

# VARIANTE GENERALE

# P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI BRESCIA** - *Assessorato all' Urbanistica e Pianificazione per lo Sviluppo sostenibile - Area Pianificazione urbana e Mobilità - Settore Urbanistica*

**SINDACO** Dott. Emilio Del Bono

**ASSESSORE** Prof. Ing. Michela Tiboni

**DIRIGENTE** Arch. Gianpiero Ribolla

**UFFICIO DI PIANO**  
Ing. Claudio Bresciani  
Arch. Marco Agostini  
Arch. Fabio Gavazzi  
Pian. Simona Rossi  
Arch. Laura Treccani  
Geom. Emanuela Vizzardi

**CONSULENTI**  
Arch. Alessandro Benevolo  
Arch. Stefano Bordoli  
Arch. Claudio Buizza  
Ing. Ilaria Fumagalli  
Arch. Mario Manzoni  
Pian. Alessandro Martinelli

**ADOZIONE** Delibera n.128/106789 del 28.07.2015

**APPROVAZIONE** Delibera n.17/44571 del 09.02.2016

**PIANO DELLE REGOLE**



ELABORATO INTEGRATO A SEGUITO DI APPROFONDIMENTI SPECIFICI

**V-PRO3.5A**

**ANALISI DEI TESSUTI STORICI**  
TESSUTO STORICO DI PRIMA FORMAZIONE (TS 01)

**Estensori**

**Scala**

**Data**

FEBBRAIO 2016

## ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 01

Via Milano



*Inquadramento complessivo del tessuto*

E' il principale tessuto storico extra-moenia costruitosi in un lungo arco di tempo lungo la principale comunicazione stradale. Fitti edifici con tipologia in linea o a schiera creano una cortina continua trasformando la strada in una "rue corridor". La statua dedicata all'eroe dei due mondi Giuseppe Garibaldi traccia infatti il confine fra la città borghese (cui lo sguardo di generale e cavallo è obbligatoriamente rivolto) e la Brescia popolare ed operaia, che vegliata dal suo retro qui lavora, vive nei casermoni di Campo Fiera o delle Congreghe di via Carducci, o nelle casupole che da via Milano raggiungono il Mella. Un confine nemmeno troppo immaginario: in via Milano le fabbriche ed un nugolo di piccoli artigiani di ogni genere, nel nucleo antico, negozi e caffè. La storia di via Milano, antico cuore industriale di Brescia e di tutto ciò che le sta attorno, è lunga come la stessa strada che da una parte va verso il centro cittadino e dall'altra finisce a Ponte Mella a ridosso dell'Iveco, per anni il più importante insediamento industriale della città (l'Om) per numero di operai e impiegati. La velocità della trasformazione è stata rapidissima e più panorami si sono susseguiti, adagiandosi e adeguandosi all'esistente nel breve volgere di pochi decenni. Quella che è oggi via Milano. Una quasi insignificante strada che taglia orizzontalmente l'immagine nel mezzo, mettendo in fila alcuni caseggiati. All'inizio del Novecento, in questa zona, campagna e ciminiere convivevano e si contendevano vaste aree. Una lotta per verità impari, in cui i segni dell'invadenza della nuova civiltà totalmente dedita alla produzione, si andavano moltiplicando. Era questo il panorama che accoglieva i bresciani uscendo dal centro storico, ormai circondato dalla grande industria. La grandiosità della Metallurgica Tempini, della Togni e della Caffaro disegnarono e trasformarono il paesaggio. La popolazione crebbe di molte migliaia di persone, ed i segnali dell'ingolfamento cittadino si duplicarono periodicamente: dall'abbattimento della mura venete, alla costruzione delle case operaie comunali e dalla trasformazione di antichi edifici.

## INQUADRAMENTO STORICO



*Estratto mappa Catasto Lombardo – Veneto*



*Schema di ampliamento della città del 1897*



*Schema di ampliamento della città del 1930*










*Schema di ampliamento della città del 1954*

## DESCRIZIONE GENERALE







*Analisi del tessuto con elementi di lettura*


### **Classificazioni**

-  Classe 0 (zero): Edifici o parti di essi notificati e vincolati;
-  Classe 1: Edifici di particolare interesse storico-artistico o monumentale;
-  Classe 2: Edifici con rilevanti caratteri tipologici, o che si configurano come “punti nodali” dei tessuti storici e consolidati della città, coevi ed omogenei ai tessuti stessi;
-  Classe 3: Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico. Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati;
-  Classe 4: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri e allineamenti compatibili con il contesto;
-  Classe 5: Edifici realizzati in epoca successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri ed allineamenti incompatibili con il contesto;
-  Proprietà pubbliche.

