



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

APPROVAZIONE

PIANO DELLE REGOLE



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

V-PRO3.5D ANALISI DEI TESSUTI STORICI

QUARTIERI POPOLARI (TS08 - TS23.1 - TS23.2 - TS23.3 - TS23.4 - TS23.5 - TS23.7 - TS23.8 - TS23.9)

Estensori

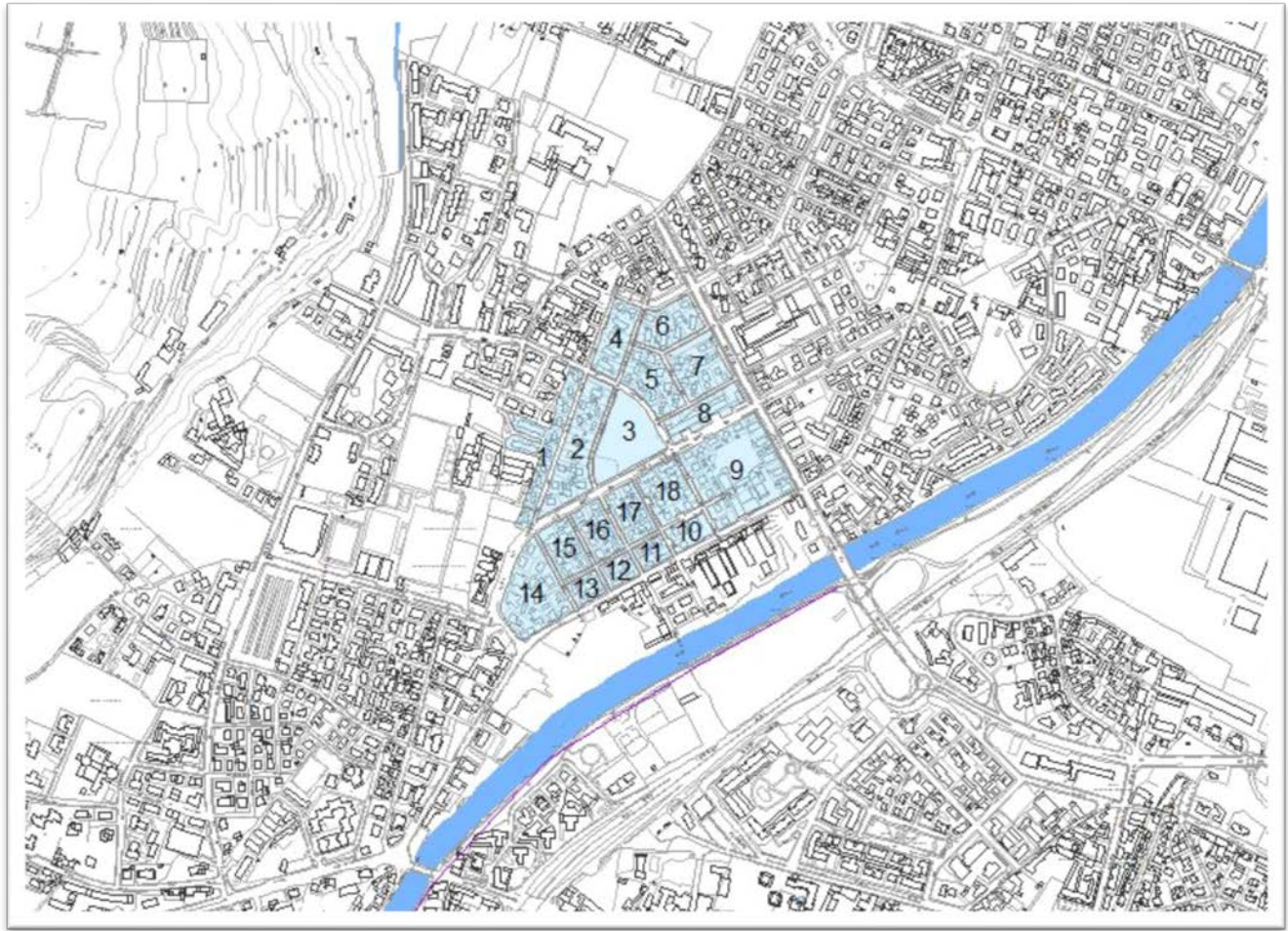
Scala

Data FEBBRAIO 2016

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 08

Quartiere Chiusure



Inquadramento complessivo del tessuto

Nel corso della seconda metà degli anni venti e negli anni trenta del Novecento la capacità costruttiva municipale pare esaurirsi. Ma vi sono altre realtà che si affiancano sulla scena: l'Istituto Autonomo Case Popolari (dal 1925) e il mondo delle imprese, pure attraverso inedite sinergie.

Si accentua il fabbisogno abitativo. I primi quartieri sorti negli anni Venti, come Bottonaga, il XXI aprile (oggi I maggio) realizzato dalla Togni e dallo Iacp, il quartiere Littorio, via Villa Glori, segnano la nuova area urbana. Negli anni Trenta e la volta dei quartieri Ferrari, Bonoris e **soprattutto del complesso di via Chiusure che alla fine del decennio inaugurerà la testa di ponte cittadina oltre il Mella.**

Alcune realizzazioni di via Chiusure, in forma di villette, rappresentano il primo vero intervento dello Iacp di Brescia. Dopo l'acquisto dell'area di 22.000 mq avvenuta nel 1937 e la stesura di un progetto redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale per "16 casette rurali", per 32 alloggi assegnati nella primavera dell'anno 1939: nei 128 vani dovevano alloggiare inizialmente 180 inquilini, mentre ogni casetta bifamiliare godeva anche di un appezzamento di terreno di circa 250 mq, nel convincimento che "l'operaio si sente più intimamente legato alla propria casa quando può dedicarsi nei momenti di riposo all'orto che darà un utile non indifferente all'economia familiare".

Ma la destinazione di questi primi alloggi alla classe operaia cittadina venne subito disattesa da una ordinanza prefettizia che riservava i 32 alloggi ai reduci provenienti dalla regione francese, con gli affitti garantiti dalla Federazione Provinciale del Partito Nazionale Fascista.

Frattanto, fra il 1940 e il 1943 vengono completati il secondo (15 fabbricati per 29 alloggi) e terzo lotto (6 fabbricati per 11 alloggi), insistenti su via Chiusure, con casette che saranno consegnate in pieno conflitto mondiale. Alla data del 1944 nei 68 alloggi di via Chiusure risiedevano 372 inquilini, fra cui 67 bambini con meno di 5 anni di età. I residenti ultrasessantenni erano solamente due, rimandando l'immagine di famiglie giovani e numerose, una precisa caratterizzazione non distante dalla ideologia del tempo del regime.

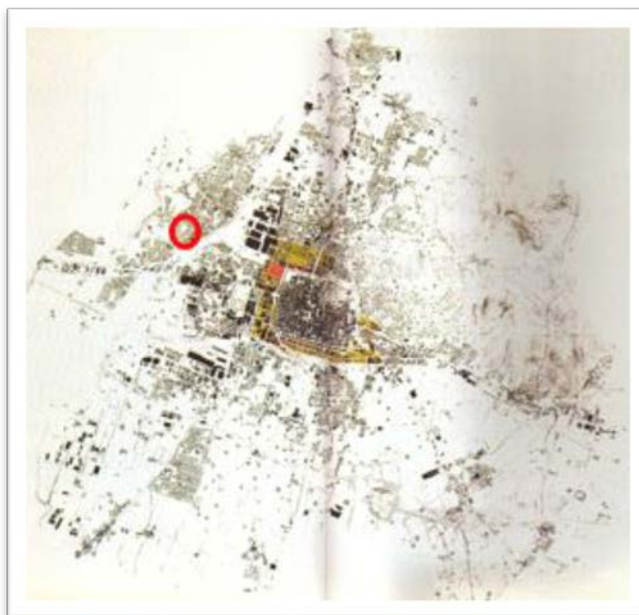
DESCRIZIONE

Si tratta di un tessuto particolarmente ricco di polarità significative, in quanto accoglie diverse funzioni urbane di primaria importanza ben distribuite lungo il perimetro: la chiesa con annessi edifici parrocchiali ed il cinema/teatro, gli impianti sportivi, servizi sociali di quartiere, una quota non trascurabile di attività commerciali e un'ampia porzione di tessuto di formazione più antica.

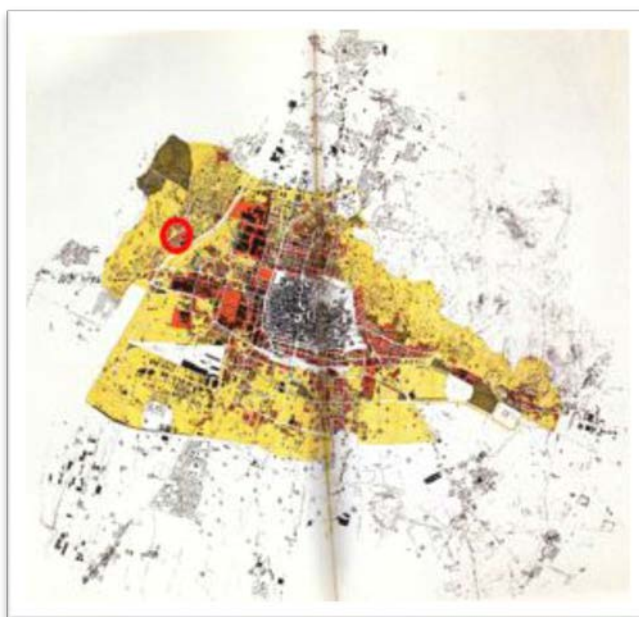
Infatti si tratta di tessuto di formazione storica sui quali sono intervenute successive modificazioni che ne hanno in parte modificato l'aspetto originario. Particolarmente interessante lo spazio pubblico adibito a parco, per le sue caratteristiche di definizione e permeabilità.

Si segnala la presenza di alcune palazzine di più antica formazione; la restante parte presenta alcuni interventi recenti che incrementano le potenzialità abitative a scapito di discutibili inserimenti nel contesto.

INQUADRAMENTO STORICO

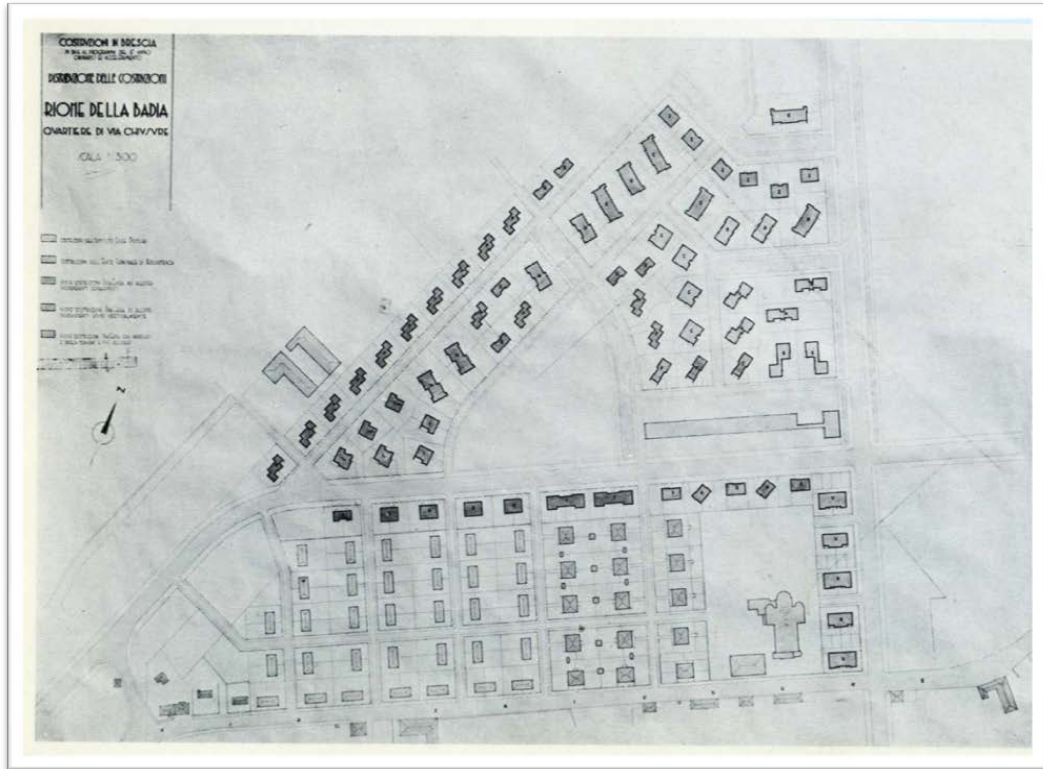


Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1954

DOCUMENTAZIONE STORICA










Planimetria generale del quartiere (1937)

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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: **case mono /bifamiliari – case in linea**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 4



Ripresa n.2 Classe 5



Ripresa n.3 *Classe 4*



Ripresa n.4 *Classe 4*



Ripresa n.5 *Classe 5*

AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

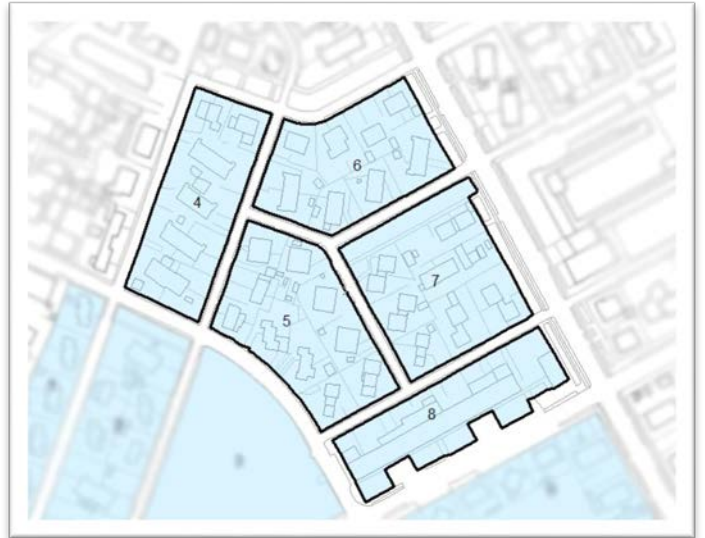
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio

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

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **case mono /bifamiliari – case in linea con portico pubblico**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 4*



Ripresa n.2 *Classe 5*



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*

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:

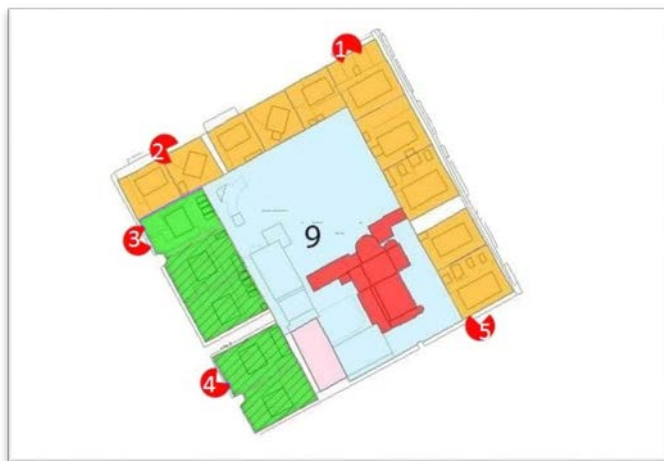
Residenza e presenza di edifici speciali religiosi (chiesa di Sant'Antonio e Oratorio) / edifici speciali civili (Cinema teatro Colonna)

