



DIRIGENTE RESPONSABILE DI DIREZIONE

ARCH. DARIO TADE'

GRUPPO DI LAVORO

ARCH. ZAMBIANCHI MARINA

ARCH. DELLA MEA LUCA

ARCH. BELLONI ALESSANDRA

ARCH. FOJADELLI CHIARA

DOTT. GIUPPONI LORENZA

DOTT. PICARIELLO RAFFAELE

VARPGT04

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI FINI DELL'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI STORICI IN CUI FAVORIRE L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI, ARTIGIANALI E DI PUBBLICI ESERCIZI COMPATIBILI CON LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI, STORICHE, CULTURALI E DI DECORO DEL TERRITORIO

ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 12/05 s.m.i

Approvazione Del. C.C. n. _____ in data _____

Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. _____ in data _____



ALLEGATO 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

Premessa

1. Il quadro normativo di riferimento
2. I contenuti relativi agli aspetti commerciali del PGT approvato
3. Metodo per la individuazione degli ambiti commerciali di pregio (comma 1 bis art 51 L.R.12/05)
 - Analisi multiscalare
 - Sintesi operativa
 - Elementi di variazione urbanistica

Premessa

La presente Variante ha come obiettivo la definizione degli ambiti territoriali costituenti quei contesti storici di pregio della città entro i quali favorire l'insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblici esercizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro del territorio.

Ciò è in linea con i disposti normativi introdotti dalla legge reg. n. 3 del 2011 ad integrazione dell'art 51 della LR 12/2005 "Legge per il Governo del Territorio" (vedi paragrafo successivo).

A tal riguardo è bene evidenziare che non tutti gli ambiti "storici" così come già classificati dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente sono stati individuati come di pregio ai fini della Variante, ma è stata assunta una limitazione di campo volta all'obiettivo di selezionare ambiti dai caratteri urbani, architettonici, paesaggistici e monumentali peculiari.

A seguito della presente Variante l'Amministrazione Comunale avrà la possibilità di definire i migliori criteri per la valorizzazione del sistema commerciale attraverso regole e modalità da inserire nei propri regolamenti edilizio e commerciale.

1) Il quadro normativo di riferimento

I contenuti e gli obiettivi della variante in oggetto sono individuati ai sensi della normativa di seguito richiamata che delinea il quadro legislativo cui fare riferimento, ed in particolare:

Art 25 LR 12/2005

8-nonies. Fino all'adeguamento di cui all'articolo 26, commi 2 e 3, i comuni possono individuare nei piani regolatori generali vigenti gli ambiti territoriali nei quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività, espressamente individuate dagli stessi comuni, suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi. I comuni definiscono contestualmente la disciplina necessaria per assicurare il corretto inserimento delle attività nel contesto urbano e in particolare la disponibilità di aree per parcheggi. Le determinazioni sono assunte a mezzo di variante ai sensi del comma 1, secondo la fattispecie di cui all'articolo 2, comma 2, lettera i), della legge regionale n. 23 del 1997 che trova applicazione senza l'eccezione prevista dalla stessa lettera i).

CAPO VI- DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI E DELLE VARIAZIONI ESSENZIALI

Art. 51. (Disciplina urbanistica)

1-bis. Relativamente agli ambiti di cui all'articolo 10, comma 2, (nдр: sottoriportato) i comuni definiscono i criteri per l'individuazione delle destinazioni d'uso assicurando il rispetto dei valori architettonici e ambientali, del contesto sociale, del decoro, della incolumità pubblica, della sicurezza urbana, nonché della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale. (comma introdotto dalla legge reg. n. 3 del 2011)

Art. 10. (Piano delle regole)

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22

gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Pertanto i contenuti del nuovo comma 1 bis dell'art 51 L.R. 12/2005 consentono di individuare nel Piano di Governo del Territorio gli ambiti di maggior pregio e valore storico ed artistico della città, all'interno dei quali disciplinare la destinazione d'uso degli immobili al fine di qualificare e valorizzare il centro storico, e di favorire nel contempo l'insediamento di attività commerciali che salvaguardano l'ambiente originario, rappresentando le peculiarità e le caratteristiche della cultura locale;

Alla luce del mutato quadro normativo con informativa N. 0207-11 P.G.in data 27 aprile 2011 la Giunta Comunale, al fine di dare piena applicazione ai contenuti dell'art.51 comma 1 bis della L.R.12/2005 e smi ha dato indicazione di predisporre la presente variante al Piano delle Regole del PGT vigente per la identificazione degli ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale.

1) I contenuti relativi agli aspetti commerciali del PGT approvato

Si ritiene opportuno, in via preliminare, esplicitare che il Piano di Governo del Territorio vigente ha definito l'approccio al tema del sistema commerciale attraverso diversi livelli di trattazione che di seguito si richiamano :

nel *DOCUMENTO di PIANO*:

RELAZIONE DI PIANO: in particolare al Capitolo 3 - *Struttura e progetto del Documento di Piano*- 3.2.5 "Scenari per il sistema delle attività economiche" ove si ribadisce che le politiche di programmazione del territorio non possono prescindere da un approccio indirizzato alla ricerca di un sostanziale ed efficace equilibrio tra le funzioni insediabili e la ricerca di nuove opportunità occupazionali che portano la città ad essere un polo economico attrattivo. Vista l'indagine effettuata sul sistema commerciale in sede fissa, costituito da 4 grandi strutture di vendita, 108 medie strutture di vendita e oltre 2.500 esercizi di vicinato, completato da circa 550 esercizi di somministrazione di alimenti e bevande si rende evidente come l'attuale modello tenda a separare le varie funzioni della città anziché integrarle, mentre il territorio urbano ha necessità di ricostituire, attraverso le attività economiche di prossimità, l'elemento centrale che consente ai centri storici di mantenersi punto di riferimento identitario per le collettività che ad essi fanno capo.

