

POLITECNICO DI TORINO

Corso di Laurea Magistrale

in Architettura per il Restauro e Valorizzazione del Patrimonio

Tesi di Laurea Magistrale

La rigenerazione urbana culturale:
il caso degli ex Magazzini Generali di Brescia



Relatore
Prof.ssa Maria Adriana Giusti

Correlatori
Prof.ssa Silvia Crivello
Arch. Marco Ferrari

Candidati
Erica Civettini
Alessandra Portesi

Anno Accademico 2018/2019

Indice

ABSTRACT	pag 1
-----------------------	-------

"Il restauro è un metodo di visione dell'architettura" (Torsello P. B.)

CAPITOLO 1

"Il ruolo della cultura ha assunto un significato senza precedenti e la sua ridefinizione come risorsa ha permesso di utilizzarlo come mezzo per risolvere problemi politici e socioeconomici, compresi quelli della città." (Yudice G., 2003)

1.1. INTRODUZIONE	pag 3
1.2. DIBATTITO SULLA RIGENERAZIONE URBANA	pag 5
1.2.1. Cause, generalità, finalità e fasi della rigenerazione urbana	
1.3. L'UTILIZZO DELLA CULTURA IN PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA	pag 11
1.3.1. Politica culturale urbana e rigenerazione urbana culturale	
1.4. CASI STUDIO INTERNAZIONALI DI RIFERIMENTO	pag 14
1.4.1. Rigenerazione di ex aree industriali basate sull'utilizzo della cultura	
- Cultural district a Copenaghen	
- Gängeviertel è il cuore artistico di Amburgo	
- Cable factory, il Kiasma e Suvilahti, casi studio ad Helsinki	
- L'ex caserma militare Gavoglio a Genova	
- Il polo del '900 a Torino	
1.5. CONCLUSIONI	pag 22

CAPITOLO 2

"Servono più cultura, più verde, il recupero intelligente delle aree urbane e industriali degradate, servono investimenti pubblici e privati a cominciare dal settore delle costruzioni." (Pavoni T., 2019)

2.1. INTRODUZIONE	pag 25
2.2. BRESCIA, LA TERZA CITTA' PIU' INDUSTRIZZATA D'ITALIA	pag 27
2.2.1. Inquadramento territoriale	
2.2.2. Brescia e i luoghi della cultura	
2.2.3. Le aree dismesse	
2.2.4. Il quartiere e l'area di progetto	
2.3. PROFILO STORICO DEL CASO STUDIO: DAL QUARTIERE ALL'AREA	pag 37
2.3.1. Lo sviluppo dell'area e degli edifici	
2.3.2. Le Casere: unico edificio conservato	
2.4. EVOLUZIONE DELL'ESISTENTE: STUDIO DI VINCOLI, PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA	pag 43
2.4.1. Raccolta dei progetti e dei piani attuativi degli ultimi 15 anni	
2.4.2. Il nuovo centro commerciale	
2.4.3. Il contesto oggi	
2.5. CONCLUSIONI	pag 53

CAPITOLO 3

"Restaurare una fabbrica significa innanzitutto contenerne il decadimento strutturale, la fatiscenza e il degrado biologico, saperla conservare, non semplicemente in effigie ma nelle sue reali strutture fisiche, nei componenti materici che ne costituiscono l'irripetibile contesto specifico, unico individuo in cui solo consiste l'autenticità stessa dell'opera" (Dezzi Bardeschi M., 1991)

3.1. INTRODUZIONE	pag 55
--------------------------------	--------

3.2. LE CASERE: RILIEVO MATERICO, STRUTTURA E DEI DEGRADI	pag 57
3.2.1. Struttura portante	
3.2.2. Tamponamento verticale	
3.2.3. Tamponamento orizzontale	
3.2.4. Copertura	
3.2.5. Apertura verticale	
3.2.6. Partizione interna	
3.2.7. Struttura inclinata e di collegamento	
3.3. INTERVENTO DI CONSERVAZIONE DELLE CASERE	pag 67
3.3.1. Unità di Progetto 1 : Coperture	
3.3.2. Unità di Progetto 2 : Paramento esterno	
3.3.3. Unità di Progetto 3 : Paramento interno	
3.3.4. Unità di Progetto 4 : Aperture	
3.3.5. Unità di Progetto 5 : Elementi metallici	
3.3.6. Unità di Progetto 6 : Elementi lapidei	
3.4. CONCLUSIONI	pag 74

CAPITOLO 4

Cultura è anche saper recuperare luoghi ed edifici che lo scorrere del tempo e le trasformazioni sociali e produttive spesso condannano al degrado o alla distruzione.” (Corti B., 1991)

4.1. INTRODUZIONE	pag 77
4.2. ASCOLTIAMO CHI VIVE IL TERRITORIO: CONFRONTO CON I SOGGETTI COINVOLTI E I CITTADINI DEL QUARTIERE	pag 78
4.2.1. Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini	
- Le Casere mantenute e vincolate	
- Le attività commerciali	
- I parchi	
- Gli spazi pubblici	
4.3. DA MAGAZZINI GENERALI A NUOVI MAGAZZINI CULTURALI	pag 84
4.3.1. Concept della proposta progettuale	
4.3.2. Masterplan del nuovo parco urbano	
4.3.3. Le Casere: un nuovo centro polifunzionale	
4.4. CONCLUSIONI	pag 96
4.4.1. Elaborati grafici	

CONCLUSIONE FINALE	pag 97
---------------------------------	--------

“Solo quando comprenderemo i nostri luoghi, saremo in grado di partecipare creativamente e di contribuire alla loro storia. (Norberg-Schulz C.)

ALLEGATI

-Dossier 1: interviste.....	pag 99
-Dossier 2: documenti di archivio.....	pag 111
-Dossier 3: rilievo fotografico.....	pag 127
-Dossier 4: articoli di giornale.....	pag 155

ABSTRACT

“Il restauro è un metodo di visione dell’architettura” (Torsello P. B.)

La città contemporanea deve saper rinascere dagli spazi residuali: la quasi totalità degli stabilimenti industriali del '900 risulta ormai dismessa e interventi di riqualificazione e riconversione risultano necessari per dare nuova linfa vitale al tessuto urbano. In quest’ottica rientra il tema che abbiamo scelto di affrontare. Si tratta di una delle principali aree dismesse di Brescia, al centro del dibattito cittadino degli ultimi anni: gli ex Magazzini Generali, inaugurati nel 1932, in stato di abbandono dalla fine degli anni '80.

Le Casere¹, unica opera architettonica superstite del complesso degli ex Magazzini Generali, nello specifico costituivano lo spazio per il deposito dei prodotti caseari da distribuire nell’intero territorio bresciano. Oggi questo complesso, divenuto bene vincolato dal 2016, si trova al centro di un’area deserta, dal momento che nel recente 2012 è stata terminata la demolizione di tutti i restanti edifici.

Il nostro obiettivo è quello di proporre una rigenerazione dell’area, ricucendola con il territorio circostante del quartiere. Per riuscire ad ottenere basi solide che giustificano la proposta progettuale, siamo partite da un’attenta analisi della società e della storia dell’area. Scoprire le necessità degli abitanti ci ha aiutato a definire le funzioni da inserire. In parallelo abbiamo scavato metaforicamente all’interno del lotto per riscoprire le tracce del passato dell’area. Riproponendo la storia del contesto tramite segni incisivi del progetto abbiamo avvalorato la memoria del luogo. Incrociare, infine, le necessità della società con quelle del territorio, ci ha permesso di portare in luce le linee di intervento da seguire.

All’interno di questo elaborato l’argomento viene affrontato in cinque fasi. Una prima parte introduce a livello teorico il tema della Rigenerazione Urbana, con particolare attenzione a quella culturale, individuando casi studi internazionali di riferimento. Successivamente segue l’analisi storica, delle fasi attuative e della conformazione urbanistica del lotto. Nel terzo capitolo troviamo l’analisi dei materiali, delle tecniche costruttive e dei degradi che caratterizzano il bene vincolato all’interno del sito, per il quale verrà proposto un intervento di restauro conservativo. Quando si parla di conservazione, è inevitabile far riferimento anche al concetto di valorizzazione dei manufatti. Sulla base dell’interpolazione tra i risultati estratti dall’analisi sul quartiere con le esigenze emerse dall’indagine sociale, andremo infatti a definire una proposta progettuale a livello di masterplan, proponendo nello specifico nuove funzioni da inserire all’interno delle Casere.

L’obiettivo finale è quello di mostrare come i vuoti industriali possano diventare una risorsa per le città, diventando l’occasione per sperimentare l’interdisciplinarietà tra il Restauro e la Sociologia Urbana. L’intervento così sviluppato troverà fondamento sui principi di queste discipline, dimostrando come i vincoli e le restrizioni possano diventare i punti di forza di una riqualificazione urbana.

1

Questo termine deriva dal latino *casearia*=luogo dove si fa il formaggio.

Viene utilizzato principalmente nelle regioni settentrionali e può avere un duplice significato: casa di montagna dove in estate si producono formaggi, oppure, come nel nostro caso, magazzino destinato alla stagionatura dei formaggi.

CAPITOLO 1

“Il ruolo della cultura ha assunto un significato senza precedenti e la sua ridefinizione come risorsa ha permesso di utilizzarlo come mezzo per risolvere problemi politici e socioeconomici, compresi quelli della città.” (Yudice G., 2003)

1.1. INTRODUZIONE

L'obiettivo prefissato è la ricostruzione del dibattito circa il concetto di Rigenerazione Urbana, cercando di delineare le principali tematiche intorno a questo concetto. A tal fine, analizzeremo le cause che portano all'adozione di questa chiave di risoluzione per le problematiche di una città. Per raggiungere questo scopo dobbiamo inizialmente capire quali sono le principali criticità che incidono sui centri urbani, soffermandoci sulle modalità di risanamento dei problemi stessi. Cercheremo di comprendere quali sono le forze che guidano i cambiamenti che avvengono all'interno di una città, verificando quali sono i meccanismi, ossia le cause dei processi che regolano gli sviluppi e le trasformazioni che caratterizzano il centro urbano. Considereremo la politica urbana soffermandoci sull'ambito della rigenerazione, sui diversi fattori che la guidano andando a descrivere le fasi e gli sviluppi che hanno caratterizzato questo fenomeno. Soffermandoci sul rapporto che intercorre tra città e cultura, capiremo quale relazione connette la cultura stessa con la risoluzione dei problemi dei centri urbani, parlando così di politica culturale urbana.

Studiando il significato che assume oggi il termine cultura, comprenderemo le infinite di campi che sono compresi all'interno della sua sfera. Il postmodernismo ha portato una molteplicità di significati e intendimenti di questo termine, differenziando la cultura alta (delle arti) dalla cultura bassa che appartiene agli abitanti ed alle tradizioni di una città. Attraverso questa ricerca, verranno approfonditi alcuni dei pochi casi in cui la cultura è intesa come motore per la rigenerazione urbana dal basso, ossia governata dagli abitanti stessi attraverso tematiche di partecipazione urbana.

Ricollegandoci alle molteplici tipologie di cultura, ci soffermeremo sulle diverse modalità di approccio al tema, andando a indicare i metodi di rigenerazione urbana che utilizzano come leva la cultura. Proponiamo una serie di esempi catalogati per tematiche. Dei veri e propri casi studio, riguardanti città che hanno vissuto in maniera differente la formazione di distretti culturali, la costruzione di edifici iconici, l'eventification e infine, interventi che sfruttano l'arte pubblica per rigenerare un sito.

Le problematiche di un centro urbano sono causate da molti fattori, circoscrivono ambiti dissimili e comprendono fasce diverse della società. Con questa premessa è facile comprendere la necessità di iniziative e progetti partecipati dagli abitanti. Tuttavia è complicato svolgere un lavoro che comprenda la totalità degli abitanti e dei soggetti presi in causa. Da qui la scelta di ascoltare dei soggetti qualificati² appartenenti alle diverse categorie interne alla città, che comprendono gli ambiti economico, sociale, amministrativo e culturale. Questo tipo di approccio è stato utilizzato in alcuni casi scelti, ed è chiaro che non sempre si ottengono i risultati sperati, e soprattutto non vengono rispettate le necessità ed i bisogni di tutti gli

2

Questo termine indica la scelta mirata dei soggetti intervistati. Diversamente da interviste per campionatura che comprendono un ampio numero di soggetti. In questo caso le domande sono mirate e rivolte a persone competenti, oltre che scelte in ambiti decisi in precedenza, al fine di ottenere più punti di vista affidabili dell'argomento esaminato.

abitanti del centro urbano. Infatti, ci sarà sempre un gruppo di persone che rimarrà estraneo alle iniziative ed ai progetti stabiliti all'interno della realtà urbana. Da ciò si evince l'impossibilità di trovare una regola o una soluzione per eccellenza, comprendendo che la risposta migliore per un gruppo può non essere tale per altri. Diviene fondamentale servirsi della cultura per riprendere coscienza di alcune necessità. L'approccio culturale è solo uno dei tanti metodi per risolvere le varie problematiche all'interno di un quartiere. Noi ci proponiamo di spiegarlo al meglio, andando a capire quali sono stati i vantaggi e gli svantaggi nei vari casi presi in considerazione, cercando di creare una connessione con il nostro caso di ricerca.

1.2. DIBATTITO SULLA RIGENERAZIONE URBANA

1.2.1. Cause e generalità, finalità e fasi della rigenerazione urbana

La ricerca verte sull'approfondimento del dibattito attorno alla rigenerazione urbana all'interno della realtà Europea e nord Americana.

La rigenerazione non è un metodo nuovo, anzi, è uno strumento complesso che da sempre accompagna la riqualificazione di siti esistenti.

Ai giorni nostri le criticità aumentano e riguardano molteplici fattori che vanno a toccare una sfera più larga. Ancora oggi il termine "rigenerazione urbana" non ha propriamente una definizione condivisa. L'evoluzione di questo concetto, oltre che della sua definizione, si distinse nei vari continenti come cercheremo di capire nei prossimi paragrafi.

Le principali problematiche che si possono riscontrare all'interno di un tessuto urbano già consolidato sono state suddivise in diverse categorie. All'interno della letteratura numerosi studiosi hanno analizzato le criticità urbane, tra cui, P.Roberts³, che elenca le problematiche urbane. Al giorno d'oggi le criticità di un quartiere riguardano:

- Il benessere fisico e sociale, ossia la relazione tra condizioni fisiche del luogo e la natura stessa della società;
- La connessione tra il miglioramento sociale ed il progresso economico, ossia come cambia la società dopo un visibile miglioramento economico;
- Il contenimento della crescita urbana e la sua stessa registrazione;
- La consapevolezza della crescita dei problemi ambientali ed i cambiamenti di natura amministrativa al centro del corpo urbano.

Osservando gli studi di P.Roberts, è possibile fare una selezione, indicando le principali problematiche che si riscontrano all'interno di una realtà urbana:

- Le ampie differenze sociali
- I quartieri poveri e gli spazi abbandonati
- L'inquinamento ambientale
- Le carenze di servizi

Questi non sono da confondere con i problemi degli abitanti, quali la disoccupazione. Di seguito, infatti, andremo a riflettere, oltre che sui fattori e sulle cause, anche sugli effetti positivi e negativi che comporta l'utilizzo di questo strumento.

Per capire completamente questo fenomeno è bene conoscere le sue origini. La rigenerazione urbana fu scaturita da una serie di crisi urbane vissute negli USA e nel Regno Unito alla fine degli anni '60.

Il tema della rigenerazione si è sviluppato da alcuni decenni, nei paesi europei viene utilizzato per la prima volta negli anni '90 da esperti della Commissione Europea Direzione generale XI, Ambiente, sicurezza nucleare e protezione civile all'interno della relazione "*Città europee sostenibili*"⁴.

La rigenerazione può essere affiancata dall'analisi sociale sul territorio ed è caratterizzata dalla valutazione economica del sito e della città che lo comprende, oltre che da dinamismi politico/amministrativi. Quindi potremmo affermare che sono diversi i fattori che governano la rigenerazione urbana e si incrociano spesso tra loro.

3

Peter Roberts scrisse "Urban Regeneration", un manuale importato di studi della sociologia moderna. Il professor Peter Roberts è vice presidente di NIHE, professore emerito all'Università di Leeds, visiting professor all'Università di Ulster e professore onorario alla Queen's University di Belfast. Le sue ricerche e interessi professionali coprono una vasta gamma di argomenti, tra cui pianificazione strategica, rigenerazione, alloggio e sviluppo della comunità. Negli ultimi anni ha prestato servizio in diversi enti pubblici, tra cui l'Accademia per le comunità sostenibili (presidente) e l'Agenzia per le case e le comunità (direttore non esecutivo). È anche stato attivo per molti anni in organizzazioni accademiche e professionali e ha pubblicato ampiamente in tutti i suoi campi di interesse. Attualmente sta conducendo un'inchiesta sul futuro a lungo termine della De-ame Valley.

4

Commissione della Comunità Europea (1998) Quadro d'azione per uno sviluppo urbano sostenibile nell'Unione Europea, Bruxelles

[La rigenerazione urbana consiste nel] risanamento delle strutture esistenti, la trasformazione degli edifici esistenti o semplicemente il riuso delle superfici urbane. Questo processo concerne spesso terreni abbandonati o contaminati. In questa sezione sono approfonditi gli aspetti della rigenerazione urbana, in particolare risanamento e rinnovamento urbano e bonifica dei terreni abbandonati e contaminati, nonché le varie modalità di realizzazione per conseguire lo sviluppo sostenibile.

Il concetto di rigenerazione urbana, pur essendo già presente dalla metà degli anni '60 nella comunità Europea, fu tuttavia utilizzato per la prima volta solo nel 1996 all'interno della relazione "Città europee sostenibili"⁵.

5

Commissione della Comunità Europea, Direzione generale ambiente, sicurezza nucleare e protezione civile (1996) Città europee sostenibili, Bruxelles.

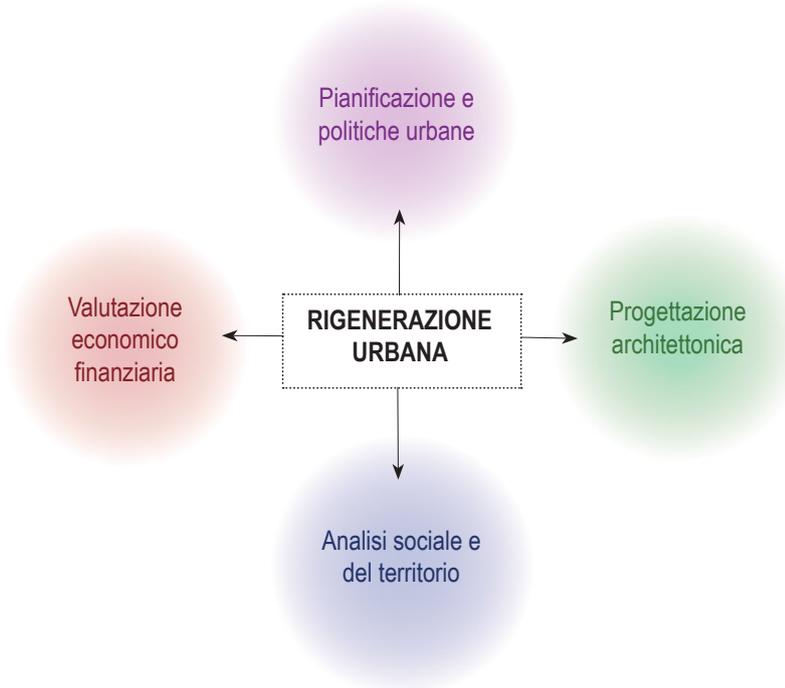
Il documento si pone come obiettivo principale la sostenibilità e fornisce un quadro generale per l'azione locale stabilendo una serie di principi per perseguire e valutare le strategie e le politiche di sostenibilità nelle aree urbane. La relazione è il frutto delle attività svolte da differenti gruppi di lavoro. Uno tra questi, l'ultimo, ha come tema la rigenerazione urbana.

La rigenerazione urbana deve servire a conseguire le finalità dello sviluppo sostenibile mediante la bonifica di terreni in precedenza oggetto di sviluppo o di edifici esistenti, il mantenimento di siti vergini e la protezione della campagna e della fauna selvatica. Si devono anche perseguire obiettivi precisi di sostenibilità, tra cui la determinazione di collegamenti ecologici, una migliore accessibilità, l'efficienza energetica e la partecipazione della collettività. La bonifica del terreno inquinato, un elemento di grande importanza in molti progetti di rigenerazione urbana, va vista come parte di un approccio integrato che dà la possibilità di realizzare sovvenzioni incrociate tra i siti.

Essa viene intesa come strumento atto a risolvere le principali problematiche inerenti alla sfera urbana, agli squilibri interni dovuti alle differenze sociali, oppure ai quartieri poveri, agli edifici abbandonati (a causa della deindustrializzazione) e alle carenze di servizi. Asserite le principali criticità di un ambiente urbano, pare chiara la natura stessa della rigenerazione : un'attività costantemente evoluta e varia (Lichfield 1992).

Di conseguenza Roberts affida a tale espressione un significato operativo e pratico, è la modalità di risoluzione dei problemi urbani dovuti alla crescita ed al continuo mutamento della società, dell'economia e della politica (P.Roberts, 2016). Secondo la definizione lessicale, rigenerare, significa in ambito urbano, approcciarsi all'evoluzione di un tessuto già edificato, ovviamente evitando di provocare ulteriori demolizioni, ma affidandoci ad una rifunzionalizzazione che segua le esigenze del contesto in cui si sta lavorando.

A questo proposito, per capire al meglio le condizioni del contesto che si vuole affrontare, si deve preventivare di comprendere sia i diversi ambiti e fattori che caratterizzano il campo d'azione, sia i numerosi attori inclusi.



Lo schema rappresenta i fattori che caratterizzano e guidano in compresenza la Rigenerazione.

Pertanto riuscire a descrivere il contesto non è affatto semplice. Questo ci porta a dover considerare altrettanti fattori e condizioni per comprendere come il fenomeno si sia sviluppato nel corso degli anni. Altri studiosi come Ugo Rossi e Alberto Vanolo⁶ la descrissero come un processo di miglioramento dalle precedenti condizioni di declino o di crisi (U.Rossi e A.Vanolo 2012).

Oggi la rigenerazione è diventata la parola d'ordine emergente nella politica dello sviluppo urbano (E. Michael Leary, J. McCarthy 2013), soprattutto nei paesi del nord globale. I centri urbani si devono riorganizzare di fronte ai cambiamenti sociali economici e culturali, adottando infatti, nuove logiche di sviluppo. Un esempio diretto è l'approccio alle aree in cui insorgono dei vuoti urbani, che divengono nuove opportunità, con la possibilità di ripensare il territorio proprio in questi lotti abbandonati. La rigenerazione trova, in questo caso, la soluzione creando sinergie nuove con l'inserimento di nuove funzioni che risolvono talvolta i problemi del quartiere, formando nuove interazioni con gli abitanti dell'area.

Le strategie di riqualificazione urbana adottate si differenziano in ogni città a causa di fattori locali come:

- Le tradizioni e la storia
- L'amministrazione
- Lo sviluppo socioeconomico.

Di conseguenza, oggi, comprendere al meglio come la rigenerazione venga affrontata non è un compito semplice, dato che il campo d'azione, i soggetti e le forze coinvolti sono fattori estremamente variabili da caso a caso.