– NUM. MEDIO PIANI: **3**

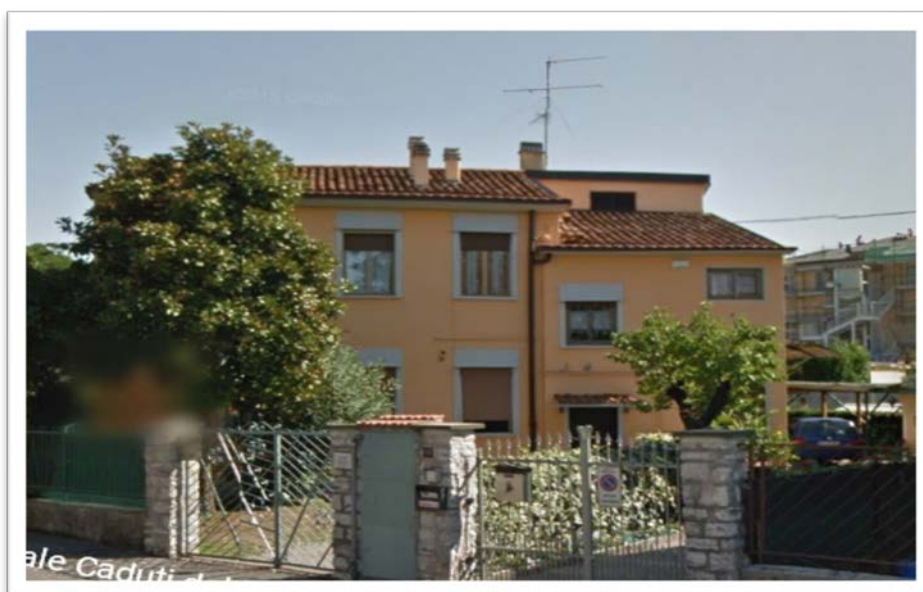
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE **villino**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 4



Ripresa n.2 Classe 4



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*



Ripresa n.5 *Classe 4*

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

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini e condomini – Edilizia specialistica servizi sociali di quartiere.**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 4*



Ripresa n.4 *Classe 5*



Ripresa n.5 *Classe 2*

AMBITO URBANO N.5

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

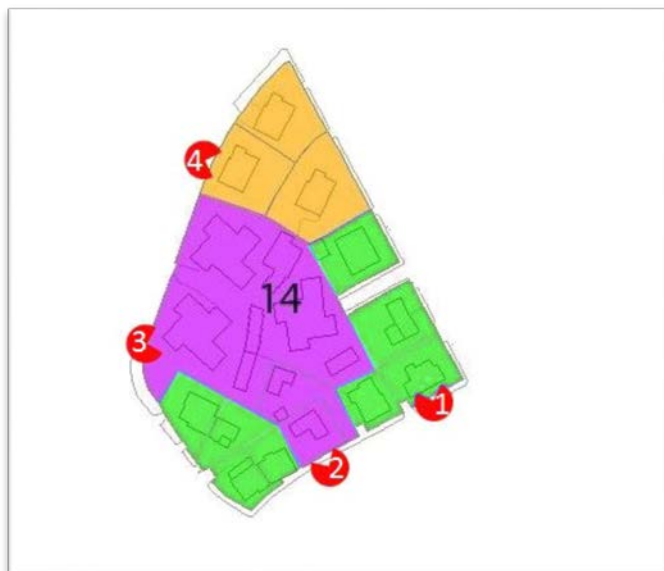
Residenza

NUM. MEDIO PIANI: **da 2 a 5**

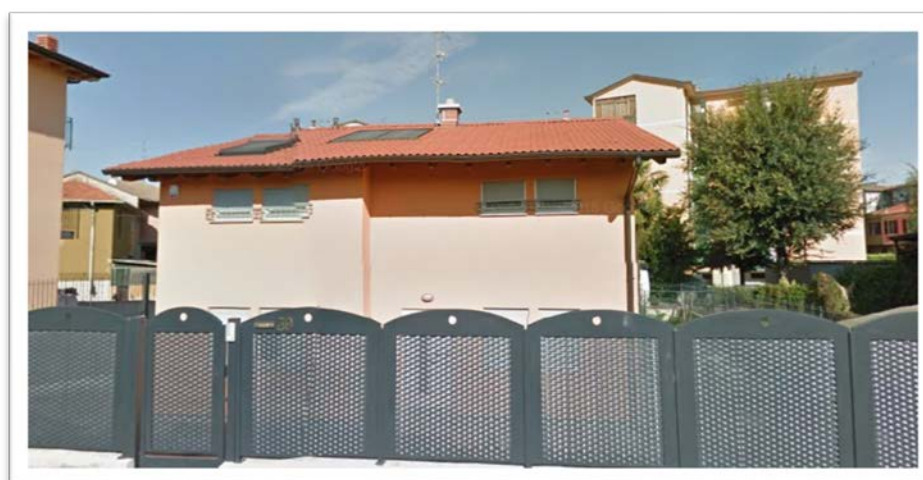
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **edifici bifamiliari – condomini**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 5*



Ripresa n.3 *Classe 5*



Ripresa n.4 *Classe 4*

INDICAZIONI PROGETTUALI

– TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

– MODALITÀ:

Continuità delle
regole

**Riqualificazione
diffusa**

**Modificazione
puntuale**

**Trasformazione
innovativa**



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

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

Gli interventi ammessi sugli edifici 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, originali sotto il profilo materico, ovverosia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;

- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

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.

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 23.1

Bettinzoli



Inquadramento complessivo del tessuto

Il quartiere Lamarmora è stato definito, fin dalla nascita, come “il prototipo delle esperienze edilizie del dopoguerra, quartiere popolare per antonomasia”. Il rione, frutto di una sinergia instaurata fra Iacp, Comune di Brescia, Ina Casa e Stato, può essere descritto come antesignano o come primo esperimento, di quello che oggi è definito housing sociale.

Il quartiere Lamarmora costituisce il primo nucleo della città che si espanse come risposta concreta seppur priva di particolari attenzioni architettoniche al crescente bisogno di alloggi. Negli anni '50 e '60 sorsero nuovi edifici. Il quartiere rappresenta il più vasto insediamento unitario della storia cittadina. Curiosa l'operazione che l'ha visto nascere: l'Istituto Autonomo Case Popolari, con un'azione “diplomática” della propria dirigenza, ottenne dall'amministrazione militare alleata un contributo di circa 11 milioni di lire, utilizzabili per la costruzione di nuovi alloggi. Questo finanziamento venne invece indirizzato in buona parte per la sola realizzazione degli scavi delle fondamenta dei nuovi edifici in via Lamarmora: in questo modo fu possibile richiedere allo Stato nuovi finanziamenti, puntualmente arrivati, per i fabbricati di Lamarmora, che potevano essere giudicati “in fase di completamento”.

Lo sforzo maggiore dello Iacp subito dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale si concentra, grazie alla disponibilità di aree, sempre nella zona di Lamarmora. Qui, dopo i fabbricati realizzati nel 1946-1948, sorgeranno negli anni Cinquanta numerosi nuovi edifici. In questo caso la tipologia delle assegnazioni, come **nel caso del quartiere di via Bettinzoli, 6 fabbricati uguali per 180 alloggi** (realizzati in tre lotti distinti fra il 1947 e il 1952 in collaborazione col Genio Civile), si caratterizza per la destinazione agli sfollati e senza casa. Ricordiamo che al maggio dell'anno 1945 il 35% degli edifici di Brescia risultava lesionato, circa 6.000 famiglie erano senza tetto ed altre migliaia ricoverate in luoghi di fortuna.

INQUADRAMENTO STORICO

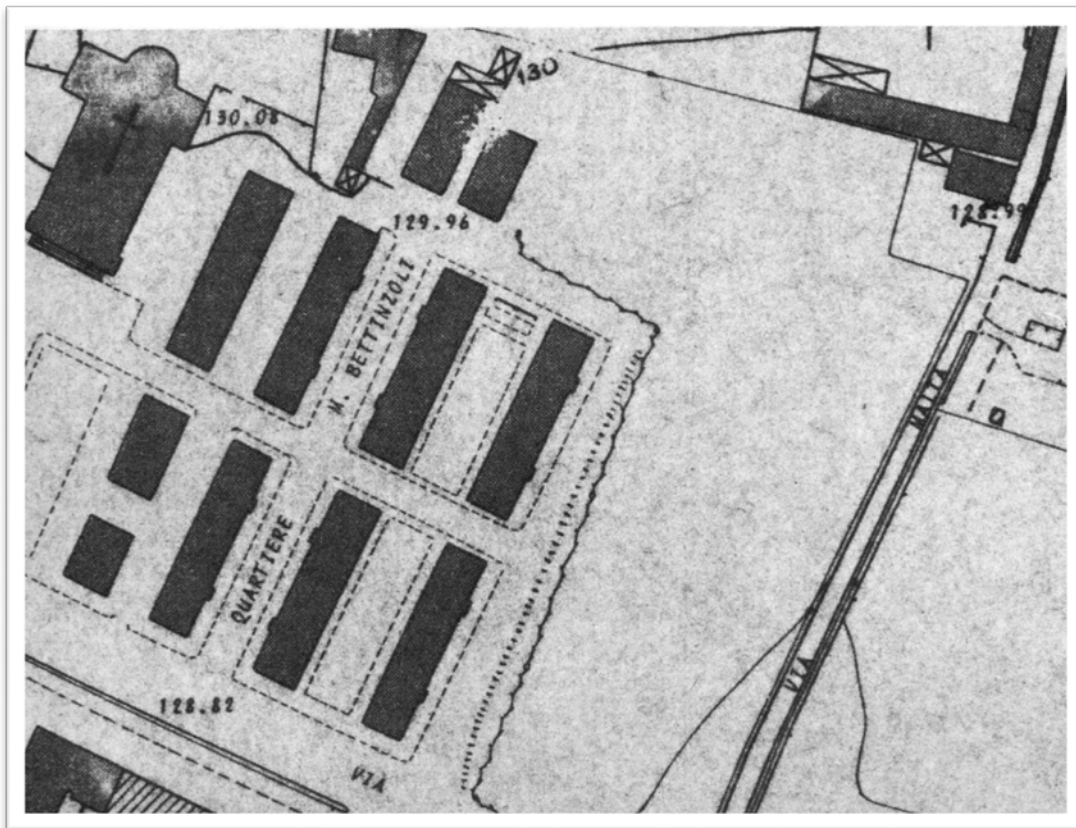


Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1954

DOCUMENTAZIONE STORICA



Planimetria generale del quartiere (1945)

DESCRIZIONE GENERALE



Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali



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.

Classificazioni non residenziali



Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;



Edifici speciali civili;



Edifici speciali religiosi;



Chiese;



Parchi / verde.

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

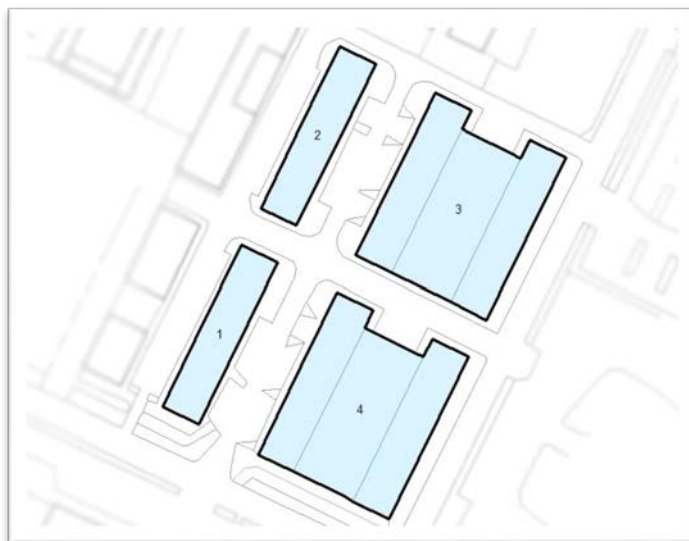
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

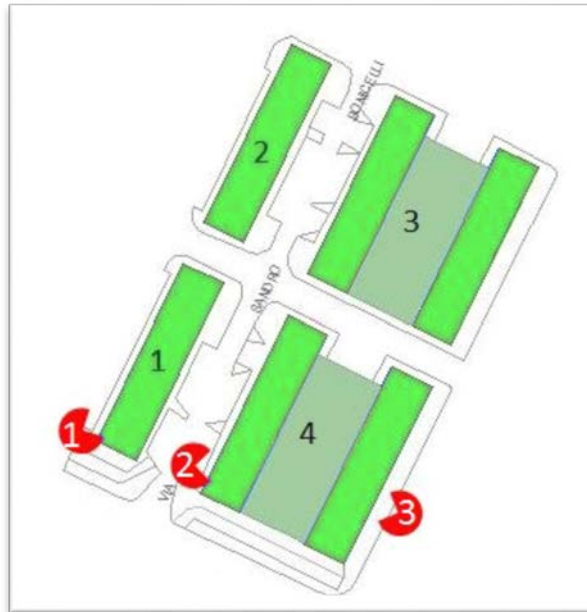
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **5**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

Gli interventi ammessi sugli edifici 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definitiva, originali sotto il profilo materico, ovvero sia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo.

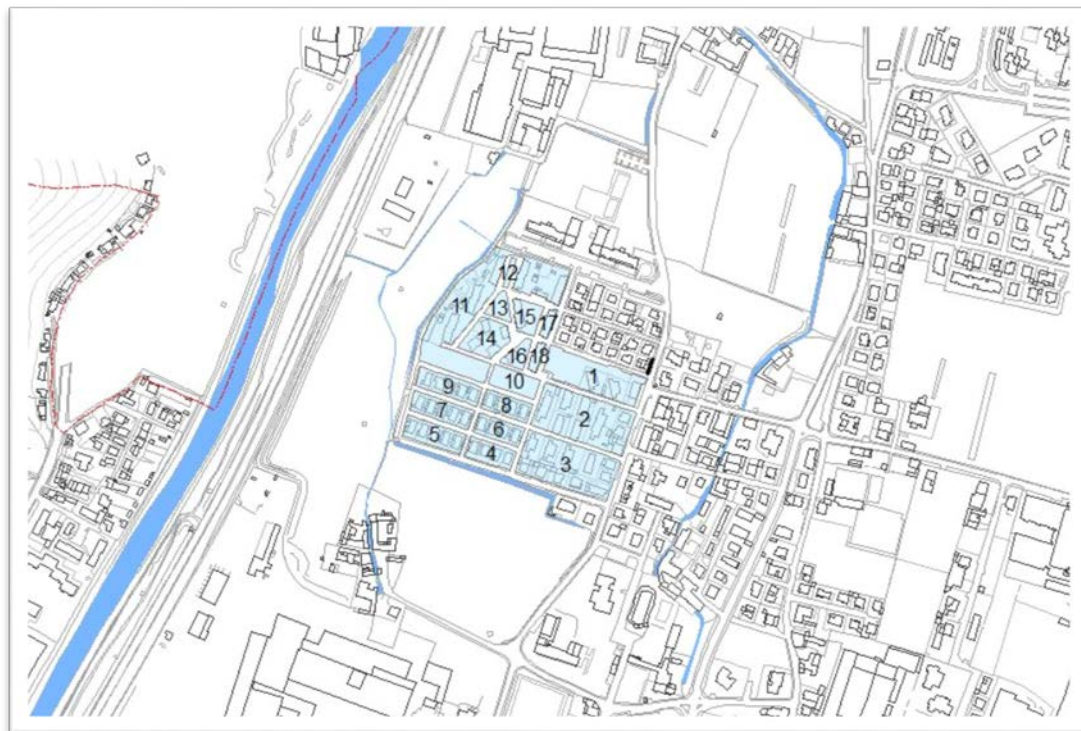
In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- Relazione funzionale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Relazione visuale tra spazi privati e spazi pubblici;
- Appartenenza degli spazi aperti a sistemi a corte;
- Presenza di elementi vegetazionali rilevanti;
- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

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

- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.