- *INDIRIZZI E CRITERI - Titolo I Principi e contenuti del Documento di Piano - CAPO B Contenuti e struttura* ed in particolare l'art 14 dove si esprimono i principi per la programmazione della rete di distribuzione commerciale sul territorio comunale ed i seguenti criteri di indirizzo:
 - riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali già esistenti;
 - **valorizzazione dell'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico e integrazione delle funzioni commerciali, attraverso un corretto dimensionamento, con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche) e promozione del loro servizio commerciale unitario;**
 - localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico, con particolare riferimento alle stazioni ferroviarie e alle condizioni di accessibilità riferite agli insediamenti periurbani;
 - particolare considerazione e valorizzazione delle funzionalità ed identità degli assi stradali di supporto localizzativi;
 - **valorizzazione delle attività commerciali storiche e di nicchia, anche nella configurazione dello spazio urbano e di vendita.**
- **ALLEGATO 2 AL DOCUMENTO PIANO: "Indirizzi e criteri per il sistema commerciale"** dove nella *Relazione*, al Capitolo 2 - "Quadro normativo di riferimento" si ritrova uno specifico paragrafo, il 2.4 - "Conservazione degli esercizi e delle aree commerciali storiche" che prevede in modo attento che "Particolare attenzione è stata posta alla presenza di negozi storici, ovvero di esercizi commerciali che presentano caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico-architettonico e che costituiscono significativa testimonianza dell'attività commerciale comunale e lombarda. Tale

realità è stata oggetto di una specifica indagine ricognitiva finalizzata alla rilevazione puntuale, riconoscendo tali “presenze” come vere emergenze storiche del tessuto urbano, ai sensi del D.g.r. 20 gennaio 2009 n.8/8886” ; ed al Capitolo 3 – “Indirizzi e criteri per il sistema commerciale nel Piano del Governo del Territorio”, si articola e si definisce l’approccio alla valorizzazione del sistema commerciale nei vari suoi livelli dalla grande, media distribuzione sino al negozio di vicinato.

nel **PIANO delle REGOLE:**

- **RELAZIONE DI PIANO**

in particolare al “Capitolo 2 - *Struttura del Piano delle Regole*” 2.1 – “*Criteri per la classificazione del territorio comunale*” è descritto il metodo per la selezione degli ambiti da classificare come tessuti storici della Città, secondo cui il Piano delle Regole viene a collocarsi in continuità con l’approccio del PRG del 2000, a suo tempo fondato sull’esigenza di andare a rileggere siti e contesti, di decostruirli e reinterpretarli attribuendo ai loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati, l’importanza di strumenti in forza dei quali ristabilire legami complessi tra gli abitanti, l’ambiente e i luoghi, gli spazi ed i tempi della città contemporanea.

Pertanto, da un’articolazione tipo-morfologico operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell’edilizia e dell’ambiente urbano (per riconoscerne la ricchezza delle tipologie edilizie presenti e la qualità ambientale del costruito), con il Piano delle Regole si passa a una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, a loro volta, suddivisi in Componenti, a loro volta articolate in Elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l’attenzione non tanto sul singolo manufatto quanto, piuttosto, sulla struttura degli Ambiti e delle loro Componenti, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l’individuazione di parti di città (a un tempo spazi aperti ed edifici), i Tessuti, i cui caratteri di omogeneità (sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie) sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti ma costantemente ripetuti e articolati.

Questo schema di suddivisione del tessuto urbano consolidato esterno al centro storico in tessuti omogenei dal punto di vista morfologico, è finalizzato a sottolineare alcune specifiche differenze da cui discendono modalità di intervento diverse (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate a consentire la formazione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

La restituzione della composizione del tessuto urbano, individua le diverse strutture e regole di formazione così come le trasgressioni, le discontinuità ed i punti di rottura avvenuti nel tempo, ponendo l’accento sui caratteri specifici dei differenti luoghi.

La disposizione planimetrica sul suolo urbanizzato, le dimensioni e i caratteri architettonici degli edifici, permettono infatti di ricostruire la storia degli interventi e degli specifici differenti operatori: quello pubblico, con gli insediamenti unitari di edilizia pubblica e quelli di edilizia economica e popolare e quello privato, con “l’intervento puntuale”, i piani di lottizzazione, le operazioni di “recupero”.

La definizione di questa articolazione per sottosistemi supera sia la semplice zonizzazione funzionale, sia le analisi tipologiche legate alle caratteristiche distributive e architettoniche del

singolo edificio, per esprimere invece una tipologia urbanistica in grado di offrire una interpretazione sintetica e relazionale della struttura propria dello spazio urbano.

Ciò in termini, ad esempio, di rapporti tra suolo costruito e suolo libero, pubblico e privato, collettivo e individuale, allineamenti prevalenti, presenza di verde pubblico e privato, di percorsi pubblici.

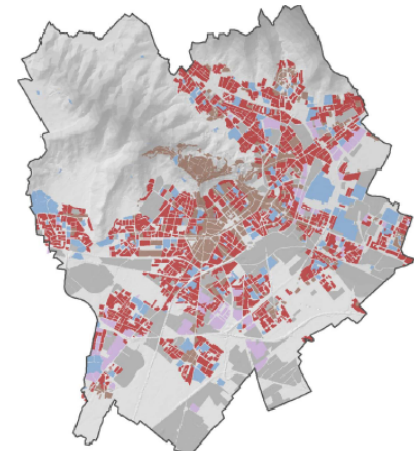
In questo modo, il governo delle trasformazioni diffuse è garantito e supportato dall'uso di norme che si applicano non al singolo lotto ma ad ambiti omogenei, con il PdR individua gli ambiti del tessuto urbano consolidato riconoscendo i nuclei di antica formazione e le successive stratificazioni della Città Storica (città alta, borghi, nuclei periferici), riconducibili alla "zona A". Per quanto riguarda il Sistema Insediativo, in sintesi, gli ambiti sono rappresentati dai principali Tipi di Città, nei quali sono riconoscibili le stratificazioni storiche e sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni, determinati usi, tra loro non necessariamente contigui e con differenti estensioni, derivanti dall'aggregazione di singoli elementi. I 5 Tipi di Città: Città Storica antica e moderna, Città Consolidata, Città delle Attività, Città dei Servizi e delle Attrezzature, Città in Trasformazione."

Per una più facile comprensione della struttura proposta nel Piano delle regole si ripropone lo Schema di sintesi del Piano delle Regole - Sistema Insediativo dove sono declinate sinotticamente le articolazioni del Centro Storico.