### **Tipologie edilizie non residenziali**

-  Attività produttive: Attività storicamente produttive, in essere o trasformate;
-  Edifici speciali civili;
-  Edifici speciali religiosi;
-  Chiese.

### **Elementi significativi**

-  Verde e parchi pubblici.

# CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

## AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

### **Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

### **Elevata**

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

### **Edilizia di base**

### **Edilizia produttiva**

Edilizia specialistica

FUNZIONE: **Residenza con presenza di commercio e terziario**

- NUM. MEDIO PIANI: **2-3**
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **casa a corte – edifici a blocco**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



*Ripresa n.1*

*Classe 2*



*Ripresa n.2*      *Classe 2*



*Ripresa n.3*      *Classe 2*





Ripresa n.4      Classe 4



Ripresa n.5      Classe 5

## AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – case a corte – edifici in linea**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1

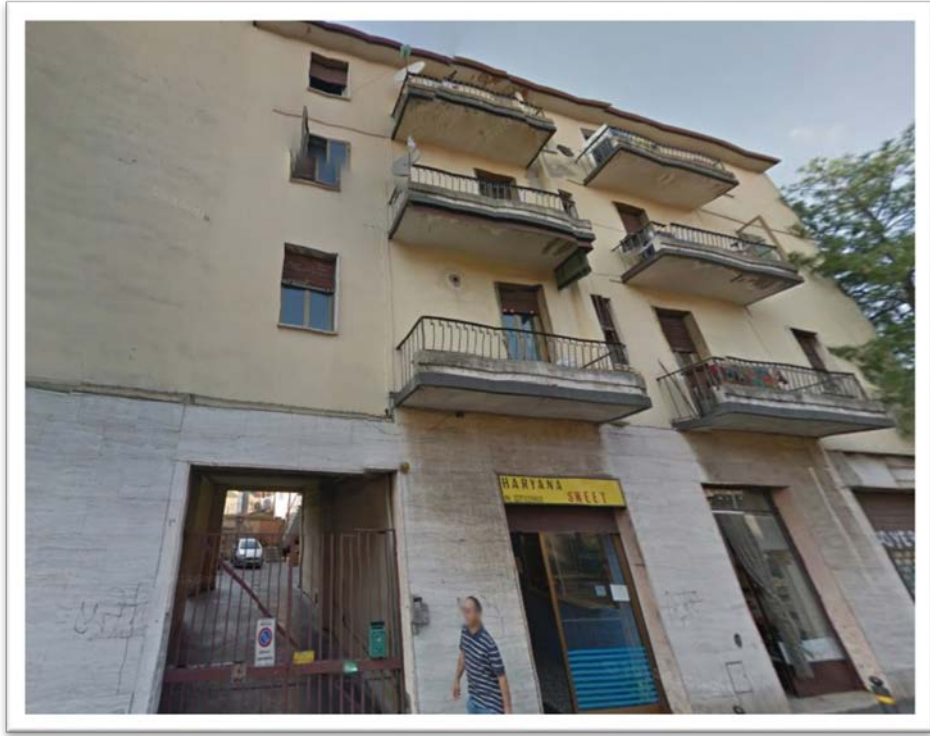
Classe 1



Ripresa n.2      Classe 2



Ripresa n.3      Classe 3



*Ripresa n.4*      *Classe 5*



*Ripresa n.5*      *Classe 5*

## AMBITO URBANO N. 3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

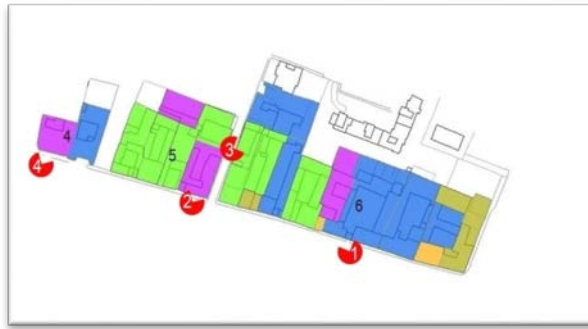
**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti – case a corte**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Palazzetto liberty in classe 1