Dovranno essere conservati i giardini e i parchi esistenti, compatibilmente con l'età e lo stato di salute, anche se di minima entità, così come gli esemplari arborei o arbustivi isolati facenti parte integrante dello spazio aperto.



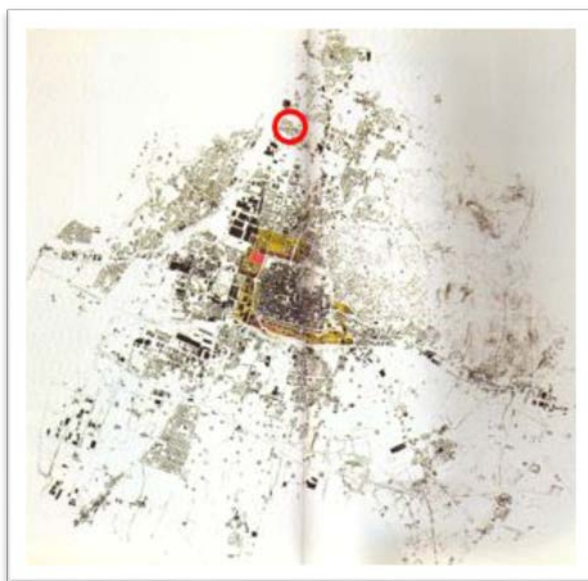
Inquadramento complessivo del tessuto

Il quartiere San Bartolomeo costituisce un intervento del tutto particolare.

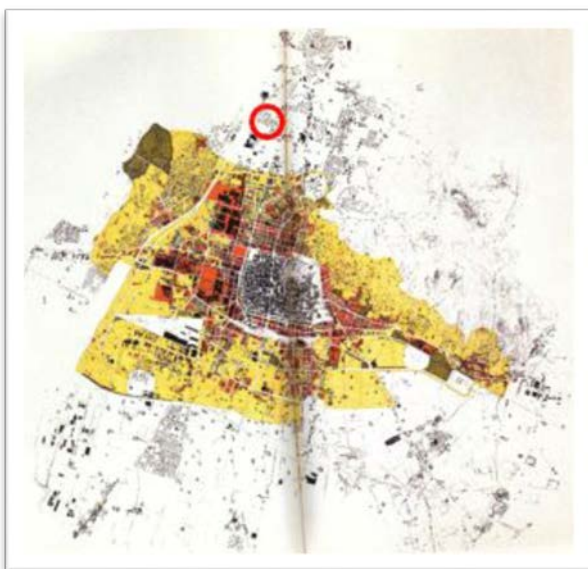
Esso viene realizzato negli anni 1957-1958 per fornire una concreta risposta alla necessità di alloggi da parte dei profughi italiani provenienti dalla Dalmazia e dai territori passati alla giurisdizione Jugoslavia, risentendo certamente di quella precisa destinazione e soprattutto della necessità di realizzare il maggior numero di alloggi al minimo costo.

A formare il quartiere, perimetrato su circa 20.000 mq, vengono realizzati da parte dello IACP 13 fabbricati: il progetto, dell'arch. Boccanera, prevedeva la realizzazione di 200 alloggi per 619 vani, cui si aggiungevano altri 11 fabbricati (detti "case minime") ad opera del Comune di Brescia, per 117 alloggi.

INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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:

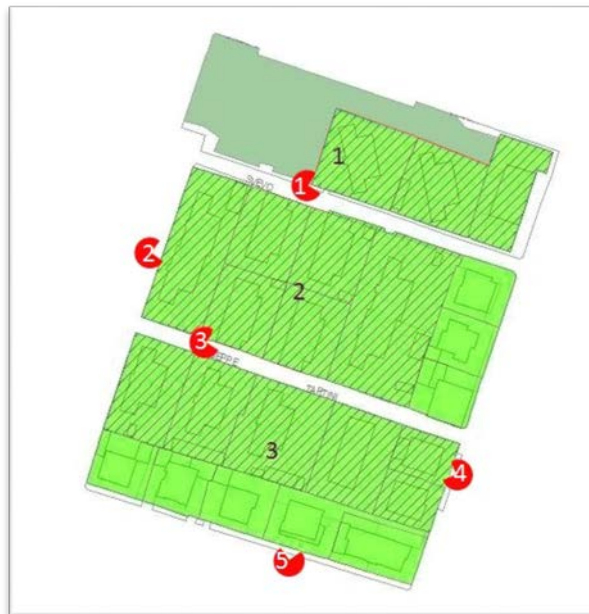
Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **variabile da 2 a 4**

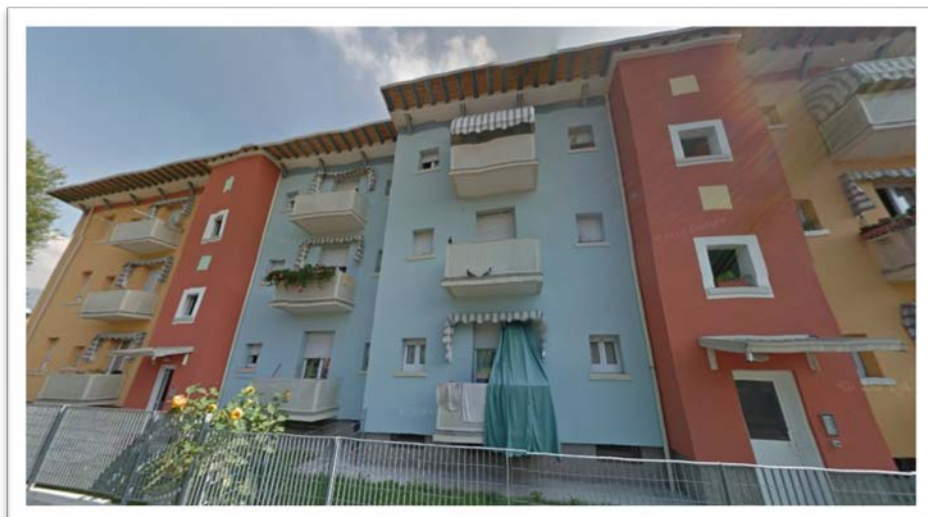
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edificio a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*



Ripresa n.5 *Classe 2*

AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

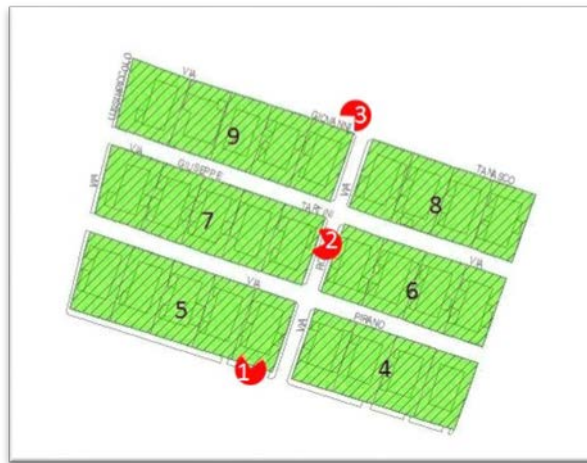
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **1**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini minimi**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3

Classe 2

AMBITO URBANO N.3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **Variabile da 3 a 4**

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



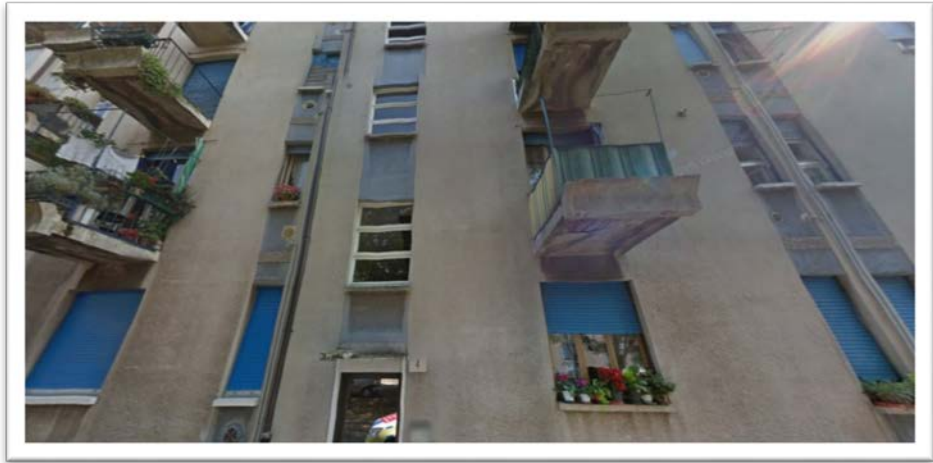
RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*



Ripresa n.5 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

– TEMA:
Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

– MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Gli interventi ammessi sugli edifici di classe 2 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, originali sotto il profilo materico, ovverosia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

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:

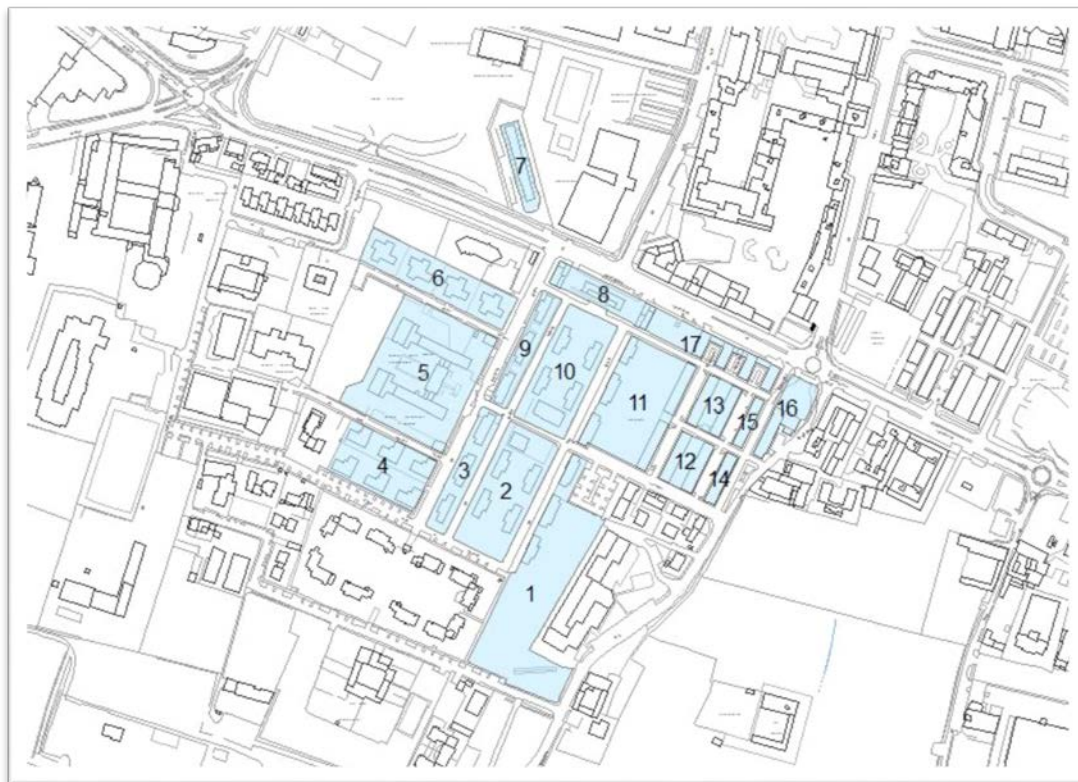
- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle 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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 23.3

Quartiere Lamarmora



Inquadramento complessivo del tessuto

Il quartiere Lamarmora è stato definito, fin dalla nascita, come “il prototipo delle esperienze edilizie del dopoguerra, quartiere popolare per antonomasia”. Il rione, frutto di una sinergia instaurata fra Iacp, Comune di Brescia, Ina Casa e Stato, può essere descritto come antesignano o come primo esperimento, di quello che oggi è definito housing sociale.

Il quartiere Lamarmora costituisce il primo nucleo della città che si espande come risposta concreta seppur priva di particolari attenzioni architettoniche al crescente bisogno di alloggi. Negli anni '50 e '60 sorsero nuovi edifici. Il quartiere rappresenta il più vasto insediamento unitario della storia cittadina. Curiosa l'operazione che l'ha visto nascere: l'Istituto Autonomo Case Popolari, con un'azione “diplomata” della propria dirigenza, ottenne dall'amministrazione militare alleata un contributo di circa 11 milioni di lire, utilizzabili per la costruzione di nuovi alloggi. Questo finanziamento venne invece indirizzato in buona parte per la sola realizzazione degli scavi delle fondamenta dei nuovi edifici in via Lamarmora: in questo modo fu possibile richiedere allo Stato nuovi finanziamenti, puntualmente arrivati, per i fabbricati di Lamarmora, che potevano essere giudicati “in fase di completamento”.

Lo sforzo maggiore dello Iacp subito dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale si concentra, grazie alla disponibilità di aree, sempre nella zona di Lamarmora. Qui, dopo i fabbricati realizzati nel 1946-1948, sorgeranno negli anni Cinquanta numerosi nuovi edifici. In questo caso la tipologia delle assegnazioni, come nel caso del quartiere di via Bettinzoli, 6 fabbricati uguali per 180 alloggi (realizzati in tre lotti distinti fra il 1947 e il 1952 in collaborazione col Genio Civile), si caratterizza per la destinazione agli sfollati e senza casa. Ricordiamo che al maggio dell'anno 1945 il 35% degli edifici di Brescia risultava lesionato, circa 6.000 famiglie erano senza tetto ed altre migliaia ricoverate in luoghi di fortuna.

Nei primi anni Sessanta, contava di 52 fabbricati per 1038 alloggi disposti su 4784 vani più 24 negozi, il più vasto insediamento unitario nella storia cittadina.