Possiamo, però, circoscrivere tale fenomeno affrontandolo con criterio. Scegliendo di analizzare una fascia temporale ristretta ed un luogo preciso e circoscritto. In questo modo sarà più semplice studiare gli effetti della rigenerazione, ma, è chiaro che non potremo mai trovare una regola o un metodo che possa essere applicato ai casi a priori. Risulta quasi impossibile, infatti, predire gli effetti della rigenerazione analizzando casi anche simili. Questo perché ogni caso è singolare, ed è caratterizzato dalla società governata in uno spazio e in un tempo in continuo cambiamento. La politica urbana in ogni paese varia in relazione al contesto ed in modo diretto i programmi di rigenerazione urbana locale si sono sviluppati e "operano secondo le norme e le priorità istituzionali dipendenti dal percorso dettate dallo stato-nazione" (Marshall, 2005). Ciò spiega perché sia inutile collezionare riferimenti ed esempi di casi collocati addirittura in continenti aventi diverse culture e tradizioni. Sarà verosimilmente più possibile trovare esempi simili all'interno dei paesi Europei e Nord Americani. Persino all'interno dell'Unione Europea è difficile, identificare un singolo "modello europeo" per una politica di rigenerazione urbana di successo (Falk 2008)⁷. Tuttavia, è chiaro che ci sono anche alcuni principi e driver di fondo comuni che caratterizzano l'impegno a rigenerare città e regioni con un simile contesto o delle tradizioni / origini simili. In sostanza sembra che almeno nel contesto europeo ci siano delle preoccupazioni comuni, un sentimento di benessere allargato a tutti gli abitanti.

La rigenerazione urbana è guidata da fattori diversi, che assumono forme amministrative, economiche e sociali differenti a seconda del territorio entro cui sono assunte. All'interno del territorio Europeo e Nord Americano questi fattori si possono identificare con:

- La postmodernizzazione⁸
- La globalizzazione⁹
- La neoliberalizzazione¹⁰

⁶ Ugo Rossi ha conseguito un dottorato in Geografia presso l'Università di Napoli "L'Orientale" in Italia. Attualmente è "ricercatore universitario" in geografia economico-politica all'Università di Torino. I suoi principali interessi di ricerca riguardano in vario modo il campo della politica urbana, riunendo approcci di economia politica e idee tratte dalla teoria critica. È redattore di dialoghi in geografia umana e siede nella redazione della rivista in lingua italiana Archivio di Studi Urbani e Regionali. È l'autore (con A. Vanolo) di *Urban Political Geographies. A Global Perspective* (Sage, 2012) e di *Cities in Global Capitalism* (Polity, 2017). Il suo lavoro è apparso in numerose riviste accademiche, tra cui Area, Studi urbani e regionali europei, Rivista internazionale di ricerca urbana e regionale, Progresso in geografia umana, Politica e governance del territorio, Studi urbani.

⁷ Nicholas ha fondato URBED nel 1976 ed è un economista, urbanista e pianificatore strategico. È specializzato nell'aiutare le città e le città a pianificare e realizzare la rigenerazione urbana e la crescita sostenibile.

⁸ Termine usato per connotare la condizione antropologica e culturale conseguente alla crisi dovuta al tramonto dell'industria, della modernità nella società capitalista.

⁹ Termine usato dagli anni '90, per indicare un insieme ampio di fenomeni, connessi con la crescita dell'integrazione economica, sociale e culturale tra le diverse aree del mondo.

¹⁰ Tendenza a un rinnovamento, con indirizzo progressista, anticonservatore, aperto a programmi di riforme sociali ed economiche.

Questi fattori interrelate tra loro sono intesi come le forze che guidano la politica e le geografie della rigenerazione urbana nei tempi contemporanei, dando così un senso al concetto altrimenti elusivo di rigenerazione.

11

Urban Regeneration in Europe.
(2003) Oxford: Blackwell
Publishing.

I possibili problemi di un centro urbano sono stati descritti da più autori all'interno del contesto Europeo, tra i quali C. Couch, C. Fraser e S. Percy¹¹ che forniscono vari esempi, e definiscono le fasi dello sviluppo della politica urbana sulle basi delle pratiche di risoluzione delle criticità dei centri urbani.

Studiare i cambiamenti del contesto ed i mutamenti amministrativi, avvenuti negli scorsi decenni, è fondamentale per comprendere come varia l'approccio alla risoluzione delle criticità di una città. In riferimento al contesto è possibile definire delle linee guida di intervento comuni per tutti i territori del nord globale, questo perchè in questi paesi le strategie di rigenerazione urbana sono molto simili.

La periodizzazione dello sviluppo delle politiche urbane e quindi delle fasi della rigenerazione urbana è una questione aperta. Pare chiaro che non sia possibile ottenere una suddivisione univoca per tutto il globo. Tanto sono diversi i quartieri, le città, le regioni e le nazioni tanto sono distanti i problemi e l'implemento dei centri urbani. L'approccio a tali criticità sarà quindi differente. Pare chiaro che non si può parlare di Tokyo per spiegare lo sviluppo della politica urbana a Glasgow o a Berlino. È possibile trovare delle analogie studiando centri urbani europei o nord americani perchè il nord globale ha vissuto uno sviluppo comune, allo stesso modo è difficile paragonare il contesto orientale. Risulta maggiormente utile interrogarsi sugli sviluppi delle città europee dal dopo guerra ai giorni nostri per comprendere come si sono accresciute le città ed i quartieri, analizzandone i criteri amministrativi e le pratiche economiche vigenti. Inoltre, è interessante osservare il comportamento della società che vive all'interno di tutti questi cambiamenti.

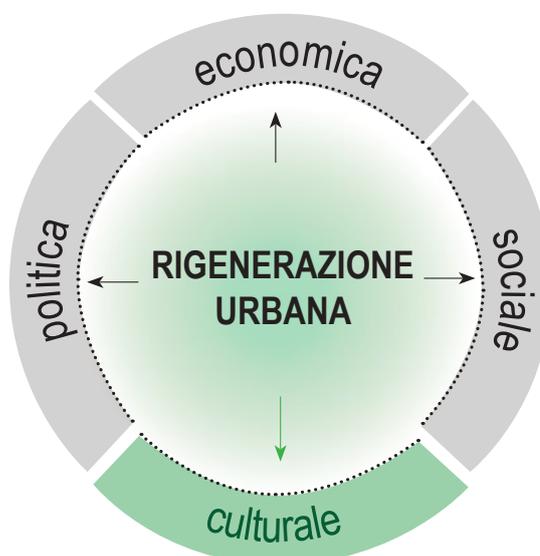
Con la consapevolezza della mancanza di punti fissi nell'evoluzione delle politiche urbane, e dell'inesistenza di una regola univoca sullo sviluppo della rigenerazione nei decenni che si sono susseguiti dal dopo guerra ad oggi, è possibile affrontare la questione analizzando nel dettaglio i cambiamenti all'interno di diversi centri urbani europei e nord americani.

- Il periodo che segue il dopoguerra fu caratterizzato da strategie di ricostruzione, in particolare, la crescita interessava l'area periferica e suburbana, solo verso la fine degli anni '60 si cominciava a riflettere sul rinnovamento delle aree più centrali, per tutti il decennio. È possibile suddividere per fasi o decenni seguendo i cambiamenti avvenuti in ordine economico ed amministrativo, andando a visualizzare decennio dopo decennio le ricerche sui cambiamenti urbani. Per questo si parla di età della ricostruzione fino agli anni 60 in cui il settore pubblico era orientato verso l'investimento, per migliorare gli alloggi ed aumentare gli standard della vita, allargandosi nei centri suburbani.
- Successivamente, durante gli anni '60, anche chiamati della rivitalizzazione (P. Roberts 2016), si cominciava a trovare più equilibrio tra settore pubblico e privato, mentre fu solo dagli anni '70, il periodo del rinnovo, che cominciarono gli input di miglioramento del tessuto esistente, nelle aree più vecchie della città. L'azione di riqualificazione ed i lavori cominciano ad essere basati sulle necessità della comunità e dell'ambientale.

- Restringendo il campo al nostro contesto nazionale, la fase che ha visto la riqualificazione dei centri storici, ebbe inizio con la presa di coscienza del tessuto edilizio storico, al termine degli anni '70. Durante questi anni si cominciò, infatti, a voler riaffermare un'identità locale delle città. Nella letteratura (in ambito europeo) si parla di un' iniziativa per approfondire la politica di rigenerazione economica che seguì la crisi vissuta negli anni 70 (Stohr walter B, 1990) che fu la diretta conseguenza della ricostruzione del dopoguerra che precedette questi anni. Durante questo decennio i pianificatori economici ignoravano i fattori spaziali così viceversa i piani urbani l'economia e solo verso la fine del decennio le due parti si riuniscono (D.Donnison, P. Soto. 1980).
- A partire dagli anni '80, anche chiamati "della riqualificazione", in Europa si comincia a parlare di rigenerazione urbana. Le politiche in atto si basavano su grandi progetti architettonici ed urbani (i "progetti di punta") che avevano come obiettivo principale quello di "riqualificare", sia sulla base economica che sociale le aree in disuso; per esempio le architetture iconiche o gli eventi internazionali proposti a Bilbao e Barcellona. I protagonisti sono gli esponenti del settore privato, le cui attività si concentravano in situ. Questo settore governava anche l'attività economica a svantaggio del settore pubblico che si vede tagliato fuori. L'interesse è sempre più crescente nei confronti dell'ambiente, ciò è dimostrato da una generale crescita delle preoccupazioni e dalle campagne proposte per sensibilizzare la società. Questo periodo del "dopo recessione" è segnato da un avvio di pratiche sociali, economiche e culturali a scala globale (Donnison, 1993). Si apre la questione delle forti differenze sociali, e si comincia a parlare di gentrificazione sociale, nell'ambito di processi economici e culturali a scala globale e nazionale (Jason Hackworth, N. smith, 2000) e ciò si configura con la volontà di partecipazione cittadina e la nascita di comitati ed associazioni. La gentrificazione conduce alla creazione di nuove centralità, provocando l'allontanamento delle categorie sociali marginali. In tal senso, il fenomeno contribuisce a una materializzazione spaziale della polarizzazione sociale provocando una trasformazione della composizione sociale nelle aree trattate. Inoltre provoca una sostanziale trasformazione dei luoghi problematici delle città postindustriali, attraverso la demolizione ,la ricostruzione e la riqualificazione dei quartieri storici. Tale fenomeno, infatti, si verifica per lo più durante la transizione dall'economia industriale a quella postindustriale.
- Durante gli anni '90 , si assiste ad una forma più ampia di enfasi politica e si comincia a capire meglio l'importanza dell'integrazione della società. L'attività di rigenerazione comprendeva interventi regionali che sul piano economico ristabilivano più equilibrio tra settore pubblico e privato (P.Roberts, 2017). La comunità giocava un ruolo sempre più vincente in questo tipo di attività, anche se in questo decennio le operazioni di rigenerazione sono inizialmente più modeste rispetto al periodo precedente. Ciò che caratterizzò la rigenerazione di questi anni era la ricerca di sviluppi sostenibili, la sostenibilità infatti va di pari passo con la rigenerazione, che da ora è vista anche come strumento per raggiungere lo sviluppo sostenibile. Si parla proprio di anni della "rigenerazione" vera e propria perché la maggior parte degli interventi di politica urbana riguardano operazioni che sfruttano questa strategia di trasformazione urbana ed ambientale. L'opinione generale, infatti, era dell'idea che sanati i servizi di rete all'interno della città si sarebbe raggiunta la sostenibilità sociale (CE. 1996, 197).

- Negli anni 2000 la rigenerazione viene trattata all'interno di più documenti dalla comunità europea, tra cui la carta di Hannover del 2000 e successivamente all'interno della carta di Aalborg del 2004. In questi documenti sono esplicitati i principali problemi urbani che si prospettava di alleviare. Per salvaguardare l'ambiente, crebbe l'importanza di operare all'interno di una città consolidata, intervenendo con progetti che portino nuove dinamiche economiche e sociali durevoli nel tempo. Si parla quindi di: "lasting improvement" (P.Roberts, 2000), ossia un intervento di rigenerazione duraturo, capace di migliorare l'assetto urbano/economico/sociale di una città che non svanisca nel giro di pochi anni. Fisicamente gli schemi progettuali sono a scala generalmente più piccola anche se non mancano progetti più grandi, questo al fine di una restrizione delle attività di crescita, proprio per limitare l'inutile consumo di suolo. I progetti in atto sono pensati in maniera diversa si costruiscono all'interno di una realtà spesso già consolidata.
- In questi ultimi anni si aprono nuove attività dello spazio volontario, mentre sul campo finanziario il settore privato domina la scena, ma con la presenza di finanziamenti governativi selettivi. Il contesto sociale era invece guidato da un' enfasi d'iniziativa locale, con l'attività sempre più frequente di comitati di quartiere attivi. Andrew Tallon studiò il periodo tra il 1997 ed il 2010, indicò tale periodo con il nome di "rigenerazione in recessione". Oggi il termine "rigenerazione urbana" viene usato raramente all'interno del contesto di politica urbana, invece, il panorama discorsivo e politico nel nord Globale è sempre più popolato da termini come "riqualificazione della comunità", "rivitalizzazione", "sviluppo transitorio", "comunità sostenibili", "crescita intelligente". (J. Diamond, J. Liddle, A. Southern, 2010). L'intento è quello di allentare la crescita, quindi l'attività è rivolta come già detto, all'interno di tessuti ormai consolidati da anni oltre che fisicamente da architetture, anche dalla società, ed è per questo che usiamo tutti questi termini, per indicare un intervento di rigenerazione urbana. Tutto ciò dimostra come in ogni territorio le fasi della rigenerazione sono condizionate dalla politica urbana che contraddistingue i diversi contesti.

Asserito che la rigenerazione è guidata da fattori sociali, economici, amministrativi e culturali, andiamo ad analizzare la rigenerazione guidata dalla cultura.



Lo schema mostra visivamente la quale tra i fattori che compongono la rigenerazione si andrà a trattare nei paragrafi che seguono

1.3. L'UTILIZZO DELLA CULTURA IN PROGRAMMI DI RIGENERAZIONE URBANA

1.3.1 Politica culturale urbana e rigenerazione urbana culturale

Nell'ambito della rigenerazione urbana, come visto esistono più fattori e componenti che caratterizzano questo fenomeno. La rigenerazione può essere governata in ambito economico, sociale e politico e culturale. In questo capitolo viene approfondito l'ambito legato alla cultura andando ad affrontare il problema della politica culturale urbana, ai benefici o agli effetti negativi che ne possono scaturire. In questo modo è possibile comprendere come affrontare al meglio un progetto di rigenerazione culturale, tenendo in considerazione che oggi parlare di politica urbana significa chiamare in causa diverse materie.

La politica culturale all'interno della città ha visto lo sviluppo della società, dell'economia e dell'amministrazione dal dopo guerra ad oggi, passando in rassegna tutte le fasi, le spinte e le operazioni diverse. Attraverso l'analisi delle città e lo studio della sua evoluzione si comprendono le varie tipologie di cultura, dalle forme popolari decentrate alle nuove forme di cultura "alternativa" fino all'allargamento di questo concetto, avvenuto negli ultimi anni con il post-modernismo. La cultura infatti è diventata una risorsa importante in grado di attirare investimenti e catalizzare i progetti urbani (Crivello, 2012), effettivamente oggi reputiamo "culturale" sia l'evento sportivo o espositivo, sia un'area museale o un sito di elevato interesse paesaggistico, in grado di attirare turisti ed aumentare l'interesse. Infatti oggi, si è giunti a considerare, come spiega Alfredo Mela (2006, 2018), le diverse manifestazioni di cultura non solo come un fattore essenziale della qualità della vita urbana, ma anche come mezzo per promuovere l'immagine della città e rivitalizzarne l'economia.

La cultura si svela attraverso diverse forme. Queste accezioni si sono manifestate nei centri urbani di pari passo con lo sviluppo delle città stesse, dunque per chiarire quali sono le forme di cultura che si possono associare alle diverse fasi della rigenerazione urbana di un determinato contesto, si deve osservare la vicenda e le trasformazioni avvenute all'interno delle realtà urbane considerate. Ora affrontiamo la vicenda Europea, che può essere accomunata per tanti termini a quella Nord Americana.

Nel paragrafo precedente sono state sintetizzate le fasi della politica urbana. Durante l'immediato dopoguerra vengono rilanciate le arti riconosciute come forme di cultura cosiddetta alta, (ossia la letteratura, la musica, la scultura, l'architettura, la pittura). Analizzando gli anni 70, si comincia a parlare di partecipazione, attraverso la promozione dei movimenti popolari le riprese delle tradizioni dei cittadini. Questo è anche il periodo in cui si cerca di riqualificare i centri storici, promuovendo il decentramento delle attività culturali nelle periferie urbane e nei centri minori, dando ancora più importanza alla cultura popolare che quindi ottiene il principale interesse. Questa accezione: "popolare" è tipica di un paese o di un particolare regione, che si esprime nella musica tradizionale, nella popolare, nell'artigianato. (A.mela, 2006)¹²

Verso l'ultimo decennio del secolo scorso, la cultura comincia ad essere vista come uno strumento di sviluppo, si opera un cambiamento negli stessi obiettivi dell'intervento pubblico che sottolineano l'importanza data alla società.

¹²

Fino al 2018, professore ordinario, insegna Sociologia dell'ambiente e Sociologia urbana al Politecnico di Torino.

La cultura ottiene un ruolo importante andando ad avvalorare l'ambito sociale, promuovendo tutti i tipi di cultura, in senso antropologico. Ciò significa avvalorare le usanze, il linguaggio e gli stili di vita che appartengono a specifici paesi, quindi le culture, nel senso antropologico del termine (A.Mela 2006). In questi elementi possono rientrare anche gli oggetti che manifestano concretamente questo tipo di cultura.

Con ciò è sempre più chiaro come sia ampio il panorama della cultura, ma come nasce quest'idea? La scelta di utilizzarla come motore per la crescita economica urbana è diventata parte della nuova ortodossia con cui le città cercano di migliorare la loro posizione competitiva. (R.Paddison, 2005)¹³ Tuttavia è bene prendere in considerazione il panorama urbano a più larga scala, senza insistere nel conferire alla cultura la soluzione a tutti i problemi urbani. È necessario valutare al meglio l'approccio culturale, calcolando quanto sia il reale apporto di benefici al centro urbano. In genere, quindi, può esser vero che la cultura porti miglioramenti all'interno della società e del centro urbano, ma è necessario comprendere quanto questo beneficio sia duraturo, andando in seguito a valutare realmente quali siano i giovamenti di un approccio culturale.

Negli ultimi anni i confini di questo concetto si sono rotti. La cultura acquisisce significati molteplici. La sua sfera cresce a tal punto da comprendere nuovi usi a fini pratici per migliorare la sfera sociale, economica e politica all'interno del contesto cittadino. Da questo concetto si comprende come sia mutevole il significato di cultura, e come possa modificarsi al variare del contesto. Di conseguenza è possibile intuire quanto oggi sia complicato dare una definizione rigorosa ed univoca al termine cultura. Negli ultimi anni, infatti, la definizione di cultura è cresciuta tanto che il suo ruolo ha assunto un significato senza precedenti e la sua ridefinizione come risorsa ha permesso di utilizzarlo come mezzo per risolvere problemi politici e socioeconomici, compresi quelli della città. (Yudice, 2003).

Oggi, è possibile affidare al termine cultura diverse accezioni: essa è il mezzo per la diffusione dei benefici all'interno di contesti urbani, è l'identità condivisa dagli abitanti originari di uno stesso luogo ed è fonte di prosperità di un centro urbano a cui si potrebbe ricollegare la crescita economica dovuta al turismo, agli eventi ed al tempo libero. Inoltre secondo alcuni studiosi più entusiasti dell'utilizzo della cultura, l'affermazione di input culturali si potrebbero tradurre in risultati sociali ed economici (Florida 2002), viene descritta come soluzione in grado di portare conseguenze positive e durature protratte nel tempo, addirittura, utilizzata come fonte di sviluppo economico locale.

Al contrario, altri studiosi più critici assumono l'opinione contraria. Potrebbero esserci casi in cui l'utilizzo della cultura nelle operazioni di politica urbana non siano così ben riusciti sotto tutti i punti di vista. Stevenson con un'opinione controversa, infatti afferma che *"La cultura significa qualcosa, ma non è detto che significhi tutto"*, (Stevenson, 2004, 128), sottolineando amaramente la volontà di esaltare la cultura dandole ogni possibile significato. Oggi, non è possibile scindere il binomio cultura-interesse, tuttavia si comincia a comprendere come questo approccio possa creare squilibri. Da questo punto di vista si comprende come l'impatto della rigenerazione culturale possa essere la causa di diseguaglianze sociali. Una delle principali cause di questa pressione culturale è l'intervento dei media e l'opinione pubblica che spesso è trascinata dall'ideologia comune del settore pubblico e

13

Ronan Paddison è professore emerito di geografia all'Università di Glasgow. I suoi interessi di ricerca si concentrano sui processi politici che guidano il cambiamento urbano e, in particolare, su quali condizioni la partecipazione locale può contribuire a creare città più inclusive e democratiche. I progetti recenti hanno incluso il ruolo della partecipazione della comunità nell'installazione di arte pubblica e le limitazioni alla partecipazione pubblica nella città post-politica. È Managing Editor di *Urban Studies* e di *Space and Polity*.

dall'intervento dello stato. Spesso si pensa erroneamente che attraverso la cultura si possa inevitabilmente risollevare sia l'impianto sociale che l'economia di un paese. Spesso è così, ma non possiamo affermare che questa soluzione sia vera in maniera assoluta (per tutti i casi). Sembra esserci infatti l'opinione che la rigenerazione di una città/quartiere rivitalizzi automaticamente la sfera pubblica, ma potrebbe non essere così.

E' necessario comprendere come l'esito delle operazioni urbane non sia sempre completamente positivo. Conoscendo i possibili scenari andremo a studiare e capire i casi in cui la rigenerazione guidata dalla cultura ha portato effetti positivi anche sulla sfera sociale ed economica. In breve l'obiettivo principale non dovrebbe quindi essere il funzionamento degli investimenti culturali quanto piuttosto l'inserimento di più funzioni per diversi gruppi sociali.

Questo argomento verrà poi ripreso nel terzo capitolo approfondendolo con degli esempi pratici, appartenenti al Nord Globale.

In questa sezione si analizzano i diversi tipi di rigenerazione culturale, di cui è possibile trovare la derivazione dalle cause presentate.

1. Una delle storie di successo riguarda L'conic building che trova il suo più grande esempio nella città di Bilbao, la costruzione di un'architettura spettacolare che sappia riattivare e rigenerare una città in declino.
2. L'eventification, Inizialmente riguardava le grandi esposizioni temporanee d'arte che diventarono strumento di attrazione per i musei, poi cominciarono a essere fiere e festival che trasformavano la città per un tempo anche qui limitato, attraverso l'inserimento di palchi musicali, cinema e spazi per la letteratura ed il teatro. In seguito hanno fatto il loro esordio i mega eventi sportivi tra cui le olimpiadi e le competizioni sportive a livello mondiale.
3. La public art e la costruzione di narrazioni, concezioni più estese di public art sono state recentemente ridotte a semplice modalità attraverso cui dare senso e identità a luoghi in trasformazione, di partecipazione e sostegno al consenso politico. (M.Nuccio, 2015) E' sempre più difficile questo tipo di intervento, perchè la società risulta più eterogenea ed i comparti urbani, presenti all'interno delle nostre città, più frastagliati.
4. Infine i Distretti culturali, Cluster o quartieri culturali che da anni sono fonte di discussione e dibattiti. Queste forme organizzative per la produzione e il consumo culturale sono caratterizzate da specifiche logiche spaziali, economie di agglomerazione, di scala e scopo ed hanno impatti tangibili in varie economie complementari a quelle culturali.

