

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-PRO3.5C

ANALISI DEI TESSUTI STORICI
QUARTIERI OPERAI (TS04 - TS05 - TS06 - TS07 - TS21 - TS23.6 - TS23.10))

Estensori

Scala

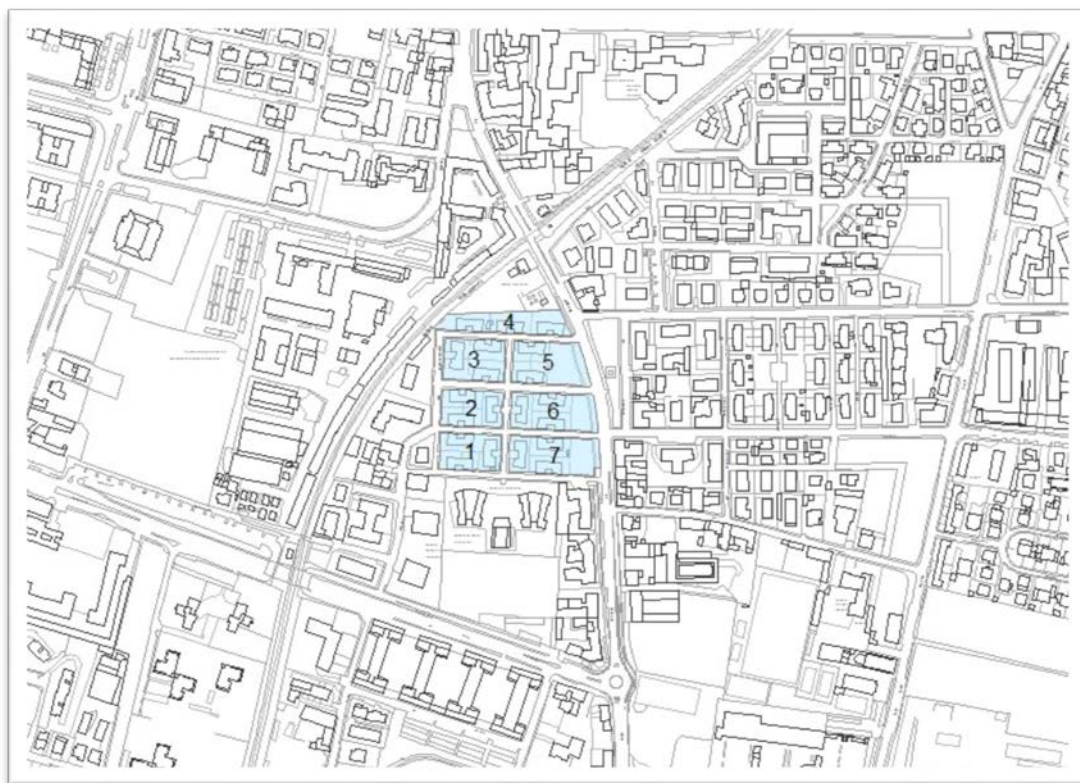
Data

FEBBRAIO 2016

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS – 04

Quartiere Leonessa



Inquadramento complessivo del tessuto

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre la ferrovia, caratterizzato dalla presenza di edifici pluripiano di forma e aspetto regolari.

Il quartiere Leonessa (denominato in origine "Littorio") fu il primo dei cinque "villaggi" sorti nella zona "Porta Cremona – Volta".

Nel 1926 infatti il Comune aveva acquistato dalle Ferrovie tre campi situati tra la via Cremona e la linea ferroviaria Brescia – Parma, al prezzo di L. 20 al mq; il progetto che prevedeva la costruzione di 24 case quadrifamiliari con annesso spazio verde ad uso orto e giardino fu steso dall'ing. Malaguti. L'esecuzione dei lavori venne affidata a quattro imprese (F. Pisa, A. Taglietti, N. Spagnoli e P. Casella).

"Il popolo di Brescia" del 22 luglio 1927 annunciava la messa in vendita degli 80 appartamenti delle 20 villette effettivamente costruite, dando "l'assoluta precedenza per gli aspiranti appartenenti alle classi impiegatizie", anche se nei progetti il complesso era stato indicato come "nuovo quartiere operaio" ed era stato perciò realizzato con il contributo dello Stato.

Siccome gli alloggi costavano troppo (da 48.000 a 53.000 lire) nessuno poté comperarli. Il Comune, di conseguenza, li diede in affitto anche ad operai con famiglie numerose. Nel 1962 furono ceduti a riscatto a coloro che li abitavano. Cinque appartamenti sono ancora oggi di proprietà del Comune.

Il quartiere occupa una superficie di circa 20.000 mq ed è staccato dal traffico di via Cremona per mezzo di tre giardinetti attrezzati. Le case sono di tipo economico popolare non presentano elementi in marmo. L'intonaco però, è decorato sotto la gronda del tetto e nei riquadri delle finestre a graffito, con elementi geometrici, fiori ed animali stilizzati di gusto liberty.

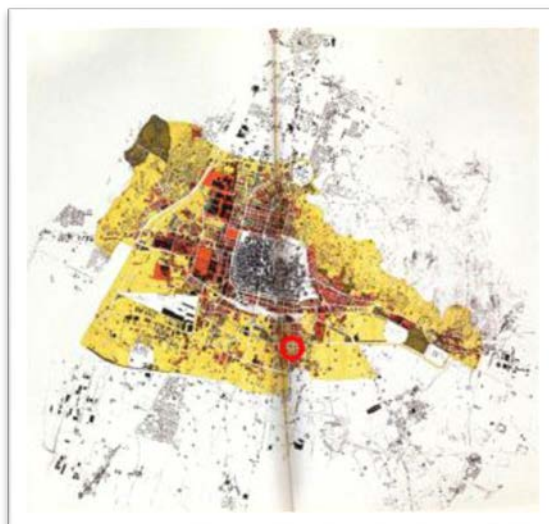
INQUADRAMENTO STORICO



Schema di ampliamento della città del 1897

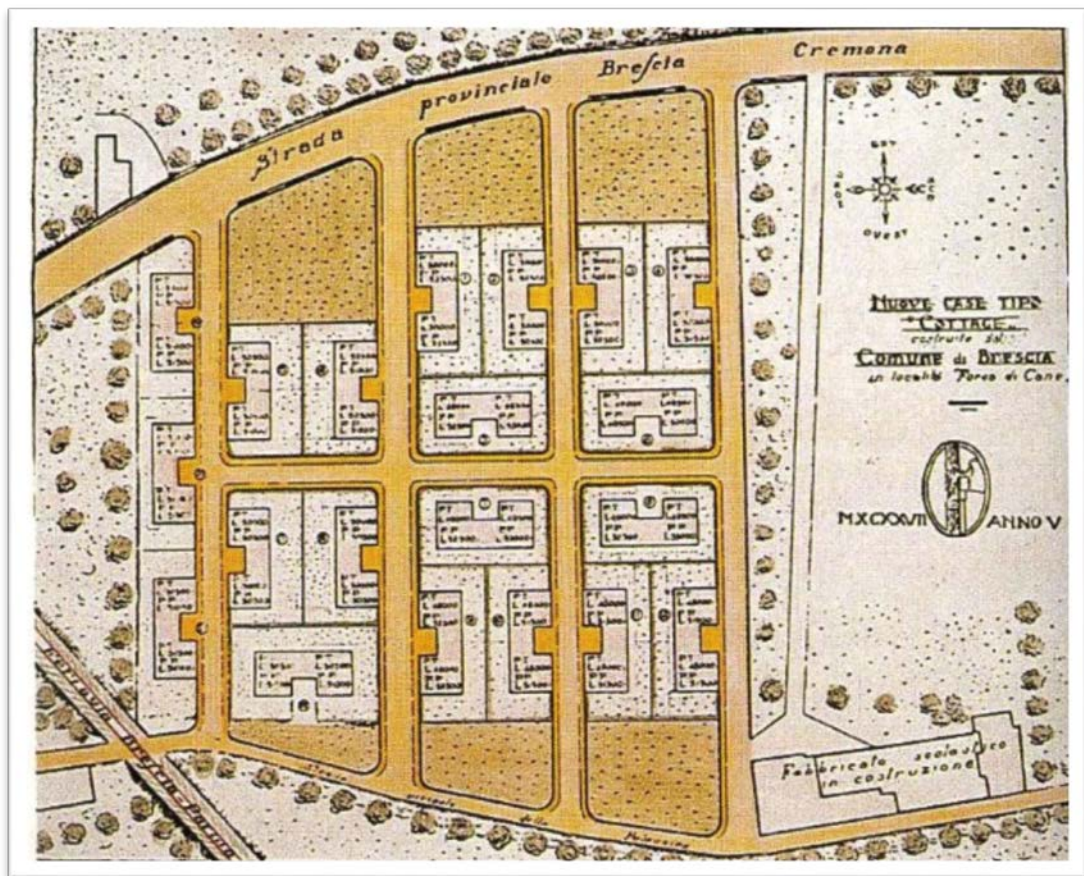


Schema di ampliamento della città del 1930



Schema di ampliamento della città del 1954

DOCUMENTAZIONE STORICA










Planimetria generale del quartiere (1927)