DESCRIZIONE

Si tratta di un tessuto particolarmente ricco di polarità significative, in quanto accoglie diverse funzioni urbane di primaria importanza ben distribuite lungo il perimetro: la chiesa con annessi edifici parrocchiali ed il cinema/teatro, gli impianti sportivi, servizi sociali di quartiere, una quota non trascurabile di attività commerciali e un'ampia porzione di tessuto di formazione più antica.

Infatti si tratta di tessuto di formazione storica sui quali sono intervenute successive modificazioni che ne hanno in parte modificato l'aspetto originario. Particolarmente interessante lo spazio pubblico adibito a parco, per le sue caratteristiche di definizione e permeabilità.

Si segnala la presenza di alcune palazzine di più antica formazione; la restante parte presenta alcuni interventi recenti che incrementano le potenzialità abitative a scapito di discutibili inserimenti nel contesto.

INQUADRAMENTO STORICO

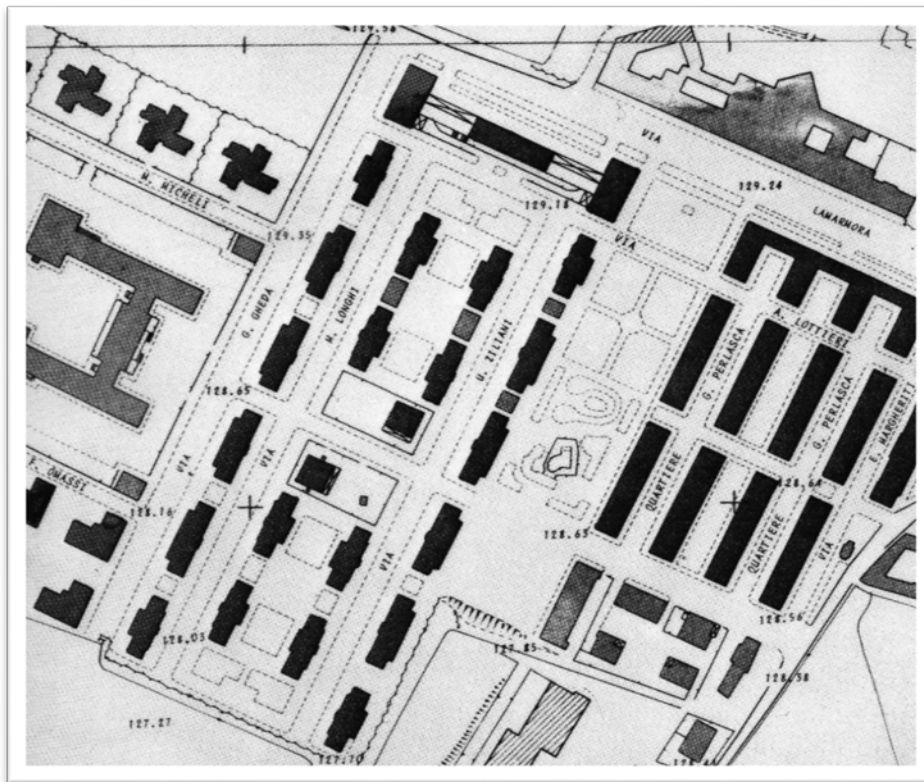


Piano regolatore del 1897

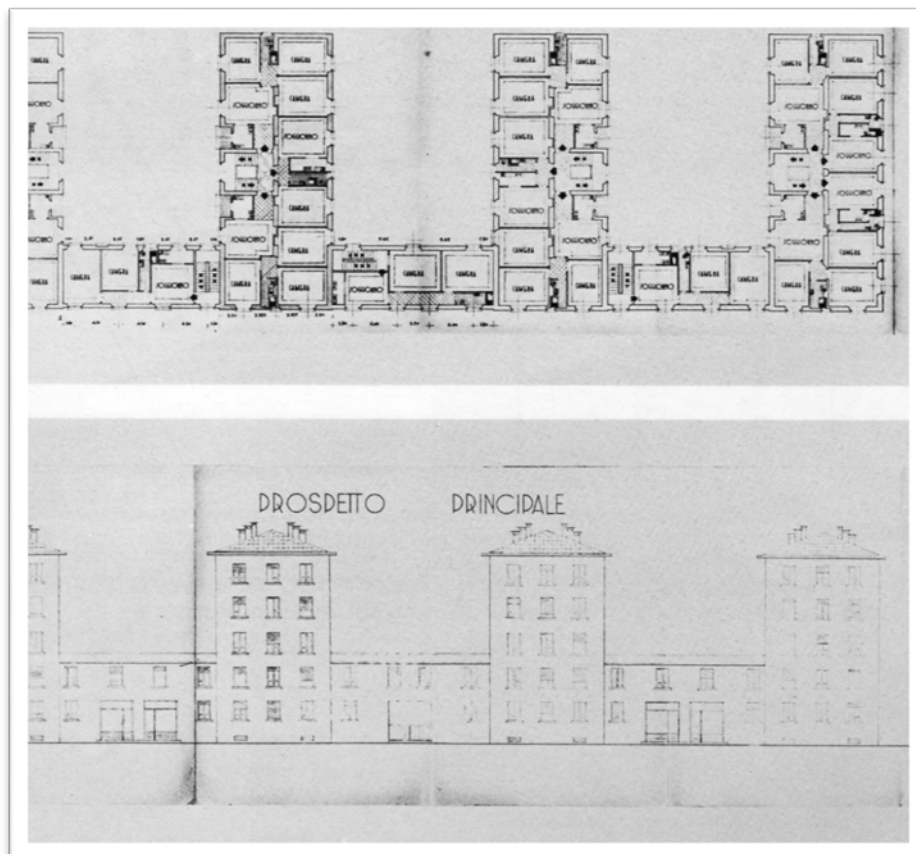


Piano regolatore del 1954

DOCUMENTAZIONE STORICA



Planimetria generale del quartiere (1945)










Prospetto originale complesso residenziale

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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

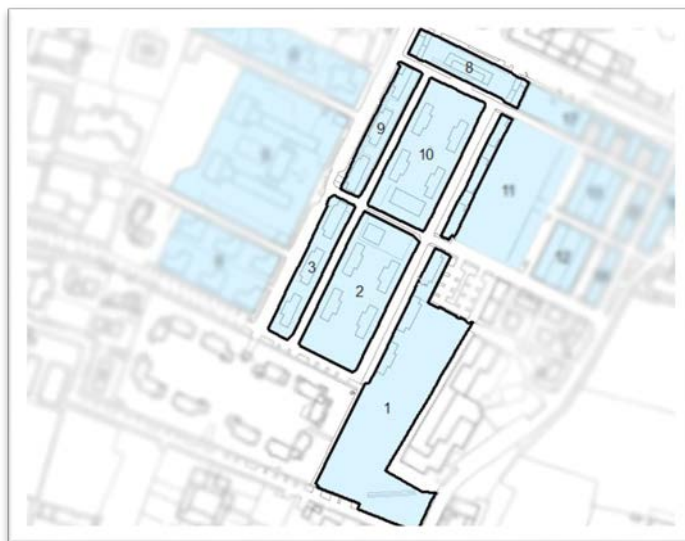
Edilizia specialistica – centro sociale

– FUNZIONE:

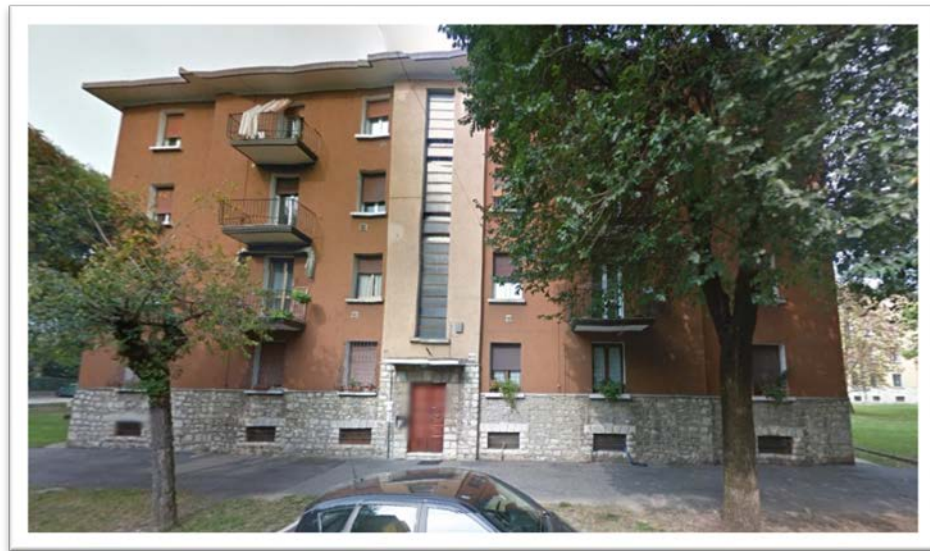
Residenza con presenza di commercio

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

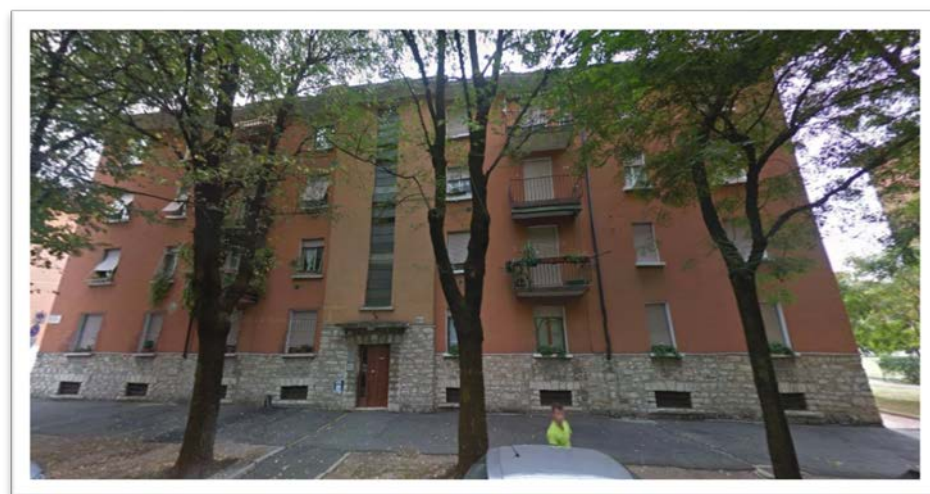
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco – edifici con portico pubblico**



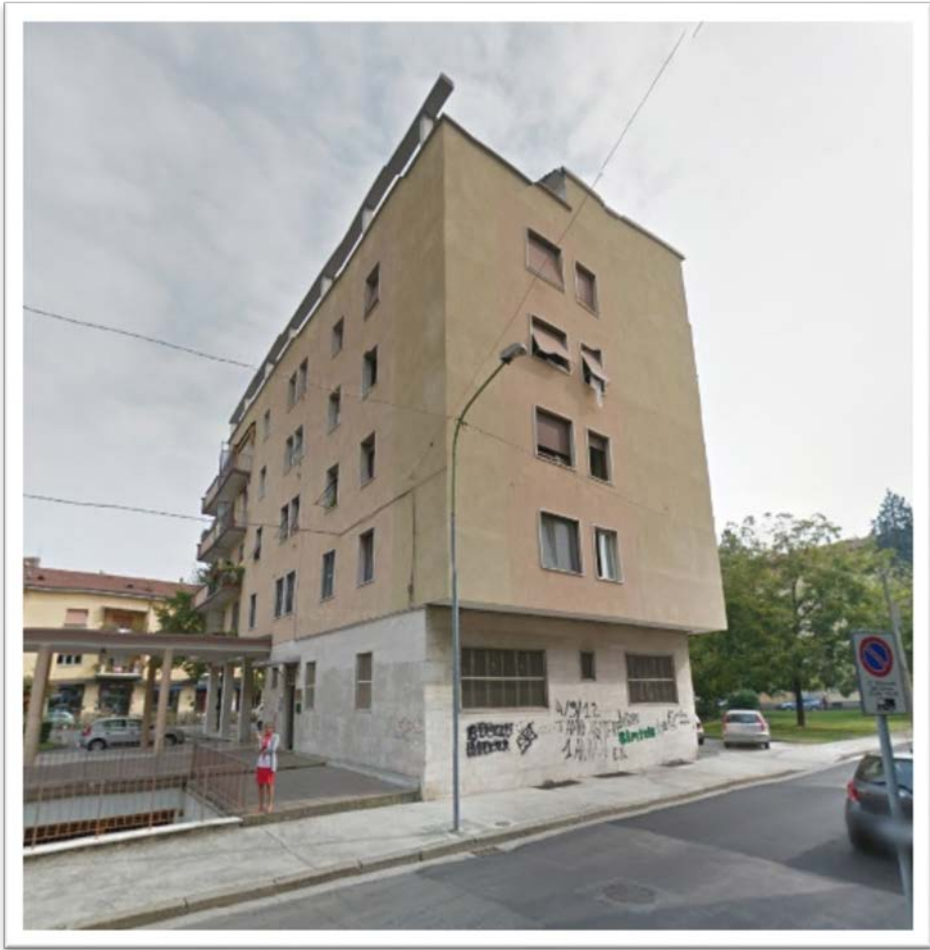
RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



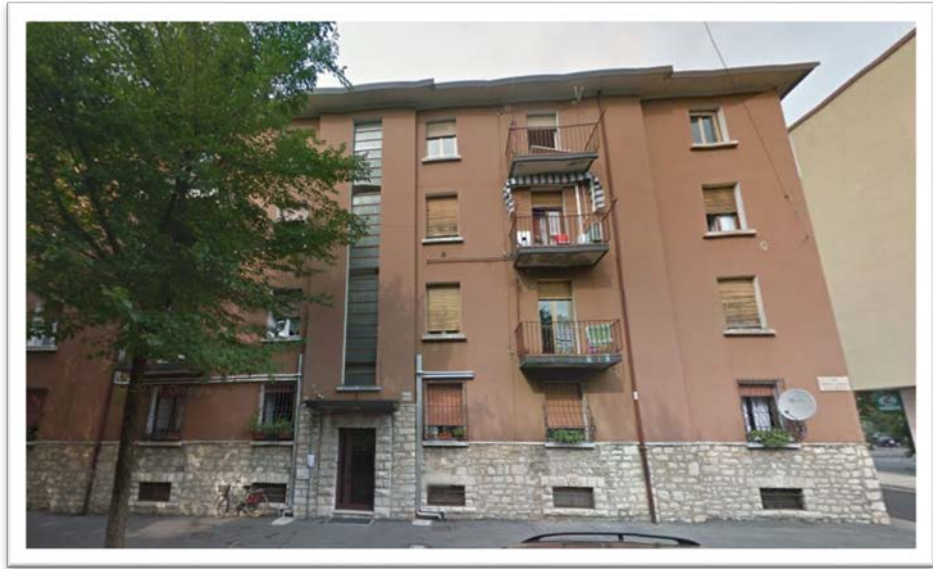
Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 2