2.2 Schema di sintesi del Piano delle Regole - Sistema Insediativo

PIANO DELLE REGOLE

SISTEMI	AMBITI	COMPONENTI	ELEMENTI	FUNZIONI	PRESCRIZIONI	PIANI E STRUMENTI		
INSEDIATIVO	CITTÀ STORICA ANTICA E MODERNA	TESSUTO STORICO STRATIFICATO SU IMPIANTI ORIGINALI	EMERGENZE STORICHE ANTICHE E MODERNE	ATTIVITÀ	TIPICI DI INTERVENTO	SOVRADORDINATI VIGENTI PPPC Piano Regolatore Piano del Centro Storico PARTICOLAREGGIATI VIGENTI PPCA Piano Partecipativo di Recupero di Città Alta e Borgo Casale PPAV Piano Partecipativo di Recupero di Via della Pace STRUMENTI VIGENTI PPR Piano di Recupero di via Omerigi PROPOSTI PA1 Progetto di riqualificazione e recupero del nucleo di Piazza Mattoni PA2 Progetto di recupero e valorizzazione del complesso storico testimoniale di Piazza		
		NS1 NUCLEO STORICO DI CITTÀ ALTA NS2 TESSUTO DEI BORGHI STORICI NS3 FRONTI STORICI E NUCLEI DI PRIMA FORMAZIONE NS4 NUCLEO STORICO PERIFERICO TESSUTO STORICO DI SOSTITUZIONE E DI AMPLIAMENTO	ES1 VILLE E GIARDINI STORICI DI PREGIO ES2 EDIFICIO E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTÀ STORICA ES3 EDIFICIO E COMPLESSI ISOLATI DELLA CITTÀ MODERNA ES4 EDIFICIO E COMPLESSI INDUSTRIALI DI PREGIO ES5 EDIFICIO CONTEMPORANEO DI RILIEVO	C COMMERCIALI TA1 EDIFICIO PER ATTIVITÀ TU1 EDIFICIO PER UFFICI TR1 EDIFICIO RICETTIVO P PRODUTTIVO / AGRICOLA A AGRICOLE	R0 Ristrutturazione conservativa R01 Ristrutturazione edilizia grado 1 R02 Ristrutturazione edilizia grado 2 R0 Ristrutturazione urbanistica CR Demolizione con ricostruzione d Demolizione senza ricostruzione			
		TSS TESSUTO STORICO DI EPOCA OTTO-NOVECENTESCA TSE TESSUTO STORICO DI EPOCA CONTEMPORANEA TSS QUANTIFICAZIONE MODERNA TSE QUANTIFICAZIONE CONTEMPORANEA DI RILIEVO	EDIFICIO SPARSO ES1 EDIFICIO SPARSO ISOLATO	S SERVIZI E ATTREZZATURE				
		CITTÀ CONSOLIDATA	TESSUTO CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO CHIUSO O SEMI-APERTO	AD1 TESSUTO CHIUSO AD ALTA DENSITÀ AD2 TESSUTO SEMI-APERTO AD ALTA DENSITÀ MAD1 TESSUTO SEMI-APERTO A MEDIA-ALTA DENSITÀ TESSUTO CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO APERTO O LIBERO				
			AD3 TESSUTO APERTO AD ALTA DENSITÀ MAD2 TESSUTO APERTO A MEDIA ALTA DENSITÀ MAD3 TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ E IMPIANTO IRREGOLARE MAD4 TESSUTO APERTO A MEDIA DENSITÀ E IMPIANTO IRREGOLARE MAD5 TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ, TIPOLOGIA A VILLA MAD6 TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ, MAGLIA REGOLARE TIPOLOGIA UNITARIA MAD7 TESSUTO APERTO A BASSA DENSITÀ, MAGLIA TIPOLOGICA NON UNITARIA					
			TESSUTO CON TIPOLOGIE INSEDIATIVE A IMPIANTO LIMITATO	LU1 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO AD ALTA DENSITÀ LU2 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA ALTA DENSITÀ LU3 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A MEDIA DENSITÀ LU4 TESSUTO A IMPIANTO UNITARIO A BASSA DENSITÀ				
			TESSUTO CON PRESSIONE DI ATTIVITÀ MISTE E POLIFUNZIONALI	MMA TESSUTO POLIFUNZIONALE AD ALTA DENSITÀ MMA TESSUTO MISTO A MEDIA DENSITÀ MMA TESSUTO MISTO A BASSA DENSITÀ				
			ATTIVITÀ LEGATE AL SISTEMA NELLA PRODUZIONE TRADIZIONALE	AP TESSUTO PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE AC TESSUTO PER ATTIVITÀ COMMERCIALI E DESTINATE ALLA VENDITA AA ATTIVITÀ LEGATE AL SISTEMA RESPONSORIALI AA ATTIVITÀ E SERVIZI INTEGRATIVI DELLA FUNZIONE AEROPORTUALE				
			CITTÀ DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	SAS SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA SOVRALocale SAU SERVIZI URBANI E ATTREZZATURE A SCALA LOCALE				
			CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	PAI1 PIANI PROGRAMMABILI E INTERVENTI IN ATTO IUS INTERVENTI IN CORSO DI ATTUAZIONE PAI2 PIANI E INTERVENTI PREVISTI DAL PDR AT AMBITI DI TRASFORMAZIONE Nc INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A VOLUMETRIA DEFINITA Nc NUOVA STORIA				



Anche il Capitolo 3 – “Il Sistema Insediativo: obiettivi e articolazione” contiene una elencazione di obiettivi posti per la valorizzazione del contesto storico precedentemente classificato. In particolare si richiama il cap. 3.3 - La Città Storica antica e moderna (CS) in cui si evidenzia che

“L’analisi della città storica realizzata dal PdR si è pertanto concentrata sulla individuazione dei principali tessuti storici che la compongono, in parte derivante da precedenti studi relativi al centro storico, in parte riconducibile a precedenti piani (PRG, PPRCA), per i quali il PGT recepisce le indicazioni normative già individuate, effettuando una verifica finalizzata all’aggiornamento dei dati pregressi e proponendo delle modifiche/integrazioni relative ad elementi puntuali e/o complessi, per i quali il Piano delle Regole ha definito specifiche modalità di intervento. La Città Storica proposta dal Piano delle Regole non si limita alla accezione tradizionale di tale città, generalmente coincidente con la zona A, ma estende il concetto di valore storicotestimoniale anche a parti di città esterne a tale perimetrazione, in riferimento alla inclusione di tessuti otto-novecenteschi, fronti storici, tessuti moderni e alla pluralità delle emergenze storico testimoniali (anche di epoca moderna e contemporanea) rilevate nell’ambito del tessuto insediativo. La Città Storica antica e moderna individua pertanto l’insieme integrato costituito:

- 1) dall’area storica principale, denominata “Città Alta”, di impianto medioevale, prevalentemente localizzata all’interno della cerchia delle mura venete, ad eccezione dell’ambito di Borgo Canale, che, pur rappresentando un nucleo esterno alla cerchia, risulta strettamente connesso al sistema della città antica e dai suoi ambiti complementari; costituendone pertanto parte integrante
- 2) dall’ambito dei cinque borghi storici immediatamente esterni alla cinta muraria, localizzati lungo le radiali di accesso alla città antica e riconoscibili per impianto morfotipologico e per caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali di pregio; dai tessuti otto-novecenteschi della Città Bassa, distinguibili per i loro caratteri di rilievo storico e architettonico, riferibili non solo alle caratteristiche tipologiche, ma anche alle loro relazioni con l’intorno urbano e gli assi viari;
- 4) dal centro cittadino, riconoscibile dall’impianto urbanistico unitario risalente ai primi trent’anni del Novecento e realizzato nella sua configurazione attuale attraverso interventi urbanistici, progetti urbani e singole nuove realizzazioni, prevalentemente destinati ad accogliere funzioni pubbliche ad opera di nomi autorevoli, tra cui Marcello Piacentini, Luigi Angelini, Alziro Bergonzo, Giovanni Muzio, Enrico Sesti, Angiolo Mazzoni ed altri;
- 5) dagli edifici moderni e contemporanei, singoli o parti di impianti complessi, realizzati a partire dagli anni Trenta e che comprendono esempi di architettura pubblica e/o privata di pregio, riconducibili al movimento razionalista e/o relativi a edilizia popolare degli anni ’60-’70, di cui il PGT propone un puntuale rilievo e catalogazione (da effettuarsi anche attraverso elaborati cartografici e schede), che costituisca parte integrante del quadro conoscitivo;
- 6) dai fronti storici e dai nuclei storici periferici, comprendenti i fronti lungo gli assi storici principali e i tessuti storici marginali esterni alla città centrale, di matrice rurale e corrispondenti ai centri storici dei nuclei urbani minori annessi in seguito ai processi di espansione della città consolidata;
- 7) dalle singole emergenze storico-architettoniche di pregio, individuate come edifici speciali da sottoporre a indicazioni di tutela in quanto soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 già inseriti nell’Inventario dei Beni Culturali isolati e/o segnalati dal PGT.

Per tale città il PGT individua delle specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall’altro alla

ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, anche turistica, ma non solo, che la città storica può e deve avere all'interno della città contemporanea.

In questa logica il PGT dovrà fare i conti con i processi (più o meno recenti) di trasformazione, anche profonda, che hanno interessato non solo la formazione sociale locale (con problematiche relative all'accessibilità e alle condizioni dell'offerta di servizi alla residenza), ma anche e soprattutto l'uso del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Per quanto riguarda il patrimonio monumentale, storico-architettonico e culturale esistente e il catalogo delle esperienze urbanistiche che la città e il territorio di Bergamo può vantare, il PGT considera tali elementi come parte integrante dell'analisi relativa alle risorse e alle potenzialità esistenti.

Infine il PGT nel suo corredo descrittivo esplicita alcuni specifici affondi ai seguenti paragrafi:

3.3.1 - Il Piano Particolareggiato di Recupero di Città Alta e Borgo Canale (PPRCA)

3.3.2 - I Borghi storici: le Schede dei Cataloghi

3.3.3 - I Piani Particolareggiato di Recupero dei Vecchi Nuclei (PPRVN)

3.3.4 - Il Centro Cittadino, la città storica piacentiniana e i tessuti storici di epoca otto-novecentesca

3.3.5 - Impianti urbani, elementi degli spazi aperti, edifici e complessi monumentali, edifici con vincolo, beni culturali isolati, edifici moderni e contemporanei.

2) Metodo per la individuazione degli ambiti commerciali di pregio (art 51 bis LR12/05)

Sulla scorta degli indirizzi già riscontrabili nella pianificazione comunale vigente e nei precedenti capitoli della presente relazione riorganizzati sistematicamente al fine di dare una lettura completa, ma selettiva ed orientata al tema in argomento, si è proceduto ad un attento approfondimento delle varie componenti e caratteristiche che l'ambito commerciale di pregio deve riscontrare per essere tale.

A tal fine l'approccio non poteva essere che molteplice, in relazione alle diverse e plurali tematiche che concorrono a caratterizzare gli ambiti, introducendo una lettura del territorio operata a più scale e più livelli.

- **Analisi multiscalare**

E' stata condotta un'attenta analisi dei vari livelli tematici del contesto storico, interpretando interferenze e correlazioni in modo da far emergere gli ambiti di pregio secondo le seguenti caratteristiche già riscontrabili nelle recenti ri-letture operate con il PGT o con specifici studi di settore:

1. Storicità e valorizzazione identità con riferimento ai **tessuti della città storica**
2. Valori architettonici e ambientali con riferimento al repertorio dei valori architettonici e culturali ed ai **vincoli sovraordinati**
3. Connotazioni salienti del Paesaggio urbano storico con riferimento a **decoro, rapporto spazi aperti/edifici/scena urbana**
4. Composizione del sistema commerciale minuto nei Centri Storici con riferimento alla **ricognizione e localizzazione dei negozi storici , artigianato, esercizi vicinato, pubblici esercizi**, e al **Distretto Urbano del Commercio** istituito nel centro cittadino.

- **Sintesi operativa**

A seguito della analisi condotta si è proceduto alla identificazione del possibile perimetro degli ambiti del "*tessuto storico di pregio*" ai fini della valorizzazione del sistema commerciale.