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **2**

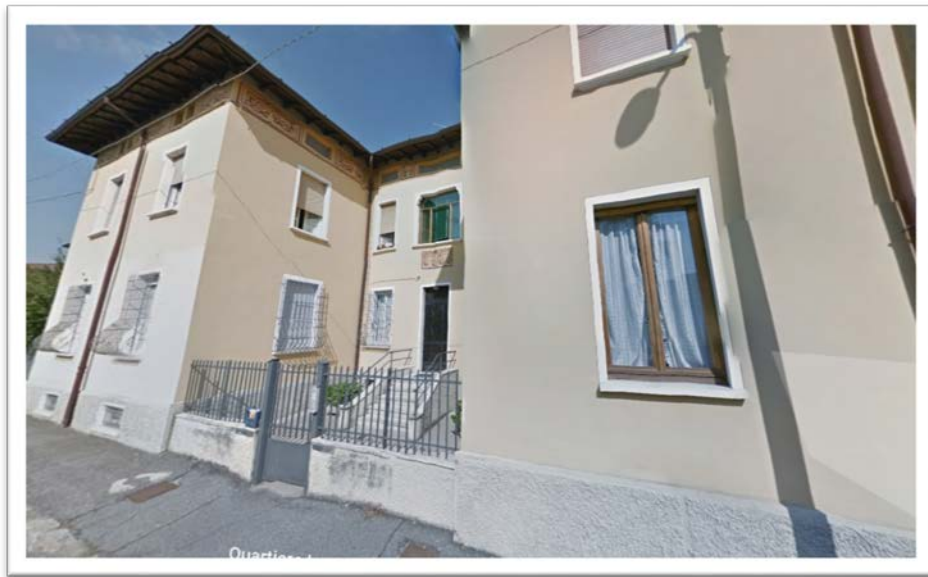
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



DESCRIZIONE

Il quartiere occupa una superficie di circa 20.000 mq ed è staccato dal traffico di via Cremona per mezzo di tre giardinetti attrezzati. Le case sono di tipo economico popolare non presentano elementi in marmo. L'intonaco però, è decorato sotto la gronda del tetto e nei riquadri delle finestre a graffito, con elementi geometrici, fiori ed animali stilizzati di gusto liberty.

RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 1



Ripresa n.2 Classe 1



Ripresa n.3 *Classe 1*



Ripresa n.4 *Classe 1*



Ripresa n.5 *Classe 1*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe “uno” 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.

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

- Conservare l'integrità dell'edificio,
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);
- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;

- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

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

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

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

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

Il 13 febbraio 1937, il cav. Luigi Marzoli, presidente dell'Unione Industriali, aveva convocato i maggiori esponenti dell'industria bresciana per esporre un progetto di edilizia popolare. Si trattava di studiare un tipo di abitazione operaia formata da un'unità base con particolari requisiti di robustezza ed economicità, a un prezzo definito, che potesse essere ripetuta modularmente.

Il terreno, acquistato dalla ditta Ferrari a prezzo conveniente, comprendeva una casa padronale, con chiesina e rustici annessi, di proprietà dell'antica famiglia Mola.

La costruzione del Villaggio, progettata dall'ing. Andrea Cassa, fu affidata all'impresa edile Baiguera & Cis, come unità autosufficiente di abitazioni per operai, dirigenti e impiegati del contiguo Calzificio Roberto Ferrari, chiaro esempio di felice sintesi tra interventi pubblici e filantropia industriale.

Questo "primo esperimento di nuovissima edilizia operaia" avrebbe dimostrato come fosse possibile, attraverso l'attaccamento aziendale degli operai, la conciliazione tra capitale e lavoro e la composizione armonica delle classi sociali.

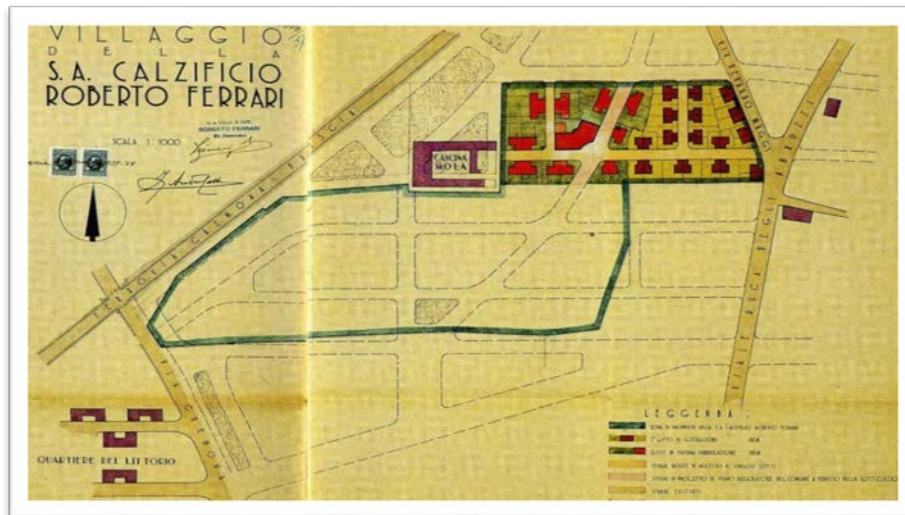
INQUADRAMENTO STORICO



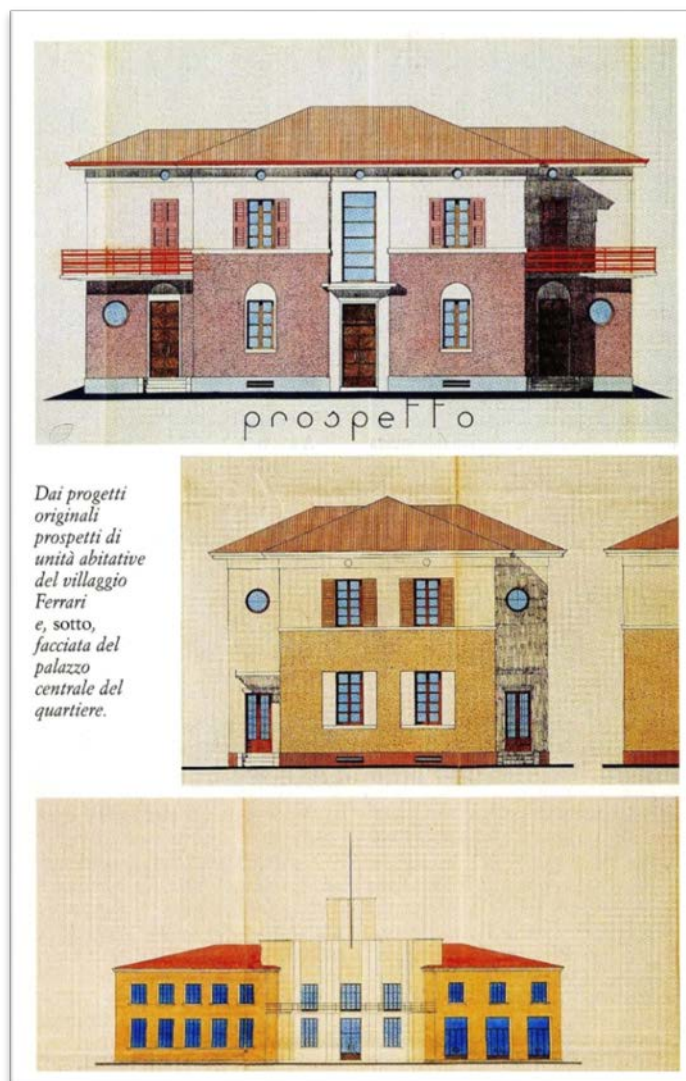
Schema di ampliamento della città del 1897



Schema di ampliamento della città del 1954



Planimetria generale del quartiere (1937)










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**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



DESCRIZIONE

Lotto 1

- **Palazzo Angiolina Ferrari** - sito in via Villaggio Ferrari 6/8/10; censito al Foglio 175 – particella 23 – proprietà Comune di Brescia, in data 02 aprile 2009, è stato decretato l'interesse storico e artistico dell'edificio, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per motivi contenuti nella relazione storico artistica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in allegato;

- **Chiesetta S. Antonio da Padova** – unica struttura rimasta intatta della preesistente casa padronale, fu ceduta alla parrocchia della Volta.