Ripresa n.4 Classe 2



Ripresa n.5

Classe 2

AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

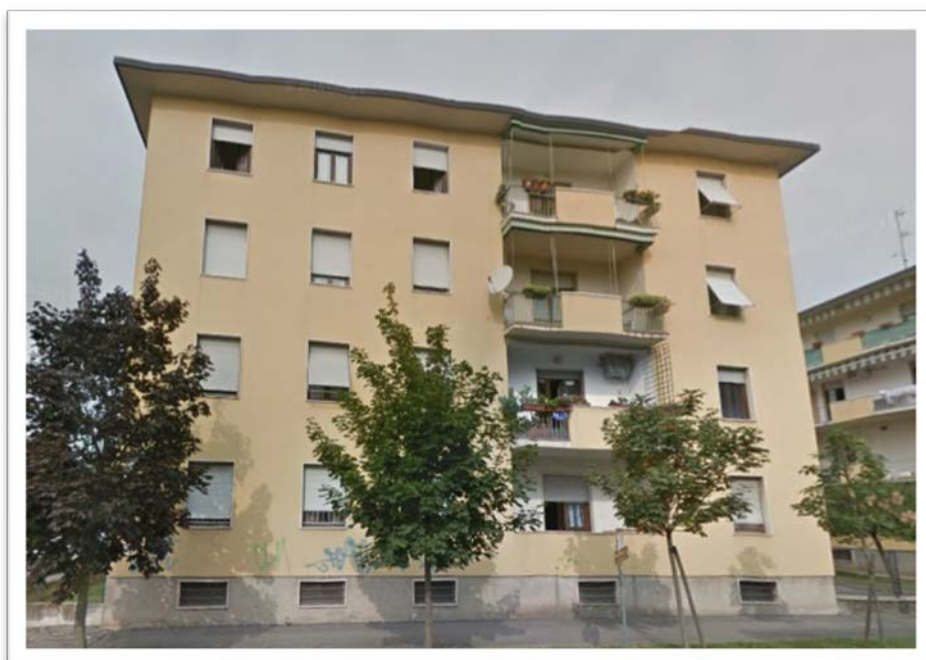
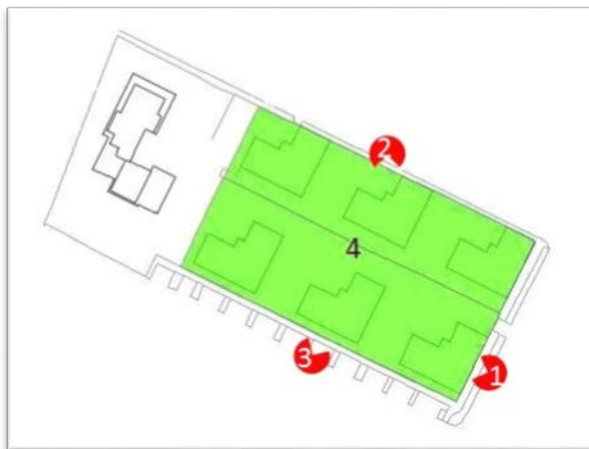
- FUNZIONE:

Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **4**
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 2*

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:

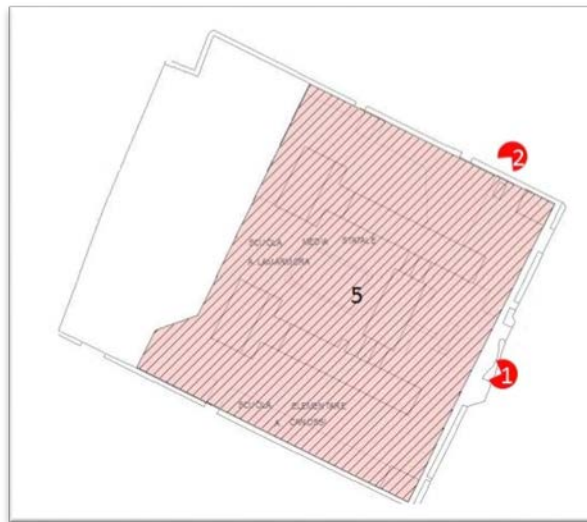
Complesso scolastico

– NUM. MEDIO PIANI:

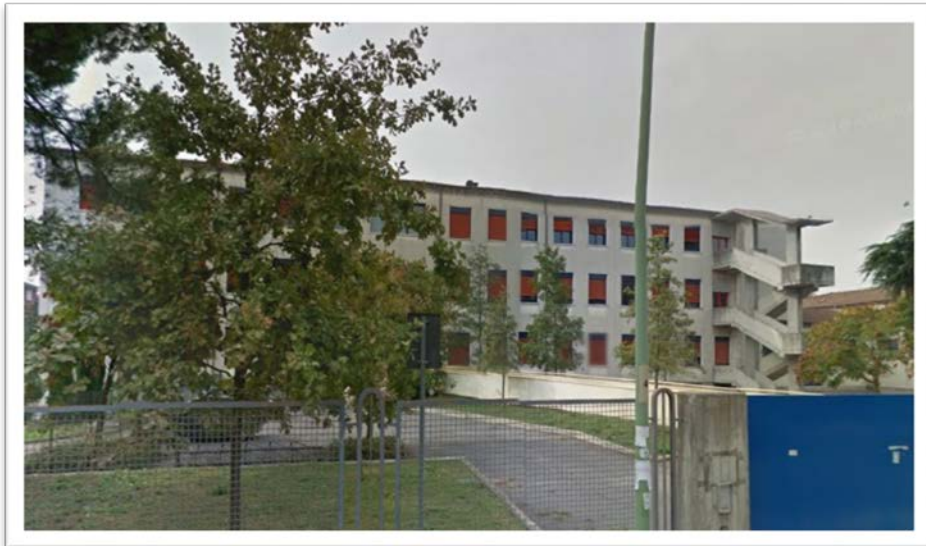
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE:



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Ed. speciali civili



Ripresa n.2 Ed. speciali civili

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:

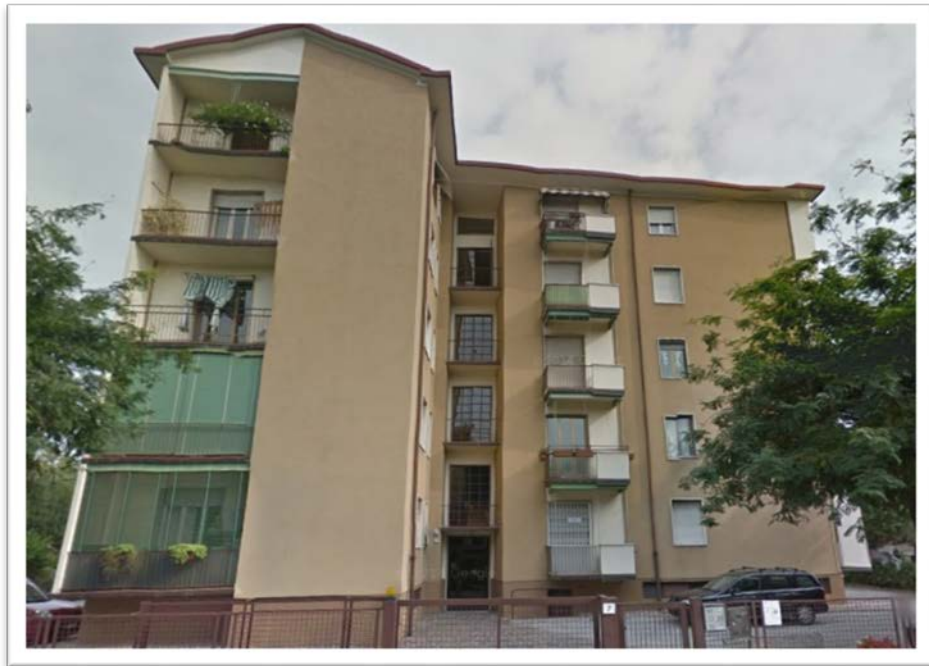
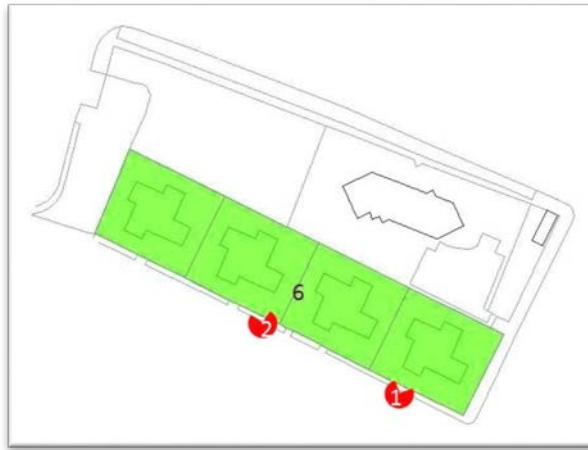
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **5**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 2*

AMBITO URBANO N.5

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:
Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL
CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

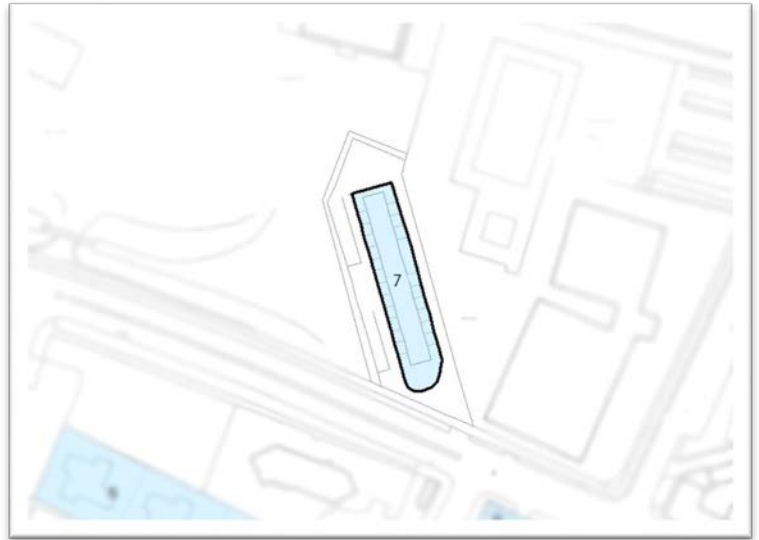
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

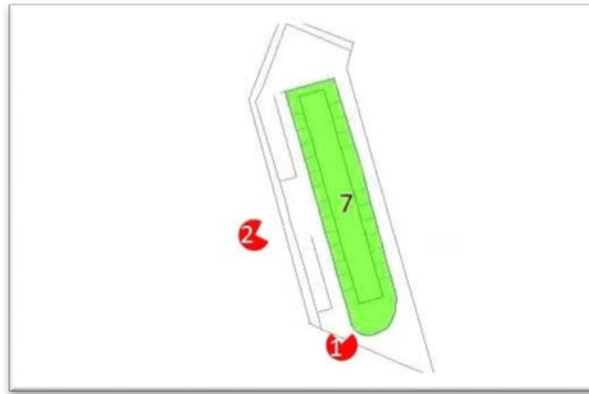
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edificio in linea**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 2*

AMBITO URBANO N.6

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

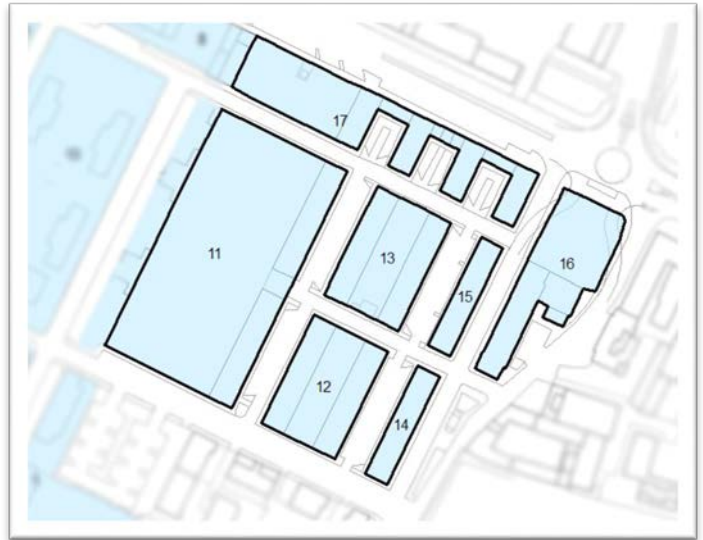
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza - Residenza con presenza di commercio

– NUM. MEDIO PIANI: **5**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*



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 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;
- Ruolo di riferimento per la percezione del tessuto storico.

Gli interventi ammessi sugli edifici 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definitiva, originali sotto il profilo materico, ovvero sia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

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.

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

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:

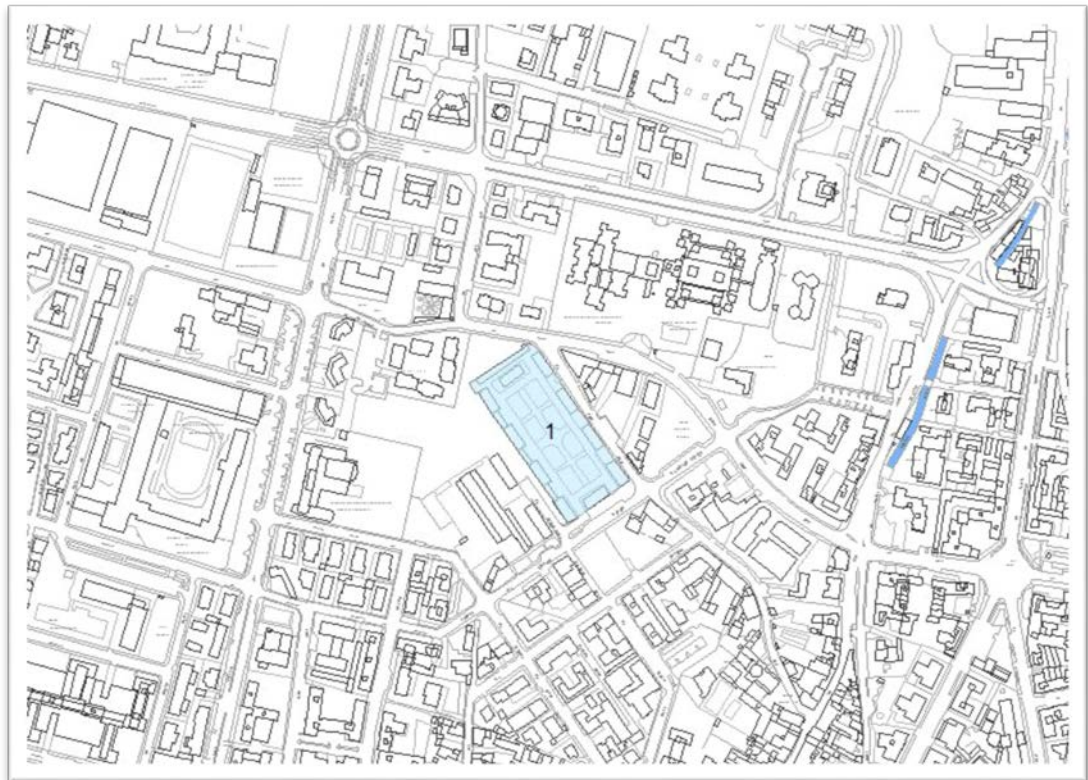
- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle 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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS - 23.4

Via Filzi



Inquadramento complessivo del tessuto

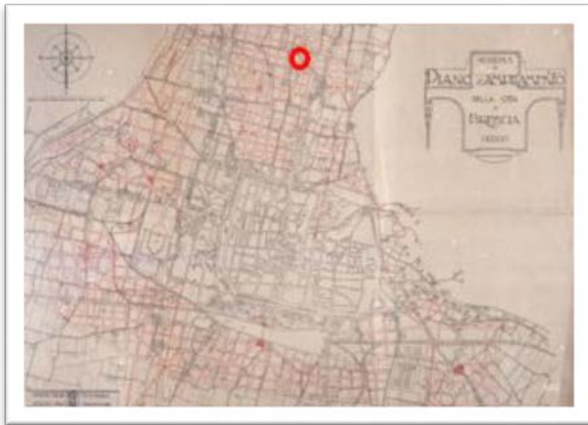
Il quartiere di via Filzi, nasce con un fabbricato di 16 alloggi costruito nel 1944-1945 grazie ad un mutuo ottenuto dalla Cassa DD.PP. per 1 milione di lire, cui si aggiunsero 200.000 lire elargite dalla Fabbrica Nazionale d'Armi di Brescia. La convenzione, stipulata nell'ottobre del 1942, prevedeva da parte dell'azienda -oltre al contributo finanziario- la cessione dell'area su cui realizzare il fabbricato, in cambio della riserva di assegnazione degli alloggi ai propri dipendenti, assegnazioni che avverranno a partire dal gennaio 1945. A questo primo fabbricato, nei disegni della mente dei progettisti, dovevano affiancarsi entro pochi mesi altri 7 fabbricati, due dei quali comprendenti negozi e centro sociale (non realizzati), per un quartiere che al proprio interno prevedesse anche un giardino, il cortile con giochi e adeguati lotti di terreno per gli orti di famiglia.