All'interno di queste strategie di intervento si capiscono gli esiti e l'impatto che hanno avuto questi tipi di interventi. Di seguito sono riportati esempi concreti, che contestualizzano le conseguenze che hanno avuto sulla società.

1.4. CASI STUDIO INTERNAZIONALI DI RIFERIMENTO

1.4.1 Rigenerazione di ex aree industriali basate sull'utilizzo della cultura

La cultura svolge certamente un ruolo decisivo negli interventi di politica urbana. Detto ciò, sottolineiamo il fatto che ogni processo di rigenerazione va costruito sulle specificità del contesto di riferimento, valutandone attentamente le diverse componenti: ambientale, sociale, economica.

L'industrializzazione del secolo scorso ha lasciato un ampio patrimonio di aree abbandonate, oggi viste sotto un'ottica nuova come: "aree potenziali". Nei decenni appena trascorsi tante di queste, sono state oggetto di rigenerazione e di progetti di riqualificazione. Analizzando alcuni di questi casi, possiamo percepire quali sono stati gli esiti ereditati, comprendendo meglio alcuni interrogativi odierni sul rapporto della società con le problematiche urbane e gli interventi stessi.

Il riuso degli edifici industriali offre opportunità in aree degradate e talvolta ciò, può comportare un approccio estetizzante alla rigenerazione di edifici e interi quartieri che si combina con un cambiamento della composizione sociale e con un forte incentivo culturale di svago (Zukin 1989)¹⁴. In altre parole, le città in seguito menzionate sono opportunità di riflessione e proposte culturali che consentono la riappropriazione di spazi urbani abbandonati e degradati. Tuttavia resta molto concreto il rischio che le politiche culturali ispirate alla città creativa si trasformino di fatto in uno strumento di attuazione di politiche economico-sociali fortemente regressive ed esclusive, chiuse e limitate ad una classe agiata.

La scelta dei casi proposti non è stata semplice, ognuno di essi richiama un aspetto diverso. Il Cultural district a Copenaghen serve a comprendere come nonostante il raggiungimento di una realtà urbana "migliore" attraverso una trasformazione economica e sociale, gli obiettivi economici hanno sovrastato quelli culturali e soprattutto quelli sociali, senza perseguire ad un ottica di integrazione. Il secondo esempio è il Gängeviertel ad Amburgo, che mostra la necessità di aprire la propria visione. All'interno di un'indagine sociale è bene comprendere il bisogno di ascoltare più gruppi possibili, spaziando tra ambiti e competenze differenti, ogni fascia di società ha le sue necessità che devono essere risolte. I progetti sviluppati nella capitale Finlandese tracciano l'importanza delle tradizioni locali, e delle attività promosse da qualsiasi gruppo di abitanti, che pertanto devono essere opportunamente tutelate e conservate in quanto testimonianze storica e culturale di una città, che quindi, non deve essere soppressa per raggiungere altri scopi, quali il miglioramento economico o l'innalzamento della qualità della vita. Il caso di Genova ci è servito a comprendere l'essenziale necessità della partecipazione cittadina, ai fini dell'integrazione dell'intervento con la realtà esistente, che rappresenta un primo passo contro la completa trasformazione e sostituzione dell'immagine e della società del posto che risulterebbe controproducente, cercando invece, di protrarsi verso la valorizzazione dell'identità di un posto. Infine il caso di Torino mostra come solo grazie all'eclittismo di un intervento è possibile renderlo ancor più fruito e vissuto da ogni tipo di visitatore, che accresce di importanza grazie alla sua reversibilità in base alle esigenze ed alle richieste del momento. Caratteristica fondamentale dal momento che la società è sempre in continuo cambiamento.

La scelta dei casi è mirata su realtà ex industriali che hanno rappresentato la condizione della maggioranza delle città Europee e Nord Americane. Abbiamo limitato la ricerca verso città medio piccole, oppure verso quartieri di città più estese sviluppati in maniera autonoma, in cui è possibile trovare una realtà postindustriale

14

Professore di sociologia specializzato in vita urbana moderna. Insegna al Brooklyn College e al Graduate Center, City University di New York. A partire dal 2014, è stata anche insigne membro della Advanced Research Collaborative presso il CUNY Graduate Center.

che riscontriamo all'interno di Brescia. Abbiamo inoltre posto un ulteriore vincolo di ricerca, analizzando principalmente casi di rigenerazione culturale, ossia progetti che hanno utilizzato la cultura per sanare le criticità dei luoghi, cercando di capire quali sono state le conseguenze sulla società e sulle trasformazioni avvenute all'interno del centro urbano portato dall'approccio culturale.

Il primo esempio che proponiamo è una vecchia stazione navale, in cui arrivavano le merci o, durante la guerra, le armi. Oggi è diventata un **cultural district a Copenhagen**.



La foto a fianco rappresenta una vista del distretto culturale di Copenhagen.

All'inizio degli anni '90, le attività furono sempre più trasferite da questo distretto, con la chiusura ufficiale della stazione navale di Holmen nel 1993.

Da quel momento si cercò di creare un comparto completamente rinnovato, che seguisse un assetto culturale e attirasse più imprenditori creativi, richiamati dalle opportunità dell'area.

Oggi, lo scopo della sperimentazione nell'area di Frederiksholm-Dokøen è molto limitato. I critici Christina Lidegaard, Massimiliano Nuccio & Trine Bille (2018) spiegano come la dizione del luogo ormai sia adibita a residenze di un certo livello, trascurando il suo passato d'arte e cultura. All'improvviso il quartiere è divenuto un luogo sicuro e tranquillo, le energie creative della scuola d'arte sono state limitate nel fare leva sulle qualità del luogo. Conseguenza di ciò è la completa mancanza di diversità e mixité, poiché gli utenti dell'area e i residenti appartengono alla stessa classe sociale. Ciò che è emerso dal lavoro sui cittadini svolto dagli studiosi è che Frederiksholm-Dokøen ha mostrato le premesse per diventare un vivace distretto culturale, ma questa volontà è stata subito mutata in un risultato rigido (economicamente) ed elegante, distante dall'idea iniziale del progetto e dai bisogni degli abitanti coinvolti nelle ricerche partecipative.

Nonostante non si sia stata possibile la crescita e lo sviluppo di un ambiente prettamente culturale, le attività che si sono evolute all'interno del quartiere sono più salde e durature. In quegli anni, inoltre la presenza di edilizia residenziale a Frederiksholm-Dokøen rientrava nei bisogni della società e delle nuove famiglie che si stavano trasferendo nel centro urbano, e permise la permanenza di cittadini intàraprendenti all'interno della città. Quindi Frederiksholm-Dokøen potrebbe non essere diventato un distretto culturale molto vivace, nonostante ciò ha permesso di fornire funzioni urbane più generali al fine di sostenere lo sviluppo della città nel suo complesso.

Gängeviertel è Il cuore artistico di Amburgo. A pochi passi dal centro questo luogo precario e strutturalmente instabile fu oggetto di rigenerazione e riqualifica per evitare crolli o inevitabili peggioramenti. Il fabbricato alle porte della città divenne dal 2009 un luogo dedicato all'arte ed alla cultura, il vero e proprio cuore artistico di Amburgo. Un posto dedicato alla libertà, alla creatività ed alla tolleranza, senza regole, in cui ognuno poteva essere ciò che voleva ed esprimere al massimo la propria creatività. Da allora divenne la meta di decine di migliaia di visitatori curiosi di partecipare al ricco programma culturale, che comprendeva laboratori di serigrafia, concorsi fotografici, serate cinematografiche, conferenze politiche, mercatini delle pulci, concerti e installazioni artistiche.



Scatto all'interno del quartiere Gängeviertel, rigenerata nel 2009.

Uno dei punti forti è il “*Umsonstladen*”: un tipico negozio del quartiere che si traduce letteralmente in “*free shop*”, in cui avvengono scambi di merci usate (di ogni tipo) per baratto o per libera offerta. Un altro punto culminante del Gängeviertel è la scuola materna sotterranea del club techno. Sembra strano pensare che possano coesistere queste due attività, tuttavia tra le pareti sporche ed i suoni scuri di questo piccolo club seminterrato, si trovano mattoncini delle Lego, giocattoli e una piccola grotta con un letto in cui è possibile guardare i film Disney VHS. Oltre ad attirare cittadini dei dintorni, grazie alla particolarità e alla varietà degli eventi, viene attirata gente da tutto il mondo. Risulta opportuno riflettere sulle conseguenze dell'intervento, comprendere come la società del luogo ha vissuto il cambiamento. Alcuni critici hanno giudicato in maniera positiva l'intervento, affermando che la fascia creativa della società si è stabilizzata ed ingrandita grazie alla creatività stessa. Tuttavia, queste nuove strategie, non sempre sono

un bene per la società. All'interno del loro articolo Kirchberg e Kaga ci spiegano la titubanza al riguardo, si comprende che: sarebbe male se un giorno il Gängeviertel si trasformasse in una colonia di artisti ossia se si trasformasse in un "luogo creativo" e nient'altro". Infatti: "facilmente si può pensare che questo favoritismo rivolto alle "classe creativa" sia a svantaggio di altri gruppi o classi di popolazione" (Volker Kirchberg e Sacha Kaga, 2013), soprattutto nel momento in cui si devono leggere i risultati di questi interventi di rigenerazione. Spesso infatti, si osservano e si sottolineano i vantaggi ottenute dalla cultura, omettendo le problematiche ed i cambiamenti apportati alla società; con ciò però non si vuole sminuire i risultati e i benefici portati dalla cultura stessa quanto piuttosto sottolineare la volontà di guardare gli interventi da un ottica più ampia per comprendere tutti i punti di vista possibili.

Oggi Gängeviertel non è solo arte, è una comunità di artisti che vive in modo libero ed inusuale. Il rischio che diventi luogo per una classe ristretta c'è, sicuramente non è un luogo adatto agli standard di tutti. Possiamo affermare che grazie al turismo la zona è vissuta da gente diversa e non solo da artisti. Certamente l'intervento ha un taglio nettamente culturale ed artistico da cui il luogo non potrà più distaccarsi, tuttavia senza tale approccio non avrebbe avuto un tale sviluppo.

I movimenti sociali esistono da decenni, oggi, tuttavia, sembra che i gruppi di protesta moderni cerchino volutamente di rendere concreti i loro principi all'interno della società, fieri dei loro progetti, proponendoli come casi modello per il miglioramento della società stessa. Secondo i più ottimisti, quindi, sarebbe stato possibile con un progetto come Gängeviertel abusare della classe creativa per poi sperare di aprirsi ed allargare il luogo ad altre fasce della società.

Cable factory, il Kiasma e Suvilahti, casi studio ad Helsinki. Attraverso lo studio di questi caso andiamo ad analizzare come la cultura, con tutti i suoi significati di cui si è fatto riferimento nel secondo paragrafo, diviene strumento utile a trasformare gli spazi obsoleti in disuso.

Attualmente la Cable Factory ospita tanti spazi diversi per attività cultural, dal cinema alle mostre d'arte, da spazi per la danza a spazi ricreativi. Si comprende all'istante la volontà di enfatizzare la cultura in tutte le sue forme, rimarcando la sua importanza per la società, per l'economia, per l'istruzione e per lo sviluppo urbano. La diversità culturale viene presa come ideale da perseguire.



Fotografia scattata all'interno della Cable Factory durante la design week di Helsinki

Il caso della Cable Factory è solo un esempio di strumentalizzazione della cultura . All'interno del contesto urbano di Helsinki potremmo citare anche altri casi come l'apertura del Museum of Contemporary Art Kiasma avvenuta nel 2000, in cui oggi

si trovano oltre che mostre fisse, anche particolari mostre temporanee di attività ed arte contemporanea, in aggiunta anche l'aspetto architettonico dell'involucro mostra tante forme inusuali.



Vista del retro del museo Kiasma aperto durante l'anno 2000, situato vicino al centro della città, nei pressi di casa Finanzia di Aalto A.

Questi casi sono presi continuamente come esempio per giustificare l'utilizzo di una pianificazione culturale, senza valutare completamente il contesto; per esempio sempre ad Helsinki, un altro caso: "Suvilahti" nella parte est della città è un'area rimasta in disuso da fine anni '80. Oggi l'area comprende un ex gasometro una lunga porzione di costa sul Baltico e altri vecchi capannoni che potrebbero essere riutilizzati. All'interno del grande spazio aperto vicino al vecchio gasometro (che rappresenta il primo esempio in Finlandia del sistema Hennesbique di costruzione in cemento armato) la comunità organizzava già dei festival di musica locale, e l'atmosfera nei mesi estivi era straordinaria. Le attività presenti all'interno dell'area non sono citate in nessun articolo. Si parla di utilizzo di cultura prendendo esempio dalla Cable factory, ma nessuno cita le reali attività che già da tempo erano svolte all'interno dell'area, come per esempio, da abitudine Finlandese, le due saune costruite da alcuni gruppi di ragazzi, che sono molto utilizzate dalla gente del posto, anche nei mesi invernali. La tradizione collettiva prevede infatti di buttarsi in mare, nell'acqua ghiacciata del Baltico, dopo una lunga sauna. Queste piccole attività locali sono destinate a scomparire con la pianificazione e la riorganizzazione della penisola di Suvilahti? È triste pensare che parte degli usi e delle abitudini del luogo, debbano fare spazio a nuove costruzioni, pur essendo legate alla cultura. Sicuramente non mancheranno vantaggi, ma sarebbe necessario interrogarsi su tutte le conseguenze che si possono avere sulle organizzazioni locali in un posto che apparentemente sembra isolato, ma nella realtà è vissuto abitualmente da parte della società. Il risultato sono state numerose proteste dei cittadini contro l'abbattimento e la distruzione di queste attività locali.

Suvilahti è stata vista come una risorsa, ma le piccole attività locali ne hanno risentito? Coloro che vivevano il comparto che fine hanno fatto? Tanti interrogativi, e come sempre è difficile sapere quale sia l'azione migliore, anche se spesso le motivazioni degli interventi sono economiche, politiche e soprattutto seguono le intenzioni della maggioranza.



Vista complessiva dello spazio esterno di Suvilahti, di fronte l'ex gasometro e sul retro la schiera dei vecchi capannoni, l'area era utilizzata per eventi e concerti locali, e offriva un centro per le saune sul fondo della penisola.

e alla sua successiva presentazione come una "storia di successo", che ha creato un consenso sul fatto che "la cultura è buona" e che è lo strumento migliore per trasformare lo spazio industriale obsoleto (M. Krivy, 2013).

L'ex caserma militare Gavoglio a Genova. È interessante notare che le critiche agli impatti rigenerativi in molti casi si riferiscono alla negligenza relativa della dimensione dell'inclusione sociale (Bianchini, Albano, Bollo, 2013).

Dall'inizio degli anni 90 del secolo scorso, la rigenerazione urbana prende piede in maniera sempre più persistente all'interno della città di Genova. Oggi la città è molto attiva in questo campo, con eventi smart week che hanno interessato e coinvolto sempre più soggetti qualificati. Il recupero del complesso ex militare Gavoglio costituisce un volano per la riqualificazione del tessuto urbano circostante, comprendendo l'immissione di spazi culturali di vario tipo: laboratori di ricerca; laboratori artigianali ambientalmente compatibili; coworking, alloggi per studenti e ricercatori; sale multifunzionali; spazi per spettacoli; piazze pubbliche; parco urbano e orti urbani. Questo progetto è il risultato di un approccio urbano partecipato che segue le necessità ed i bisogni della maggioranza.



Disegno assonometrico del progetto realizzato per l'ex caserma militare Gavoglio a Genova nel 2004.

Genova è stata scelta come “capitale della cultura” nel 2004, l'intervento pubblico effettuato fu consistente, ed alimentò il mercato immobiliare della città, tentando di creare un cambiamento sociale consistente, spostando i ceti meno fortunati al di fuori del centro urbano al fine di assumere un aspetto più borghese. Questo non accadde mai in maniera completa ma rimase un fenomeno visibile a macchia di leopardo, a causa della parzialità del progetto, caratterizzato da incertezze, arretramento degli edifici e adatto per lo più a migranti e precari. In questo modo viene a crearsi nel centro storico una mixité involontaria di individui costretti alla “mescolanza involontaria”. Tutto ciò è sempre stato oscurato dall'imborghesimento e dalla “movida”, oggi, infatti, vicoli che un tempo erano percorribili e vivibili (anche con tavolini di ristoranti) sono sbarrati. Quando la città è vissuta la sicurezza passa in secondo piano (A. Petrillo, 2018). Le ultime tendenze culturali ed artistiche presenti all'interno della città erano presenti all'interno del centro urbano, ma probabilmente non integravano tutte le fasce sociali. L'evento “*Capitale della cultura 2004*” non ha integrato la maggior parte della società, abbandonando ogni speranza fin da subito. Oggi il tentativo di rigenerare la città è ancora attivo, proprio in questi mesi sono stati fatti progetti a Genova, tra cui la SmartWeek che comprende più fronti e strategie. Tuttavia della rigenerazione culturale in atto nel 2004 non rimase che un'atmosfera cruda e incapace di attirare vita in un quartiere morto. Conseguentemente a quel che afferma Agostino Petrillo la scomparsa delle botteghe storiche, delle attività artigianali, delle librerie, delle osterie tradizionali, impoverirono il centro antico, senza sfruttare le opportunità offerte dalle aree abbandonate. Sono state tante le proposte interessanti che però non seguirono le necessità della maggior parte della società.

Gli studiosi affermano che in questo caso l'utilizzo della cultura all'interno di programmi di rigenerazione non sia stato sfruttato al meglio in quanto non è stato ascoltato il dichiarato volere partecipativo. Non siamo noi a stabilire gli esiti o la valutazione di un progetto. Ma sicuramente se oggi sono in atto ulteriori interventi la cosa migliore sarebbe quella di tentare di integrarli con le nuove risorse e soprattutto con le parti già esistenti, cercando una rivalutazione complessiva.

A Torino il 22 aprile 2016 fu inaugurato un nuovo centro culturale: **Il Polo del '900**, che si trova all'interno dei palazzi San Celso e San Daniele, nei quartieri militari Juvarriani. Il nuovo centro si articola all'interno di questi palazzi storici del centro, occupando più di 8.000 metri quadrati di superficie utile. All'interno si trova un museo, uno spazio aperto alla cittadinanza e rivolto soprattutto alle nuove generazioni e ai nuovi cittadini, spazi di aggregazione, mostre, performance, una biblioteca, aule per la didattica, un'area bimbi, sale conferenze, un cinema all'aperto e un mini-cinema. Il polo si occupa di temi legati all'attualità facendo tesoro delle esperienze e delle competenze dei diversi enti tra cui istituti, archivi e biblioteche, che lavorano al progetto, e sono depositari di fonti significative, impegnati nella ricerca e nell'animazione intorno al Novecento e alle contemporaneità della città. Essi rappresentano il punto di riferimento della ricerca storica, sociale, economica e culturale dello scorso secolo, nella salvaguardia dei valori della resistenza, della democrazia e delle libertà. C'è, infatti, una forte volontà di mettere in connessione memoria e presente, la storia con grandi temi della contemporaneità. Tutto questo rende il polo innovativo rivolto a tutti coloro che desiderano conoscere i grandi temi e tutte le vicende del '900.



Palazzo San Celso e Palazzo San Daniele sede del polo del 900 in via del Carmine a Torino.

La cosa più interessante di questo progetto sono proprio i suoi caratteri, ogni minimo dettaglio è stato costruito con l'attenzione al minimo particolare, rivolto ad ogni fascia di cittadini. Per fare qualche esempio, all'interno del polo è possibile trovare carrozzine per facilitare la mobilità o seggiolini per i bambini o ancora ciotole per i cani; cose semplici ma pensate per qualsiasi necessità.

Ogni piccolezza e finezza è reversibile, ossia niente è fisso, ogni dettaglio è spostabile e scambiabile. In questo modo è possibile trasformare gli spazi in base alle esigenze richieste da ogni tipo di visitatore, dovuto anche al cambiamento della società.

Come si legge in molti articoli, questo risulta un posto creato per essere vissuto da ogni tipo di persona in modo eclettico e reversibile, si adatta ad ogni possibile cambiamento della società. La cosa più importante è proprio la fruizione: se non ci fossero le persone che rendono vivo il luogo, perderebbe di significato.

1.5. CONCLUSIONI

La rigenerazione è una strategia, un metodo di azione al fine di sanare problematiche urbane. La svolta culturale nell'economia politica urbana come campo di ricerca e pratica della rigenerazione offre un'opportunità diversa strettamente collegata con la storia, le tradizioni e la memoria del luogo, in cui è possibile trovare fondamenta stabili per la buona riuscita di un intervento. Tuttavia è emerso che nonostante la cultura sia un buon punto su cui basare la progettualità come afferma Maros Krivy, essa non è tutto, vi sono altri parametri che bisogna prendere in considerazione: aspetti amministrativi, sociali ed economici.

La rigenerazione urbana guidata dalla cultura mira a "creare luoghi" attraverso la loro ricostruzione materiale. Inoltre, le attività culturali possono servire a intervenire nel collettivo e sul piano della partecipazione. Risulta, infatti, di grande importanza la presenza di pianificazione strategica da parte delle Amministrazioni, così da poter individuare in maniera generale gli obiettivi pubblici da perseguire nello sviluppo di un tessuto urbano. Tali strategie devono necessariamente prevedere l'attivazione di politiche che includono gli abitanti e tengono conto dei reali bisogni e delle necessità più urgenti. Non sempre è possibile raggiungere queste finalità, discostandosi dal piano teorico. Infatti, concentrandosi concretamente sugli interventi compiuti, sono evidenti una serie di meccanismi e reazioni che variano da contesto a contesto. Pertanto, adottare un approccio di questo tipo si è rivelato il più appropriato per la ricerca dei contesti aperti e diversi della politica urbana (Erualdo Romero González and Lorena Guadiana, 2013). Risulta chiaro che ogni contesto e luogo ha le proprie regole ed il suo ordine, quindi la logica di questo discorso è l'impossibilità di costruire dei principi univoci per sanare queste problematiche. Inoltre stabilendo le cause ed i molteplici tipi di problemi affrontabili, si è scelto di analizzare casi ex industriali appartenenti a città medio/piccole (che possono compararsi con quartieri di città più grandi), per cercare di affrontare il problema in modo più generico possibile.

Consentire il riuso degli edifici ex industriali, che quindi diventano nuove opportunità per la realtà urbana, significa creare nuove opportunità oltre che di spazi per la vita della società, anche momenti di conoscenza e di cultura, che apparentemente sembrano rivolti ad una sola fascia della società. La sfida continua è quella di integrare la nuova crescita innescata da questi progetti di rigenerazione con ogni abitante del luogo. L'attenzione va alle critiche sugli impatti rigenerativi che in molti casi sono lontani dall'integrazione degli abitanti presenti nel luogo in questione. Infine, l'approccio estetizzante alla rigenerazione di edifici e interi quartieri si combina inevitabilmente ad un cambiamento della composizione sociale ed a un forte incentivo ai consumi culturali e di svago (Zukin S. 1889).