Lotti 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9

La tipologia edilizia: I 40 edifici di cui è costituito il villaggio sono distribuiti su un'area di circa 35.000 mq; in piccoli isolati, con stradine di accesso che si innestano con via Angiolina Ferrari che mette in comunicazione il quartiere con via Cremona e con viale Duca degli Abruzzi.

Le villette si affacciano sulla strada e sono circondate da uno spazio verde utilizzabile come orto o giardino.

Le 22 più piccole, dette **"del tipo A"** sono bifamiliari. Hanno ingressi indipendenti e arretrati rispetto alla strada. Ciascun appartamento è costituito da quattro stanze disposte su due piani, con una superficie complessiva di 110 mq.

Le villette "del tipo B", sono quadrifamiliari e costituite da due appartamenti di tre stanze per piano (80 mq). Gli ingressi sono indipendenti per gli appartamenti del piano rialzato, mentre quelli del piano superiore si accede mediante una scala interna in comune, con ingresso sulla strada.

Nel complesso edilizio emerge **il palazzo centrale** che sovrasta le case del Villaggio di altezza più modesta. Sulla torretta quadrata ("torre Mussolini"), vi era un bassorilievo con il ritratto in profilo del duce, opera dello scultore Claudio Botta. I due piani superiori sono composti da otto appartamenti, al piano terra vari negozi e l'ufficio postale (1939).

Lotto 8 – Verde Pubblico

RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 0



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 *Classe 2*



Ripresa n.4 *Classe 2*



Ripresa n.5 *Chiesa*



Ripresa n.6 *Classe 0*



Ripresa n.7 *Classe 2*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:

Mantenimento

Rafforzamento

Ridefinizione

Variazione

- MODALITÀ:

Continuità delle regole

Riqualificazione diffusa

Modificazione puntuale

Trasformazione innovativa



Le unità edilizie in classe “due” 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, sono stati valutati 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;

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

- Conservare l'integrità dell'edificio;
- Garantire la permanenza dell'unitarietà del linguaggio architettonico, fermo restando il pieno rispetto per la stratificazione delle diverse fasi storiche che hanno caratterizzato la storia dell'unità edilizia (eccezion fatta per le superfetazioni del secolo XX);

- Conservare il grado di leggibilità degli elementi che caratterizzano l'unità edilizia, ed in particolare degli elementi tipologici;
- Correggere gli elementi di distorsione del grado di leggibilità e di interpretabilità dell'unità edilizi;
- Mantenere tutti gli elementi edilizi che concorrono alla determinazione degli elementi tipologici, eventualmente anche sostituendo manufatti e materiali conformemente a quelli con caratteri tali da garantire la leggibilità dell'elemento tipologico medesimo.

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

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

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

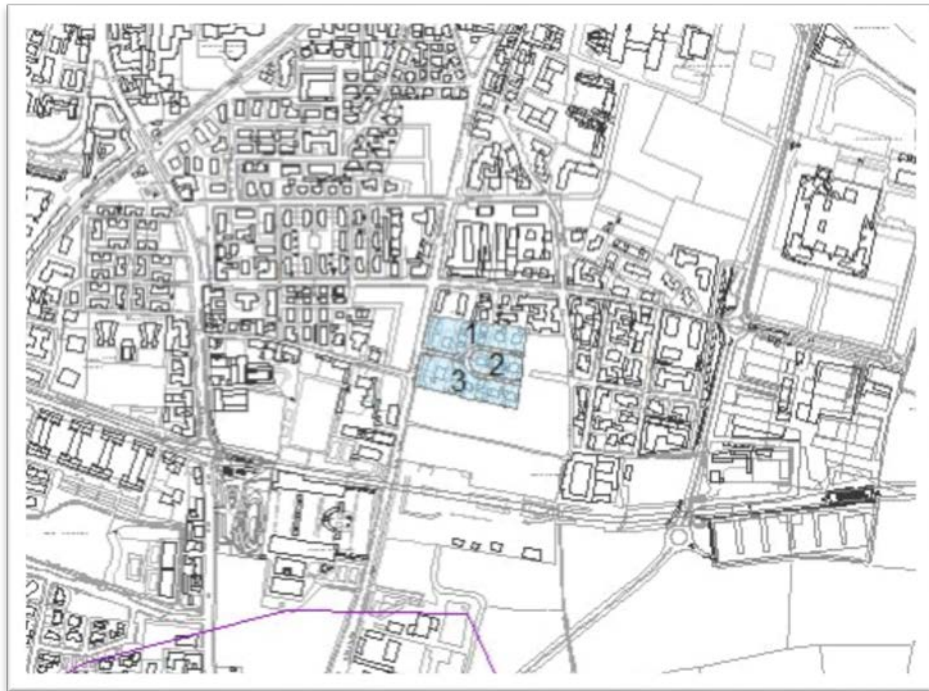
In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- 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

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

Fu promosso dalla Congrega della Carità Apostolica, che tra i suoi scopi assistenziali aveva anche quello di "dare case salubri e a poco prezzo alle famiglie meno abbienti, case popolari e non operaie" teneva a specificare, perché destinate "a varie categorie di lavoratori: operai, impiegati, commessi, piccoli esercenti...". Questa finalità si accordava anche con le scelte demografiche del regime fascista in favore delle famiglie numerose. La Congrega acquisto il terreno circa 18.000 mq in via Duca degli Abruzzi, 300 metri più a sud del villaggio Ferrari, dalla Famiglia Passerini.

Il quartiere venne costruito in tre fasi.

Il primo lotto di "7 casette popolarissime" è del 1937.

Nel 1939 fu costruito il secondo lotto di 11 case bifamiliari.

Il terzo lotto, che chiude il quartiere a ovest, fu costruito nel dopoguerra (1947-1949).

INQUADRAMENTO STORICO

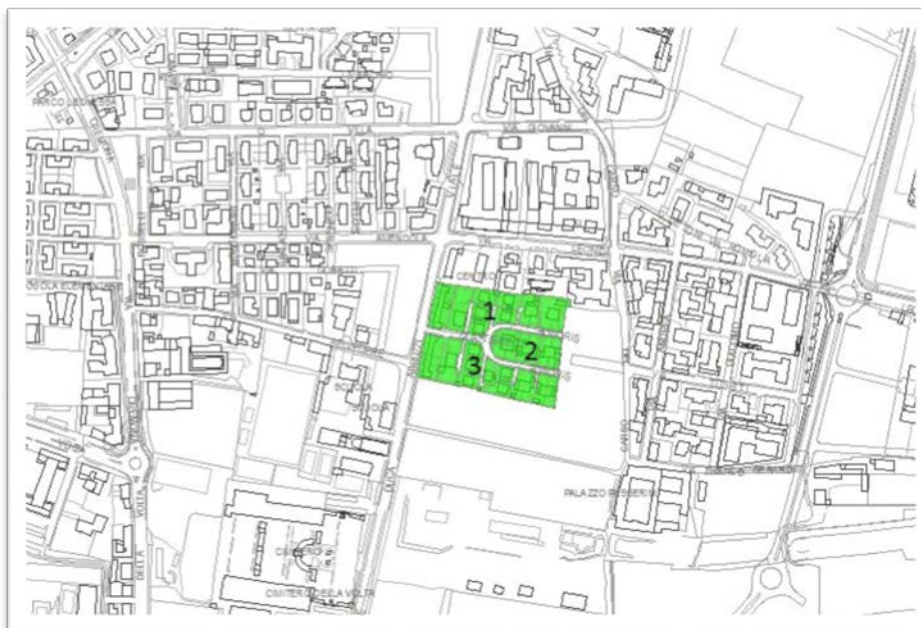


Schema di ampliamento della città del 1897










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

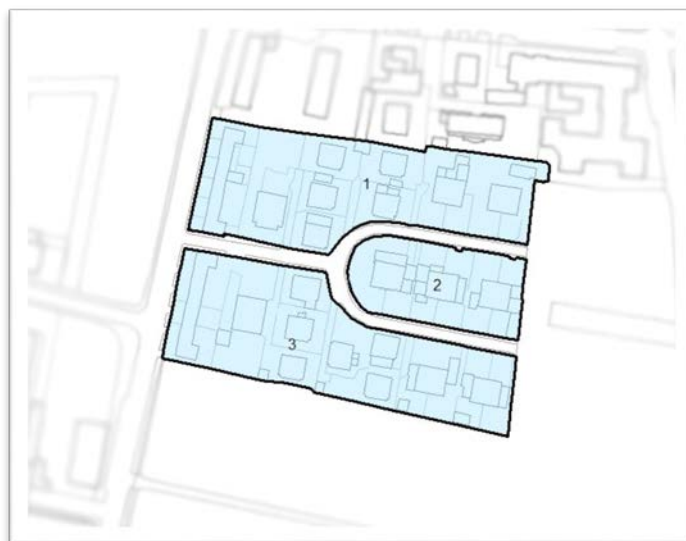
Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