Il quartiere di via Filzi registrerà però nuove realizzazioni solamente a partire dal dopoguerra, completando il progetto originario solo nel 1948.

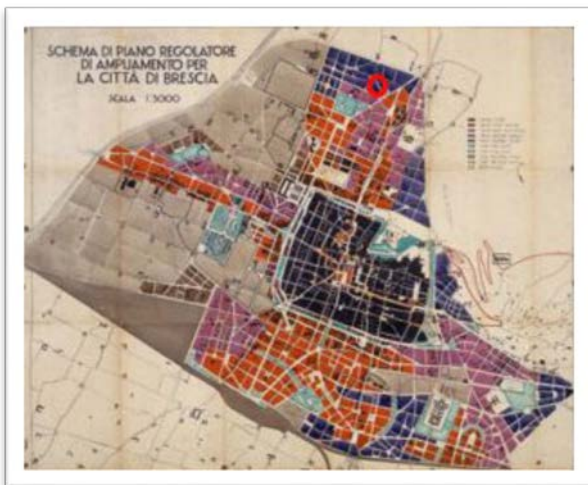
INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925

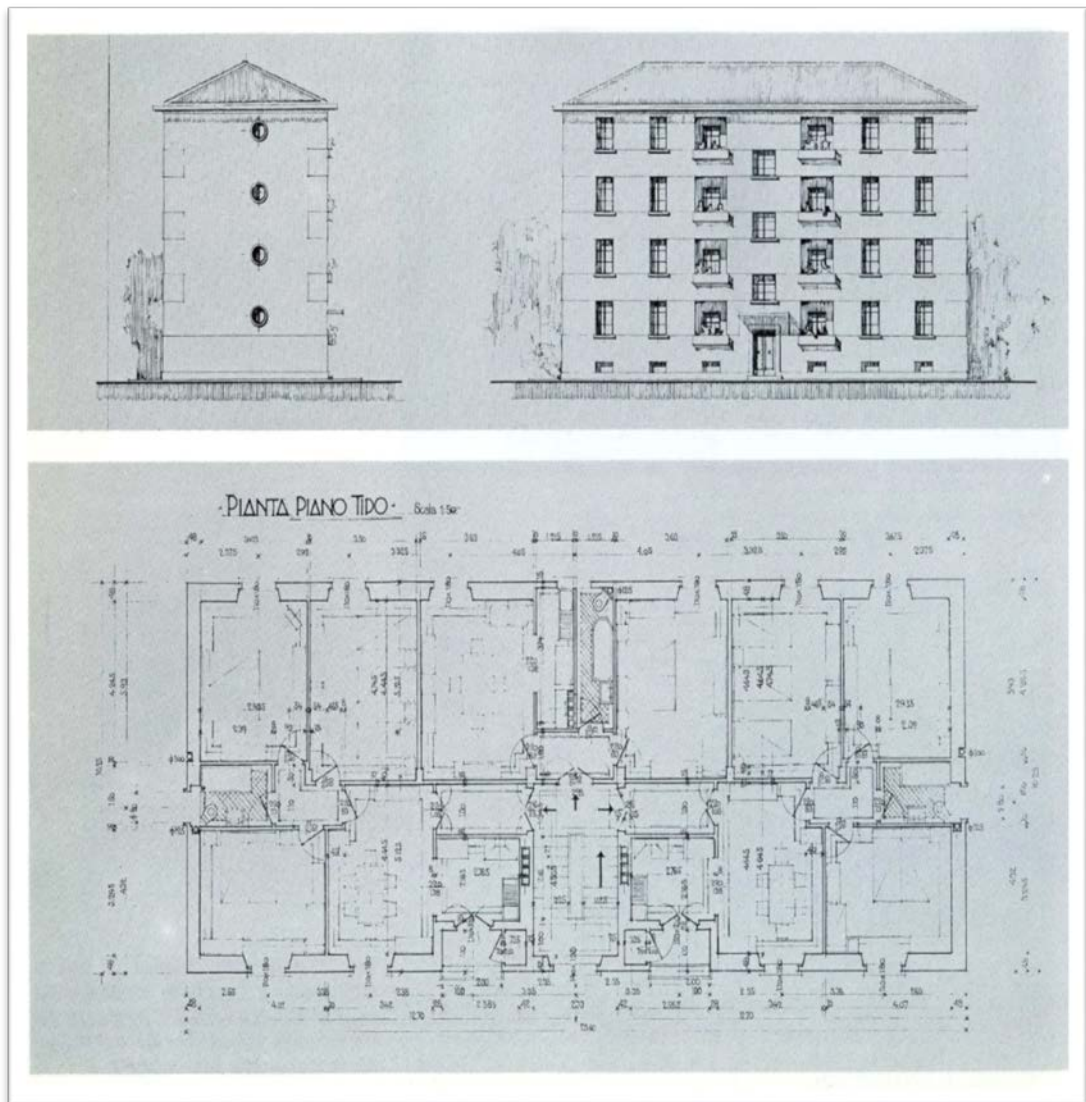


Piano regolatore del 1930



Piano regolatore del 1954

DOCUMENTAZIONE STORICA



Prospetti delle unità abitative tipiche

DESCRIZIONE GENERALE



Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali



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.

Classificazioni non residenziali



Attività produttive - Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;



Edifici speciali civili;



Edifici speciali religiosi;



Chiese;



Parchi / verde.

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

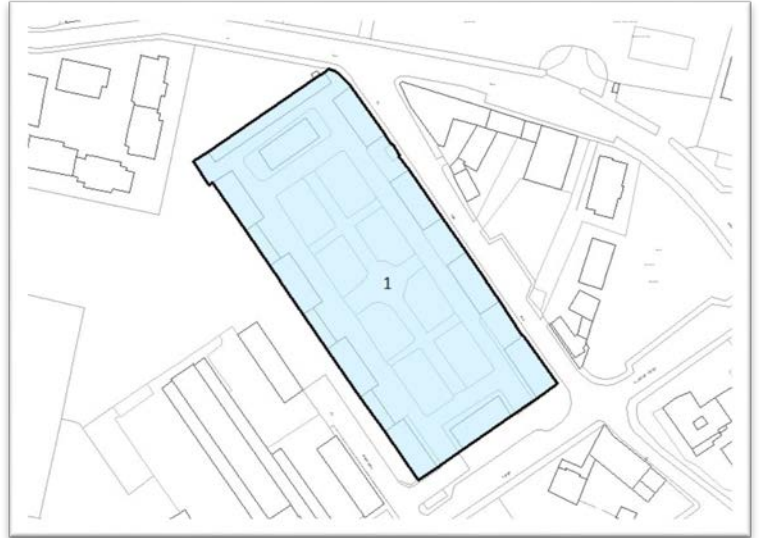
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



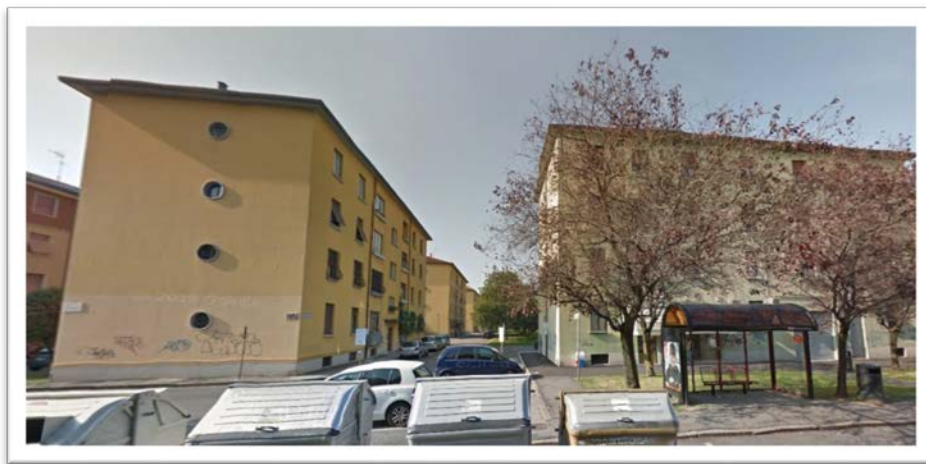
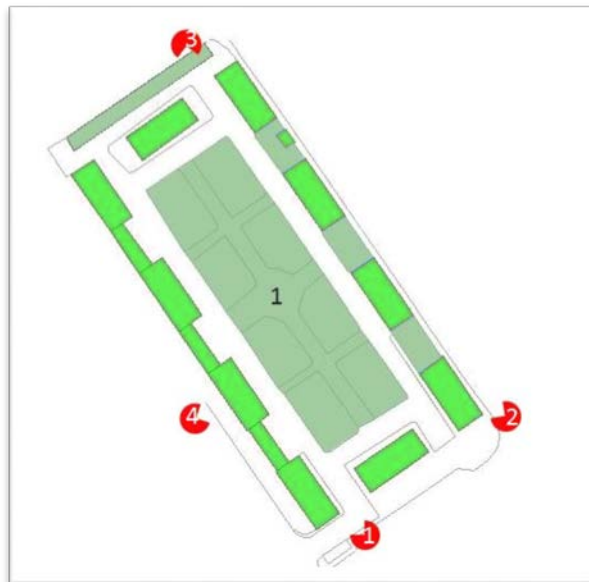
DESCRIZIONE

Le case a blocco discendono da quelle in linea di cui rappresentano una **variante** ove le aggregazioni lineari cambiano direzione e tendono a **circoscrivere uno spazio interno – giardino /cortile**.

Anche in questo caso le unità immobiliari sono generalmente **accorpate a due a due** intorno ad un collegamento verticale, ad eccezioni delle soluzioni d'angolo che consentono di servire tre appartamenti per piano

La peculiarità di questa tipologia si concentra in quei nodi ove la linearità dell'aggregazione **cambia direzione** creando delle diverse situazioni distributive, dovute al fatto che fronti liberi per l'affaccio non sono tra loro paralleli, bensì **ortogonali**.

RIPRESE FOTOGRAFICHE



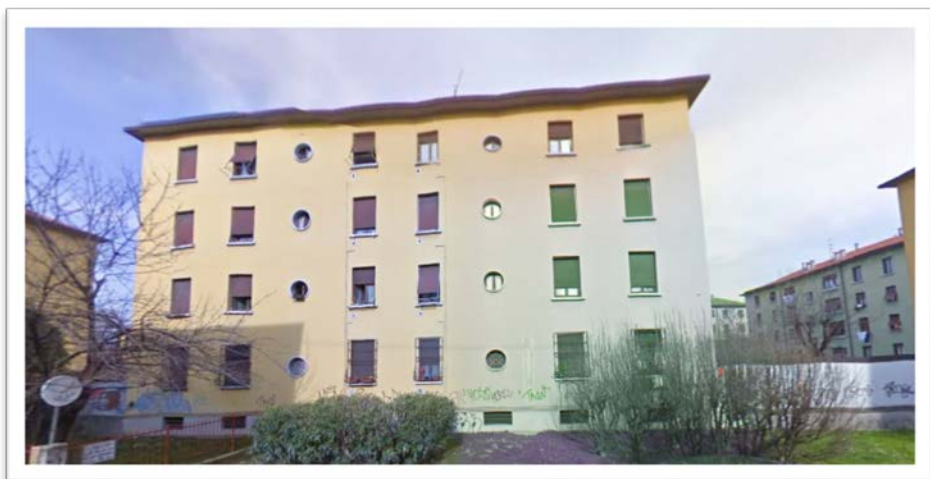
Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

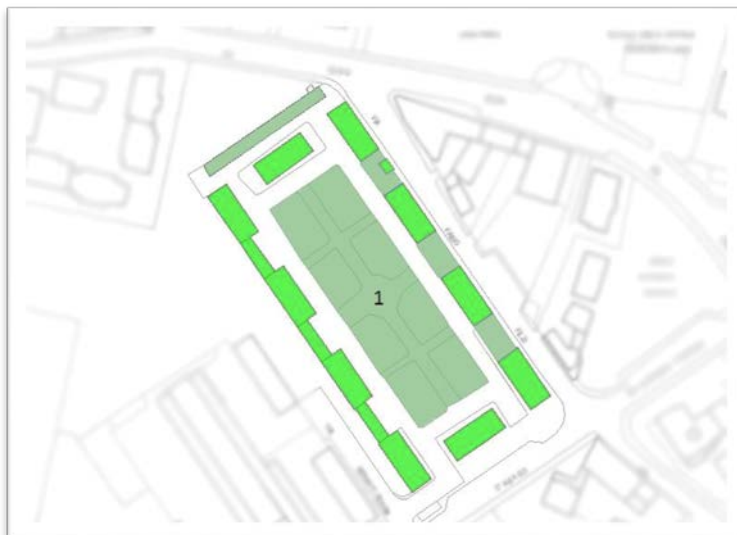
- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

Gli interventi ammessi sugli edifici 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, originali sotto il profilo materico, ovverosia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi.

