

Comune di Brescia

Provincia di Brescia

EX CASA MORO

Piano Attuativo

Relazione paesaggistica e tecnico-illustrativa

Progettisti: Arch. Magli Alessandro e Arch. Magli Paola

Committenti: Casa di Salute Moro S.P.A. (c.f. 00585460173)

Arch. Magli Alessandro: via Obici, 14 – 25034 Orzinuovi (BS) – cell. 335 8240654 – email: info@alessandromagli.it – P.IVA 01667230989

Arch. Magli Paola: via Mura Manfredi, 28 – 26012 Castelleone (CR) – cell. 366 3385121 – email: palubet@hotmail.it – P.IVA 04265590986

L'immobile in oggetto è sito nel Comune di Brescia (BS) in via Francesco Crispi n. 22-24 e trattasi dell'ex struttura sanitaria *Casa di Salute Moro*, ormai dismessa dal 2007 dall'originaria attività di cura privata.

Il presente piano attuativo si pone l'obiettivo di recuperare e reintegrare il comparto edilizio nel tessuto urbano cittadino sotto gli aspetti morfo-tipologici, formali e funzionali. Il recupero dell'area si traduce nella sua rifunzionalizzazione a uso residenziale.

Il Piano Attuativo inquadra un intervento complessivo di totale demolizione dell'attuale fabbricato e successiva ricostruzione di un'unità edilizia che si cura di utilizzare un linguaggio architettonico moderno: rispettoso nelle proporzioni, progressista nel sottolineare la differenza rispetto al limitrofo edificato di origine storica e tuttavia conservatore nel rispetto morfo-tipologico del contesto antico in cui si eleva.

Analisi

Partendo proprio dall'analisi del tessuto urbano se ne evince il collocamento in un contesto storico, denso e consolidato: il lotto confina a Ovest con due cortine edificate, sugli altri tre lati con assi viari: più specificatamente a Est affaccia con gli attuali ingressi principali su via Francesco Crispi, a Nord e Sud con accessi secondari rispettivamente su vicolo Disciplina e vicolo delle Sguizzette.

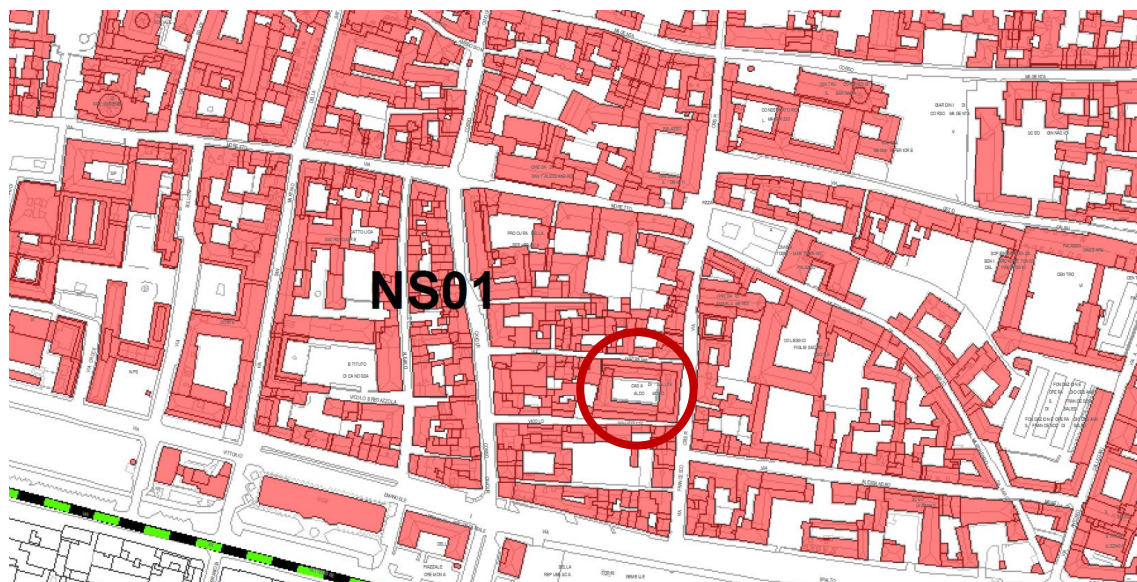
L'impianto a "O" sottolinea la visione unitaria del comparto edilizio, nonostante questo si elevi con altezze diverse lungo i perimetri: il fronte prospiciente su via Crispi si eleva per 5 livelli, quello su vicolo Disciplina parzialmente per 4, parzialmente per 5 livelli e su vicolo delle Sguizzette per 3 livelli. Sono inoltre presenti un piano seminterrato e uno interrato. La corte interna risulta accessibile dal piano seminterrato. Tuttavia l'ingombro massivo e compatto del fabbricato costituisce l'elemento di continuità formale di tutto il comparto edificato.