Residenza

NUM. MEDIO PIANI: **2**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino - schiera**



DESCRIZIONE

Un primo lotto – 7 casette popolarissime del 1937 – appartamenti minimi formati da un'ampia cucina – soggiorno e da una camera.

Nel 1939 fu costruito il secondo lotto di 11 case bifamiliari con appartamenti di quattro stanze distribuiti su due piani.

Il terzo lotto, che chiude il quartiere a ovest, fu costruito nel 1947 – 1949. E' formato da due caseggiati a schiera di sei alloggi ciascuno. Ad ogni famiglia fu assegnato un orto di circa 200 mq.

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.

La conservazione o la migliore definizione possibile 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.

Deve determinare, tra l'altro, la conservazione o la migliore definizione possibile dei 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;

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.

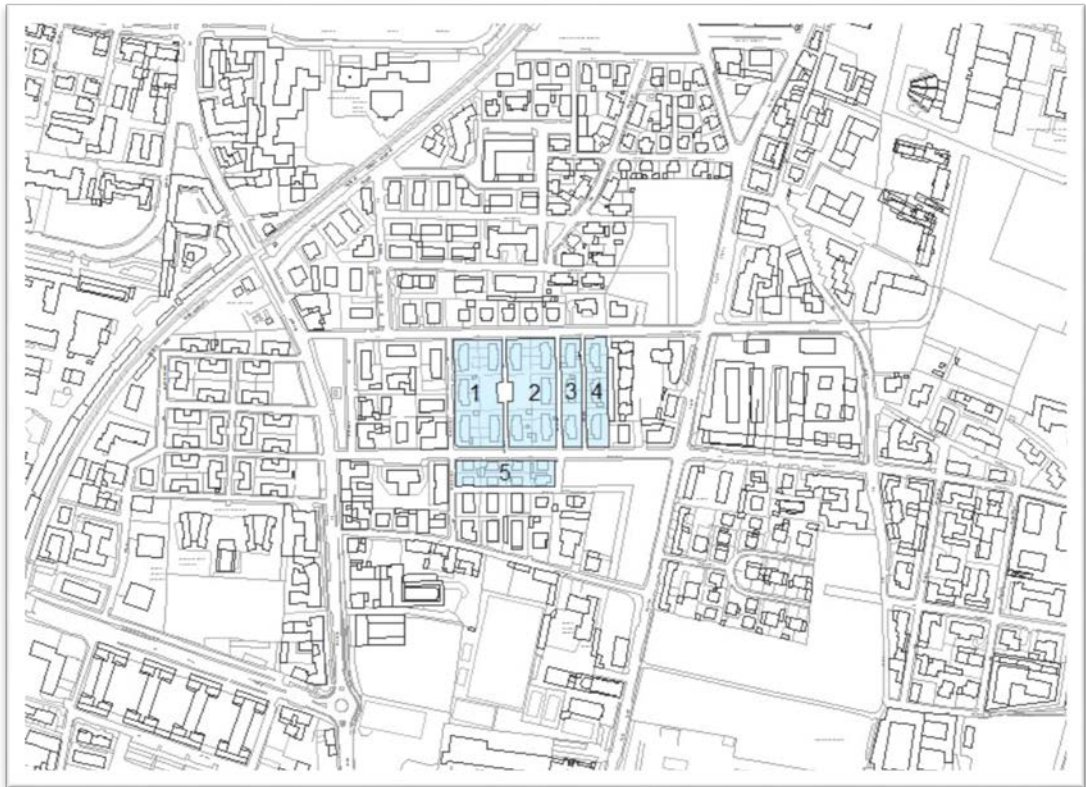
Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo. In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

- 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

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

Dopo la seconda guerra mondiale, con il passaggio dei territori istriani e della Dalmazia alla Jugoslavia, molti profughi giuliano – dalmati cercarono asilo in Italia. Quelli giunti a Brescia erano stati ospitati in via Callegari, in alloggi improvvisati, carenti di servi igienici, in condizioni di promiscuità.

Per dare alle famiglie una sistemazione più adeguata e decorosa, il Comitato Profughi di Brescia, presieduto da Antonio Cepich, promosse la costruzione del villaggio S. Antonio. L'area di 16.000 mq, situata tra i quartieri Leonessa e Bonoris, allora in aperta campagna, fu donata dalla famiglia Passerini al Comune, il quale la cedette al Comitato.

Tra i cinque villaggi sorti nella zona questo è l'unico che ha le vie intitolate a città dalmate (Spalato, Sebenico) e a un personaggio della Resistenza bresciana (Giuseppe Pelosi).

INQUADRAMENTO STORICO



Schema di ampliamento della città del 1897










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

- TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

- IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

- MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

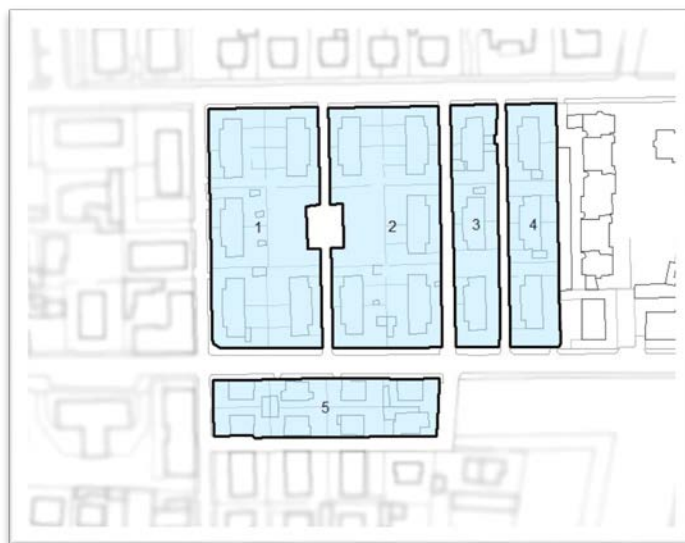
Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **2**

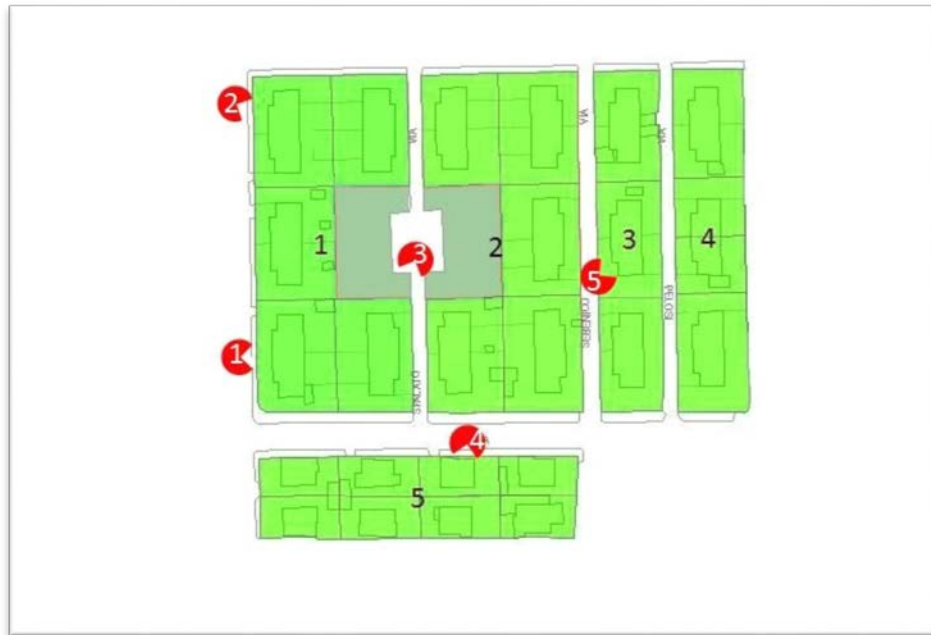
- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino**



DESCRIZIONE

Il complesso è stato progettato secondo il sistema modulare: un unico tipo di casa, ripetibile secondo necessità. Nel 1949, sono sorte le prime 10 casette quadrifamiliari, disposte attorno ad una piazzetta rettangolare, mentre nel 1950 ne sono state aggiunte altre 6 edificate dall' UNRR-CASAS, un ente che curava la ricostruzione degli edifici distrutti dalla guerra. Ciascuna famiglia disponeva di un'area verde situata davanti e dietro la casa.