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

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:

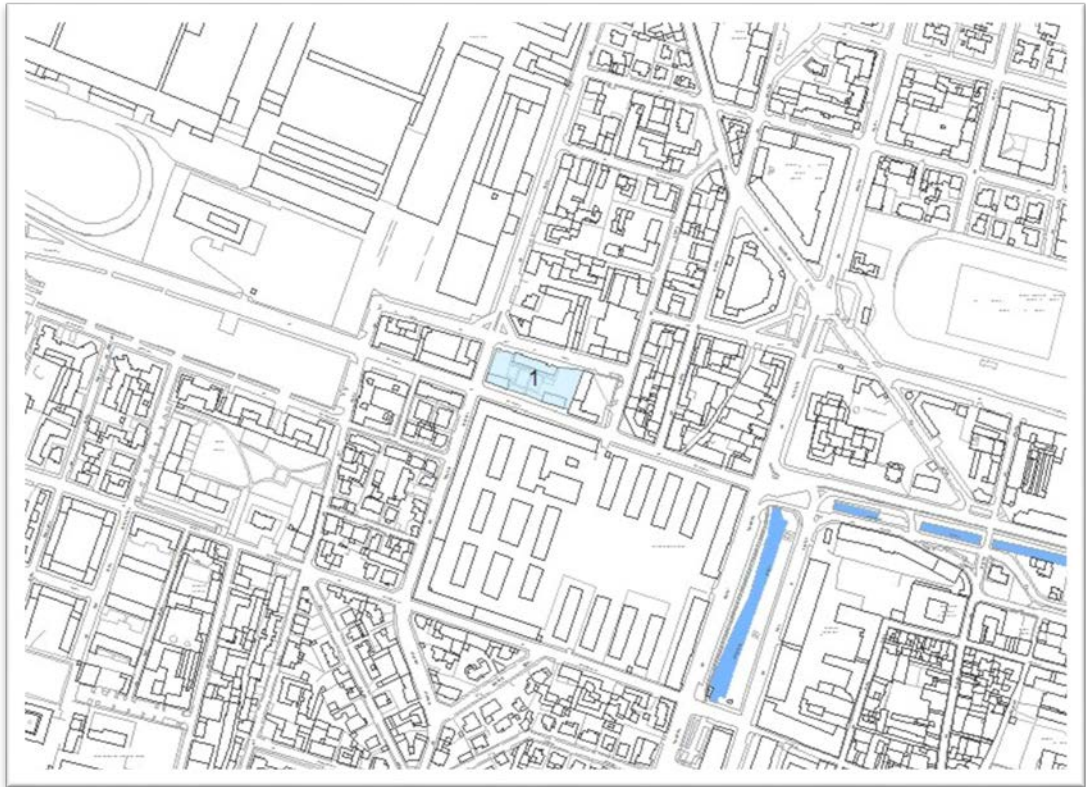
- Gli interventi riguardanti esclusivamente le porzioni edificate dovranno determinare quantomeno il mantenimento dello stato delle aree scoperte;
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi degli spazi aperti privati dovranno ottenere la massima unitarietà possibile;
- Gli interventi sulle 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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 23.5

Via Volturno



Inquadramento complessivo del tessuto

A Brescia lo sviluppo dell'edilizia popolare, incentivato dalla legge Luzzati del 1903, è stato caratterizzato dalle realizzazioni promosse dall'Amministrazione Comunale, e dall'associazione filantropica della Congrega di Carità Apostolica, che, con gli insediamenti di "Campo Fiera" (1909), via Volturno (1907) e del q.re Mazzucchelli (1906), determinarono un preciso gesto urbanistico, il quale caratterizzerà l'impronta della Brescia moderna.

La Congrega di Carità Apostolica all'inizio del Novecento provvede a realizzare diversi nuovi alloggi: "Case popolari e non operaie", si scriveva nel 1904, perché

"così meglio si esprime il concetto che le informa, che vuoi attuare, e cioè: non case gratuite per i miserabili, né case esclusivamente per gli operai, ma abitazioni a relativo buon mercato destinate per la classe meno agiata, classe che abbraccia varie categorie di lavoratori, operai, impiegati, commessi di negozio, piccoli esercenti che debbono vivere con un certo decoro e che ogni dì di più, dato il crescere continuo degli affitti stenta a trovare abitazioni che convengano alle sue pur modeste esigenze ed alla sua potenzialità finanziaria".

Fra le opzioni ritenute positive dell'alloggio comunale, vi è certamente la tipologia architettonica adottata e la presenza di standard igienici elevati per il tempo, cui si accompagna la volontà – non sempre concretizzata per la verità- di una presenza di servizi da destinare alla popolazione dei nuovi quartieri.

Le tipologie adottate, che certamente sono lontane dai modelli contemporanei, sono comunque vincolate a precisi parametri. Fondamentalmente – ciò vale per gli alloggi realizzati fra il 1907 ed il 1911 in via Mazzucchelli, Volturno, Verona, Campo Fiera ecc. – citiamo dalle relazioni del tempo,

“La casa operaia proposta a tre piani, oltre il rialzato e la cantina, è una costruzione che sta fra il cottage, impossibile dal lato economico, e la casa alveare, da respingere per ragioni igieniche e di convenienza. Ogni piano dell’intero edificio comprende 4 appartamenti, due agli estremi del fabbricato e due intermedi. ... La camera dei ragazzi ha una cubatura superiore a quanto occorre per ospitare permanentemente anche due adulti; quella matrimoniale degli appartamenti intermedi potrebbe accogliere anche due adulti e un ragazzo, mentre la camera degli appartamenti esterni potrebbe igienicamente bastare a due adulti e due ragazzi”.

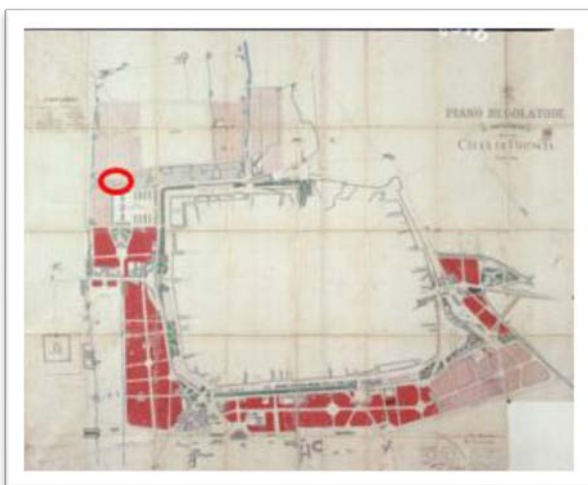
Gli immobili di proprietà dell’Amministrazione comunale di via Volturmo è un complesso di tre edifici multipiano, organizzati attorno ad un giardino comune, si caratterizzano non solo per l’interesse storico-urbanistico, ma esprimono interessanti valori anche sotto il profilo architettonico.

La qualità edilizia è ricercata con soluzioni di decoro dei prospetti: dal basamento in intonaco listato, che occupa tutta l’altezza del piano terreno, ai marcapiani che ritmano la suddivisione verticale dei fronti, ai portoncini con inferriate di sapore liberty, oltre alle modanature in rilievo delle architravi e dei davanzali delle finestre, realizzati in graniglia di cemento a stampo. Questa tecnica, all’epoca innovativa, assume particolare rilevanza nella composizione dell’ornato di facciata.

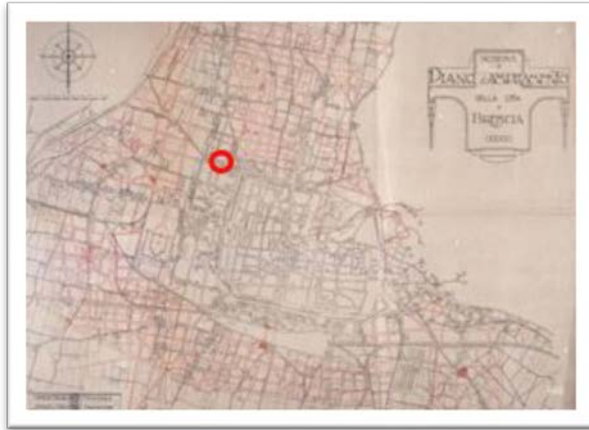
INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925



Piano regolatore del 1930



Piano regolatore del 1954

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

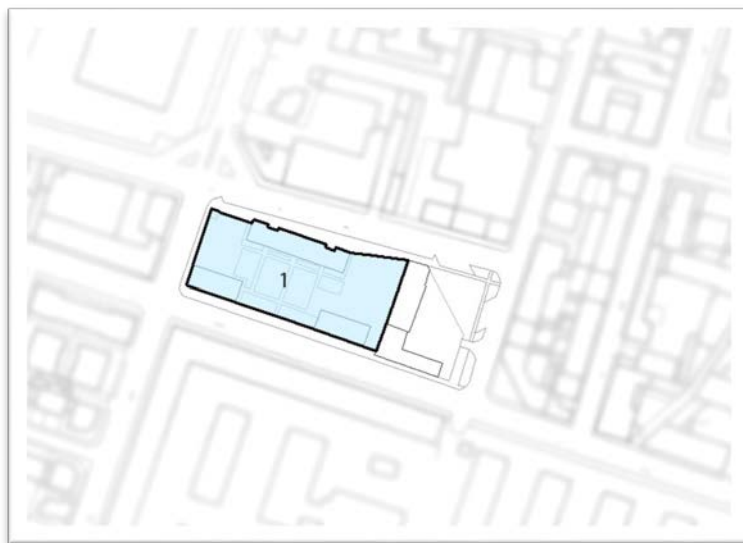
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

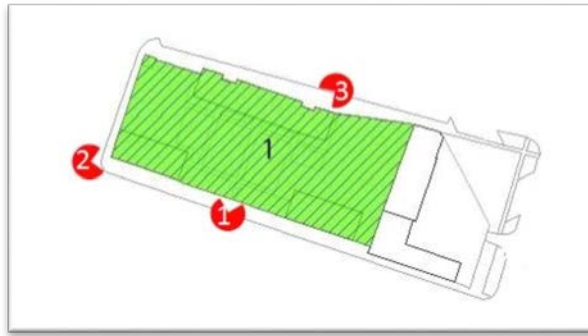
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



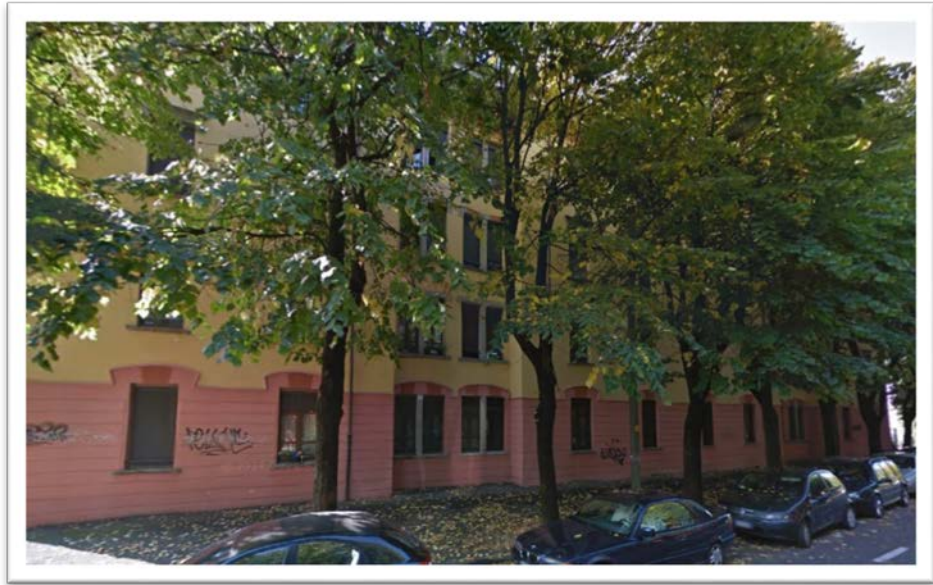
RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3

Classe 2

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

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

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

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

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

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico.

Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

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

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

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

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

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;

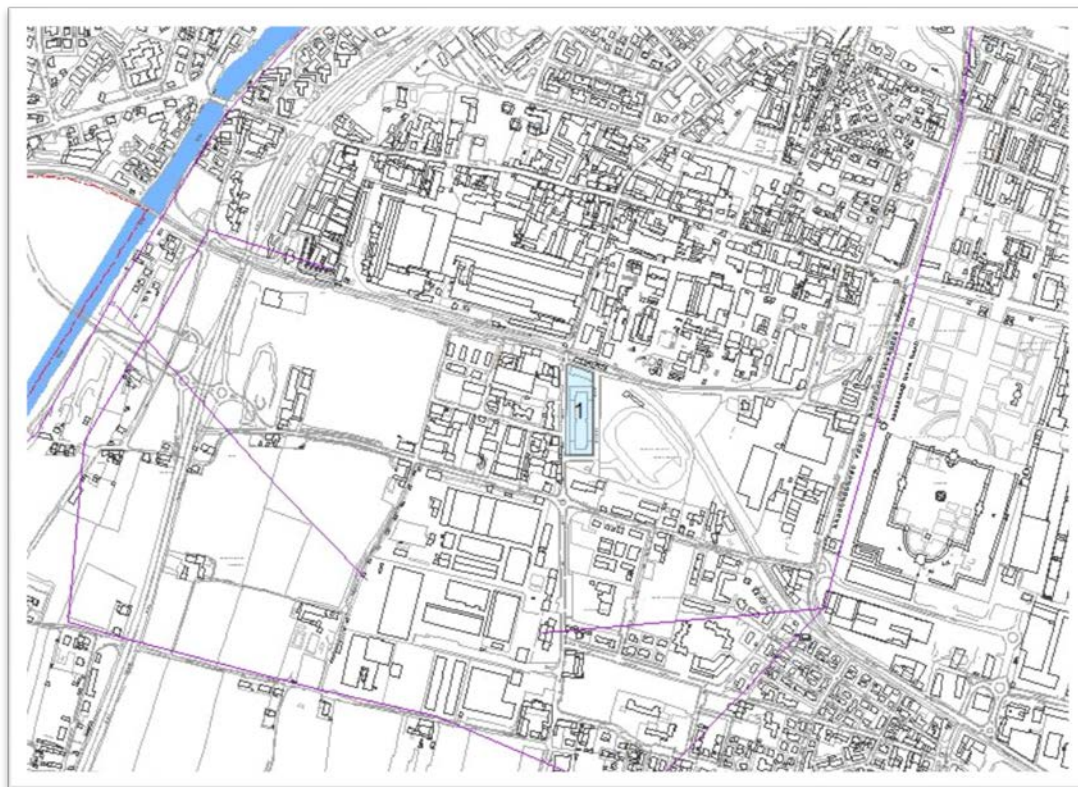
- Gli interventi sulle pavimentazioni e sugli arredi di parte degli spazi, dovranno consentire l'ottenimento, anche per fasi differite nel tempo, della migliore integrazione possibile dei caratteri dello spazio aperto affinché possano essere leggibili gli originari impianti.