Essa ha portato ad interpretare il contesto storico con l'applicazione dei criteri suindicati nel seguente modo:

1. sono state ricomprese nel perimetro che individua gli ambiti di pregio storico le zone "A" così come classificate dal PGT in applicazione del DM 1444/68, per le parti di esse che costituiscono un aggregato urbano organico, dotato di spazi aperti di relazione e di una struttura insediativa connotata da fronti urbani commerciali esistenti o potenziali;
2. sono stati ricompresi tutti gli ambiti di Città Alta (tessuto NS1) e dei Borghi Storici (TS2);
3. sono stati inseriti gli ambiti urbani ricadenti nella Zona omogenea "A" e contemporaneamente interessati dai vincoli paesaggistici ed ambientali "B" "C", "F", "G" e "M";
4. sono infine interessati dalle previsioni della presente variante tutti gli ambiti ove ricadono beni architettonici vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 e smi come individuati nell'elaborato cartografico PR8 - "*Vincoli e Tutele*" del Piano delle Regole

Per una più facile comprensione della metodologia proposta si allegano le tavole tematiche di studio "*Tavola tematica ricognitiva per l'individuazione del perimetro degli ambiti storici attraverso la sovrapposizione dei tessuti NS1, TS2, zona omogenea di tipo A e perimetri dei Borghi Storici*" e "*Tavola tematica ricognitiva per l'individuazione del perimetro degli ambiti storici attraverso la sovrapposizione*

dei vincoli paesistici ed ambientali "B","C","F","G", "M" e perimetri dei nuclei storici del Piano Territoriale di Coordinamento” che hanno condotto alla individuazione degli ambiti; per facilitare l’individuazione degli stessi si allega anche l’elenco delle vie ricomprese nel perimetro individuato.

- **Elementi di variazione urbanistica**

Si precisa da subito che le variazioni introdotte dal presente atto pianificatorio riguardano esclusivamente la disciplina del Piano delle Regole.

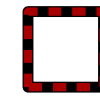
Il lavoro di sintesi sopra descritto ha prodotto i seguenti elementi progettuali costitutivi della variante:

- 1) **Relazione Illustrativa;**
- 2) Nuovo elaborato cartografico denominato **PR11- “Ambiti storici per la valorizzazione del sistema commerciale”** ad integrazione degli elaborati cartografici costitutivi del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che individua il perimetro in cui sono ricompresi gli ambiti suddetti;
- 3) **Integrazione normativa dell’elaborato PR0b – Norme- agli artt. 23.3 e 27.3.**disciplinanti le destinazione d’uso ammesse all’interno degli ambiti individuati dalla presente variante

L’individuazione di detti ambiti consente di definire apposita regolamentazione commerciale ed edilizia per favorire l’insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblici esercizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro del territorio di riferimento.

Tavola tematica ricognitiva per l'individuazione del perimetro degli ambiti storici attraverso la sovrapposizione dei tessuti NS1, TS2, zona omogenea di tipo A e perimetri dei Borghi Storici

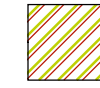
LEGENDA



PERIMETRI BORGHI STORICI



NS1
NUCLEO STORICO DI CITTA' ALTA



ZONE OMOGENEE DI TIPO A



TS2
TESSUTO DEI BORGHI STORICI

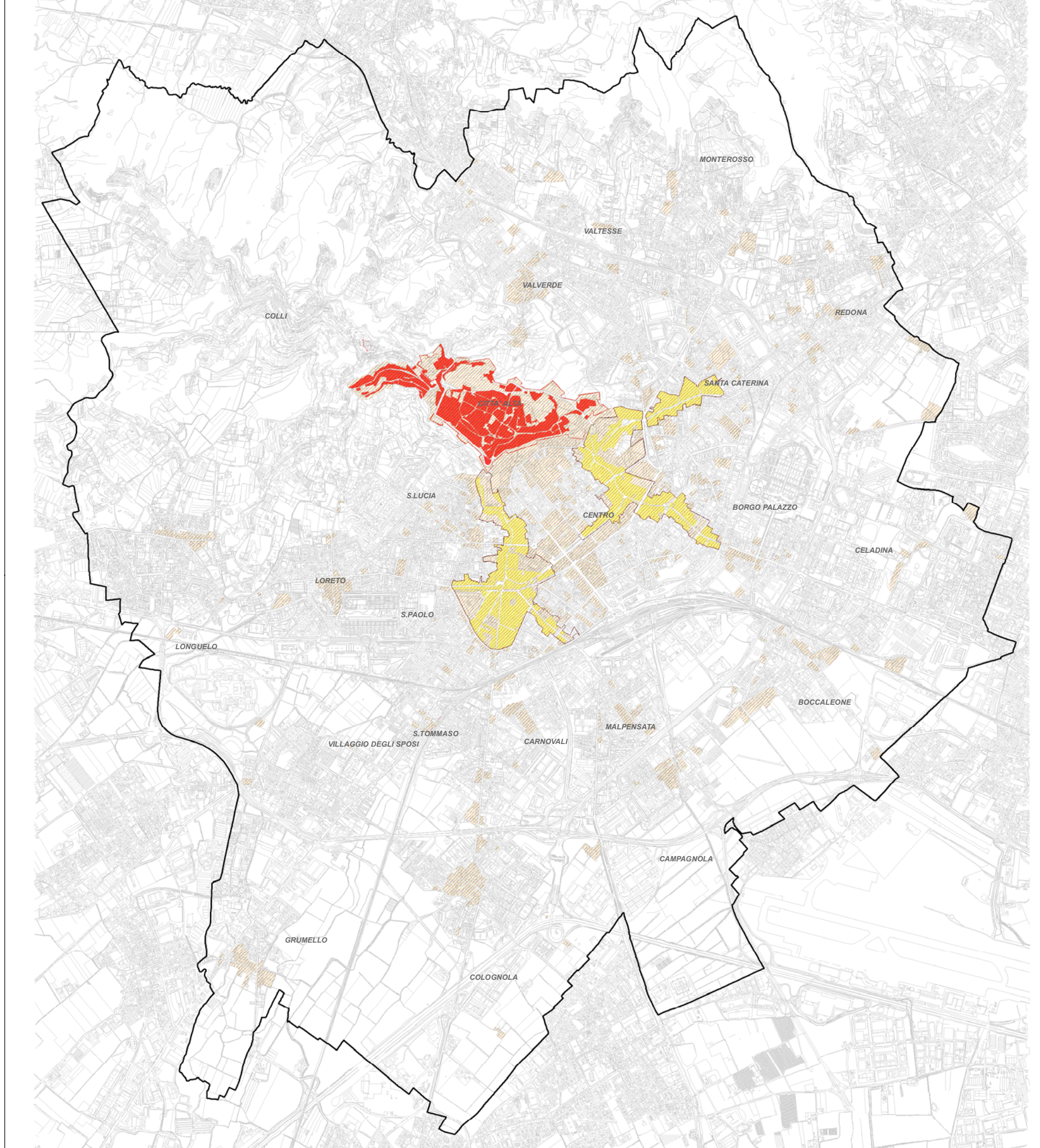


TAVOLA TEMATICA RICOGNITIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI STORICI ATTRAVERSO LA SOVRAPPOSIZIONE DEI TESSUTI NS1, TS2, ZONA OMOGENEA DI TIPO A E PERIMETRI DEI BORGHI STORICI