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 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:

- Conservare gli elementi edilizi esistenti che ci sono pervenuti in forma definita, 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.

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

E' un piccolo agglomerato a sud del nucleo principale oltre le due ferrovie, caratterizzato dalla presenza di villini di forma e aspetto regolari.

Dopo la Grande Guerra, a Brescia emersero nuovi soggetti capaci di organizzare la nascita di piccoli quartieri cittadini. Oltre agli insediamenti di Bottonaga, nati grazie all'iniziativa dei ferrovieri, e a quelli compresi tra via Veneto, via Monte Grappa e via Tommaseo, ora Campo Marte, destinati ad accogliere dipendenti pubblici, il neonato istituto per le case popolari ha costruito il nucleo originario del quartiere Primo Maggio, edificato negli anni 1925-1926 e composto da 25 casette bifamiliari dove abitavano operai e impiegati degli stabilimenti vicini (Togni, Tempini, Caffaro, Om).

A quel tempo, il quartiere si trovava nella lontana periferia della città, dove i lotti di terreno erano meno costosi. Disposto a cuneo tra le ferrovie Brescia-Milano e Brescia-Iseo, dove originariamente si voleva costruire il porto su un canale navigabile che collegasse il fiume Adda, le città di Bergamo, Brescia, Mantova e il fiume Po, il terreno divenne ben presto l'area per un quartiere popolare, di lavoratori, e per questo nel 1929 venne chiamato XXI aprile, compleanno di Roma, trasformato in quel periodo in "festa del lavoro" e, nell'agosto del 1946, ribattezzato 1° Maggio.

L'evoluzione economica del secondo dopo guerra, in particolare a partire dagli anni '70 e '80, ha determinato un rapido e radicale mutamento del tessuto urbano, con il progressivo abbandono degli insediamenti industriali posti ai lati del quartiere, in parte soggetti a trasformazione edilizia e, in altri casi, ancora in attesa di una nuova destinazione.

INQUADRAMENTO STORICO



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano regolatore del 1925



Schema di ampliamento della città del 1930










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

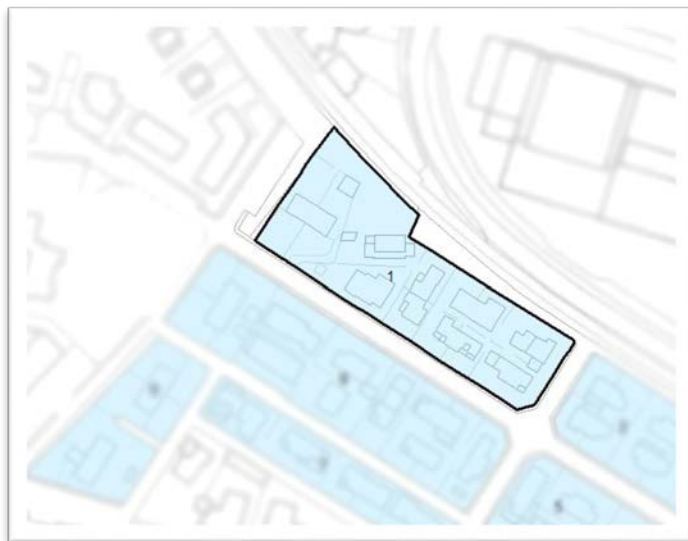
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

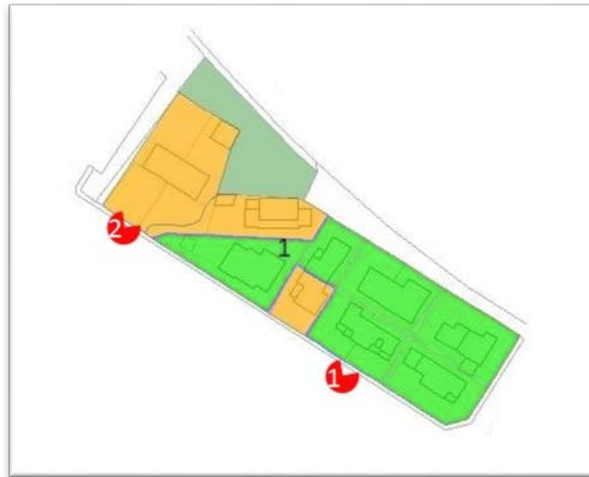
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villini bifamiliari**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 4

AMBITO URBANO N.2

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

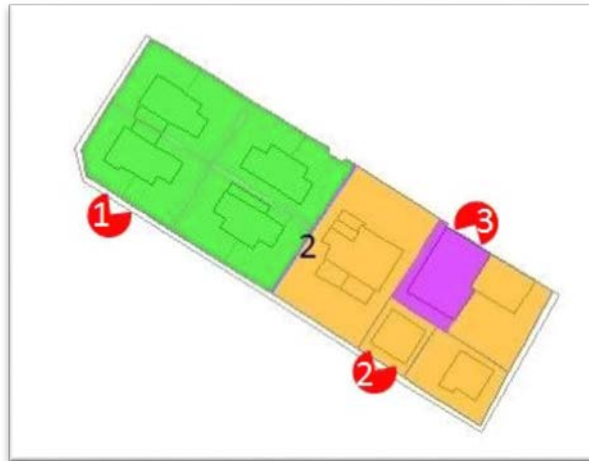
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino bifamiliare**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 4*



Ripresa n.3

Classe 5

AMBITO URBANO N.3

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **variabile**

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



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 4*



Ripresa n.2 *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:

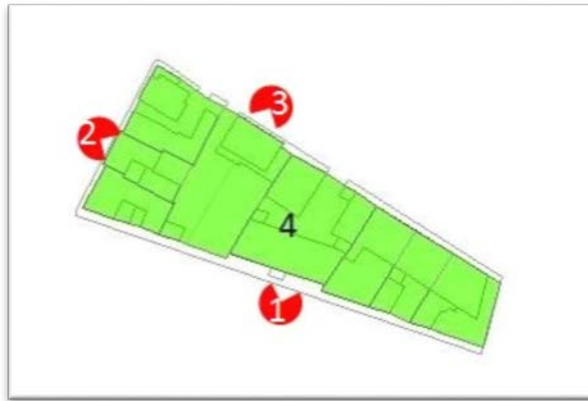
Residenza con presenza di commercio e terziario

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **palazzetti storici**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 Classe 2



Ripresa n.3 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:

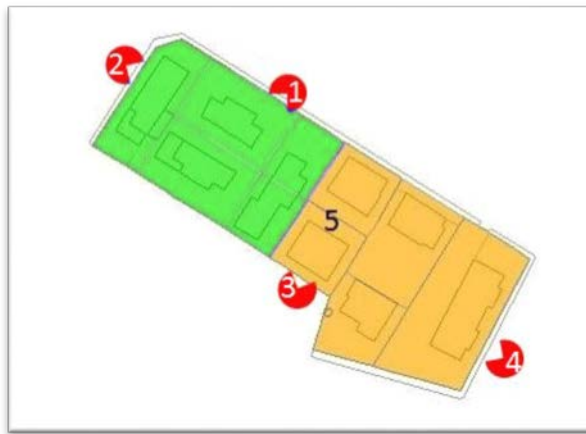
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino bifamiliare**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 Classe 4



Ripresa n.4 Classe 4

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:

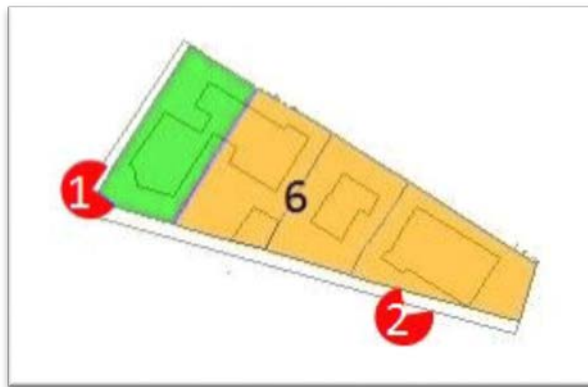
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villette singole e bifamiliari**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 4*

AMBITO URBANO N.7

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

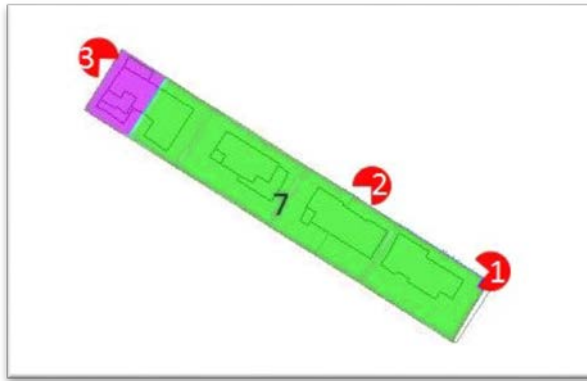
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2-3**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino bifamiliare**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 Classe 5

AMBITO URBANO N.8

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

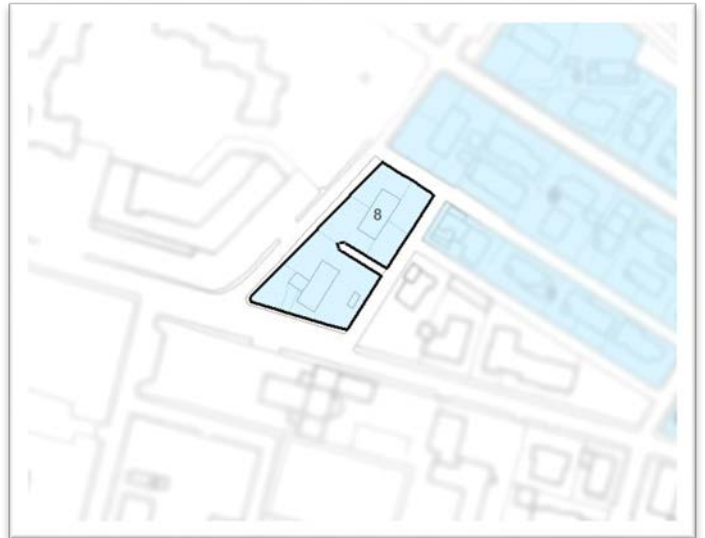
Edilizia specialistica

- FUNZIONE:

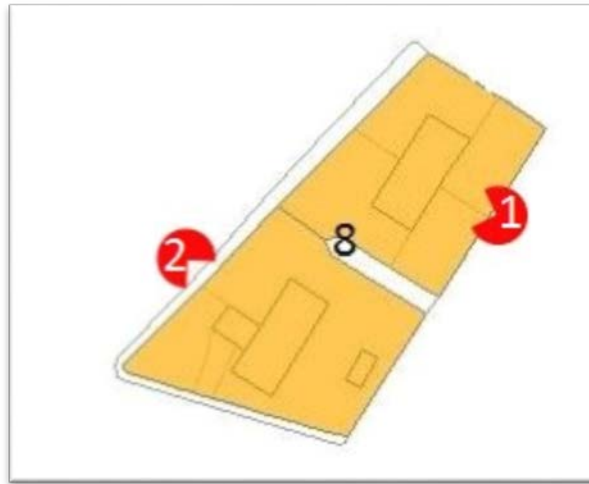
Residenza

- NUM. MEDIO PIANI: **2**

- CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villetta bifamiliare**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 4



Ripresa n.2 Classe 4

AMBITO URBANO N.9

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

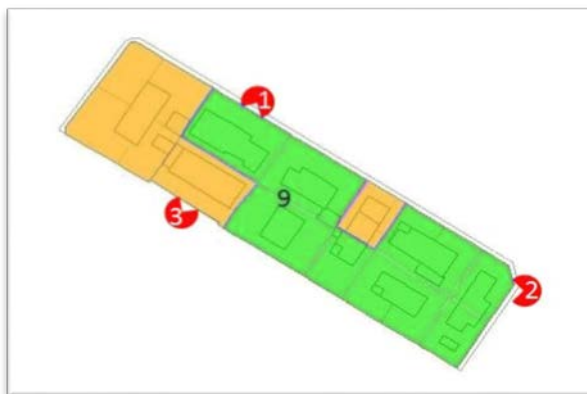
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **2**

– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **villino bifamiliare**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 *Classe 2*



Ripresa n.2 *Classe 2*



Ripresa n.3 *Classe 4*

INDICAZIONI PROGETTUALI

- TEMA:
 - Mantenimento**
 - Rafforzamento**
 - Ridefinizione**
 - Variatione**
- MODALITÀ:
 - Continuità delle regole**
 - Riqualficazione 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.

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

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

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

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

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

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

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

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

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

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

SI FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE 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.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici;

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

In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

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

- Materiali ed elementi materici degli spazi aperti.

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

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

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

ANALISI DEI TESSUTI URBANI

TESSUTO TS- 23.6 Campo Fiera



Inquadramento complessivo del tessuto

Le aree oltre porta S. Giovanni, appaiono ormai destinate ad un utilizzo industriale più che commerciale e lo dimostrano gli stabilimenti che proprio nei primi anni del secolo stanno sorgendo nella zona. È del resto parte di questo stesso processo la necessità di nuove residenze operaie, da decenni avvertita in città, ma in questo periodo ormai improrogabile.

Le case comunali tra via Marchetti e via Milano fanno parte della prima periferia industriale destinata ad una imminente e radicale trasformazione Campo Fiera di case e cortili, disposti a scacchiera fra strade alberate, che sorge fra via Milano e le fabbriche che hanno già cessato o ridimensionato la loro attività o che, più o meno esplicitamente, hanno annunciato una loro prossima "ricollocazione".

Le case sorsero tra il 1907 e il 1911 con ulteriori edificazioni nel 1915 e nel 1920; il quartiere, se con questa parola vogliamo alludere allo spazio dei rapporti, a quella realtà in cui anche chi è vissuto senza condividere il Potere o lasciare traccia di parola scritta è ricordato, come se fosse in qualche modo insostituibile acquista la sua fisionomia nel periodo fra le due guerre, quando si aggiungono la "Casa della madre e del bambino" sul lato verso la città e la caserma della Guardia di Finanza a nord.

Casa operaia tipo» di quattro piani fuori terra, ognuno comprendente sei appartamenti. Il gusto dell'epoca farà il resto: motivi liberty si sovrapporranno alla mole austera dei *casermoni* di Campo Fiera come su quella delle case che negli stessi anni, fra il 1907 e il 1908, sorgeranno in via Volturno e nell'attuale via Lamberti, una parallela di via Corsica.