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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS - 23.7

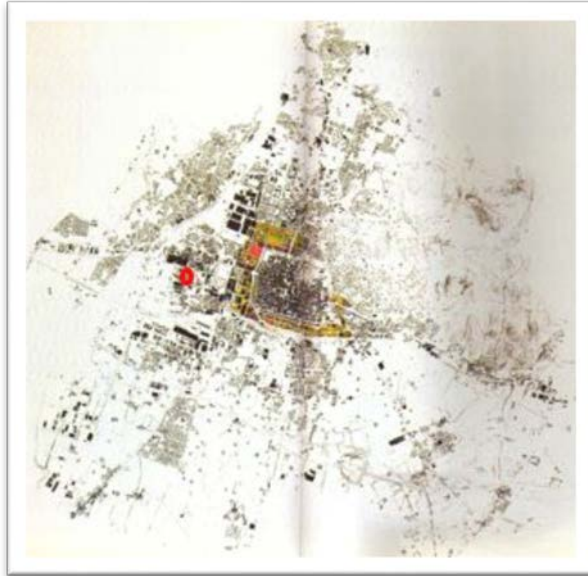
Via Villa Glori



Inquadramento complessivo del tessuto

In via Villa Glori, nella zona industriale di porta Milano, venne eretta, entro il 1930, una grande casa popolare del Comune. La costruzione della casa, con 360 locali in 165 appartamenti, era iniziata nel luglio del 1929. Era stata trasformata con appartamenti anche la ex Villa Fiorini. Completamente ristrutturata negli anni '80.

INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925



Piano regolatore del 1930










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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: **3-4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco con corte interna**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

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

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

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

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

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

- Manti di copertura e sporti di gronda;

- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

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

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

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

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

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.

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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS - 23.8

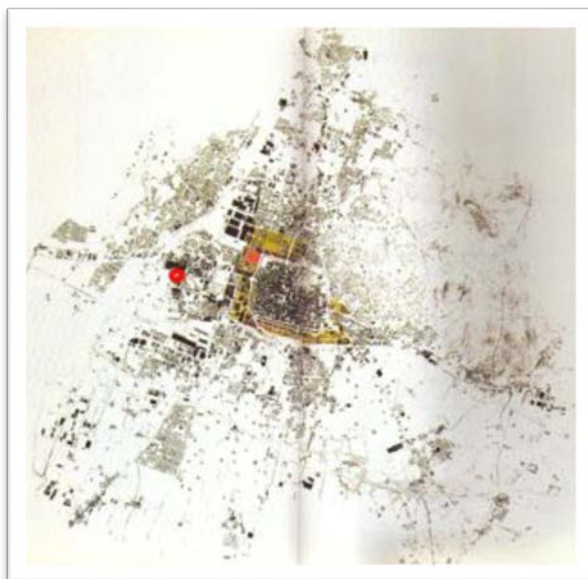
Via Morosini



Inquadramento complessivo del tessuto

La convenzione stipulata nel gennaio del 1942 fra IACP di Brescia e Società Elettrica ed Electrochimica Caffaro permise la realizzazione di un primo fabbricato del nuovo quartiere di via Morosini. Il documento sottoscritto permetteva all'azienda cittadina l'acquisizione dei diritti di assegnazione alle proprie maestranze di 16 appartamenti, dietro la cessione dell'area (sita proprio a fianco dell'opificio) e il contributo di 200.000 lire. Viceversa lo IACP di Brescia si impegnava a realizzare il nuovo fabbricato, utilizzando apposito mutuo statale dell'importo di 950.000 lire, effettuando le assegnazioni degli alloggi su elenchi aziendali, assegnazioni avvenute nel dicembre del 1943.

INQUADRAMENTO STORICO

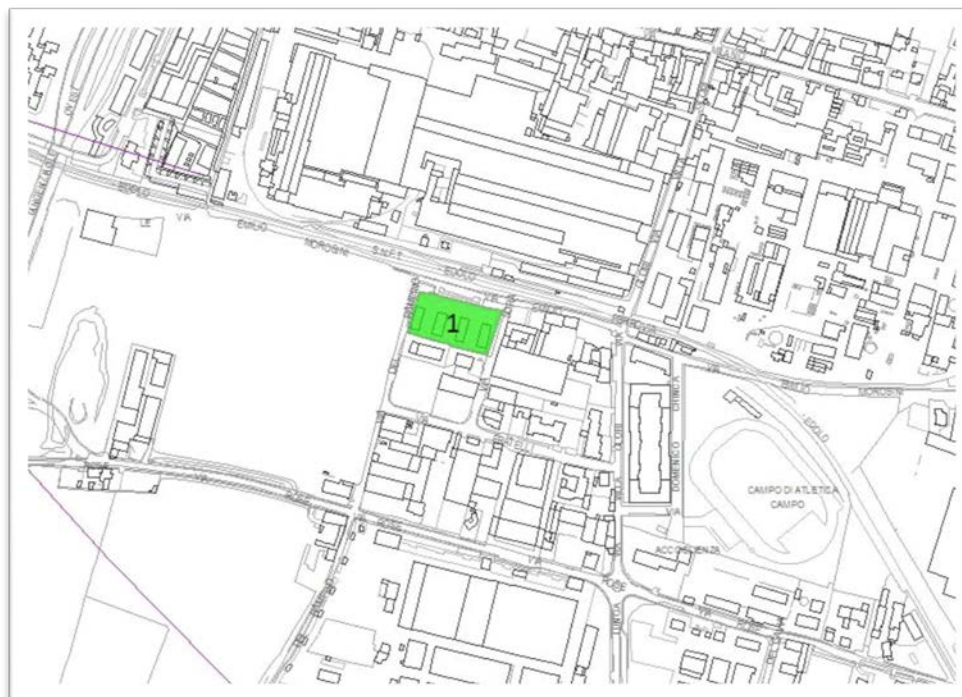


Piano regolatore del 1897










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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:

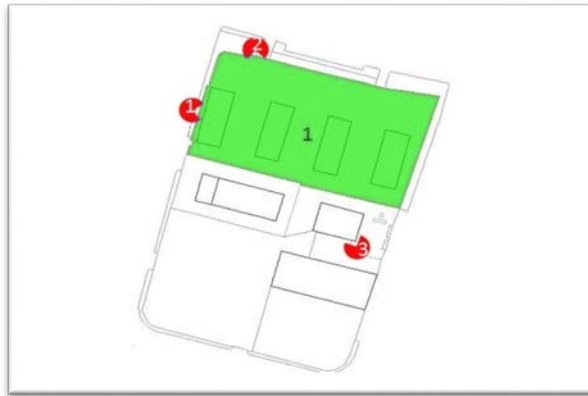
Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **4**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 Classe 2

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

Gli interventi ammessi sugli edifici 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;
- 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, in particolare se relativi ad elementi tipologici;
- 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.

Gli interventi di trasformazione ammessi dovranno pertanto conseguire uno o più tra i seguenti obiettivi generali, in particolare, per la classi tipologiche:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, originali sotto il profilo materico, ovverosia che risultano determinanti per la definizione del valore storico;
- Conservare gli elementi edilizi recenti, purché risultino coerenti;
- Sostituire o integrare gli elementi edilizi, qualora quelli esistenti, non risultino coerenti con i caratteri edilizi propri del tessuto nel suo complesso o qualora sia necessaria e consentita la realizzazione di nuovi elementi edilizi;

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.

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DELL' INTERO TESSUTO 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.

Quindi la possibilità di un ricorso a sistemi di prefabbricazione leggera, al montaggio a secco, come strumento di sperimentazione tecnica e creativa, attraverso il quale rimodellare il costruito, introduzione di serre e zone tampone, doppie pareti a struttura reticolare, pareti frangisole, ecc., il tutto preservando l'impianto urbanistico del tessuto stesso ma nello stesso tempo rinnovando gli edifici che pur parzialmente storici si dimostrano poco meritevoli dal punto della qualità architettonica. Il tutto dovrà essere secondo un disegno organico.

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.

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 23.9

Via Lamberti



Inquadramento complessivo del tessuto

A Brescia lo sviluppo dell'edilizia popolare, incentivato dalla legge Luzzati del 1903, è stato caratterizzato dalle realizzazioni promosse dall'Amministrazione Comunale, e dall'associazione filantropica della Congrega di Carità Apostolica, che, con gli insediamenti di "Campo Fiera" (1909), via Volturno (1907) e del q.re Mazzucchelli (1906), determinarono un preciso gesto urbanistico, il quale caratterizzerà l'impronta della Brescia moderna.

La Congrega di Carità Apostolica all'inizio del Novecento provvede a realizzare diversi nuovi alloggi: "Case popolari e non operaie", si scriveva nel 1904, perché

"così meglio si esprime il concetto che le informa, che vuoi attuare, e cioè: non case gratuite per i miserabili, né case esclusivamente per gli operai, ma abitazioni a relativo buon mercato destinate per la classe meno agiata, classe che abbraccia varie categorie di lavoratori, operai, impiegati, commessi di negozio, piccoli esercenti che debbono vivere con un certo decoro e che ogni dì di più, dato il crescere continuo degli affitti stenta a trovare abitazioni che convengano alle sue pur modeste esigenze ed alla sua potenzialità finanziaria".

Fra le opzioni ritenute positive dell'alloggio comunale, vi è certamente la tipologia architettonica adottata e la presenza di standard igienici elevati per il tempo, cui si accompagna la volontà – non sempre concretizzata per la verità- di una presenza di servizi da destinare alla popolazione dei nuovi quartieri.

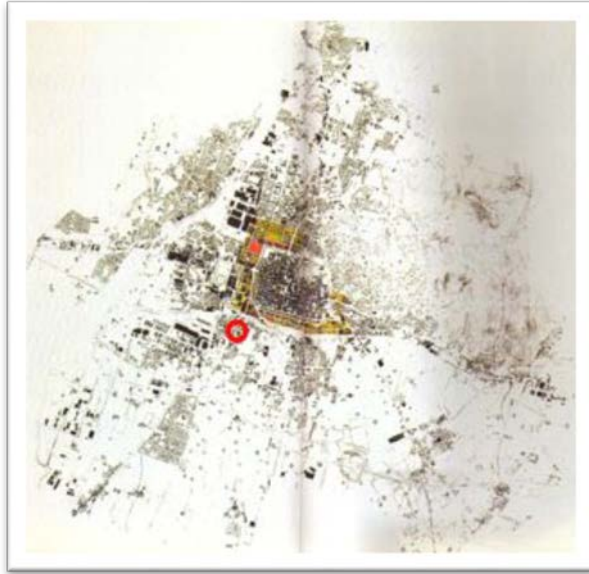
Le tipologie adottate, che certamente sono lontane dai modelli contemporanei, sono comunque vincolate a precisi parametri. Fondamentalmente – ciò vale per gli alloggi realizzati fra il 1907 ed il 1911 in via Mazzucchelli, Volturno, Verona, Campo Fiera ecc. – citiamo dalle relazioni del tempo,

“La casa operaia proposta a tre piani, oltre il rialzato e la cantina, è una costruzione che sta fra il cottage, impossibile dal lato economico, e la casa alveare, da respingere per ragioni igieniche e di convenienza. Ogni piano dell’intero edificio comprende 4 appartamenti, due agli estremi del fabbricato e due intermedi. ... La camera dei ragazzi ha una cubatura superiore a quanto occorre per ospitare permanentemente anche due adulti; quella matrimoniale degli appartamenti intermedi potrebbe accogliere anche due adulti e un ragazzo, mentre la camera degli appartamenti esterni potrebbe igienicamente bastare a due adulti e due ragazzi”.

Gli immobili di proprietà dell’Amministrazione comunale di via Lamberti è un complesso di due edifici multipiano, organizzati attorno ad un giardino comune, si caratterizzano non solo per l’interesse storico-urbanistico, ma esprimono interessanti valori anche sotto il profilo architettonico.

La qualità edilizia è ricercata con soluzioni di decoro dei prospetti: dal basamento in intonaco listato, che occupa tutta l’altezza del piano terreno, ai marcapiani che ritmano la suddivisione verticale dei fronti, ai portoncini con inferriate di sapore liberty, oltre alle modanature in rilievo delle architravi e dei davanzali delle finestre, realizzati in graniglia di cemento a stampo. Questa tecnica, all’epoca innovativa, assume particolare rilevanza nella composizione dell’ornato di facciata.

INQUADRAMENTO STORICO



Piano regolatore del 1897



Piano regolatore del 1925



Piano regolatore del 1930










Piano regolatore del 1954

DESCRIZIONE GENERALE








Analisi del tessuto con elementi di lettura

Classificazioni residenziali

-  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.

Classificazioni non residenziali

-  Attività produttive _ Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese;
-  Parchi / verde.

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

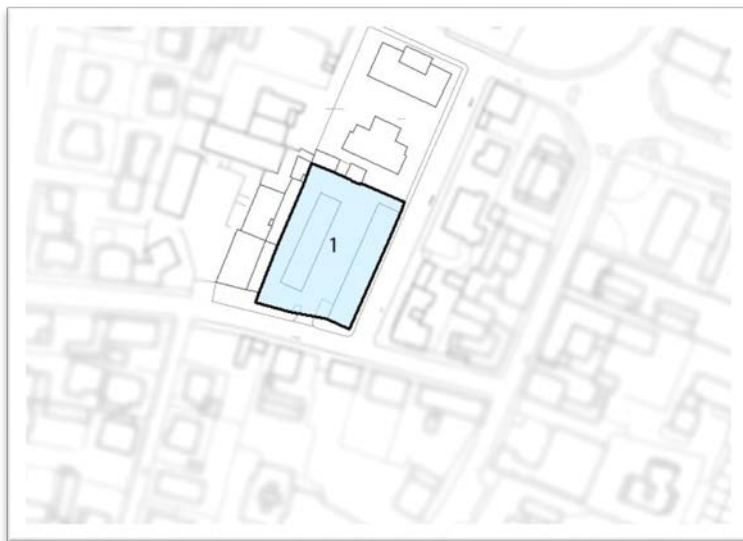
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

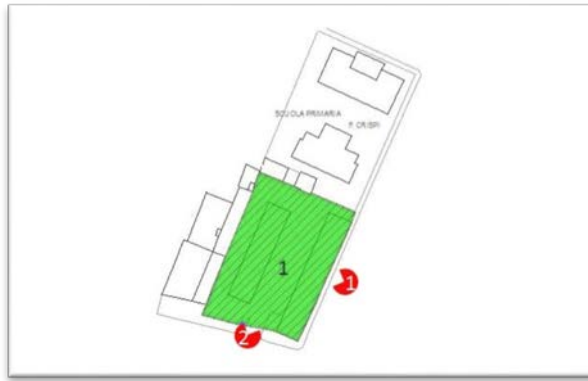
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **4**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **Edifici a blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



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

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

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

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

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

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

Qualsiasi intervento di trasformazione ammesso deve condurre, tra l'altro, alla migliore definizione possibile degli elementi edilizi che costituiscono l'insieme del tessuto storico.

Dovranno essere valutati quantomeno i seguenti elementi edilizi:

- Manti di copertura e sporti di gronda;
- Superfici di facciata;
- Vani delle aperture, soglie e davanzali, cornici;
- Serramenti e sistemi di oscuramento;
- Portoni carrabili e pedonali;
- Inferriate, ringhiere e balaustre;
- Balconi, ballatoi, scale esterne.

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

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

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

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

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.