Tavola tematica ricognitiva per l'individuazione del perimetro degli ambiti storici attraverso la sovrapposizione dei vincoli paesistici ed ambientali "B","C","F","G", "M" e perimetri dei nuclei storici del Piano Territoriale di Coordinamento

LEGENDA

VINCOLI DERIVANTI DAL D. LGS. 42/04
"CODICE BENI CULTURALI E PAESAGGIO" E VINCOLI DIRETTI

BENI CULTURALI, AMBIENTALI E ARCHEOLOGICI

















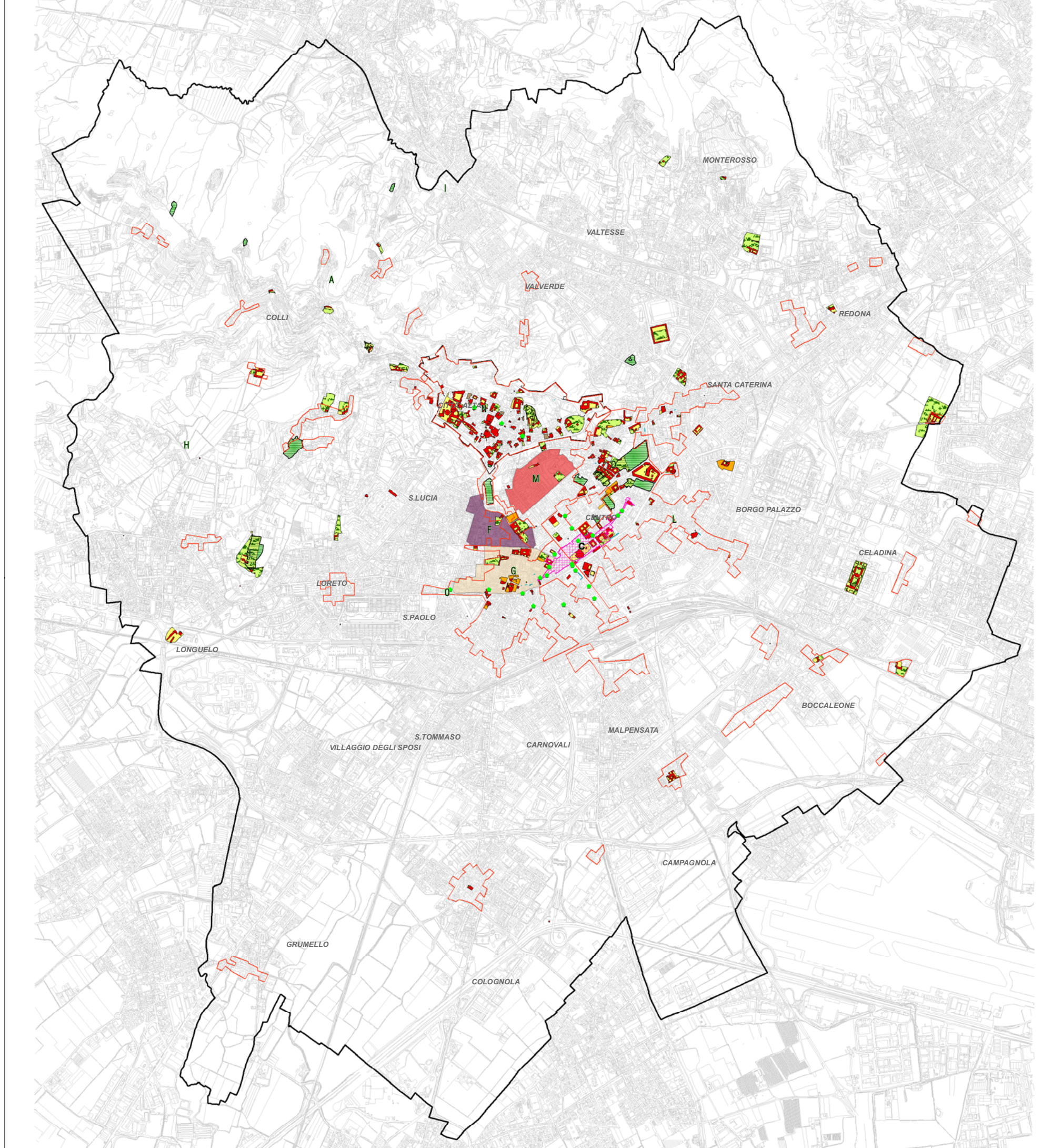
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ZONA OVEST VIALE VITTORIO EMANUELE
D.M. 07.06.1961 G.U. 152
DEL 22.06.1961 (art.2) |  | VINCOLO DI RISPETTO
DEL GIARDINO* |
|  | ZONA CENTRO
D.M. 12.10.1962 G.U. 296 DEL
21.11.1962 (art.2) |  | IMMOBILI ASSOGGETTATI
A VINCOLO
ARCHEOLOGICO DIRETTO |
|  | ZONA NULLO - S. ALESSANDRO
D.M. 25.08.1965 G.U. 303
DEL 04.12.1965 (art.2) |  | GIARDINO VINCOLATO* |
|  | ZONA BORGO SAN LEONARDO
D.M. 04.07.1966 G.U. 236
DEL 22.09.1966 (art.2) |  | IMMOBILE VINCOLATO* |
|  | ZONA VIALE V. EMANUELE CORNASELLO
D.M. 12.06.1967 G.U. 173 DEL 12.07.1967
(art.2) |  | MURA VENETE E
RESTI DELLE MURAIN*E* |
|  | ZONA VIA BROSETA ANGOLO
PALMA IL VECCHIO
DELIBERAZIONE 22.04.2009 G.U. 118
DEL 23.05.2009 |  | PERTINENZE VINCOLATE
(PIAZZETTE, CHIOSTRI,
...) |
|  | GIARDINO E PARCO VINCOLATO* |  | VINCOLO RISPETTO
DEL COMPLESSO
MONUMENTALE* |
|  | NUCLEI STORICI
PIANO TERRITORIALE DI
CORDINAMENTO | | |
|  | NEGOZI STORICI | | |

TAVOLA TEMATICA RICOGNITIVA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEGLI AMBITI STORICI ATTRAVERSO LA SOVRAPPOSIZIONE DEI VINCOLI PAESISTICI ED AMBIENTALI "B", "C", "F", "G", "M" E PERIMETRI DEI NUCLEI STORICI DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO



Elenco vie ricomprese nel perimetro individuato ai sensi del comma 1 bis art 51 L.R.12/05

TABELLA ELENCO VIE RICOMPRESSE NEL PERIMETRO INDIVIDUATO NELL'ELABORATO CARTOGRAFICO
PR11 - AMBITI STORICI PER LA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE PIANO DELLE REGOLE

TOPONIMO	VIA INTERA	PARI	DISPARI
CONTRADA TRE PASSI	TUTTA		
GALLERIA COSIMO FANZAGO	TUTTA		
GALLERIA SANTA MARTA	TUTTA		
LARGO BELOTTI BORTOLO	TUTTA		
LARGO COLLE APERTO	TUTTA		
LARGO DI PORTA SANT'ALESSANDRO	TUTTA		
LARGO DI PORTA SANT'ALESSANDRO	TUTTA		
LARGO MEDAGLIE D'ORO		12	
LARGO MONTELUONGO	TUTTA		
LARGO PORTA NUOVA	TUTTA		
LARGO REZZARA NICOLO'	TUTTA		
PASSAGGIO BRUNI ROBERTO	TUTTA		
PASSAGGIO CA' LONGA	TUTTA		
PASSAGGIO DA PRATTA BECHARINO	TUTTA		
PASSAGGIO DEI CANONICI LATERANENSI	TUTTA		
PASSAGGIO DEL CALEPINO	TUTTA		
PASSAGGIO DELLA TORRE DI ADALBERTO	TUTTA		
PASSAGGIO DON ANTONIO SEGHEZZI	TUTTA		
PASSAGGIO LIMONTA GIOVANNI	TUTTA		
PASSAGGIO SAN BARTOLOMEO	TUTTA		
PIAZZA ALIGHIERI DANTE	TUTTA		
PIAZZA ANGELINI LUIGI	TUTTA		
PIAZZA CAVOUR CAMILLO	TUTTA		
PIAZZA CITTADELLA	TUTTA		
PIAZZA DELLA LIBERTA'	TUTTA		
PIAZZA DUOMO	TUTTA		
PIAZZA GIULIANI REGINALDO	TUTTA		
PIAZZA MARCONI GUGLIELMO			11- 11/A
PIAZZA MASCHERONI LORENZO	TUTTA		
PIAZZA MATTEOTTI GIACOMO	TUTTA		
PIAZZA MERCATO DEL FIENO	TUTTA		
PIAZZA PONTIDA	TUTTA		
PIAZZA ROSATE	TUTTA		
PIAZZA SANT'ANNA	TUTTA		
PIAZZA VECCHIA	TUTTA		
PIAZZA VITTORIO VENETO	TUTTA		
PIAZZALE BRIGATA LEGNANO	TUTTA		
PIAZZALE DELLA REPUBBLICA	TUTTA		
PIAZZALE OBERDAN GUGLIELMO	TUTTA		
PIAZZETTA PIAVE	TUTTA		
PIAZZETTA SAN BARTOLOMEO	TUTTA		
PIAZZETTA SAN MARCO	TUTTA		
PIAZZETTA SANTO SPIRITO	TUTTA		
PIAZZETTA VERZERI EUSTOCHIO TERESA	TUTTA		

TOPONIMO	VIA INTERA	PARI	DISPARI
PIAZZETTA ZAVADINI GUIDO	TUTTA		
ROTONDA DEI MILLE	TUTTA		
SCALETTA SORGENTE BERTELLO	TUTTA		
VIA ADAMELLO	TUTTA		
VIA ALLA PORTA DI S.LORENZO	TUTTA		
VIA ARENA	TUTTA		
VIA BATTISTI CESARE			1 -17
VIA BELTRAMI COSTANTINO		22 -22/B	1 -3/A
VIA BIANCO MARIO	TUTTA		
VIA BOCCOLA	TUTTA		
VIA BONO BARTOLOMEO		18/A -20/B	55 -57/A
VIA BONOMELLI GEREMIA			DAL 1 -AL5/B
VIA BONOMELLI GEREMIA			DAL 1 -AL5/B E DAL 17 AL 17/B
VIA BORFURO	TUTTA		
VIA BORGO CANALE		26451	1 -33/A
VIA BORGO PALAZZO		2 -84G	1 - 65A
VIA BRIGATA LUPI	TUTTA		
VIA BRIGNOLI LUIGI	TUTTA		
VIA BROSETA		2- 60	1/A -49
VIA CAMOZZI GABRIELE	TUTTA		
VIA CAPPUCCINI		1 -5	2 - 4/B
VIA CASSINA ANGELO	TUTTA		
VIA COGHETTI FRANCESCO			1 -1/A
VIA COLLEONI BARTOLOMEO	TUTTA		
VIA CORNASELLO	TUTTA		
VIA CRISPI FRANCESCO	TUTTA		
VIA CUCCHI FRANCESCO	TUTTA		
VIA D' ALZANO GUGLIELMO		2 - 4/G	1-3
VIA DA BARZIZZA GASPARINO		2 -2/A	
VIA DA CALEPIO AMBROGIO		2 -4	1 -3
VIA DA ROSCIATE ALBERICO		2 e 4/C	DAL 1 -AL 7 E DAL 19/A AL 21/A
VIA DEGLI ORTI	TUTTA		
VIA DEI CAPODIFERRO	TUTTA		
VIA DEI CARROZZAI	TUTTA		
VIA DEI CELESTINI		2- 2/G	3 -7/A
VIA DEI PARTIGIANI	TUTTA		
VIA DON CARLO BOTTA	TUTTA		
VIA DONIZETTI GAETANO	TUTTA		
VIA DUZIONI NORBERTO	TUTTA		
VIA FARA	TUTTA		
VIA FRA' DAMIANO DEI ZAMBELLI	TUTTA		
VIA FRIZZONI TEODORO	TUTTA		
VIA GALLICCIOLI FRANCESCO	TUTTA		
VIA GARBELLI FRANCESCO	TUTTA		
VIA GARIBALDI GIUSEPPE		2 -12/D	3 - 3M