Analizzando i casi sopra citati, è possibile osservare aspetti positivi ma anche conseguenze negative all'interno della società in cui essi si inseriscono. Il primo caso esaminato ci mostra come sia opportuno non perdere mai di vista il significato storico dell'area in cui si propone un intervento. Qui infatti, nonostante il raggiungimento di un miglioramento dello sviluppo urbano di Copenaghen, gli obiettivi economici hanno sovrastato quelli culturali e soprattutto quelli sociali. L'intervento di Amburgo invece ci insegna come sia necessario comprendere il maggior numero possibile di punti di vista. Nell'ottica di una indagine sociale non ci si deve limitare a intervistare un certo tipo di soggetti, ma bisogna spaziare tra ambiti e competenze diverse. Le osservazioni dei cambiamenti avvenuti ad Helsinki ci delineano quanto siano importanti le tradizioni locali, sviluppate e promosse dagli abitanti stessi e che pertanto devono essere opportunamente tutelate e

conservate in quanto testimonianze della memoria storico-culturale di una città. Non è da dimenticare che in ogni luogo è presente una specifica identità culturale e che essa non può essere sostituita o annullata per raggiungere altri scopi, quali il miglioramento economico o l'innalzamento della qualità della vita. Lo studio svolto su Genova ci è servito a comprendere l'essenziale necessità del coinvolgimento cittadino e che cosa può realmente significare la partecipazione. Analogamente a quanto accaduto nella città ligure, in molte altre realtà italiane vanno scomparendo le botteghe storiche, le attività artigianali locali e i luoghi di aggregazione sociale. Questo rappresenta un primo passo verso l'annullamento dell'identità di un posto, problema che dovrebbe essere urgentemente affrontato e limitato. Infine il caso analizzato all'interno della città di Torino rappresenta l'importanza dell'ecllettismo e della reversibilità di un intervento che quindi si può adattare ad ogni tipo di visitatore, oltre che ad ogni possibile e repentina trasformazione della società. Risulta sempre più necessario fronteggiare queste urgenze a partire dalla collaborazione di molteplici saperi, non solo di ordine architettonico e urbanistico, ma anche economico e sociale.

In conclusione, per quanto riguarda il caso che scegliamo di affrontare all'interno di questo elaborato, il nostro obiettivo sarà quello di definire una proposta di Rigenerazione Urbana Culturale attraverso l'intreccio di due discipline: seguendo le competenze acquisite e i principi legati al Restauro architettonico e appoggiandosi ai fondamenti della Sociologia Urbana.

CAPITOLO 2

“Servono più cultura, più verde, il recupero intelligente delle aree urbane e industriali degradate, servono investimenti pubblici e privati a cominciare dal settore delle costruzioni.” (Pavoni T., 2019) ¹

2.1. INTRODUZIONE

Ci è sembrato opportuno citare l'orizzonte delineato dal Presidente dei Costruttori Bresciani, Tiziano Pavoni, nell'ultimo convegno *Brescia Next>2020-2050*, iniziativa proposta dal Campus Edilizia Brescia, che si è svolto lo scorso 16 marzo 2019. Da osservare la presenza di diversi esperti: l'ordine degli architetti, i professionisti della Camera di Commercio e l'amministrazione comunale, provinciale e regionale, che assieme hanno avvalorato il dibattito. Questo incontro è stato utile per comprendere le reali esigenze della città. Si è riflettuto sul futuro di Brescia partendo da un'analisi commissionata al CRESME² e presentata da un membro appartenente al centro, Lorenzo Bellicini, commentata successivamente dal rettore dell'Università d'ingegneria degli Studi di Brescia, Maurizio Tira.

Stesso orizzonte che viene delineato da anni anche a livello nazionale: nel manifesto del Sole 24ore *“Niente Cultura, Niente Sviluppo”*³, per esempio, si enunciava che se il nostro Paese vuol ripartire nel suo sviluppo, deve tornare a mettere la cultura al centro dell'azione di governo, in una visione sistemica e olistica della conoscenza, che tenga uniti i campi dell'educazione, dell'istruzione, della ricerca scientifica, della qualità ambientale, della tutela dei beni culturali e del paesaggio. Così il Comune di Brescia già da tempo si era posto questo obiettivo, impegnandosi dal 2014 a sviluppare attività di ascolto e coinvolgimento della cittadinanza. Tale impegno si è via via concretizzato nel corso del 2015 quando si è iniziato a parlare di *“mappatura culturale”*, su iniziativa degli assessori all'Urbanistica e pianificazione per lo sviluppo sostenibile, alla Mobilità e servizi istituzionali e alla Cultura creatività e innovazione. Progetto che si poi è effettivamente svolto tra il 2017 e il 2019 con l'iniziativa *“Mappiamo le Culture”*.

Oggi Brescia, il terzo polo più industrializzato d'Italia, sta vivendo una profonda trasformazione del proprio tessuto urbano, economico e sociale. Questa città presenta un numero elevato di aree dismesse sparse dal centro alla periferia, che ormai da anni hanno perso la propria vocazione storica e che dunque necessitano di progetti di riqualificazione. Abbiamo scelto di affrontare e analizzare le problematiche legate alla Cultura e alla Rigenerazione urbana per poi trattare nello specifico un caso che è stato negli ultimi anni a lungo dibattuto e criticato. Il tema riguarda una delle aree fondamentali per lo sviluppo futuro locale, ritenuta da molti simbolo della cultura bresciana: l'area degli Ex Magazzini Generali, separata dal centro storico, ma accessibile a tal punto da rappresentare un'importante zona strategica. All'inizio degli anni 2000 i Magazzini Generali, che hanno via via perso la loro funzione fino a risultare definitivamente dismessi verso gli anni '90, sono stati oggetto di diversi progetti di recupero susseguiti ma mai realizzati e oggi sono continuamente all'ordine del giorno. All'interno dell'area sono state mantenute unicamente le *Casere*⁴: bene dichiarato dal 2016 di interesse storico culturale e per questo sottoposto a vincolo da parte del Ministero. Pur trattandosi di una rigenerazione urbana, la presenza all'interno dell'area di un bene tutelato

1

Estratto dal discorso di Tiziano Pavoni riportato all'interno del seguente articolo di giornale: Enrico Mirani, *Più istruzione e verde_ambiente pulito_ decoro urbano_così Brescia può crescere*, Giornale di Brescia, 17 marzo 2019, anno 74, n°75, p.10-11

Centro di ricerca di mercato per chi opera nel campo edilizio.

3

Iniziativa promossa dal quotidiano *Il Sole 24ore* per cercare di diffondere il tema della cultura, evidenziando le problematiche e le urgenze connesse alle riforme legislative italiane.

4

Questo termine deriva dal latino *casearia=luogo dove si fa il formaggio*. Viene utilizzato principalmente nelle regioni settentrionali e può avere un duplice significato: casa di montagna dove in estate si producono formaggi, oppure, come nel nostro caso, magazzino destinato alla stagionatura dei formaggi.

da conservare e valorizzare rende questo scenario un tema da sviluppare perfettamente in linea con il nostro percorso di studi. Inoltre, questo bene è stato classificato all'interno della mappatura dei luoghi della cultura di Brescia, attività già menzionata precedentemente e che verrà approfondita nei paragrafi successivi.

Dato i numerosi progetti proposti negli ultimi 15 anni all'interno di quest'area, la prima fondamentale operazione è stata quella di raccogliere tutto il materiale disponibile, integrandolo con interviste ai soggetti direttamente coinvolti nella vicenda, per riuscire a ricostruire tutte le tappe e comprendere al meglio la storia legata a questa area urbana. Le numerose vicissitudini hanno comportato la generazione di un'ampia rete di soggetti coinvolti, pertanto abbiamo scelto di confrontarci per questo tipo di ricerca con il Comune di Brescia, l'Ufficio Urbanistica e l'Ufficio Tecnico, i progettisti dell'ultimo intervento, approvato e concluso, e il comitato rappresentante il quartiere di riferimento.

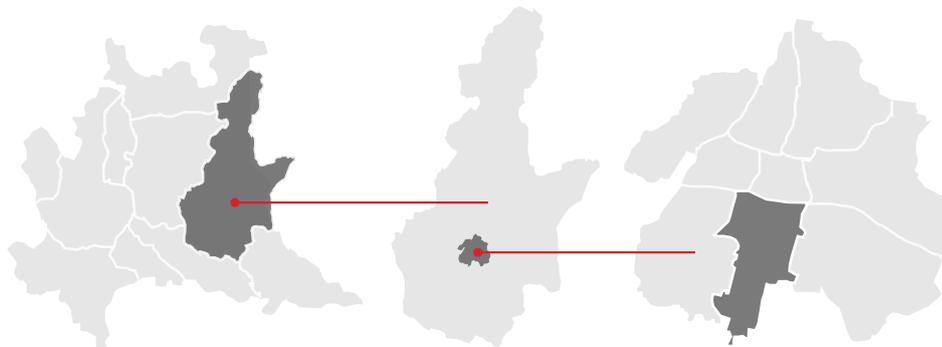
Verrà eseguita una analisi approfondita del comparto che oltre a far comprendere la storia dell'area e lo sviluppo degli edifici che la caratterizzano, verrà ripresa durante la fase progettuale per riuscire a definire un progetto che restituisca al quartiere una nuova vita, mantenendone però la memoria storica. Procedendo con la prima parte, verrà analizzata la conformazione urbanistica del quartiere in cui l'area si inserisce: operazione di fondamentale importanza per definire una ipotesi progettuale il più possibile inserita nel contesto cittadino. Successivamente verrà fatta una panoramica dell'evoluzione progettuale che ha toccato l'area, sia per quanto riguarda i piani delle varie Amministrazioni comunali, sia soprattutto per quanto concerne i progetti presentati nel corso degli anni. Questo permetterà di fare un quadro delle iniziative rispetto alle prescrizioni dei piani e di capire quale sia stata l'evoluzione che ha infine portato al progetto finale della parte già realizzata e conclusa.

Sulla base delle analisi dei progetti precedenti, delle interviste e soprattutto a partire dalle questioni emerse nella prima parte di questo elaborato in merito alla rigenerazione culturale, verrà definita una proposta progettuale per l'area delle Casere, bene tutelato, e del parco annesso da connettere con le parti già riqualificate e inaugurate.

2.2. BRESCIA, LA TERZA CITTA' PIU' INDUSTRIALIZZATA D'ITALIA

2.2.1. Inquadramento territoriale

Per compiere un'analisi il più possibile corretta ai fini della redazione di questa tesi, è necessario comprendere il territorio nel quale l'area si inserisce: all'interno del Comparto Brescia 2 della città di Brescia.



Da sinistra: la provincia di Brescia all'interno dei confini regionali, il Comune bresciano all'interno dei confini provinciali, il comparto Brescia 2 all'interno dei confini comunali.

Geograficamente Brescia, la più estesa provincia lombarda, presenta una superficie comunale pari a 90,34 km². Dal punto di vista culturale, conserva numerosi beni appartenenti al patrimonio architettonico e storico italiano e grazie anche alla forte connessione con il Lago di Garda, di Iseo e tutto il fronte montano, è spesso scelta come meta da numerosi turisti. Inoltre, rimane tutt'oggi una delle città più produttive d'Italia. Data la posizione è considerata una città crocevia poiché posta al centro di uno snodo ferroviario e stradale che collega da una parte Venezia e dall'altra Milano e Torino.

“Dall'alto Brescia antica è un susseguirsi di tetti rossi interrotti spesso dallo svettare di campanili e segnata dalla cupola verde del Duomo Nuovo e da quella grigio piombo della Loggia. Questa vista è vecchia quanto il primo giorno nel quale i Liguri decisero di salire sul colle, ed è tanto vecchia da sembrare irriconoscibile rispetto a quei giorni lontani di secoli” (Fusari G., 2016)⁵.

Percorrendo con lo sguardo lo skyline della città si incontrano i grattacieli squadri di Brescia Due e, dall'altra parte si possono osservare, nitide le alpi e le principali montagne locali che sono punto di riferimento fondamentale per gli abitanti della città che da sempre le ritraggono come fossero le quinte della loro Brescia.



Vista dall'alto del centro di Brescia: sulla sinistra spicca la cupola del Duomo.

5

Fusari Giuseppe è docente universitario e direttore del Museo Diocesano di Brescia, che attraverso numerosi scritti ha raccontato il passato industriale e le tracce storiche della città.

La struttura urbana che circonda la città si è storicamente sviluppata al centro di un territorio prevalentemente di pianura, secolarmente colonizzato dall'agricoltura, dove i rapporti tra capoluogo e centri urbani minori erano chiari e definiti. Questo sostanziale equilibrio tra centri urbani e spazio rurale si è conservato fino alla prima metà del XX secolo, quando ancora la campagna era oggetto di investimenti e di interesse da parte della città e ne rappresentava un contesto ben conosciuto e descritto. Fino agli anni '60, le attenzioni alla programmazione sono state tutte rivolte all'espansione della città e al rafforzamento delle reti infrastrutturali, mentre l'agricoltura andava via via perdendo terreno. Dalla seconda metà del '900 invece l'espansione dei mercati legati all'industria costringe la città a espandere il proprio reticolo per essere in grado di ospitare comparti industriali di rilievo.

La città risulta, fin dall'inizio del processo di industrializzazione che ha coinvolto il Nord Italia dai primi del '900, un polo di attrazione per l'economia di tutta la provincia. Il ruolo di supremazia e centralità che ha ricoperto si è mantenuto inalterato sino agli anni '70, quando per una serie di cause interne ed esterne all'economia, i poli industriali sono stati localizzati in aree alternative, più lontane rispetto al centro urbano. Negli anni '80 e '90 la realtà di Brescia è definita sempre più da una forte presenza industriale nelle aree provinciali, risulta di conseguenza caratterizzata dal diffondersi di un processo di dismissione delle ormai ex aree industriali che si trovavano all'interno del reticolo urbano. Tra le patologie territoriali bresciane rientrano così le problematiche legate proprio alle aree dismesse e a tutti quegli edifici che hanno smesso di svolgere la funzione per cui erano stati costruiti.

Per questo motivo, a partire dal XXI secolo, all'interno del Piano di Governo Territoriale, PGT della città, si fa sempre più spazio l'esigenza di trasformare, ricostruire e riconvertire industrie dismesse o aree degradate ai margini del centro storico. Di conseguenza oggi il nucleo cittadino si trova di fronte a grossi cambiamenti. Dal 1998 ad oggi ha vissuto quella che venne definita dall'allora sindaco Paolo Corsini una *"trasformazione epocale"* (Corsini P., 2008) ⁶. Questi luoghi abbandonati, oggi in disuso, sono al centro dei dibattiti dai primi anni 2000.

All'interno di questo fatto rientra proprio l'area oggetto del nostro elaborato. E' necessario valutare al meglio tutti i vincoli in atto per capire il reale stato di fatto del luogo, capire in che modo la città si sta trasformando, comprendendo e studiando a tempo reale le repentine trasformazioni che stanno vivendo questi luoghi nel cuore della nostra città. Oggi, affrontare un progetto a Brescia significa sapersi confrontare con gli improvvisi cambiamenti e gli sviluppi ancora in atto, soprattutto in questo momento in cui si vivono i primi passi di risalita dalla profonda crisi che ha segnato il campo delle costruzioni negli ultimi anni.

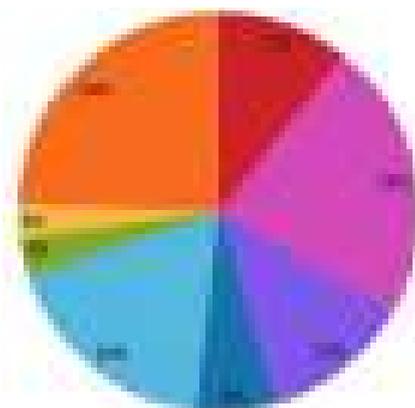
⁶

Citazione tratta dall'intervista a Corsini Paolo, sindaco di Brescia nel 2008, pubblicata da Fabrizio Bonomo, 2008

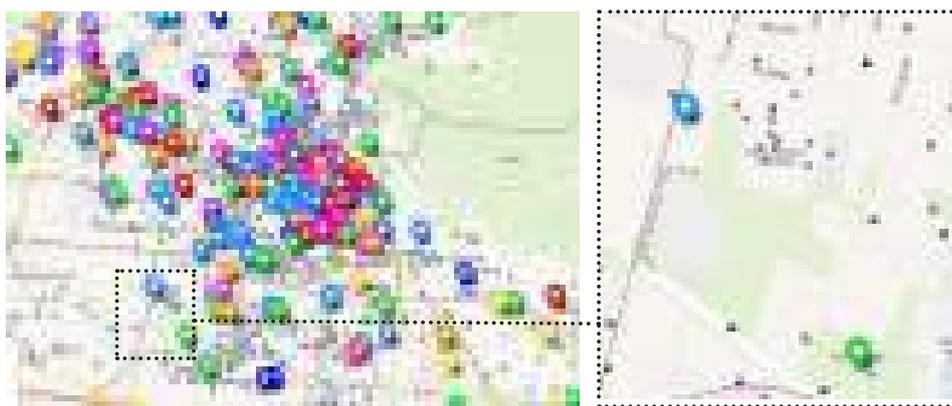
Nel corso dei due anni sono stati inoltre previsti eventi pubblici per favorire il confronto costruttivo e lo scambio di opinione oltre che aumentare il senso di responsabilità dei cittadini. Durante le assemblee, oltre a illustrare lo stato di avanzamento della mappatura, si è cercato di arricchire le conoscenze con punti di vista inediti, facendo emergere le necessità e gli interessi comuni.

Successivamente è stato effettuato un accorpamento delle diverse tipologie di risposte in più aree tematiche. Attraverso questo processo di analisi sono stati individuati all'interno di tutte le zone di Brescia otto diversi ambiti tematici, che rappresentano più sfaccettature, tra loro interconnesse:

- la città della bellezza e della memoria;
- la città attrattiva e creativa;
- la città della conoscenza;
- la città che guarda avanti;
- la città che si trasforma e si rigenera;
- la città sostenibile e naturale;
- la città dell'essere e del benessere;
- la città per tutti;



La messa a sistema di tutta questa mole di informazioni si è concretizzata in una banca-dati, che è stata la base per realizzare la mappatura dei luoghi georeferenziati. Attraverso l'utilizzo del software QGIS sono stati creati degli shapefile, contenenti i dati raccolti, per poterli rappresentare sulla cartografia digitale. A ciascun elemento cartografico sono state associate alcune informazioni, contenute nel database del progetto, che descrivono i luoghi segnalati.



Estratto della mappa di georeferenziazione dei luoghi della cultura, a destra zoom sulle Casere.

La mappa mostra tutti i luoghi selezionati e opportunamente inseriti nelle 8 categorie sopra citate. La ricerca non si limita alla zona del centro storico, ma si allarga alle zone limitrofe e alla periferia, in modo da allargare il bacino di rappresentanza collettiva.

Come mostrato nello zoom a destra, il caso oggetto del nostro studio, è stato inserito come luogo della cultura.

“Le attività lavorative pesanti, il boom demografico, la speculazione edilizia dei decenni passati e una normativa spesso inadeguata, hanno determinato danni gravissimi al paesaggio del nostro territorio. Oggi, non si tratta più di espandere il tessuto urbano, ma di stimolare e sostenere politiche sobrie e virtuose di rigenerazione urbana, di tutelare il suolo e gli ambienti naturali e, come sostenuto dalle ultime tendenze della pianificazione urbanistica, di dare alle periferie una nuova centralità ovvero una pari dignità rispetto al centro storico. Qui troviamo le aree dismesse, le archeologie industriali da valorizzare, gli immobili ed i manufatti da riqualificare.”⁸

8

Dalla relazione generale del progetto “Mappiamo le Culture”, descrizione del quinto ambito *la città che si trasforma e si rigenera*.

La città di Brescia diventa dunque un contesto perfetto per il ridisegno di nuovi luoghi, stimolando l’architettura e la progettazione degli spazi urbani, con conseguenti nuove opportunità di rigenerazione urbana, di coesione sociale e di crescita economica e culturale.

Con questo elaborato scegliamo di approfondire il tema della Rigenerazione urbana culturale prendendo come caso studio uno dei luoghi classificati nell’ambito “la città che si trasforma e si rigenera”. Come mostrato dagli estratti mappa, le Casere, rientrano proprio in questa classificazione.

In quest’ottica affrontiamo tutte le problematiche legate all’area degli Ex Magazzini Generali, vicenda che come mostreremo è assai complicata, e pensiamo la cultura come motore di sviluppo di questa parte di città, capace di contribuire a rafforzare l’identità di questo luogo ma anche della collettività, oltre che implementare lo sviluppo economico e sociale del quartiere.

Questo lavoro rappresenta quindi uno strumento per ragionare sul territorio, con strategie culturali di rigenerazione di aree problematiche, quali aree dismesse, che utilizza la cultura come opportunità per ridisegnare, in maniera temporanea o definitiva, uno spazio, attraverso progettualità condivise e partecipate.



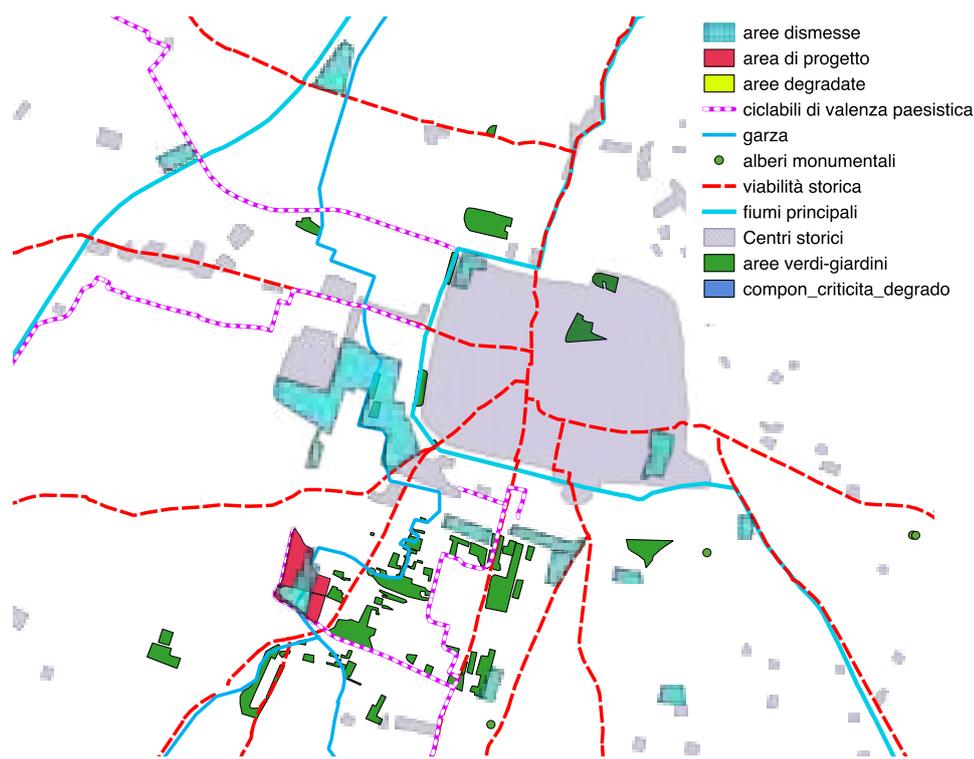
Da questo progetto sono emersi numerosi temi, tra cui “la città che si trasforma e si rigenera”. Le Casere rientrano proprio in questa categoria di luoghi della cultura di Brescia, per questo lo abbiamo scelto come caso studio di riferimento. In questo ambito rientra infatti il tema che abbiamo scelto di approfondire all’interno di questo elaborato. La nostra ricerca ha l’obiettivo di affrontare la rigenerazione urbana attraverso l’interdisciplinarietà tra il Restauro e la Sociologia Urbana.