Il profilo storico segna l'istituzione dell'attività di *Casa di Salute Moro* nel 1930, durante il secondo conflitto bellico questa viene bombardata per ben quattro volte, provocando ingenti danni alla struttura che viene restaurata definitivamente verso il 1950. Il fabbricato è ad oggi privo di caratteri ed elementi di rilevanza.

L'ubicazione nel cuore del tessuto urbano consolidato della città di Brescia guida l'intervento nel solco della tutela e valorizzazione del contesto paesaggistico e storico limitrofo: senza un vernacolare spirito reazionario, tuttavia nel rispetto della sensibilità compositiva propria delle numerose stratificazioni della città storica.

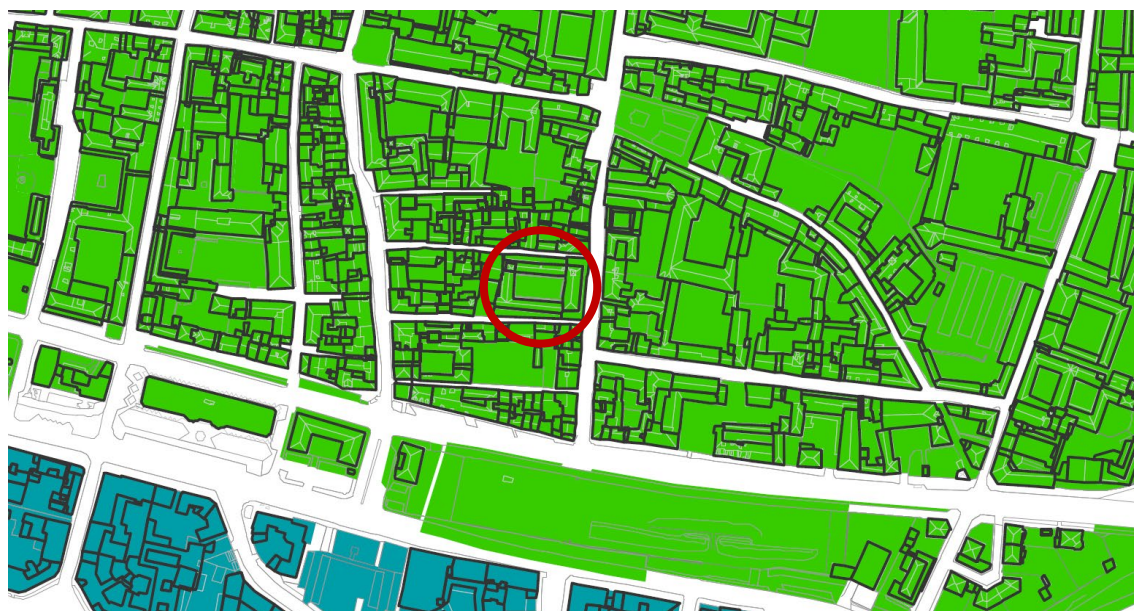
L'attuale Piano delle Regole perimetra un "Nucleo antico principale (NS01)" all'interno del quale l'edificato viene classificato come soggetto a vincolo e/o d'interesse storico. Tuttavia, nonostante *Casa di Salute Moro* si collochi in tale nucleo, non risulta insistere su di essa alcun tipo di vincolo

diretto o indiretto disciplinato dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Inoltre le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico identificano il comparto edilizio in oggetto tra gli “Edifici Speciali” nei quali gli interventi edilizi sono soggetti a progetti unitari, per i quali si applicano disposizioni particolari che sostituiscono e, talvolta, integrano quelle dello strumento urbanistico stesso.



EDIFICI SOGGETTI A VINCOLO E/O D'INTERESSE STORICO

Ciò premesso, il lotto ha un grado di sensibilità paesistica molto elevata, ricadendo di conseguenza nella 5° classe.