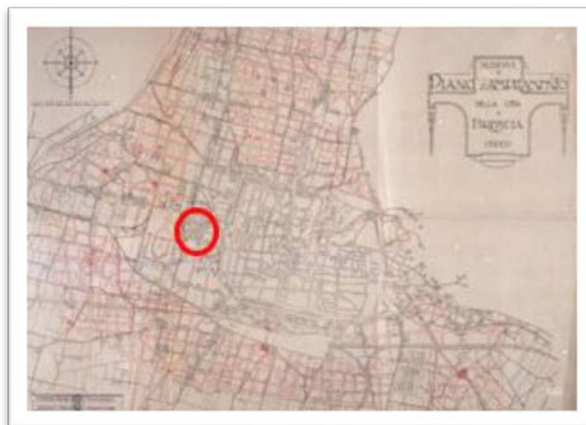
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa catastale Lombardo – Veneta (1808)



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano Regolatore del 1925

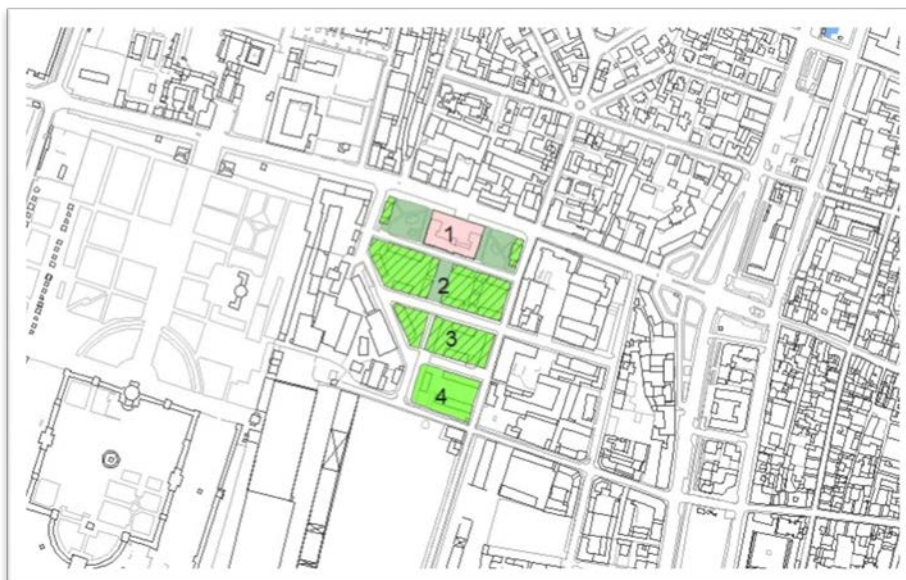


Schema di ampliamento della città del 1930










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA
DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

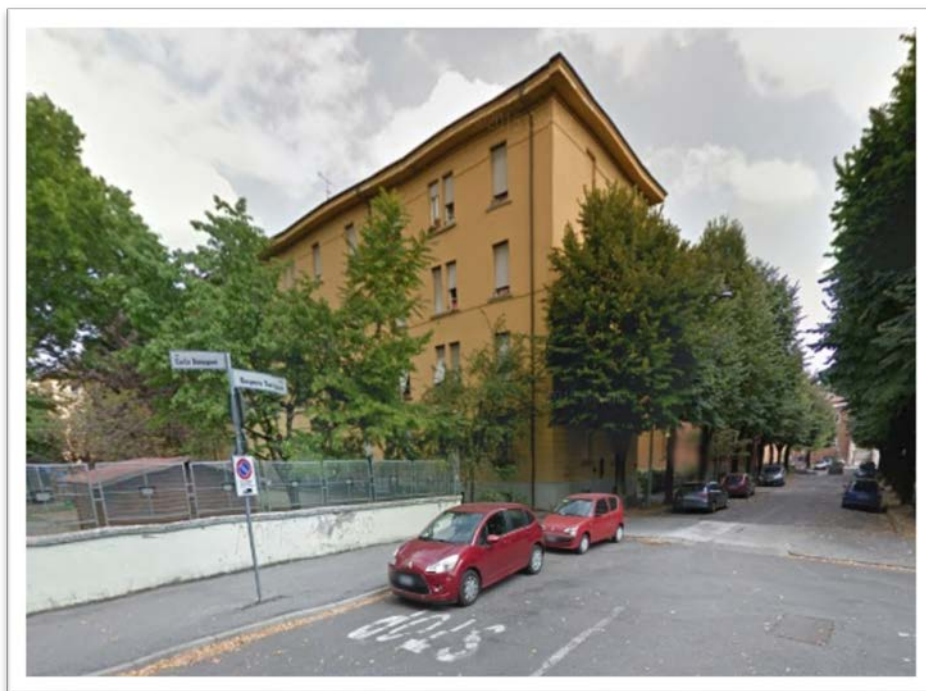
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **4 fuori terra**

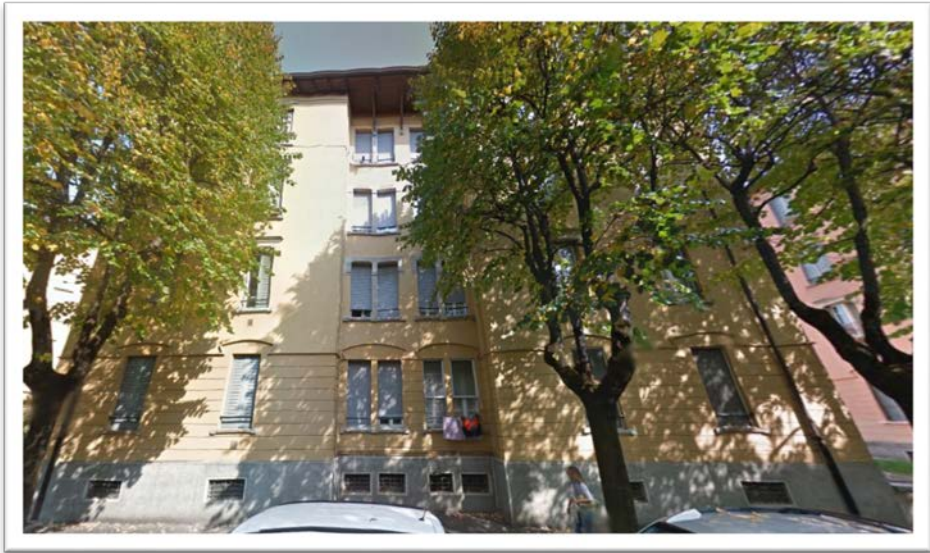
– CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA PREVALENTE: **A blocco**



RIPRESE FOTOGRAFICHE



Ripresa n.1 Classe 2



Ripresa n.2 *Classe 2*



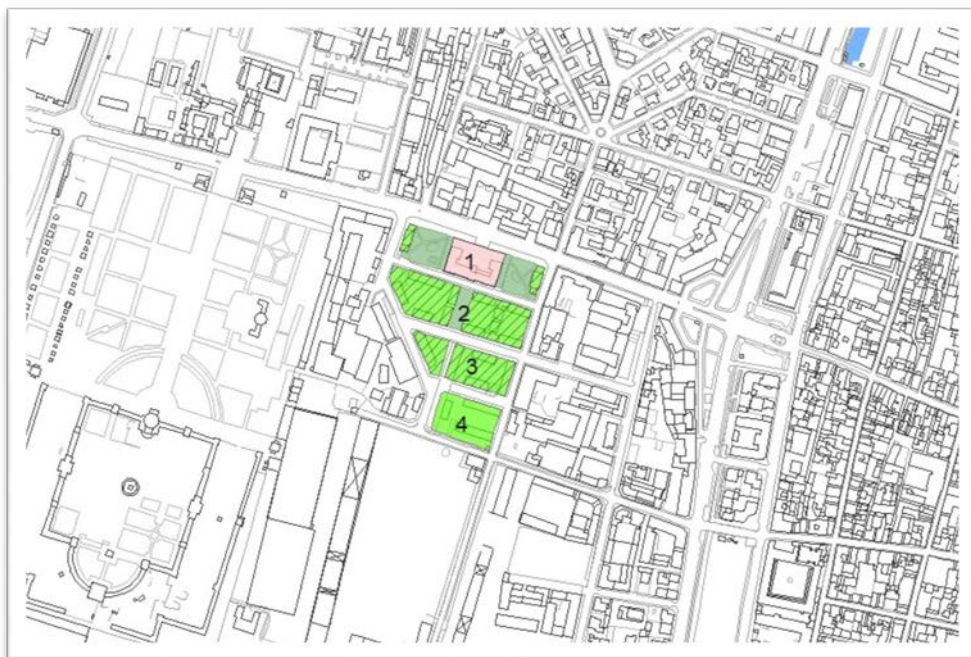
Ripresa n.3 *Classe 2*



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

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

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

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

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

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

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

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

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

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

Si FAVORIRÀ LA RIGENERAZIONE E LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EDIFICI INCONGENTI AL TESSUTO STESSO MEDIANTE UTILIZZO DI SISTEMI INNOVATIVI di riqualificazione architettonica ed energetica in quanto le caratteristiche costruttive e tecnologiche degli edifici nell'involucro si dimostrano compatibili e con grandi possibilità di trasformazione.

Gli involucri edilizi potrebbero farsi espressione figurativa del concetto di una varietà nell'ordine in grado di realizzare repertori nelle soluzioni di involucro innovative.