2.2.3. Le aree dismesse

In questa ottica appena descritta risulta necessario sperimentare metodi e strumenti di intervento volti a rigenerare il territorio degradato. Sono necessarie strategie di rigenerazione che includano processi di partecipazione cittadina e tengano conto delle reali necessità della città e del bisogno di riconoscersi nel proprio luogo di vita. Queste politiche urbane non devono essere attivate solo a livello comunale, ma vanno inserite nel quadro provinciale, regionale e sulla base delle direttive nazionali.

Nello specifico la Regione Lombardia ha approvato la Legge Regionale n° 31 del 2014⁹ “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” che sottolinea la necessità di giungere ad un consumo di suolo netto pari a zero entro il 2050. Sul presupposto che il suolo è risorsa non rinnovabile, l’obiettivo prioritario di riduzione del consumo si concretizza nell’orientare le attività di trasformazioni urbanistico-edilizie non più verso le aree libere ma operando sulle aree già urbanizzate, degradate o dismesse, da riqualificare o rigenerare. Dal punto di vista nazionale all’interno del Codice dei beni culturali e del paesaggio, viene ribadita la necessità di utilizzare il territorio in maniera consapevole e di salvaguardare le caratteristiche culturali.¹⁰

In seguito sono state inserite all’interno dei diversi Pgt le classificazioni delle aree e degli edifici dimessi in ogni Comune. Anche Brescia si è occupata di monitoraggio del consumo di suolo e mapping delle aree in disuso. Questi dati che sono stati adeguatamente diffusi in rete consentendo a tutti i cittadini di poter raggiungere una maggior consapevolezza della situazione all’interno del territorio bresciano. Con “aree dismesse” intendiamo quelle parti di città che hanno cessato di assolvere alla funzione per le quali sono nate e si trovano oggi inutilizzate, situazione che spesso coincide con lo stato di degrado.



⁹ L.r. 31/2014 introduce nel governo del territorio nuove disposizioni mirate a limitare il consumo di suolo e a favorire la rigenerazione delle aree già urbanizzate. Queste disposizioni modificano in più punti la L.r. 12/2005 per il governo del territorio

¹⁰ in riferimento all’articolo 131, comma 6 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.lgs. 42/2004.

Estratto cartografico di GIS, shape file concessi dal Comune di Brescia.

All’interno del territorio si distribuiscono numerosi “vuoti urbani”, tra cui le aree dismesse o degradate che necessitano di progetti di riqualificazione. In rosso è evidenziata l’area che abbiamo scelto per la nostra ipotesi progettuale. Come verrà in seguito illustrato il nostro intento è quello di ipotizzare un intervento conservativo di Restauro per il bene tutelato presente all’interno dei Magazzini e parallelamente predisporre un progetto di riqualificazione urbana culturale del sito.

La prima identificazione delle aree dismesse è stata predisposta all'interno del Piano regolatore di governo del 2008, redatto da Bernardo Secchi, che tra gli obiettivi aveva inserito proprio la ricucitura e riqualificazione del territorio. Le linee guida di questo Prg sono state solo in parte eseguite e, con il passare degli anni, è andato aumentando il numero delle aree che hanno perso la propria vocazione storica. Oggi è attualmente in uso il Piano del Governo Territoriale del 2016, che contiene indicazioni orientative sulla pianificazione delle aree dismesse. All'interno delle direttive del Pgt vigente rientrano:

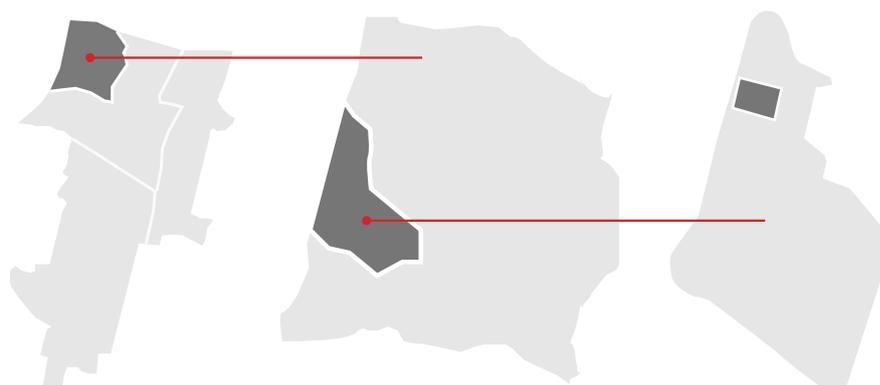
- 1) contenimento del suolo e riqualificazione delle aree non urbanizzate;
- 2) rinnovazione e riqualificazione del tessuto consolidato;
- 3) perseguimento dell'accessibilità alle risorse urbane come strategia per una città amica;
- 4) recupero delle aree dismesse, quali nuove opportunità per migliorare la qualità della vita urbana;

In riferimento all'ultimo punto, il ruolo strategico delle aree dismesse è duplice: da un lato offre la possibilità d'inserire nuove realtà produttive, dall'altro rappresenta un modo per ricucire gli ambiti urbani. L'obiettivo non è solo favorire la rigenerazione del contesto a scala urbana ma anche riconoscere il valore strategico di servizi a scala territoriale, riqualificando anche gli spazi aperti. L'area scelta per il presente studio si inserisce perfettamente come esperienza di riqualificazione legata alla partecipazione urbana. Gli ex Magazzini generali, come previsto dal vigente Pgt 2016, rientrano nel Piano Attuativo Pav 505:



2.2.4. Il quartiere e l'area di progetto

Gli Ex Magazzini Generali, come anticipato, si collocano all'interno del Comparto Brescia 2, nell'attuale quartiere Don Bosco, sorto sin dalle sue origini appena al di fuori delle antiche mura della città. Il territorio che lo ha da sempre caratterizzato è mutato nel tempo: ha visto in origine una forte incidenza del settore agricolo e successivamente l'arrivo dei religiosi appartenenti all'ordine dei salesiani. Questo è stato l'impulso allo sviluppo del quartiere stesso. Con il passare degli anni fu al centro di grandi trasformazioni: furono costruite grandi industrie del settore siderurgico, e divenne un grande centro della produzione e del commercio. Oggi, conseguentemente alla deindustrializzazione del reticolo urbano, il quartiere è caratterizzato da grandi spazi dismessi, che sono al centro di accesi dibattiti.



Da sinistra: il quartiere Don Bosco all'interno del del comparto Brescia2, l'area degli Ex Magazzini Generali all'interno del quartiere, le Casere all'interno del lotto di riferimento.

“Gli ex magazzini Generali di Brescia, a sud dei confini comunali, sono posizionati a metà strada tra il centro storico e il raccordo autostradale A4 Milano- Venezia, in una posizione di confine tra il nucleo originale della città ed una zona che, pur essendo storicamente riservata a destinazioni prevalentemente industriali, negli ultimi anni sta subendo rapidi cambiamenti grazie alla dismissione di aree estese. Il lotto interessato ricopre una superficie territoriale di 108.562 mq, delimitato ad Ovest da Via Dalmazia, a Nord da Via Don Bosco e dall'omonimo complesso parrocchiale, a Sud da Via Salgari e a Est da un quartiere residenziale. Sull'area grava un vincolo di rispetto derivante dalla presenza di due corsi d'acqua che l'attraversano, il vaso Fiume Grande e la Garzetta delle Fornaci e a partire dallo scorso 2016 è stato imposto il vincolo di tutela per i beni culturali alle Casere.”¹¹

¹¹ Nuovi assetti urbani, pianificazione attuativa, sito del comune di brescia_ <http://www.comune.brescia.it>, 2015



L'ortofoto dello stato attuale dell'area mostra la posizione strategica nella quale essa si trova, ai limiti del centro e facilmente accessibile grazie alla vicinanza ai principali svincoli stradali.

Il progetto che è in parte già sorto, e che dovrebbe completarsi nei prossimi anni nell'area dei Magazzini Generali, è visto dalla popolazione e dall'Amministrazione come un passo fondamentale per il futuro della città.

Il quartiere è sempre stato caratterizzato da una forte partecipazione cittadina soprattutto dopo la nascita dei comitati di quartiere che negli ultimi anni hanno a lungo discusso circa gli sviluppi in atto in ambito urbanistico. Proprio il consiglio del comitato ha a lungo dibattuto riguardo il progetto di riqualificazione di quest'area tanto da produrre, negli anni, relazioni dettagliate in cui vengono fatte osservazioni sui lavori che sono già in via di costruzione. E' stata fatta una analisi da parte dei cittadini degli impatti del nuovo progetto e delle opere di urbanizzazione già compiute. Ne consegue che "il progetto e le opere ad essa accessorie rappresentano il più grosso impatto sul quartiere in termini di urbanistica e mobilità da alcune decadi a questa parte" ¹².

12

Direttore Responsabile
Gaudino Giulia, consiglio di quartiere don bosco, periodico semestrale di informazione, editore comune di Brescia, stampato a Brescia 2017

Per quanto riguarda il bene vincolato, la maggior parte dei cittadini si sono schierati fin da subito contro la demolizione delle Casere, dimostrando come l'importanza ed il valore che rivestono questi edifici sia stato compreso.

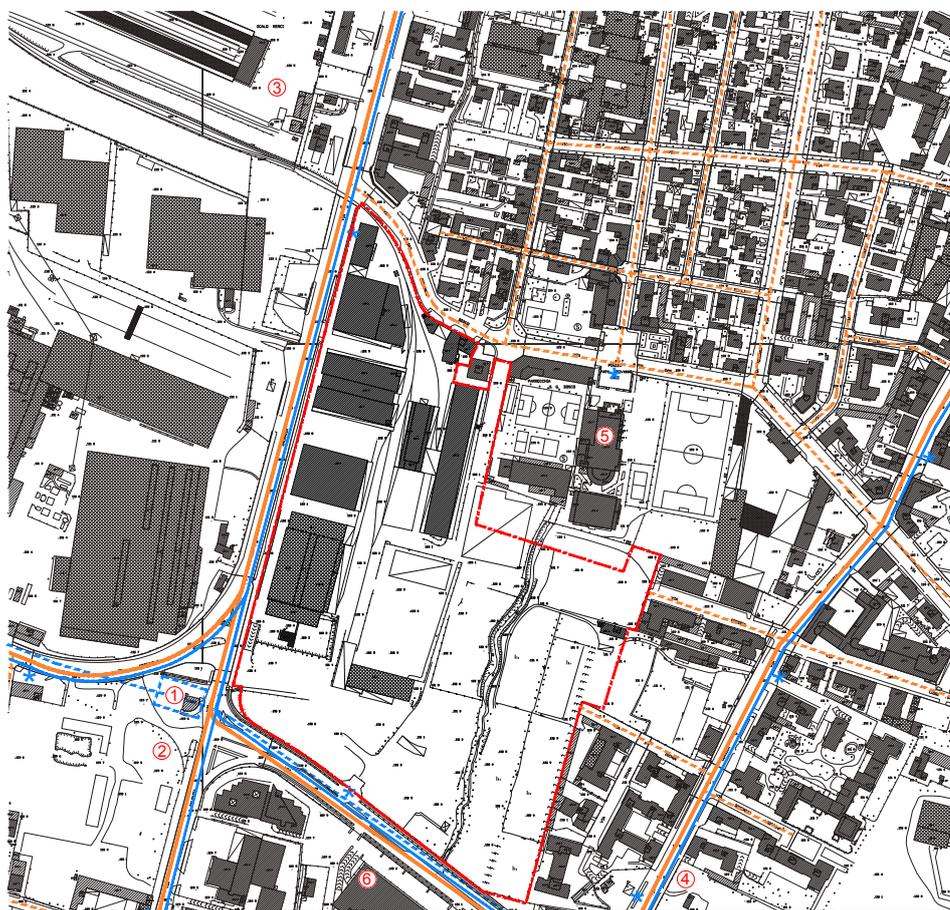
Oggi però l'area non si trova più come appena mostrato sopra: in seguito alle demolizioni e al mantenimento delle Casere, è stato inserito un nuovo edificio commerciale. All'interno del lotto, adiacente alle Casere, il nuovo centro commerciale "Nuovo Flaminia" ha aperto i suoi battenti dalla fine del 2018.

Nei prossimi paragrafi verrà mostrato nel dettaglio l'iter di tutta la vicenda che ha portato alla costruzione di un nuovo centro commerciale e verranno mostrati i successivi passi previsti dagli attuali proprietari, che prevedono la costruzione di un grande parco e di nuovi edifici residenziali. ¹²

12

Informazioni tratte da Carlo Simoni, *Salvare le Casere*, Corriere della sera, cronaca di Brescia, p. 9bs 11 gennaio 2015

Questa cartografia mostra la distribuzione planimetrica degli Ex Magazzini Generali prima delle demolizioni. La peculiarità di quest'area era proprio la presenza di diverse tipologie di edifici. La forma di queste architetture derivava dalla funzione specifica per le quali erano state realizzate. L'operazione di sgombero e il rasamento al suolo ha portato alla perdita di tutte queste testimonianze architettoniche.



2.3. PROFILO STORICO DEL CASO STUDIO: DAL QUARTIERE ALL'AREA

2.3.1. Lo sviluppo dell'area e degli edifici

La necessità di concentrare in un unico deposito i prodotti alimentari destinati alla vendita è alla base della nascita dei Magazzini Generali. L'area individuata è ancora oggi denominata "Bottonaga".



Immagine storica del fronte dei Magazzini Generali su Via Dalmazia

Il soggetto finanziatore proprietario sin dai primi anni venti dell'area fu la Società Borghetto, costituita nel 1923 a opera della Banca San Paolo. Nel 1901 la Banca San Paolo esprime proprio l'esigenza di aprire depositi per merci all'interno del tessuto comunale. La costruzione all'epoca appariva favorita dalla prevista presenza di uno scalo merci e del progettato canale navigabile Brescia-Bergamo. Successivamente sarà la legge del 1 luglio 1926 n. 2299 a legiferare l'istituzione dei Magazzini Generali con lo scopo di provvedere alla custodia e alla conservazioni delle merci, sia nazionali che estere, di qualsivoglia provenienza o destinazione. Così nel 1931 la Società Immobiliare Borghetto S.p.A. presieduta da Francesco Folonari e collegata alla Banca San Paolo di Brescia indirizzò la sua attività e la sua stessa ragione sociale all'esercizio di magazzini generali, diventando così i nuovi gestori del complesso.

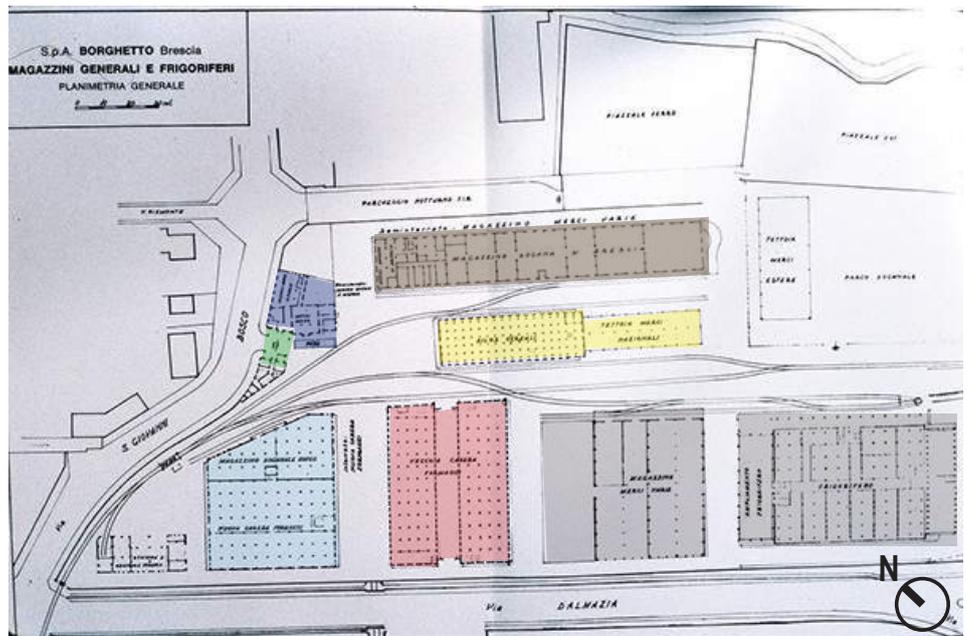
Inaugurati nel luglio 1931 i Magazzini Generali di Brescia risultarono subito come il maggior complesso del genere esistente in Lombardia e uno fra i più importanti ed attrezzati in Italia. A partire dal 1958 venne predisposto su progetto di Guido Carli un nuovo ampliamento del reparto frigoriferi. Il complesso raggiunse l'apice dell'operatività tra gli anni '50 e '70, cadendo poi successivamente nello stato di abbandono. All'interno dell'area, ormai in disuso, tra gli anni '70 e '80 vennero inoltre fatti interrare e cementificare i due corsi d'acqua che caratterizzavano il lotto: Vaso Garzetta delle Fornaci e Vaso Fiume Grandi (che a nord dell'ingresso custodiva la storica ruota idrica). L'area oggetto di studio originariamente si presentava come un recinto dove "strutture a capannone" erano disposte lungo via Dalmazia, negando il rapporto con l'intorno, generando un paesaggio urbano anomalo rispetto all'intorno.



Dettaglio delle antiche porte di ingresso ai Magazzini. Questa scritta colpisce ancora oggi chi attraversa via Don Bosco, nonostante la mancata apposizione del vincolo architettonico, riteniamo necessario mantenere questo ingresso storico quale accesso principale all'area in quanto testimonianza storica da valorizzare oltre che conservare.

- Ingresso
- Casere
- Palazzina uffici
- Silos cereali
- Capannone grano
- Magazzino Bozzoli
- Magazzini vari

Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia. All'interno dell'allegato *Documenti archivio storico* sono presenti tutti i dettagli dei fascioli consultati.



*“Il complesso sorto nel 1931 su progetto degli ingegneri Angelo Buizza e Ferruccio Peroni oltre alla palazzina degli uffici e alla portineria, comprendeva il silos per cereali, il capannone per l grano in sacchi, i due corpi paralleli destinati alla stagionatura dei formaggi (denominati oggi le “Casere”, unico edificio oggi ancora esistente) e un magazzino per i bozzoli”.*¹³

13

Dalla relazione progettuale presentata all'Amministrazione Comunale il 10/10/1931 in virtù della costruzione dei Nuovi Magazzini Generali.

Le porte di ingresso dell'intero complesso, tutt'ora esistenti, sono state collocate lungo Via Don Bosco, connesse a quelli che erano adibiti a funzione di ufficio direzionale. Di seguito un confronto tra il prospetto progettato nel 1932 e lo stato di fatto attuale:

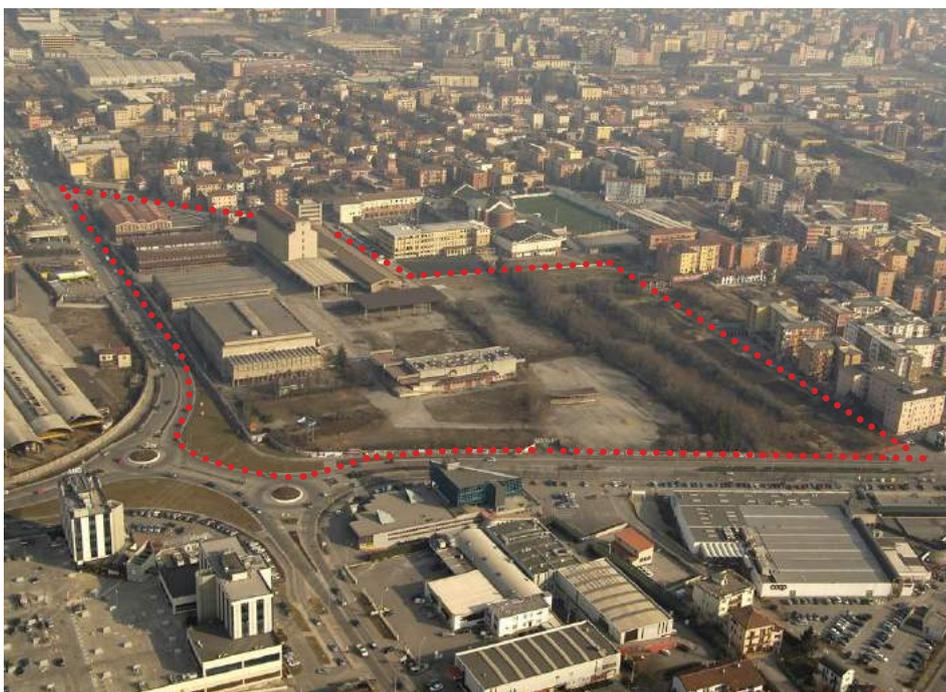
Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia. All'interno dell'allegato *Documenti archivio storico* sono presenti tutti i dettagli dei fascioli consultati.



Rilievo fotografico _ marzo 2019

A partire dal 2006 è stato dato il via al cantiere dei Magazzini Generali con successivo svolgimento di una profonda demolizione della maggior parte degli edifici presenti che, da circa 15 anni si trovavano in stato di abbandono. Numerose le testimonianze e i dibattiti che si sono succeduti negli anni in merito alla vicenda, in particolar modo per quanto riguarda le Casere che, vincolate dal 2016, sono state salvaguardate dalle irruenti demolizioni degli anni precedenti.

“Può sembrare superfluo soffermarsi ancora sulla necessità di salvare le Casere dei Magazzini Generali dalla demolizione, ma proprio nei momenti di crisi risulta ancora più importante non perdere del tutto di vista quali sono i valori fondanti della nostra cultura e della nostra società. L'identità di una comunità si riconosce anche per come coltiva e tiene viva la memoria storica del proprio passato.”¹⁴



14

Le Casere dei Magazzini sono da salvare, Lettera al Direttore, Giornale di Brescia, 11 febbraio 2015

Il confronto di queste viste aeree mostra l'aggressività con cui sono state svolte le demolizioni, iniziate nel 2006 e completate nel 2012.

E' evidente come il lotto, ai limiti della parte più residenziale del quartiere, rappresenti una zona strategica che potrebbe assumere valenza di centro di aggregazione culturale e sociale.

I piani attuativi previsti dall'amministrazione comunale in accordo con i proprietari e i progettisti, che nei paragrafi che seguono verranno dettagliatamente illustrati, prevedono l'inserimento di nuove architetture residenziali, commerciali e di servizio, realizzate ex novo. Il complesso viene più volte riprogettato senza considerare la valenza storica e le tracce che esso conserva, come fosse un sito che in passato non ha rappresentato nulla per questa città.

2.3.2. Le Casere: unico edificio conservato

15

Termine che, come inizialmente spiegato, tradizionalmente indica un magazzino destinato alla stagionatura dei formaggi.