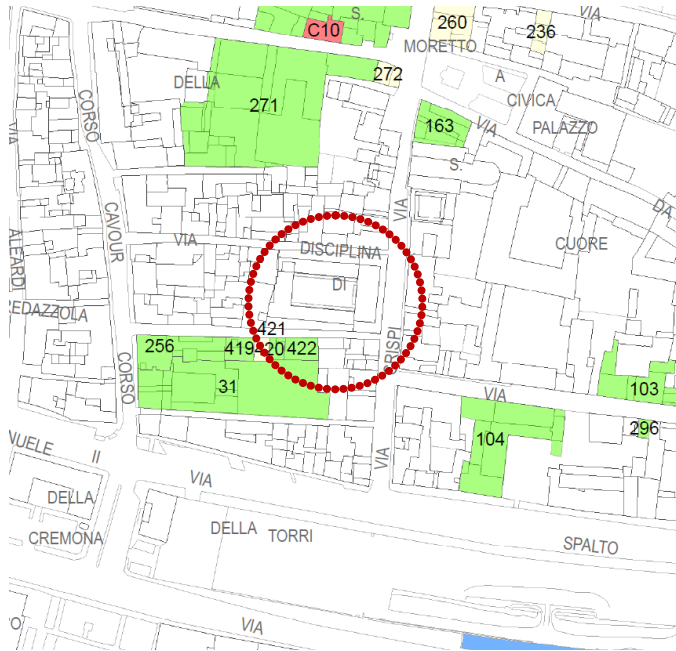


Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

Tuttavia non essendo il fabbricato soggetto a vincoli propri e non emergendo dall'indagine storica elementi di spiccata rilevanza, lo strumento urbanistico indica di intervenire con un'azione di demolizione e ricostruzione.

Si ritiene dunque importante procedere con l'analisi dei bordi e dell'edificato limitrofo, il cui studio informa circa gli aspetti morfo-tipologici e le eventuali rilevanze di proprietà privata e pubblica.

Lungo vicolo delle Sguizzette prospiciente il lato Sud di *Casa di Salute Moro* vi sono due immobili confinanti soggetti a vincolo diretto (Art. 10 del D.Lgs. 42/2004). Prospiciente lungo via Crispi si evidenzia la presenza del complesso ecclesiastico di Sant'Angela Merici, la cui chiesa risulta essa stessa soggetto a vincolo diretto.



- CHIESA SCONSACRATA DI PROPRIETA' PRIVATA
- VINCOLO ESERCITATO SOLO SU PARTI DELL'EDIFICATO (AFFRESCHI - DIPINTI)
- VINCOLO ESERCITATO SOLO SU PARTI DELL'EDIFICATO (ELEMENTI DECORATIVI ARCHITETTONICI)
- IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO INDIRETTO ART 45 EX ART 21 DEL D.LGS 42/2004
- IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO DIRETTO ART 10 DEL D.LGS 42/2004
- IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO ART 136 COMMA 1 LETT. A) E B) D.LGS 42/2004 EX LEGGE 1497
- IMMOBILI INSERITI NEGLI ELENCHI DEL R.T.C.P.



- L Lavatoi NAP
- Mura
- Edifici pubblici
- Chiesa
- Piazze
- T Edifici a torre

Progetto

Il progetto si propone promotore di rispetto, valorizzazione e rilettura in chiave moderna della continuità della cortina edilizia storica.

La nuova proposta progettuale persegue un equilibrio tra linguaggio architettonico contemporaneo e rispetto del contesto storico, riducendo i volumi e le altezze, ripristinando l'ordine compositivo e la corte interna, e conformandosi alle prescrizioni normative richiamate, concentrandosi sull'aspetto morfologico, tipologico e di inserimento nel contesto urbano, come meglio di seguito precisato.

Un nuovo layer della città, che fa proprio il tema della progettazione stratificata e a sua volta si articola in due layers.

I primi due livelli compatti e continui, rotti solo puntualmente per permeare all'interno ed accedere ai due piani interrati di autorimessa, diventano il solido basamento su cui sopraelevare una composizione volumetrica che segue i modelli lineari dell'architettura moderna dello scorso secolo.



Memore della lezione di tanta scuola milanese, il progetto vuole portare nella città di Brescia una visione dell'isolato urbano che mantenga il carattere morfo-tipologico dell'attacco a terra del centro storico, ma che allo stesso tempo parli dell'inserimento di volumetrie semplici e lineari. L'impianto planivolumetrico a O di origine si mantiene inalterato mediante la ricostruzione dei fronti urbani, caratterizzanti le cortine edilizie del centro storico. Contenuti dalle quinte urbane, due volumi (parallelepipedi) si dispongono tra loro trasversalmente.

In sintesi, lungo gli assi stradali vengono mantenute le cortine edilizie di rilievo, che costituiscono fronti urbani continui che delimitano una corte, percepibile solo dall'interno. In tal modo, dalla strada si coglie ancora il medesimo volume compatto del rilievo, morfologicamente coerente con il tessuto urbano del centro storico.

Questa impronta morfo-tipologica si rispecchia anche nell'assetto distributivo e funzionale.

Il fabbricato ha una destinazione complessiva di carattere residenziale, 14 unità abitative distribuite dal piano primo al piano quarto. Due piani seminterrati, adibiti a parcheggi, accolgono 78 posti auto atti a rispondere alle esigenze delle residenze e dei servizi.