Ripresa n.2 Classe 5



*Ripresa n.3*      *Classe 2*



*Ripresa n.4*      *Classe 5*



## AMBITO URBANO N. 4

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

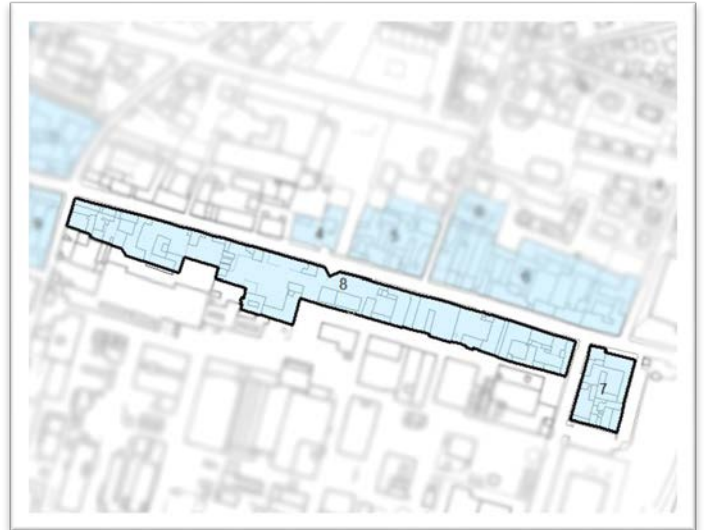
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

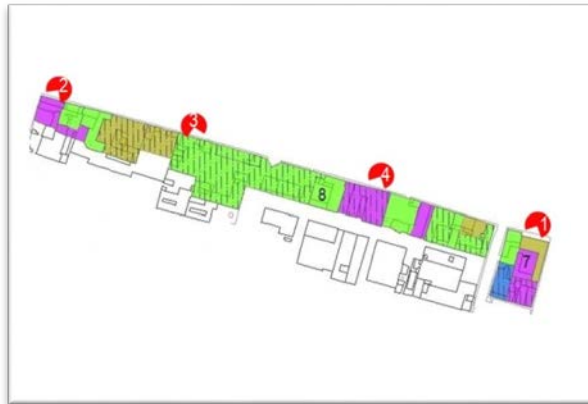
**Residenza con presenza di commercio e terziario – antiche attività produttive**

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **antiche attività produttive**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1      Classe 1



Ripresa n.2      Classe 2



Ripresa n.3      Classe 2



Ripresa n.4      Classe 5

## AMBITO URBANO N. 5

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

**Edilizia produttiva**

**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

– NUM. MEDIO PIANI: **3-4**

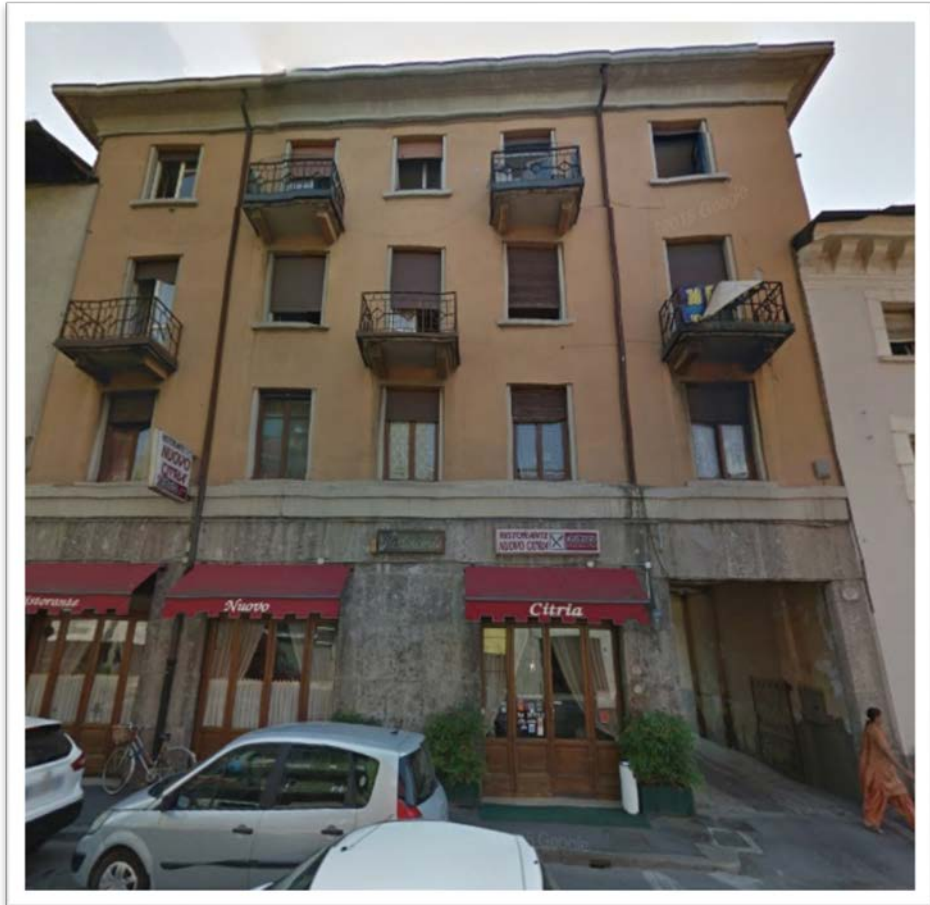
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **case a corte – palazzetti – edifici a blocco**



## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1      Classe 1



Ripresa n.2      Classe 3



Ripresa n.3      Classe 3



*Ripresa n.4*      *Classe 5*

## AMBITO URBANO N. 6

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

**Storico prima formazione**

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

**Elevata**

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

**Edilizia di base**

Edilizia produttiva

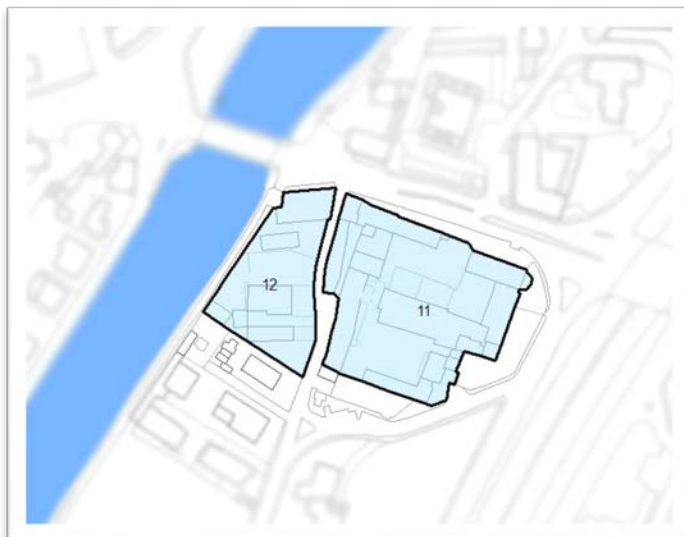
**Edilizia specialistica**

– FUNZIONE:

**Residenza con presenza di commercio e terziario**

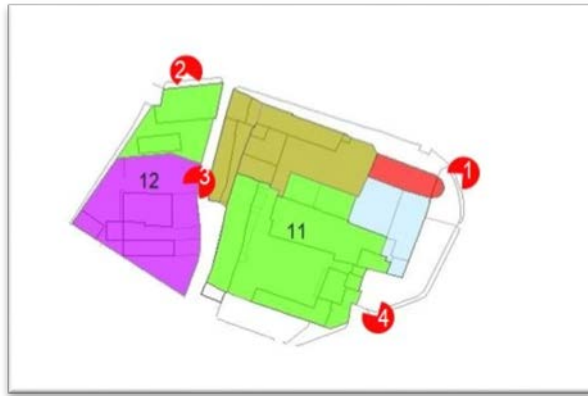
– NUM. MEDIO PIANI: **2 -3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **case a corte – edifici in linea – edificio religioso**





## RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Chiesa



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3      Classe 5



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 “1” e classe “2”** si caratterizzano per la positiva attribuzione di almeno una tra le seguenti specifiche valenze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (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 edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

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

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

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

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

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

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

Sono sempre ammesse le riduzioni di Slp e le variazioni di sagoma e sedime determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;

E' ammessa la variazione del sedime degli edifici esistenti a condizione che:

- La facciata dell'edificio non risulti allineata con quella degli edifici con i quali determina la formazione di una cortina.

La realizzazione di nuovi edifici a seguito di demolizione e ricostruzione è ammessa a condizione che:

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

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.

### **Riuso di antiche attività produttive (archeologia industriale)**

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

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

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

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

**E' consentita la trasformazione ad un uso compatibile con la struttura stessa nel pieno rispetto delle norme igienico sanitarie**