Oggi, in seguito ai vari Piani Attuativi che successivamente verranno spiegati e analizzati, è possibile ritrovare soltanto la parte destinata alla conservazione dei formaggi: l'immobile *Casere*¹⁵, realizzato negli anni '30 del secolo scorso, per ospitare prodotti caseari da conservare in maniera salubre e preservandoli dall'influenza delle condizioni ambientali. La struttura dell'edificio, realizzata con tecnica mista in cemento armato e laterizio, è dimensionata per sopportare grandi carichi e permettere facilmente movimenti interni di mezzi. Le "Casere" nel loro complesso sono organizzate su tre "navate" longitudinali; quella centrale è disposta su un unico piano a tutta altezza a partire dal piano terra, mentre quelle laterali sono articolate su tre piani compreso il seminterrato. Sul cavedio si affacciano le finestrate dei locali seminterrati realizzate per garantire l'aerazione e l'illuminazione indiretta degli spazi.

In data 07/03/2016 il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ha dichiarato il bene individuato come insieme di fabbricati denominati "Casere" situati all'interno dell'area EX Magazzini Generali, di interesse storico-artistico particolarmente importante ai sensi degli Art. 10 comma 3 lettere a) e d), e 13 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

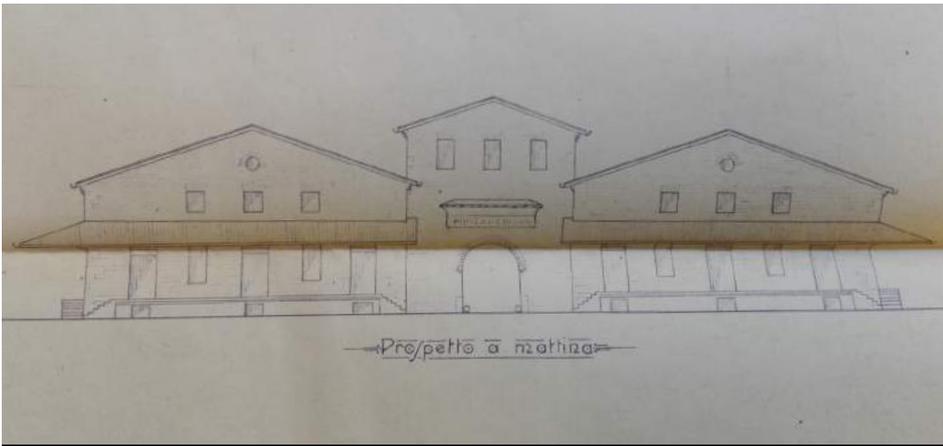
Ad oggi le *Casere* risultano essere in vendita. I proprietari dell'area hanno esplicitato la volontà di non occuparsi di questo bene. Nel 2017 era stato previsto l'utilizzo degli spazi sotterranei, un tempo destinati allo stoccaggio dei prodotti, grazie all'intesa trovata tra Brescia Musei, il Comune e i Proprietari. L'accordo prevedeva di portare le opere dei magazzini dei Musei civici e le scenografie del Ctb, il Centro teatrale bresciano, nei piani interrati. Nonostante la sottoscrizione del contratto, questa operazione non è mai stata ultimata.



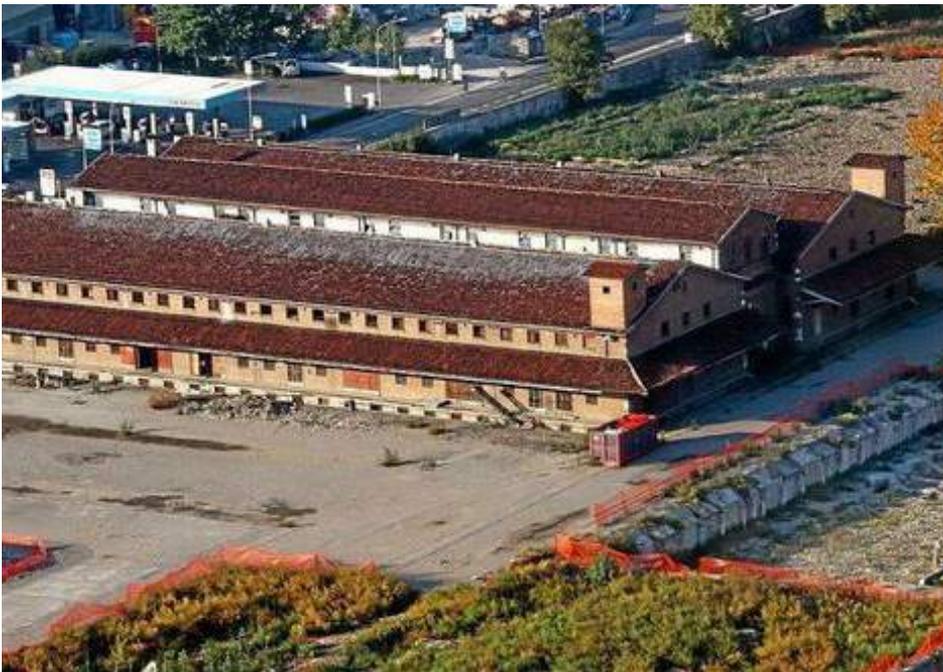
*"Per il recupero delle "Casere" si è voluto ricercare una soluzione progettuale che ne consenta il mantenimento ed una valorizzazione delle stesse. Il piano interrato e il piano terra sono costituiti da due ampi spazi a pianta rettangolare, di circa 20 metri x 70 metri ciascuno, messi in comunicazione da un ampio corridoio. Perimetralmente ai due spazi rettangolari (tutto intorno all'edificio Casere) corre un cavedio di circa 1 mt di larghezza che garantisce la separazione dei locali dal terreno per mezzo di un muro di contenimento in cemento armato. Sul cavedio si affacciano le finestrate dei locali seminterrati realizzate per garantire l'aerazione e l'illuminazione indiretta degli spazi. Gli ambienti del piano interrato, originariamente destinati per lo stoccaggio di prodotti caseari, sono stati destinati a Brescia Musei, come deposito delle opere d'arte, e all'Associazione Centro Teatrale come deposito e per la realizzazione delle scenografie. Attraversato il piazzale in asfalto, sul lato nord e sud si prevede la realizzazione di rampe d'accesso di adeguata larghezza che garantiscano il passaggio carraio affinché sia assicurata la movimentazione necessaria per le attività degli enti destinatari. Sarà assicurata la completa accessibilità interna ed esterna ed il rispetto dell'abbattimento."*¹⁶

16

Relazione progettuale presentata dallo Studio IngAmbiente su commissione dei proprietari NAU S.p.a. in merito all'ultima variante progettuale presentata nel 2017 all'amministrazione comunale.

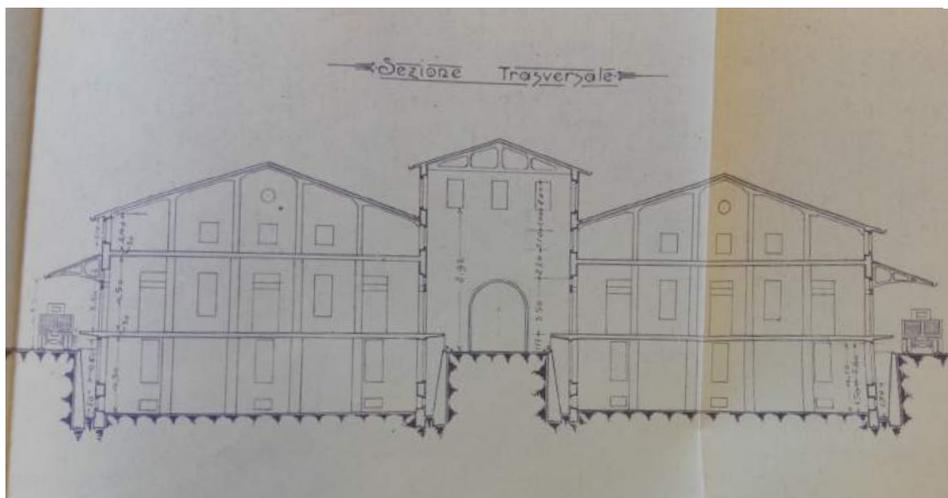


Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia. All'interno dell'allegato *Documenti archivio storico* sono presenti tutti i dettagli dei fascicoli consultati.



Attraversando le vie limitrofe oggi spiccano notevolmente le Casere. Un tempo la visibilità di questo complesso era limitata. Non era infatti possibile a causa della presenza di mura realizzate in laterizio che schermavano completamente l'interno. Grazie al sopralluogo effettuato, abbiamo rilevato le peculiarità materiche e costruttive, di cui parleremo approfonditamente nella terza parte.

Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia. All'interno dell'allegato *Documenti archivio storico* sono presenti tutti i dettagli dei fascicoli consultati.



Internamente questi magazzini si articolano in maniera differenziata: il blocco centrale a tutt'altezza collega le due ali laterali simmetriche. Dal punto di vista progettuale sarà nostra premura valorizzare queste peculiarità attraverso l'inserimento di funzioni adeguate che ne valorizzino gli aspetti formali. Per quanto riguarda le condizioni il complesso si trova, lo stato di abbandono ha comportato un utilizzo improprio del bene, come rifugio o come deposito di rifiuti di vario genere.



2.4. EVOLUZIONE DELL'ESISTENTE: STUDIO DI VINCOLI, PUNTI DI FORZA E PUNTI DI DEBOLEZZA

2.4.1. Raccolta dei progetti e dei piani attuativi degli ultimi 15 anni



- Centro commerciale inaugurato alla fine del 2018
- Casere, unico edificio non demolito vincolato dal 2016

Vista aerea del lotto con superficie territoriale pari a 108.842 mq

Vista attuale dell'area degli Ex Magazzini Generali: in seguito alla demolizione, escluso il complesso delle "Casere", nella parte sud è stato realizzato un nuovo centro commerciale. Il Piano attuativo prevede il completamento con l'inserimento di un ampio parco e di una nuova zona residenziale a Est.

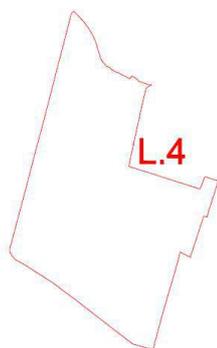
Di seguito vengono presentati in ordine cronologico le tappe e gli sviluppi dei Piani attuativi dell'Amministrazione Comunale e i diversi progetti che hanno interessato l'area negli ultimi 15 anni. Verrà fatto riferimento al Progetto di Norma, strumento urbanistico atto a governare la conservazione, modificazione e trasformazione di una città per conferire nuovi significati ad alcuni luoghi piuttosto che altri. Inoltre sarà possibile comprendere come fin dai primi sviluppi le nuove proposte prevedono un insediamento residenziale e terziario, con completa sostituzione delle strutture industriali originarie, al fine di favorire la ricucitura puntuale che consenta sia la riqualificazione del fronte di Via Dalmazia, sia la formazione di una rete di percorsi e connessioni tra spazi aperti di varia scala e natura.



Sviluppo del Comparto urbano degli Ex Magazzini generali, Aerografia dell'area di progetto dal 2001 al 2018

2004_PRG Esistente:

Per comprendere al meglio la vicenda è necessario inquadrarla fin dall'inizio all'interno del Piano Regionale di Governo, approvato nel 2004, che classifica l'area degli Ex Magazzini Generali, in disuso dalla fine del '900, all'interno del Progetto di Norma 14.



Il Progetto di Norma, PN 14, prevedeva la ridefinizione funzionale e morfologica non solo delle aree direttamente interessate, ma la creazione di un insieme organico e complesso in grado di dialogare col tessuto urbano a sud della ferrovia. *“L’obiettivo che ci si pone è quello di un nuovo insediamento residenziale terziario, in sostituzione delle strutture industriali in gran parte dismesse, al fine di ribaltare la disposizione a recinto in favore di una ricucitura puntuale che consentisse sia la riqualificazione del fronte sulla Via Dalmazia, sia la formazione di una rete di percorsi e connessioni tra spazi aperti di varia scala e natura. La volontà di valorizzare la fascia di verde esistente ha generato la proposta della sua trasformazione in parco urbano, che si propone come elemento centrale del progetto oltre che elemento catalizzatore di una nuova centralità”*¹⁷.

17

Dalla relazione esplicativa dei Progetti di Norma allegati al Piano Regionale di Governo del 2004

A partire da questi anni l'area in disuso diventa oggetto di notevole interesse anche politico in quanto ad una possibile riqualificazione. Nel 2006 viene acquistata dall'azienda Nuovi Assetti Urbani (NAU S.p.a.), tutt'ora proprietari dell'intero complesso, che commissionerà la futura realizzazione di un ampio intervento che sarà denominato “Sannazzaro”. Successivamente è stato dato il via all'apertura del cantiere finalizzato alla totale demolizione dell'area, iniziata nel 2006 e terminata nel 2012.



Vista aerea dell'area in seguito alle demolizioni, unico edificio salvaguardato quello delle Casere.

2007 *Prima ipotesi progettuale redatta dall'architetto Libeskind*

Sulla scia delle prime demolizioni, è stata presentata la prima ipotesi progettuale l'anno successivo, dall'architetto Daniel Libeskind in collaborazione con lo studio Dante O. Benini & Partners. L'architetto predispose il primo progetto per l'intera area complessiva di 104.000 m².

Il concept confermava la necessità di completare la demolizione di tutti gli edifici, ad eccezione delle Casere. Inoltre era previsto l'inserimento di un ampio parco che connettesse i nuovi edifici. Il masterplan predisposto includeva un mix di funzioni pubbliche, residenze, superfici commerciali, uffici e spazi verdi a stretto contatto con il costruito, grazie alla grande mole di vegetazione.



Fotoinserimento
Libeskind_2007 progetto



Fotoinserimento
Libeskind_2007 progetto

2010 Prima Convenzione urbanistica

Accantonata l'ipotesi progettuale presentata da Daniel Libeskind, la vicenda si riapre qualche anno più tardi. A partire dal 2009 è stato avviato il procedimento per la definizione di una prima Convenzione Urbanistica, successivamente adottata il 30/03/2010.

La convenzione, stipulata tra la società proprietaria NAU e il Comune di Brescia, inerente il PN 14 del PRG vigente prevede un nuovo accordo per quanto a proposito della fattibilità di intervento all'interno dell'area.

La società NAU, a partire da questo anno, si affida allo Studio di progettazione IngAmbiente¹⁸ di Brescia per la predisposizione di una nuova ipotesi progettuale, sulla base della nuova convenzione urbanistica 2010 denominata Piano Sannazzaro.

2013 Adozione Variante alla prima Convenzione Urbanistica del 2010

In realtà con il passare degli anni la vicenda assume svariati cambiamenti diventando sempre più complessa. Tra il 2012 e il 2013 viene infatti presentata una prima variante rispetto alla Convenzione Urbanistica, definendo un nuovo Piano Integrato di Intervento, PII 2013, predisposto per rispondere all'esigenza di una migliore organizzazione degli spazi commerciali e di una diversa destinazione d'uso di altri spazi, sempre sulla base del Pgt vigente.



Residenza libera



Spazi aperti pubblici



Terziario commerciale



Terziario direzionale



Sede comune di Brescia



18

Lo Studio Associato Ingegneria ed Ambiente, sito nel centro storico di Brescia, è attivo nell'ambito edilizio dal 1955. Si sta tutt'oggi occupando della progettazione e costruzione di quest'area.

Proposta progettuale prevista dal PII del 2013 e predisposta dallo Studio IngAmbiente.

2015_Seconda Convenzione Urbanistica

Nel 2015, con l'ascesa della nuova Amministrazione comunale, avviene una ulteriore evoluzione: si esclude l'ipotesi di inserire nel comparto dei Magazzini Generali la sede unica del Comune. Conseguenza diretta è l'esigenza di una modifica del precedente PII del 2013. Parallelamente è andata delineandosi la richiesta di un'importante catena nazionale della grande distribuzione alimentare di trasferire le proprie attività, oggi esercitate nelle immediate vicinanze, in quest'area. Questi fatti comportano la necessità di predisporre una nuova proposta progettuale da concordare stipulando un nuovo Programma integrato di intervento in variante al Pgt vigente, definito da una nuova convenzione urbanistica. Il nuovo PII del 2015 riguarda: l'eliminazione degli uffici comunali, l'accorpamento della superficie commerciale sul lato sud ovest, l'inserimento di nuove residenze e il ridisegno del parco urbano.

*"In dettaglio il comparto è così organizzato: a nord sono previsti tre edifici a torre a destinazione terziaria; sul lato Ovest, si attestano quattro edifici in linea a destinazione residenziale; proseguendo verso Sud, è collocato il centro commerciale; sul lato Est del comparto, si affacciano sei edifici residenziali. Infine il parco mantiene il suo disegno con percorsi e aree verdi disegnate secondo andamenti naturali che richiamano le forme fluide della natura."*¹⁹



Residenza libera



Terziario direzionale



Terziario commerciale



Spazio aperto pubblico



¹⁹

Dalla relazione progettuale presentata dallo Studio IngAmbiente in merito alla nuova variante progettuale 2015.

Proposta progettuale prevista dal PII del 2015 e predisposta dallo Studio IngAmbiente.

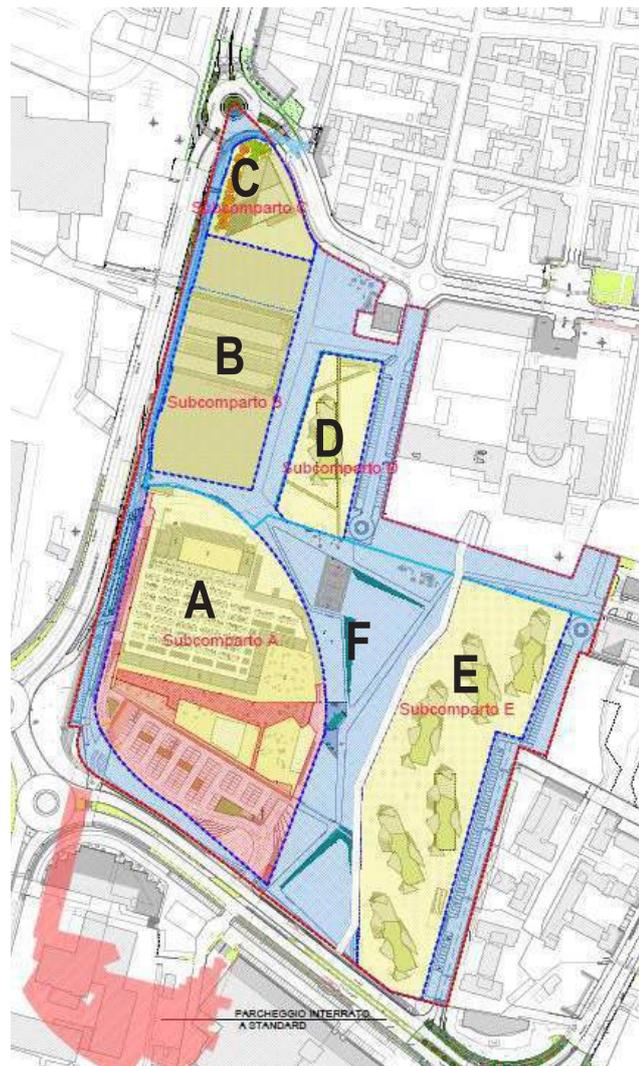
2017_Terza convenzione Urbanistica

A partire dal 2016 il Ministero per i Beni e le Attività culturali ha vincolato l'immobile denominato "Le Casere", unico rimasto in seguito alle demolizioni del 2006-2012, per interesse storico-artistico. Ciò rende di fatto inattuabile alcune previsioni della convenzione urbanistica concordata nel 2015 per cui è stato necessario predisporre, a partire dall'anno successivo, una nuova variante del Programma Integrato di Intervento 2015 conformemente alle previsioni del PGT vigente.

"Il nuovo Piano Sannazzaro ha edifici di altezze differenti in funzione della loro localizzazione. La maggior parte degli edifici residenziali si attesta lungo via San Giovanni Bosco e lungo la prosecuzione di Via Ischia verso l'interno del comparto in una posizione più riparata rispetto ai grandi assi viari esistenti. La disposizione sui bordi di confine degli edifici più alti permette inoltre di creare un fronte urbano sulla Via Dalmazia nuova, trasformando questa importante via di accesso alla città in un boulevard. Il parco, polmone verde per le circostanti residenze e nucleo strategico dell'intera progettazione, è un insieme di spazi pubblici sviluppato come idea di "nuovo centro della città". Infine a sud vengono collocato in un unico grande centro tutte le attività commerciali. Il nuovo centro commerciale Flaminia sarà l'edificio prioritario in fase di realizzazione, prevedendo la sua conclusione e apertura alla fine del 2018".²⁰

20

Dalla relazione progettuale presentata dallo Studio IngAmbiente in merito alla nuova variante progettuale 2017.



Centro commerciale

A

Casere_nessuna funzione

B

Terziario direzionale

C

Edilizia Libera

D/E

Spazi aperti pubblici

F

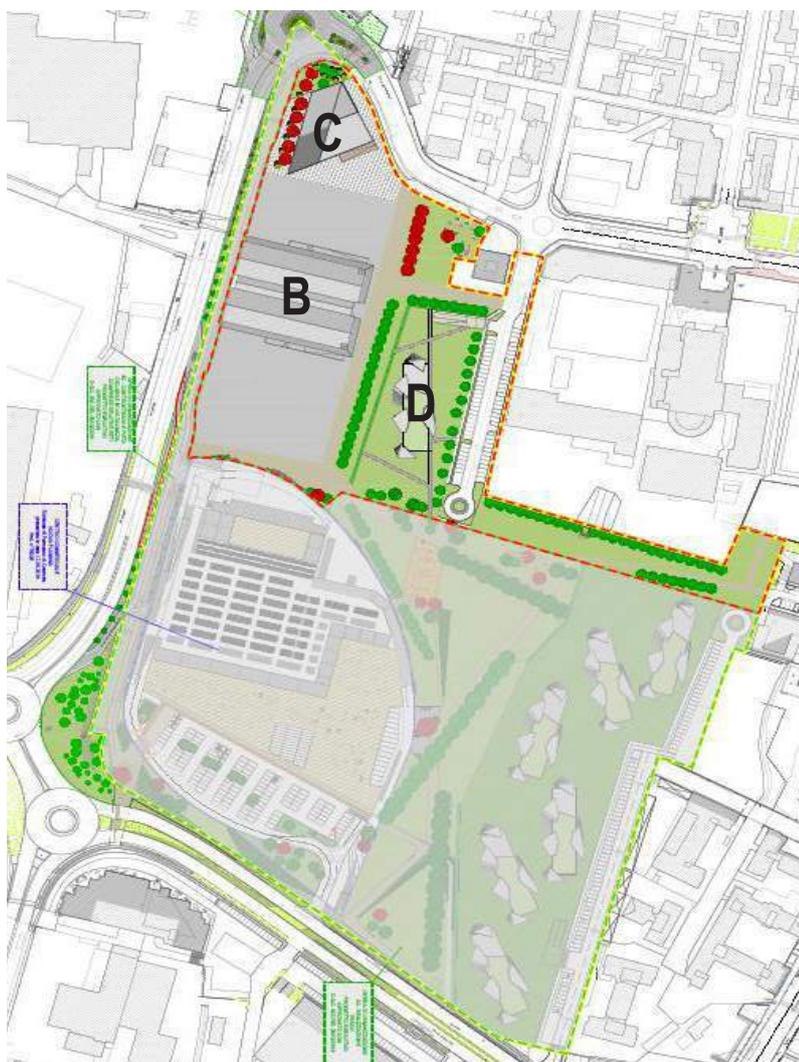
Suddivisione funzionale della proposta progettuale adottata con la nuova convenzione urbanistica_2017

La proprietà Nuovi Assetti Urbani S.p.A presenta il nuovo progetto dello Studio IngAmbiente con variazioni che riguardano esclusivamente 3 ambiti funzionali:

- l'area **B** definita dalle Casere;
- l'area **C** definita da un edificio direzionale;
- l'area **D** definita da edificio a edilizia libera.

