Corte in via Arrighini, 29 (palazzo Bertocchi)	28/10/2000	privata
12	Ex Villa Mazzucchelli in via XXV Aprile 120 (affreschi)	-	ecclesiastica

**Elenco vincoli decretati depositati ufficio tecnico comunale**

13	Villa romana in località Monte del Generale	11/02/1997	privata
14	Immobile sito in via Tre Ramati, 17	17/01/2005	ecclesiastica
15	Complesso cascina San Giorgio alto - Corte San Giorgio basso e pertinenze	01/06/2011	privata
16	Scuola Materna Principessa Mafalda	24/02/2012	fondazione

**Appendice 3**

***Elenco vincoli ex lege (fonte archivio soprintendenza per i beni Ambientali ed architettonici di Brescia-Mantova-Cremona – elenco senza data)***

<b>Oggetto</b>	<b>Vincolo ex lege</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Faldone</b>
<i>Palazzo della Pretura palazzo degli Uffici Finanziari</i>	<i>Art. 4</i>	<i>demaniale</i>	<i>114/a</i>
<i>Chiesa di S. Maria del Suffragio</i>	<i>Art. 4</i>	<i>ecclesiastica</i>	<i>114/f</i>
<i>Chiesa di S. Pietro</i>	<i>Art. 4</i>	<i>ecclesiastica</i>	<i>114/h</i>
<i>Cimitero</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/i</i>
<i>Ex ospedale civile</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Ente</i>	<i>114/m</i>
<i>Scuole elementari</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/p</i>
<i>Teatro Sociale</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/q</i>
<i>La Loggia (P.zza Garibaldi)</i>	<i>Art. 4</i>	<i>comunale</i>	<i>114/s</i>
<i>Oratorio femminile del Sacro Cuore via Martiri della Libertà, 24</i>	<i>art. 4</i>	<i>Eccl.</i>	<i>114/t</i>
<i>Edificio in via Roma (casa del segretario)</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/u</i>
<i>Ponte sul fiume Chiese</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/aa</i>
<i>Ex Cinema Moderno ora fabbricato corso Martiri</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Chiesa parr.le</i>	<i>114/ab</i>
<i>Edificio in via Trieste (ex poste - corridoio Vantiniano)</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Comunale</i>	<i>114/ad</i>
<i>Biblioteca comunale via XXV Aprile</i>			<i>114/ag</i>

**FRAZ. BORGOSOTTO**

<i>Chiesa della beata Vergine M. di Loreto e adiacenze</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Eccl.</i>	<i>114/1a</i>
<i>Chiesetta di S. Cristina</i>	<i>Art. 4</i>	<i>Eccl.</i>	<i>114/1c</i>

**FRAZ. BREDAZZONE**

<i>Ex scuola elementare</i>		<i>S. Maria Immacolata</i>	<i>114/2a</i>
-----------------------------	--	----------------------------	---------------

**LOC. DUGALI**

<i>Affresco XVI secolo posto su una facciata di un vecchio cascinale</i>	<i>Art. 13</i>	<i>Privata</i>	<i>114/3a</i>
--------------------------------------------------------------------------	----------------	----------------	---------------

**FRAZ. VIGHIZZOLO**

<i>Parr. Giovanni Batista</i>		<i>Eccl.</i>	<i>114/4a</i>
-------------------------------	--	--------------	---------------

***Appendice 4***

***Ridisegno catasti storici  
Confronti catastali***