Sono sempre ammesse le riduzioni di SIp e le variazioni di sagoma (e sedime) determinate dalle seguenti fattispecie:

- Soppressione di parti manifestamente incongrue di edifici.

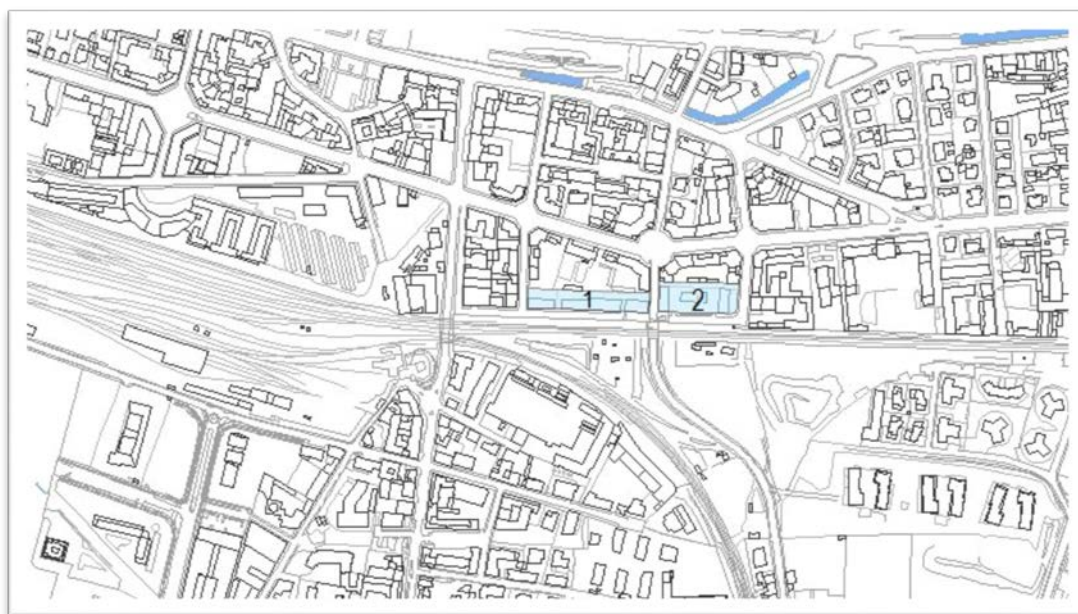
Spazi aperti migliore definizione possibile degli spazi aperti, in quanto di fondamentale importanza per la percezione del nucleo. In via prioritaria dovranno essere valutati i seguenti elementi fondamentali:

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

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

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

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



Inquadramento complessivo del tessuto

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 via Verona costituiscono un complesso di sette edifici multipiano, organizzati attorno a due corti, 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.

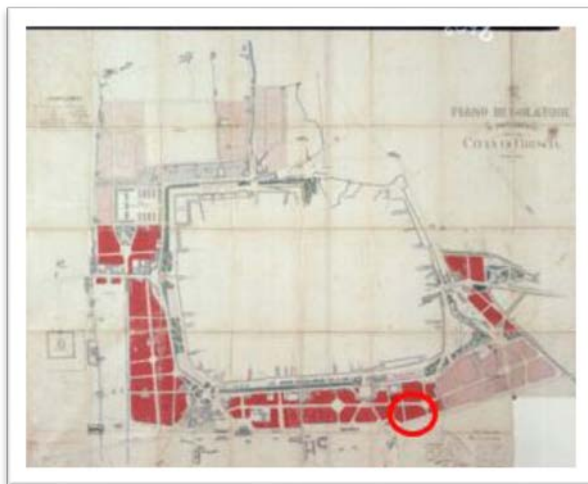
INQUADRAMENTO STORICO



Estratto mappa Catastale Lombardo - Veneto



Schema di ampliamento della città del 1897



Schema di ampliamento della città del 1897



Piano regolatore del 1925

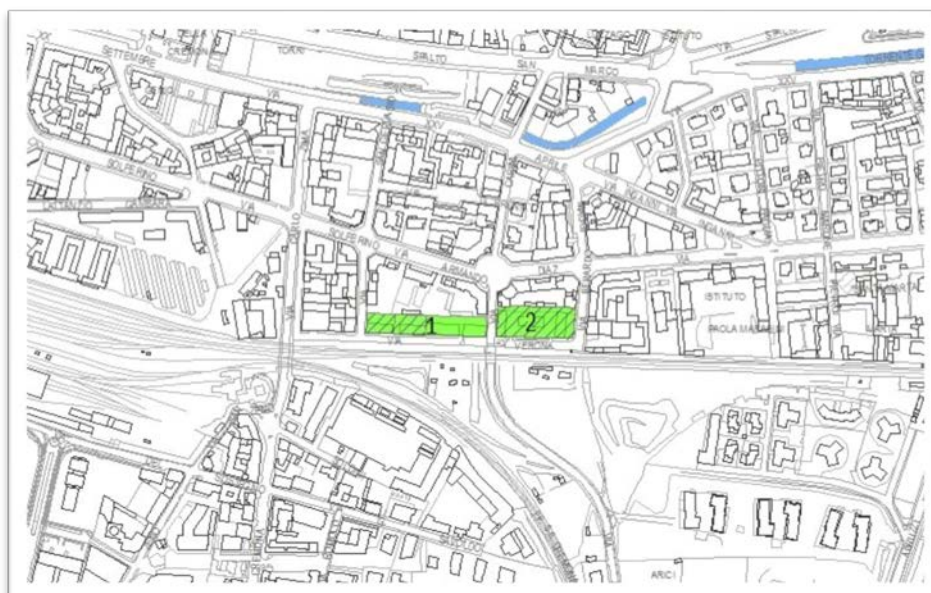


Schema di ampliamento della città del 1930










Schema di ampliamento della città del 1954

DESCRIZIONE GENERALE







Analisi del tessuto con elementi di lettura


Classificazioni

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

Tipologie edilizie non residenziali

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

Elementi significativi

-  Verde e parchi pubblici.

CARATTERIZZAZIONE DEGLI AMBITI URBANI INDIVIDUATI

AMBITO URBANO N.1

DESCRIZIONE:

– TESSUTO PREVALENTE:

Storico prima formazione

Periferico spontaneo

Periferico pianificato

Suburbano

Produttivo

Specialistico

– IMPORTANZA DEL CONTESTO:

Minore

Normale

Elevata

– MATRICE EDILIZIA DOMINANTE:

Edilizia di base

Edilizia produttiva

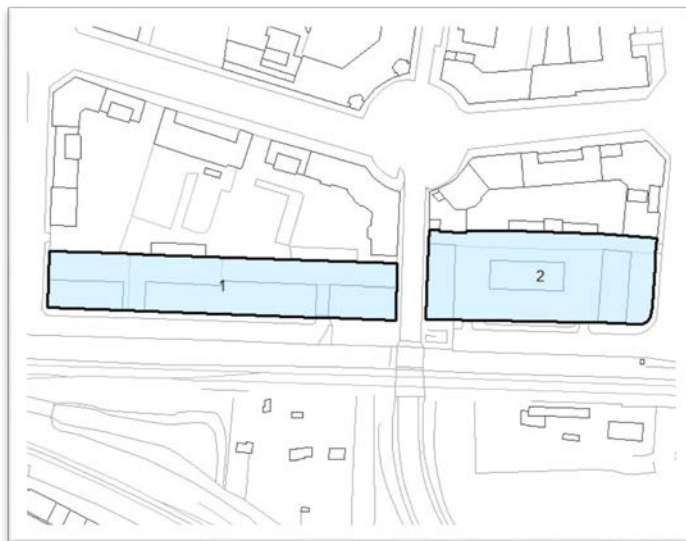
Edilizia specialistica

– FUNZIONE:

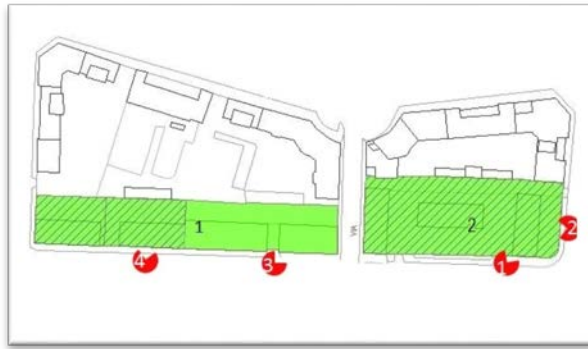
Residenza

– NUM. MEDIO PIANI: **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*

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.