Per quanto riguarda l'ambito B delle Casere, bene vincolato, non è stata proposta nessuna iniziativa e il bene risulta in vendita. All'interno del lotto C è prevista la realizzazione di un edificio direzionale a 7 piani con finiture in buona parte trasparenti che svolgano la doppia funzione di dare luce agli ambienti interni e di alleggerire l'impatto volumetrico dell'edificio stesso. I parcheggi a servizio del lotto saranno perlopiù interrati. L'area D a nord-est del lotto sarà invece dedicata alla residenza libera con la formazione di un edificio di 9 piani che si inserisce nel contesto verde, con facciate rifinite in materiali dai colori naturali. Le aree residenziali ad edilizia libera, sono circondate da una recinzione che garantisce una privacy visiva ai piani bassi dell'edificio. In funzione della configurazione del parco la suddetta recinzione sarà integrata con una siepe.

Approvato già con il Piano di Intervento del 2015 a sud-ovest sorgerà invece un nuovo centro commerciale da completare e inaugurare alla fine del 2018.



Casere_nessuna funzione

B

Terziario direzionale

C

Edilizia Libera

D

Proposta progettuale prevista dalla variante PII del 2017e predisposta dallo Studio IngAmbiente.

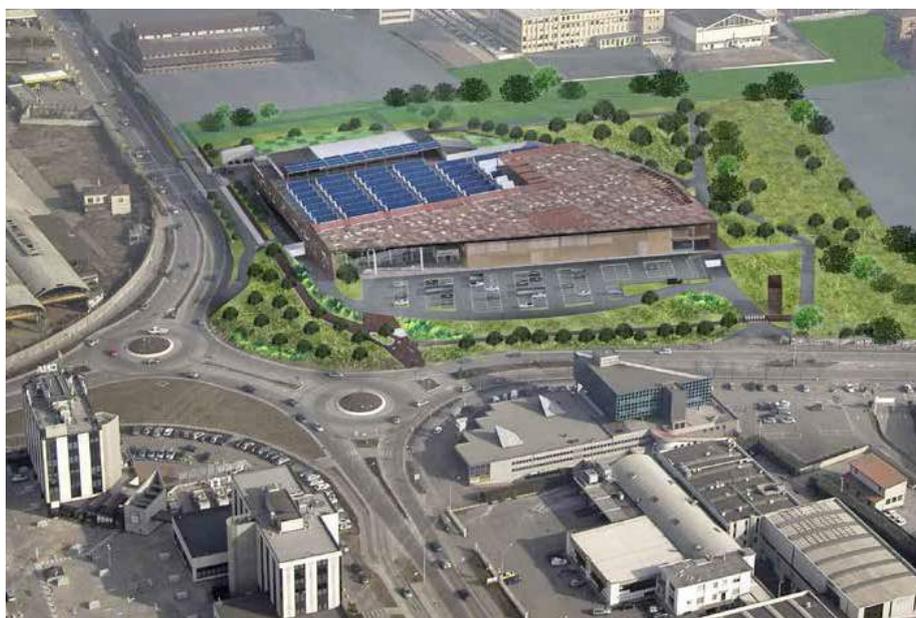
2.4.2. Il nuovo centro commerciale

Su un'area pari a 27.000 m², a sud-ovest dell'intero lotto, è stato inaugurato alla fine del 2018 il nuovo centro commerciale Flaminia, sviluppato su due piani e realizzato con strutture prefabbricate utilizzando la progettazione Bim. Internamente al piano terra dell'edificio si trova l'ipermercato Coop di 6.200 m², tre medie superfici commerciali di 3.200 m² e una dozzina di piccoli negozi che affacciano su una galleria di 1.450 m². Al piano primo invece sono presenti uno spazio per la ristorazione di 1.000 m², uffici e sedi delle attività direzionali, insieme a una vasta terrazza aperta al pubblico, che si affaccia a est sulla futura area verde.

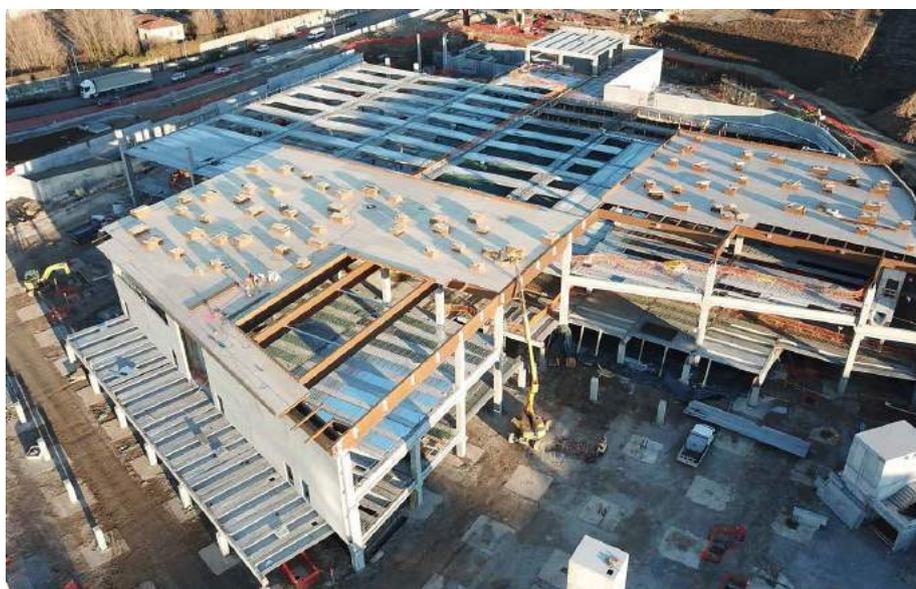
“La realizzazione dell'intervento ha portato in dote la riqualificazione di via Corsica, tre nuove rotatorie, la pista ciclo-pedonale lungo via Dalmazia e via Salgari ma soprattutto ha restituito alla città una fetta di territorio che per 15 anni è stata luogo di degrado. A marzo sarà pronto anche il parco pubblico che collegherà il Nuova Flaminia con il quartiere Don Bosco.”²¹

21

Apri Nuovo Flaminia, il centro commerciale di quartiere, Giornale di Brescia, 14 novembre 2018



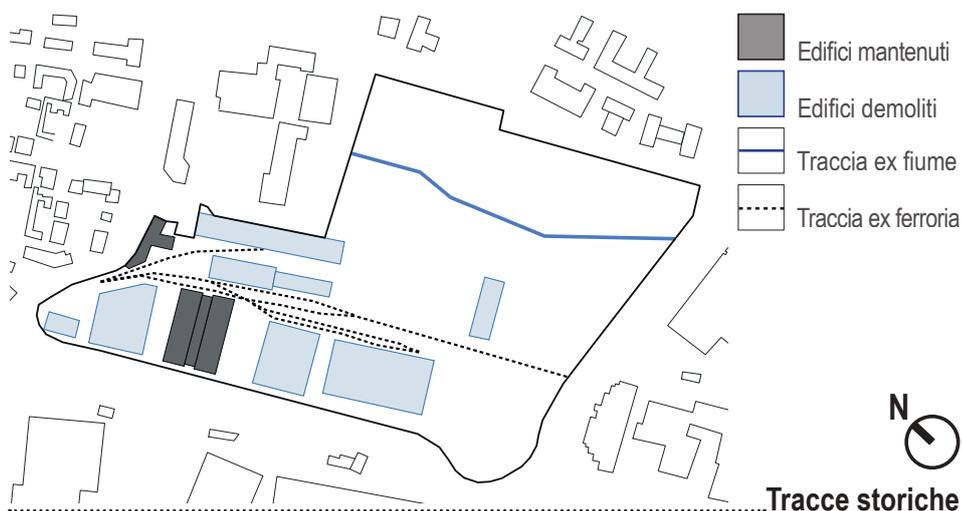
Fotoinserimento progetto nuovo centro commerciale_2017



Rilievo fotografico del nuovo centro commerciale durante la fase di costruzione_2017

2.4.3. Il contesto

L'evoluzione storica e cartografica precedente rivela che tra tutti gli edifici presenti all'interno dei Magazzini Generali, gli unici mantenuti sono l'ingresso originale e le Casere. All'interno del lotto è stata rilevata anche la traccia di un fiume che attraversava l'area, cementato all'inizio del 2000, e quella dell'antica ferrovia che veniva utilizzata per il trasporto delle merci. Queste testimonianze storiche rappresenteranno un punto di partenza nella definizione progettuale degli spazi.

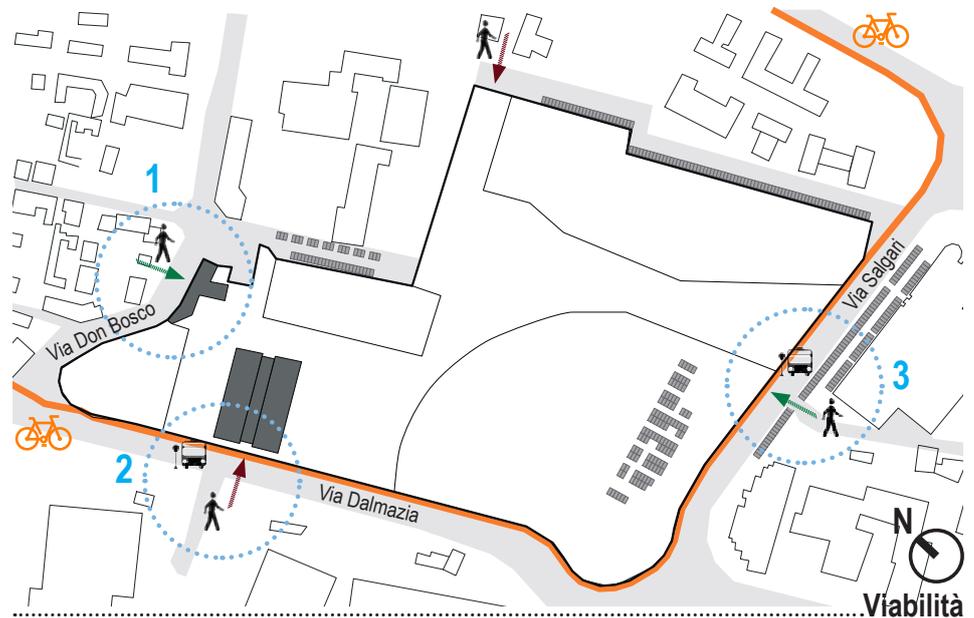


Attraverso i sopralluoghi e l'analisi del contesto, sono state individuate le principali potenzialità di quest'area: la vicinanza con il centro e la buona accessibilità facilitata dai numerosi mezzi di trasporto pubblico e dalla vicinanza con le principali strade.

A partire dalla consultazione del Pgt vigente e dalla lettura dell'ultima Convenzione Urbanistica approvata alla fine di aprile di quest'anno, è stata suddivisa l'area in base alle future funzioni inseribili al suo interno. L'unica per ora completata è quella commerciale, con l'inserimento del nuovo Centro Commerciale Flaminia, inaugurato nel dicembre 2018, mentre per quanto riguarda il Parco è in via di realizzazione. Restano comunque vincolanti le funzioni residenziali e dei servizi il cui completamento è previsto nei prossimi anni. E' inoltre immediatamente visibile come l'area si inserisca nel quartiere attraverso una particolare delimitazione: a nord-ovest circondata da tessuto residenziale mentre a sud-est da poli industriali.



Abbiamo posto particolare attenzione alla viabilità: l'area è affiancata da due strade principali, via Dalmazia e via Salgari, e via Don Bosco, di importanza minore. Tutti e tre i percorsi sono definiti da buona illuminazione e corretta segnaletica. Per quanto riguarda i flussi di traffico sono maggiormente sviluppati nelle due arterie principali a doppia corsia e con pista ciclabile.



1 *Via Don bosco_ingresso storico esistente*



La strada, mediamente trafficata, è definita da doppia carreggiata affiancata interamente da marciapiede. Assente la ciclabile.



2 *Via Dalmazia_ingresso Casere da aprire*



La strada, molto trafficata, è definita da doppia carreggiata piuttosto larga, affiancata interamente da marciapiede e ciclabile.



3 *Via Salgari_ingresso Flaminia esistente*



La strada, molto trafficata, è definita da doppia carreggiata, affiancata interamente da marciapiede e ciclabile.



2.5. CONCLUSIONI

“Per un numero crescente di persone i motori e le macchine, le fabbriche, gli opifici e i magazzini, i canali e le ferrovie, che sono diventati elementi dominanti del paesaggio nel corso degli ultimi due secoli, hanno assunto una più grande importanza come parte della nostra eredità culturale” (Negri A., Negri M., 1978) ²²

Conoscere gli sviluppi di questa ex area industriale e degli edifici che la caratterizzavano si è rilevata un'operazione fondamentale. Questa fase deve essere preliminarmente svolta al fine di poter elaborare una proposta progettuale il più possibile legata al territorio in cui si inserisce. Dall'analisi della vicenda degli Ex Magazzini Generali dal 2007 ad oggi, vengono tratte alcune considerazioni che saranno per noi il punto di partenza durante l'elaborazione progettuale.

E' evidente come negli anni sia costantemente mancato il coinvolgimento dei cittadini nelle diverse ipotesi progettuali che si sono susseguite. La diretta conseguenza di ciò è stato il fomentarsi di una forte resistenza da parte degli abitanti, che hanno sempre espresso il proprio disaccordo attraverso articoli sui principali quotidiani locali, manifestazioni e comitati di protesta. Evitare di affrontare il tema della partecipazione, può rendere i nuovi interventi urbani inadeguati rispetto al contesto, con il raggiungimento di effetti diversi da quelli prefissati dal punto di vista economico, sociale e culturale. Se la qualità di un progetto è da ritenersi uno dei principali scopi da seguire nelle riqualificazioni di aree industriali dismesse, non può essere di minore importanza ascoltare le esigenze e le problematiche urbane. Soltanto chi vive, attraversa e sperimenta quotidianamente il tessuto di riferimento, saprà rilevare le peculiarità e le criticità presenti. In questo modo è possibile comprendere al meglio il territorio, in particolare in riferimento agli spazi pubblici e di relazione, ai collegamenti, ai flussi, alle aree più vissute, alla suddivisione dei servizi e allo sviluppo dei poli commerciali e residenziali.

Per quanto riguarda gli Ex Magazzini Generali risulta necessario cercare di comprendere le dinamiche interne del quartiere Don Bosco nel quale l'area si trova, oltre che osservare le connessioni e i servizi presenti e soprattutto le esigenze di coloro che ogni giorno lo attraversano e lo vivono. Appare chiaro quanto sia opportuno utilizzare questa metodologia in particolare quando si tratta di dover scegliere nuove funzioni da inserire, il più possibile integrate nel quartiere. Per giungere ad una ipotesi progettuale il più possibile idonea al contesto, abbiamo pertanto scelto di eseguire alcune indagini sociali a soggetti qualificati, le cui osservazioni daranno luogo a risultati che saranno presentati nel quarto capitolo.

L'ascolto dei cittadini non si limita a osservare le dinamiche del quartiere. Il progetto precedentemente mostrato *Mappiamo le culture*, promosso dall'Amministrazione comunale in questi ultimi anni, mostra la volenterosa partecipazione dei cittadini nel delineare il futuro e la crescita di questa città. All'interno del territorio sono stati selezionati i luoghi che definiscono il patrimonio culturale bresciano. Rientrano in questa classificazione anche le *Casere*, in quanto testimonianza del passato industriale della città. Questo complesso non è mai stato considerato nelle numerose proposte progettuali, con conseguente mancanza di un piano di tutela e valorizzazione del bene. Nel corso degli anni il vincolo è stato visto sia dall'Amministrazione comunale oltre che dai progettisti, rappresentanti della volontà dei proprietari dell'intera area, come un grande limite impossibile da affrontare.

22

In questo testo viene approfondita l'archeologia industriale, attraverso lo studio di tutte le testimonianze, materiche e costruttive, legate all'industrializzazione. Molti di questi edifici costituiscono oggi quello che viene definito Patrimonio industriale, che necessita di conservazione e valorizzazione in quanto testimonianza storica.

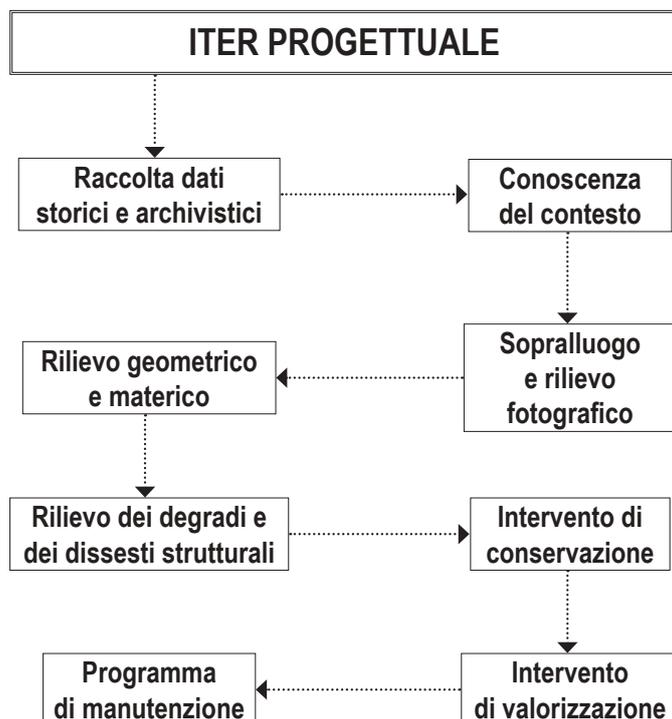
Al contrario il percorso universitario che abbiamo intrapreso, ci ha insegnato come i beni tutelati siano edifici che assumono il ruolo di testimonianze storiche e culturali e in quanto tali necessitano di opportuni interventi di valorizzazione. Sicuramente il punto di partenza deve essere quello di considerare il contesto storico-geografico e le relazioni con l'intorno nel quale il bene vincolato si inserisce. Ogni trasformazione e funzione prevista per l'edificio deve inevitabilmente tenere conto della salvaguardia della memoria storica che esso rappresenta. Infine non si può prescindere dal valutare gli aspetti materici e strutturali del fabbricato architettonico. Nel prossimo capitolo verrà infatti eseguita un'attenta analisi di queste componenti, sulla base dei rilievi e delle osservazioni effettuate durante il sopralluogo.

CAPITOLO 3

“Restaurare una fabbrica significa innanzitutto contenerne il decadimento strutturale, la fatiscenza e il degrado biologico, saperla conservare, non semplicemente in effigie ma nelle sue reali strutture fisiche, nei componenti materici che ne costituiscono l’irripetibile contesto specifico, unico individuo in cui solo consiste l’autenticità stessa dell’opera” (Dezzi Bardeschi, 1991) ¹

3.1. INTRODUZIONE

Il percorso progettuale che stiamo delineando si articola in una successione di fasi di studio, progressive e coerenti, inquadrare all’interno di binari metodologici precisi, cui seguiranno operazioni concrete di lavorazione e intervento.



Ogni manufatto ha una propria realtà materica e strutturale, identificarne le peculiarità e le relazioni tra ogni elemento permette una migliore gestione del fabbricato e di conseguenza una corretta progettazione. In questo senso il rilievo² rappresenta un potente ed insostituibile mezzo di indagine e di conoscenza, non solo delle parti esterne ed immediatamente percepibili, ma anche di quelle interne alla struttura. In riferimento alle Casere³, mai abbattute e vincolate dal 2016, abbiamo proceduto all’analisi materica, costruttiva e dei degradi, per comprendere al meglio le caratteristiche di questo edificio e predisporre un corretto piano di intervento. A partire dalla ricerca in archivio è stato possibile individuare le tecniche costruttive utilizzate per la realizzazione per le Casere. Inoltre, attraverso diversi sopralluoghi sono stati rilevate le peculiarità e le caratteristiche della costruzione. L’edificio presenta i caratteri tipici dell’edilizia di inizio ‘900 che vede la compresenza di “soluzioni tecnologiche più tradizionali, come le murature in mattoni e le coperture in legno, con quelle più moderne in cemento e ferro senza fenomeni di rapida sostituzione, ma secondo un lento processo di sostituzione che, per diversi anni vede la compresenza di entrambi i sistemi costruttivi.” (Mitchel G., 1883)

1

Grande teorico di questa disciplina, Dezzi Bardeschi è stato anche direttore della rivista di Restauro *ANANKE*. All’interno delle numerose pubblicazioni sono trattati temi quali la Storia dell’Architettura, la cultura della progettualità e il Restauro Architettonico.

2

Come il Restauro insegna, in prima analisi viene effettuata un’accurata ricognizione dell’edificio, determinando gli aspetti dimensionali e formali, le caratteristiche peculiari le trasformazioni subite. Si procede poi alla valutazione dello stato di conservazione, del degrado e dei dissesti presenti.

3

Termine che, come inizialmente spiegato, tradizionalmente indica un magazzino destinato alla stagionatura dei formaggi.

La struttura si divide in tre parti: una principale al centro, che si sviluppa a tutt'altezza e due capannoni, simmetrici rispetto a quello centrale, estesi su tre piani di tipo intensivo e che rispondono alle esigenze funzionali di immagazzinamento delle merci.⁵

L'impianto planimetrico si sviluppa principalmente lungo l'asse longitudinale, in direzione est/ovest, occupando circa 3.300 mq, rispetto alla superficie complessiva del lotto pari a 108.000 mq. Dal punto di vista formale, viene assunta una struttura che richiama l'impianto a capanna, definita da coperture a falde.



Come tutti gli edifici facenti parte del complesso degli Ex Magazzini Generali, anche le Casere presentano una forma architettonica derivante dalla funzione che esse ospitavano. Questo bene, oltre ad assolvere al ruolo di importante testimonianza storica per questa città, rappresentano un'architettura di pregio che nonostante i numerosi anni di abbandono, si trova complessivamente in un buono stato di conservazione.

Di seguito si riporta un approfondimento dettagliato per ogni elemento che compone il manufatto:

- struttura portante
- tamponamento verticale
- tamponamento orizzontale
- copertura
- apertura verticale
- partizione interna
- struttura inclinata e di collegamento

Per ognuno vengono individuati i materiali, le tecniche costruttive e le patologie che ne derivano, valutandone cause e gravità⁴. Di conseguenza sarà possibile stabilire il modo migliore per intervenire sulle origini del degrado localmente e globalmente.

Durante il Novecento dall'esigenza di tutelare i beni architettonici, deriva una graduale elaborazione di principi e prescrizioni, codificati via via attraverso diverse carte, da quella di Atene del 1931 a quella di Cracovia del 2000. L'intervento da noi proposto si impegnerà a seguire i principi cardine della disciplina del Restauro: Riconoscibilità, Reversibilità, Compatibilità, Minimo intervento e Interdisciplinarietà.