TOPONIMO	VIA INTERA	PARI	DISPARI
VIA GHISLANDI VITTORE		2 - 4	1 - 7
VIA GOMBITO	TUTTA		
VIA GREPPI GIUSEPPE	TUTTA		
VIA LAPACANO		2 -4/A	1-3
VIA LOCATELLI ANTONIO	TUTTA		
VIA LONGO GUGLIELMO			1 - 3
VIA LUPO MARIO	TUTTA		
VIA MADONNA DELLA NEVE			39/C -53
VIA MAJ ANGELO		DAL 2 -AL 4/C e dal 34 al 36	35/C - 39/B
VIA MANZU' GIACOMO	TUTTA		
VIA MASONE	TUTTA		
VIA MATRIS DOMINI	TUTTA		
VIA MAYR SIMONE	TUTTA		
VIA MAZZI ANGELO		DAL 2 - al 42 E DAL 52 al 62	
VIA MILAZZO		12/A	
VIA MONTE GRAPPA	TUTTA		
VIA MONTE NERO	TUTTA		
VIA MONTE ORTIGARA	TUTTA		
VIA MONTE PASUBIO	TUTTA		
VIA MONTE SABOTINO	TUTTA		
VIA MONTE SAN MICHELE	TUTTA		
VIA MORONI GIANBATTISTA		2 - 188	1 -149
VIA NOCA	TUTTA		
VIA NOVELLI ERMETE		1 - 12	1
VIA NULLO FRANCESCO			1 - 1/A
VIA OSMANO	TUTTA		
VIA PALAZZOLO DON LUIGI		6 -100	7-19
VIA PALEOCAPA PIETRO		DAL 2 AL 10 e DAL 20/A Al 20/B	DAL 1 -AL 1/E e DAL 11/B AL 25
VIA PALLAVICINO SFORZA	TUTTA		
VIA PALMA IL VECCHIO		DAL 24/L al 26	1 - 157
VIA PELABROCCO	TUTTA		
VIA PETRARCA FRANCESCO	TUTTA		
VIA PICCININI DANIELE	TUTTA		
VIA PIGNOLO	TUTTA		
VIA PITENTINO ALBERTO		DAL 2 AL 2/H	
VIA PORTA DIPINTA	TUTTA		
VIA PRADELLO		DAL 2 AL 14	DAL 1 AL 27
VIA PREVITALI ANDREA		DAL 2 AL 36	
VIA QUARENGHI GIACOMO	TUTTA		
VIA RIVOLA	TUTTA		
VIA ROCCA	TUTTA		
VIA ROSATE	TUTTA		
VIA SALVECCHIO	TUTTA		
VIA SAN BENEDETTO	TUTTA		

TOPONIMO	VIA INTERA	PARI	DISPARI
VIA SAN BERNARDINO		DAL 2 AL 70A	DAL 1 AL 61C
VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI	TUTTA		
VIA SAN GIACOMO	TUTTA		
VIA SAN GIORGIO		DAL 4 AL 6	DAL 1 AL 1D
VIA SAN GIOVANNI	TUTTA		
VIA SAN LAZZARO	TUTTA		
VIA SAN LORENZINO	TUTTA		
VIA SAN LORENZO	TUTTA		
VIA SAN PANCRAZIO	TUTTA		
VIA SAN SALVATORE	TUTTA		
VIA SAN TOMASO	TUTTA		
VIA SAN VIGILIO		DAL 2 AL 4	DAL 1 AL 5B
VIA SANTA CATERINA	TUTTA		
VIA SANTA ELISABETTA	TUTTA		
VIA SANT'ALESSANDRO	TUTTA		
VIA SANT'ANTONINO		DAL 2 ALL'8	
VIA SANT'ORSOLA	TUTTA		
VIA SCOTTI GIAN MARIA		DAL 36 AL 38	
VIA SENTIERONE	TUTTA		
VIA SOLATA	TUTTA		
VIA SORA GENNARO	TUTTA		
VIA SPAVENTA SILVIO		DAL 38 AL 78	DAL 21 AL 29
VIA SUDORNO		DAL 2 AL 16	DAL 1 AL 17
VIA TARAMELLI TORQUATO	TUTTA		
VIA TASCA VITTORE	TUTTA		
VIA TASSIS	TUTTA		
VIA TASSO TORQUATO	TUTTA		
VIA TIRABOSCHI GEROLAMO	TUTTA		
VIA TORRETTA		DAL 2 AL 2B	DAL 1 AL 1C
VIA TRE ARMI			1-3A
VIA VAGINE	TUTTA		
VIA VERDI GIUSEPPE	TUTTA		
VIA VEZZA D'OGGIO			I NUMERI 1-1/a-15-17
VIA VIGLIANI CARLO	TUTTA		
VIA XX SETTEMBRE	TUTTA		
VIA ZAMBIANCHI EZIO	TUTTA		
VIA ZAMBONATE	TUTTA		
VIA ZELASCO GIOVANNI E RODOLFO	TUTTA		
VIA ZILIOI SEBASTIANO	TUTTA		
VIALE ALBINI	TUTTA		
VIALE DELLE MURA	TUTTA		
VIALE GIULIO CESARE			1/a
VIALE MURAINI			
VIALE PAPA GIOVANNI XXIII	TUTTA		
VIALE ROMA	TUTTA		
VIALE SANTUARIO DELL'ADDOLORATA		DAL 2 AL 6	DAL 1 AL 5
VIALE VITTORIO EMANUELE II	TUTTA		

TOPONIMO	VIA INTERA	PARI	DISPARI
VICOLO ANGHINELLI LUIGI	TUTTA		
VICOLO AQUILA NERA	TUTTA		
VICOLO BANCALEGNO	TUTTA		
VICOLO BETTAMI	TUTTA		
VICOLO DEI DOTTORI	TUTTA		
VICOLO DEL CONSORZIO	TUTTA		
VICOLO DEL DUCATO DI PIAZZA	TUTTA		
VICOLO DELLA FOPPA	TUTTA		
VICOLO DELLE TORRI	TUTTA		
VICOLO GHIACCIAIA	TUTTA		
VICOLO MACELLERIE	TUTTA		
VICOLO MURA DI SANTA GRATA	TUTTA		
VICOLO PELABROCCO	TUTTA		
VICOLO SALITA DELLA SCALETTA	TUTTA		
VICOLO SAN CARLO	TUTTA		
VICOLO SAN GIOVANNI	TUTTA		
VICOLO SAN LAZZARO	TUTTA		
VICOLO SAN ROCCO	TUTTA		
VICOLO SANT' AGATA	TUTTA		
VICOLO SANT' ANDREA	TUTTA		