La superficie lorda di progetto è pari a 5.055,12 mq, ridotta rispetto a quella di rilievo (8.050,48 mq).

In questi termini si concretizza il depotenziamento dei volumi indotti dalla funzione sanitaria. Il progetto comporta una riduzione effettiva del carico edilizio complessivo. La SLP di rilievo risulta pari a 8.050,48 mq complessivi, di cui 5.696,93 mq fuori terra e 2.353,55 mq interrati. La SLP di progetto è pari a 5.055,12 mq, evidenziando complessivamente una riduzione di 2.995,36 mq, di cui 641,81 mq fuori terra.

L'attacco a terra è il punto di connessione tra la città e il nuovo isolato urbano, una piastra di servizi e spazi del lavoro, che sopraeleva di un piano la quota delle residenze. Questa si articola tra facilities (quali palestra e spazi coworking) e servizi (quali locale biciclette e locale rifiuti) a supporto della residenza, un ufficio, uno spazio poliambulatoriale-sanitario di 762,05 metri quadri (superiore all'indice del 15% della SLP da destinarsi a servizi come indicato e richiesto dallo strumento urbanistico vigente).

Il progetto riduce le altezze preesistenti e le distanze dai confini si mantengono sempre uguali a quelle preesistenti ovvero si adeguano a quelle previste dalla relativa normativa nell'innalzarsi di livello (10 metri). Questo permette di non ridurre in termini quantitativi e qualitativi né la vista né l'apporto luminoso ai fabbricati circostanti.

In merito al tema del rispetto delle altezze – art. 73 NTA e D.M. 1444/1968, è stata condotta un'analisi altimetrica che compara i fronti edilizi in relazione ai comparti edilizi (isolati urbani) limitrofi e prospicienti al lotto oggetto di intervento; nello specifico lungo via Crispi si è considerato il comparto ecclesiastico di Sant'Angela Merici.

La proposta revisionata, in base alle interpretazioni concordate con l'Avvocatura Civica circa i criteri del D.M. 1444/1968,:

- rispetta i limiti di altezza media degli edifici circostanti, divisi nei 3 cluster;
- si mantiene uguale o inferiore dell'altezza urbanistica di rilievo nei vari punti del fabbricato e in linea con l'art. 73 delle NTA l'altezza di progetto è sempre inferiore a quella urbanistica esistente nei diversi punti dell'edificio di rilievo;
- mantiene una gerarchia volumetrica coerente con il tessuto edilizio storico, evitando l'effetto di sovraemergenza evidenziato nel precedente parere della Commissione Paesaggio.

Nello specifico l'indirizzo progettuale articola il complesso in due volumi:

- 1) il primo prospiciente via Crispi con un'altezza urbanistica pari a 17 m (in riduzione di 1 m rispetto a quella di rilievo);
- 2) il secondo, trasversale al primo e disposto in lunghezza nel lotto, con un'altezza urbanistica pari a 15,80 m (in riduzione di 0,22 m rispetto a quella di rilievo).

In ultima analisi:

- su via Crispi, l'edificio raggiunge un'altezza urbanistica di 17 m: in riduzione di 1 m rispetto all'altezza di rilievo e di 0,94 m rispetto all'altezza media del comparto ecclesiastico di Sant'Angela Merici (2);
- su vicolo delle Sguizzate vengono mantenute le altezze di rilievo in quanto viene riproposto unicamente il fronte urbano in continuità con la cortina edilizia, retrostante a questo non è più prevista edificazione di volumetrie;
- su vicolo della Disciplina, l'edificio arretra di 10 metri rispetto alle superfici finestrate prospicienti e mantiene un'altezza urbanistica di 15,80 m: in riduzione di 0,22 m rispetto all'altezza di rilievo e di 1,59 m rispetto all'altezza media del comparto urbano soprastante (1), pari a 17,39 m.

Anche l'impatto paesistico, da un punto panoramico quale il Castello della città di Brescia, denuncia la volontà di integrare il progetto con il tessuto denso e compatto del centro storico, come si evince dal fotoinserimento.



Il tutto è meglio raffigurato negli elaborati grafici e nel materiale allegato.

Brescia, gennaio 2026

I Tecnici

Arch. Magli Alessandro: via Obici, 14 – 25034 Orzinuovi (BS) – cell. 335 8240654 – email: info@alessandromagli.it – P.IVA 01667230989

Arch. Magli Paola: via Mura Manfredi, 28 – 26012 Castelleone (CR) – cell. 366 3385121 – email: palubet@hotmail.it – P.IVA 04265590986