4

Durante il nostro percorso universitario le scienze e le tecniche dei materiali e dei sistemi costruttivi, sono state le discipline alla base della nostra formazione. Analizzare le modalità di costruzione di un bene, le problematiche e le peculiarità di ogni materiale presente e i legami e le connessioni degli elementi che lo costituiscono, è la base per riuscire a comprendere il bene stesso. Questa è la condizione necessaria e da cui partire per giungere ad una proposta progettuale di intervento di conservazione e valorizzazione.

3.2. LE CASERE: RILIEVO MATERICO, STRUTTURALE E DEI DEGRADI

3.2.1. Struttura portante

“Per struttura di fondazione si intende l’unità tecnologica che funge da elemento statico tra edificio e suolo. Essa ha il compito di trasmettere i carichi dell’edificio, assicurandone la stabilità della costruzione.” (Campioli, Lavagna, 2013) ⁵

In seguito alla visualizzazione delle planimetrie e delle sezioni conservati presso l’Archivio di Stato di Brescia, risalenti al 1931 e prodotti dagli Ingegneri Ferruccio e Perroni, si evince che le Casere si sviluppano su fondazioni dirette di tipo discontinuo che si articolano in plinti in cemento armato, su cui poggia l’intera struttura portante composta da: pilastri e setti.

Per quanto riguarda le fondamenta, data la mancanza di disegni rappresentanti particolari costruttivi di questo elemento a scala dettagliata, non ci è stato possibile verificarne il dimensionamento. Questa tipologia puntiforme di fondazione sostiene una maglia altrettanto fitta di pilastri all’interno delle due maniche laterali. Essa, come si evince dalle rappresentazioni riportate in seguito, presenta le seguenti dimensioni:

- al piano interrato 65 x65 centimetri, di forma cruciforme;
- al piano terra 40x40 centimetri, di forma quadrata;
- al piano primo 30x30 centimetri, di forma quadrata;.

Ognuno di questi pilastri fu realizzato in cemento armato: questo materiale garantisce la completa sostituzione del setto verticale potendo favorire l’inserimento di numerose aperture lungo i tamponamenti esterni, rimasti svincolati dal compito strutturale. La realizzazione di queste strutture in calcestruzzo armato avviene mediante getto in opera all’interno di casseri, tradizionalmente costituiti da tavole di legno, all’interno dei quali sono preventivamente inserite le armature metalliche. L’armatura è generalmente costituita da tondini in acciaio che corrono lungo tutta l’altezza del pilastro, essi sono contenuti orizzontalmente da staffe disposte in corrispondenza delle fibre tese. Abbiamo inoltre verificato la presenza di nervature sulla superficie cementizia che dimostrano la scelta della tecnica di getto a vista. Ogni pilastro infatti, non è stato rivestito, ma semplicemente completato con finitura ad intonaco.

La rete di pilastri va a supportare le travi dei solai in latero-cemento e le travi della copertura a falde. La realizzazione di esse avviene predisponendo l’armatura in maniera analoga a quella dei pilastri, con i quali è di fondamentale importanza la giunzione al fine di garantire continuità strutturale. Per sostenere la struttura del corpo centrale a tutt’altezza, le pareti sono composte da setti perimetrali in cemento armato. che costituiscono gli elementi continui dell’organismo edilizio. Come per il pilastro, il getto dei setti viene compiuto dal basso verso l’alto, ossia procedendo piano per piano fino all’intradosso con la copertura. Attraverso i sopralluoghi non sono stati rilevati particolari situazioni di dissesti strutturale tuttavia sono visibili piccole deformazioni dovute agli antichi ripieni che caratterizzavano l’ambiente per immagazzinare le merci. Inoltre dalle verifiche del comportamento sismico, svolte dallo Studio Ingambiente coinvolto nella vicenda progettuale del sito, vengono confermate le buone condizioni strutturali. Da ciò si evince la presenza di degradi che caratterizzano solo superficialmente il cemento e l’intonaco di finitura.

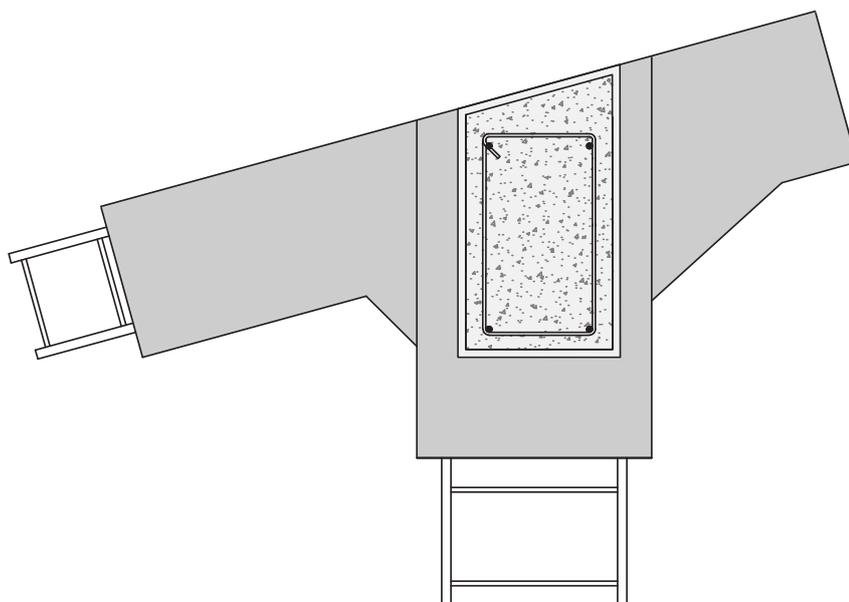
⁵

Entrambi professori presso il Politecnico di Milano, all’interno del loro libro ritroviamo approfondimenti legati alle conoscenze dei materiali e delle principali tecniche costruttive.

Nodo pilastro-trave 1:10

La struttura è realizzata in cemento armato, le travi sono generalmente di 20 centimetri mentre i pilastri presentano le seguenti dimensioni:

- piano interrato=65x65 cm
- piano terra=40x40 cm
- piano primo=30x30 cm



Le principali problematiche presenti sulla superficie della struttura derivano dallo stato di abbandono che da molti anni caratterizza l'area e che ha portato alla mancanza di manutenzione ordinaria e anche alla scomparsa dei vetri di schermatura di alcune aperture con conseguente penetrazione di sostanze aggressive all'interno ed esposizione ad attacchi di agenti esterni. Lo stato di intonaco infatti presenta in alcuni punti vari degni di diversa gravità:

distacco / esfoliazione / incrostazione / rigonfiamento / alterazione cromatica / micro fessurazione / arenizzazione perdita cromatica.

La perdita della funzione protettiva dell'intonaco comporta un ulteriore aggravamento dello stato di conservazione del cemento armato che si trova ulteriormente esposto agli agenti degradanti.

Infine è diffuso accumulo di materiali di diversa natura e provenienza: terriccio, polveri, microrganismi, guano, di scarsa coerenza e di spessore variabile.



3.2.2. Tamponamento verticale

“Per chiusura verticale si intende l’unità tecnologica che separa verticalmente l’intero edificio dall’esterno.”(Campioli, Lavagna, 2013)

Nel nostro caso, data la presenza di struttura portante puntiforme a setti, le pareti perimetrali svolgono semplicemente la funzione di supporto del peso proprio e resistenza all’azione del vento. La conformazione dei tamponamenti di ogni parte della struttura è in mattoni, ma per quanto riguarda la stratigrafia, non è stato possibile definire la presenza di intercapedini interne o di isolamento, data la mancanza di particolari costruttivi. Abbiamo però ipotizzato una fila di forati rivestiti esternamente con mattone pieno a vista e internamente intonacati, che vanno a tamponare i vuoti lasciati dalla struttura portante in cemento armato. E’ stato inoltre ipotizzato l’uso di calce aerea durante la composizione della parete, in quanto caratterizzata da micro fessurazioni e scabrosità del materiale. Internamente la tessitura muraria è completata con: strato di rinzafo, composto da una granulometria molto grossa che permette una maggiore resistenza meccanica; strato di arriccio che conferisce uniformità e tenuta; ed infine strato di intonaco di rifinitura, che si suppone composto in malta cementizia. Come per la finitura della struttura portante, internamente i tamponamenti presentano le stesse tipologie di degradi superficiali.

Per quanto riguarda i laterizi pieni di finitura esterna, si ipotizza che siano di tipo albasì, meno cotti, più porosi e chiari di colore, infatti questa tipologia di mattone è soggetto a maggior degrado rispetto al ferriolo, ciò ne dimostra la presenza di una serie di degradi. A completare l’esterno sono presenti dei conci in pietra di dimensione varia posizionati all’interno del paramento murario in mattoni in corrispondenza dei cambi di direzione, a funzione di rafforzamento degli angoli dei prospetti. Si ipotizza che si tratti di pietra Orobica, facilmente reperibile, è presente infatti nel territorio bresciano, e di facile lavorazione.

I mattoni pieni presenti lungo i prospetti esterni e anche le pietre ad angolo, direttamente esposti alle condizioni climatiche e agli agenti atmosferici, sono uno degli elementi più aggravati. La presenza di vegetazione, anche infestante, e di patina biologica, causate da biodeteriogeni, portano a loro volta alla manifestazione di fessurazioni, scagliature e distacchi. Inoltre si possono notare erosioni sia dei laterizi che dei giunti di malta che possono portare alla completa scomparsa dei singoli componenti. Alcuni laterizi in cui la disgregazione si è manifestata più intensamente, risultano inoltre in parte polverizzati. Il fenomeno è legato all’azione di agenti atmosferici aggravati da cicli di gelo e disgelo. E’ visibile in maniera evidente anche efflorescenza dovuta a fenomeni chimici derivanti dallo scolo delle acque piovane in corrispondenza della deviazione dei pluviali. Così come l’efflorescenza è diffusa anche l’alterazione cromatica che si manifesta attraverso la variazione di uno o più parametri che definiscono il colore: tinta, chiarezza o saturazione. Essa può manifestarsi con morfologie diverse e può essere provocata dall’azione dell’acqua e da reazioni chimiche.

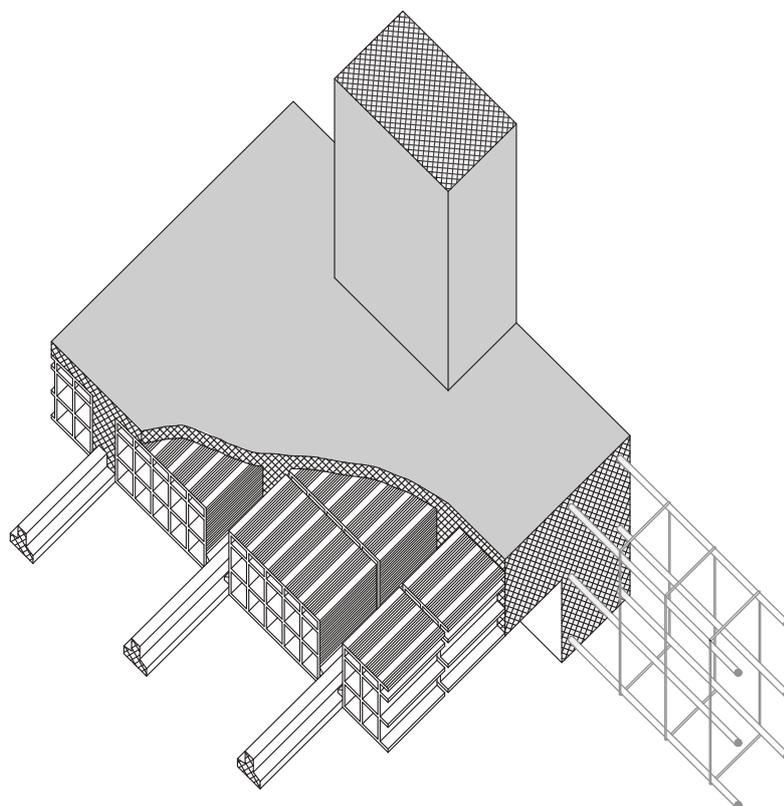
Infine dall’osservazione e comparazione dei laterizi di tutto il manufatto abbiamo potuto ipotizzare che la torretta posta sul lato est delle ali laterali, sia stata realizzata in fase successiva rispetto al corpo di fabbrica. Lungo questi elementi sono visibili dei rappezzì incongrui dovuti probabilmente a cause di degrado fisiche estrinseche al manufatto

3.2.3. Tamponamento orizzontale

“Sono unità tecnologiche che delimitano lo spazio in maniera orizzontale, rapportandosi con gli elementi verticali.” (Campioli, Lavagna, 2013)

I tamponamenti si suddividono tra chiusure contro terra e tra i piani. Per quanto riguarda gli orizzontamenti contro terra, si tratta di solaio di cemento armato a soletta piena, munito di nervature, tipici dei manufatti con notevoli sovraccarichi accidentali oppure ampie luci. Le nervature ancora visibili venivano realizzate con piccoli travetti di irrigidimento, predisponendo un tavolato orizzontale a cassettoni, che consentiva di ridurre lo spessore delle sezioni. Per ridurre la quantità di calcestruzzo utilizzato ed il peso, i solai superiori sono stati realizzati in laterocemento. Questa tipologia ha tipicamente uno spessore ridotto e è realizzata con travetti distanziati, tra i quali vengono poste le pignatte. Nel nostro caso l'estradosso del solaio per motivi di utilizzo è stato rifinito da uno strato di cemento, mentre l'intradosso è rifinito con uno strato di intonaco adiacente al laterizio. Possiamo supporre che date le buone condizioni dei locali non ci sia una cattiva coesione tra la struttura portante ed i tamponamenti, conseguenza di uno studio preliminare approfondito durante la fase di progettazione del fabbricato.

Per quanto riguarda questo elemento la condizione in cui si trova è riconducibile all'assenza di una manutenzione costante e corretta, unita all'uso improprio dei locali interni nel corso degli anni. Per questo il degrado maggiormente diffuso è l'accumulo di materiali di diversa natura e provenienza: terriccio, polveri, microrganismi, guano, di scarsa coerenza e di spessore variabile. Inoltre sono stati accumulati nel tempo oggetti quotidiani scartati e rifiuti di vario genere: ad esempio giochi per bambini, plastica, pentole, lattine, vestiti, passeggini, bottiglie di vetro, tappi, borse, scarpe, scatole, materassi, ferri, ruote e tubi.



Vista assonometrica di un dettaglio del solaio

Accanto alla struttura portante in cemento armato, sono connessi solai in laterocemento.

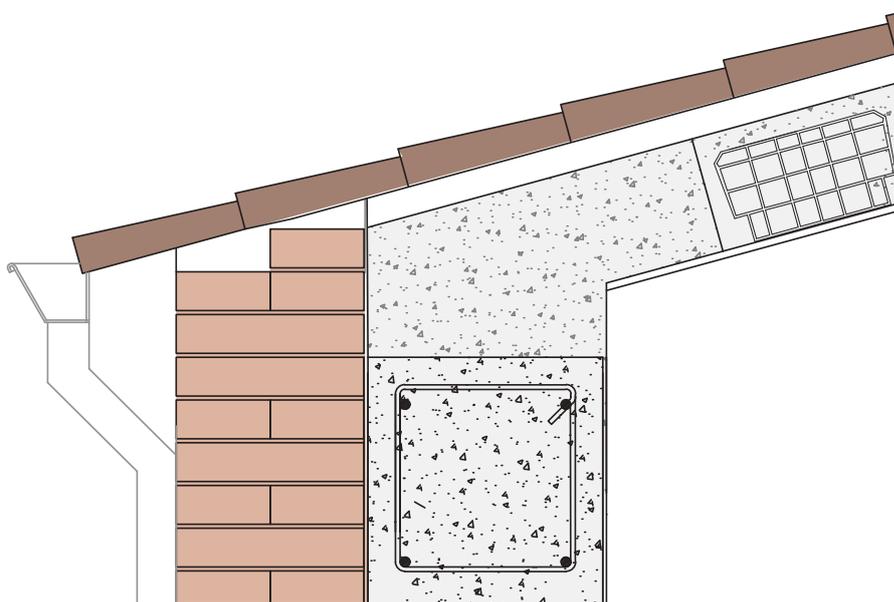
3.2.4. Copertura

“Le chiusure orizzontali superiori o coperture, sono le unità tecnologiche che hanno la funzione di delimitare superiormente l’edificio e di proteggere l’ambiente interno.” (Campioli, Lavagna, 2013)

Ogni parte del fabbricato è delimitata da coperture tradizionali di tipo discontinuo a falde. Questa tipologia di copertura si adatta facilmente ad ogni situazioni climatica assumendo forme rispondenti alle varie esigenze. La struttura portante che caratterizza questi tetti è realizzata con getto in cemento su cui poggiano i solai inclinati in laterizio, sopra i quali di norma un’orditura di listelli sorregge il manto di copertura in coppi di laterizio. Data la funzione di magazzino di merce alimentare, la buona temperatura interna e la mancanza di umidità constatata durante il sopralluogo, si ipotizza che la ventilazione venga garantita dallo spazio sottotetto del piano primo, che presenta numerose aperture perimetrali al disotto dello sporto della falda, evitando il surriscaldamento interno.

Come nella tradizione venne impiegata una copertura di tipo pesante in perfetta coesione con la struttura portante dell’edificio, che presentava la seguente stratigrafia: sopra le travi in cemento armato è posto uno strato di tavole laterizie sopra cui è stato inserito un nuovo getto, normalmente di 2/4 centimetri, di cemento. Questo strato tradizionalmente veniva impermeabilizzato tramite un manto bituminoso, già utilizzato da decenni nell’edilizia, che viene completato con l’inserimento dei coppi. Annesse alla copertura abbiamo rilevato la presenza di una linea di gronda metallica perimetrale inferiore alla falda, utilizzata per la raccolta delle acque e che presenta presumibilmente una sezione semicircolare con un diametro di circa 8-10 cm. I pluviali verticali sono visibili nei prospetti esterni limitatamente nella parte superiore in quanto vengono fatti rientrare all’interno della sezione muraria, provocando degradi localizzati nei punti di deviazione.

Al di sopra della copertura delle due ali laterali sono posti alcuni camini connessi all’impianto di areazione visibile al piano primo realizzati in calcestruzzo. Infine si possono osservare delle antenne metalliche a passo regolare sulla copertura di tutto il fabbricato.

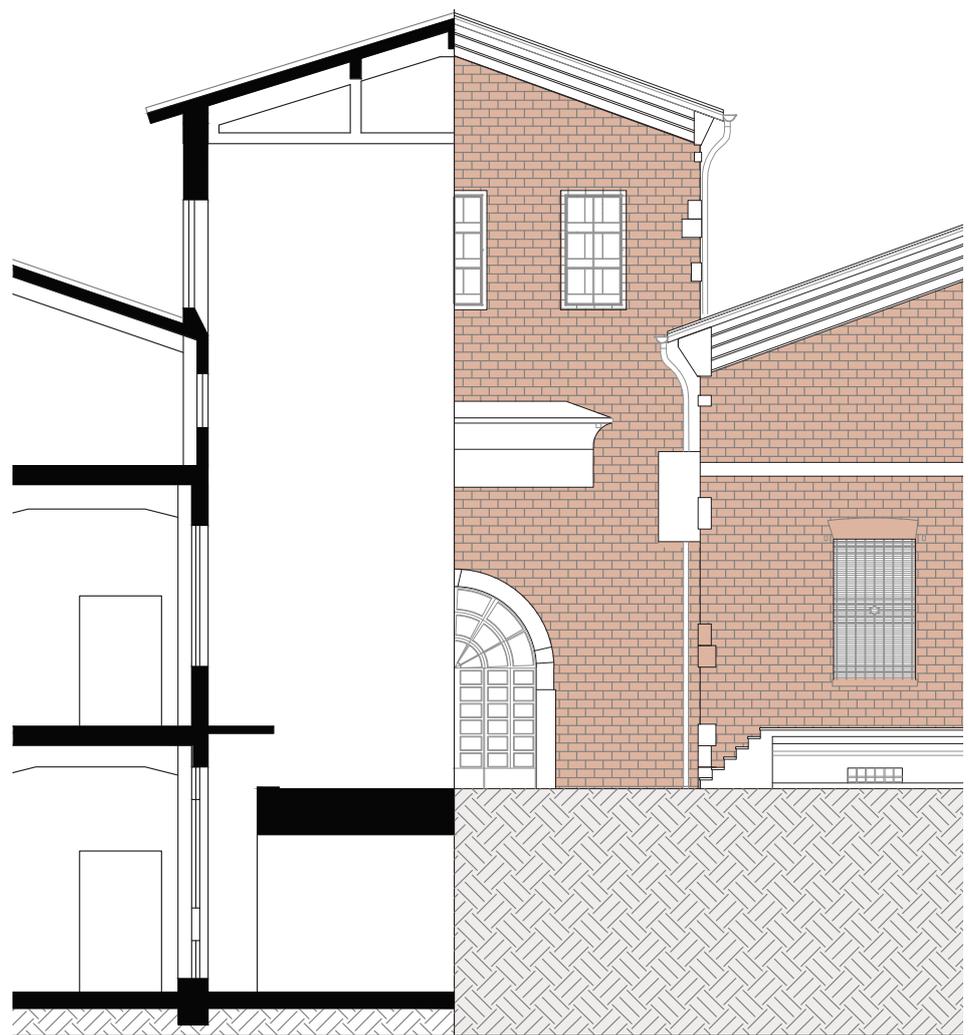


Nodo copertura-muratura 1:10
Copertura tradizionale a falde con struttura in cemento armato rifinita con manto di coppi.

La mancanza di manutenzione del manto di copertura nel tempo induce alla rottura e al distacco dei coppi con conseguente aperture di varchi ad opera del vento, infiltrazione delle acque meteoriche che causa a sua volta macchie e marcescenze degli interni. Sui coppi si riscontra inoltre diffusa efflorescenza dovuta all'azione delle acque piovane e degli agenti atmosferici che provocano reazioni chimiche, favorendone anche l'alterazione cromatica.

L'abbandono della struttura e l'assenza di manutenzione ha permesso la nascita di patina biologica e sviluppo di vegetazione: per esempio il muschio collocato nel getto al di sotto dei coppi o la formazione di crosta consistente visibile nei punti più anneriti del laterizio. Questi ultimi insieme alla macchia e all'alterazione cromatica si riscontrano anche negli elementi metallici, che in parte risultano anche deformati. Inoltre siamo a conoscenza del fatto che durante la fase di smantellamento e rimozione degli edifici limitrofi, completata nel 2012, le Casere sono state colpite da cadute di materiale incoerente con conseguente deformazione e rottura di alcune parti, tra cui la gronda e le travi in cemento armato delle tettoie poste a est.

Per quanto riguarda l'intradosso l'indebolimento e in parte la mancanza di intonaco lascia intravedere in alcuni punti le tavole soprastanti.



La copertura a falde caratterizza tutti e tre le porzioni di fabbricato ed esternamente è completata con gronda metallica che corre lungo i prospetti.

3.2.5. Aperture verticali

“Per aperture verticali si intendono gli elementi che hanno il ruolo di garantire le stesse prestazioni delle chiusure opache nel momento in cui sono chiuse, ossia garantire isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilità all'aria e all'acqua, resistenza meccanica al peso proprio e al vento. Inoltre di permettere al contempo l'ingresso della luce naturale e delle radiazioni solari e di permettere visibilità verso l'esterno.” (Campioli, Lavagna, 2013)

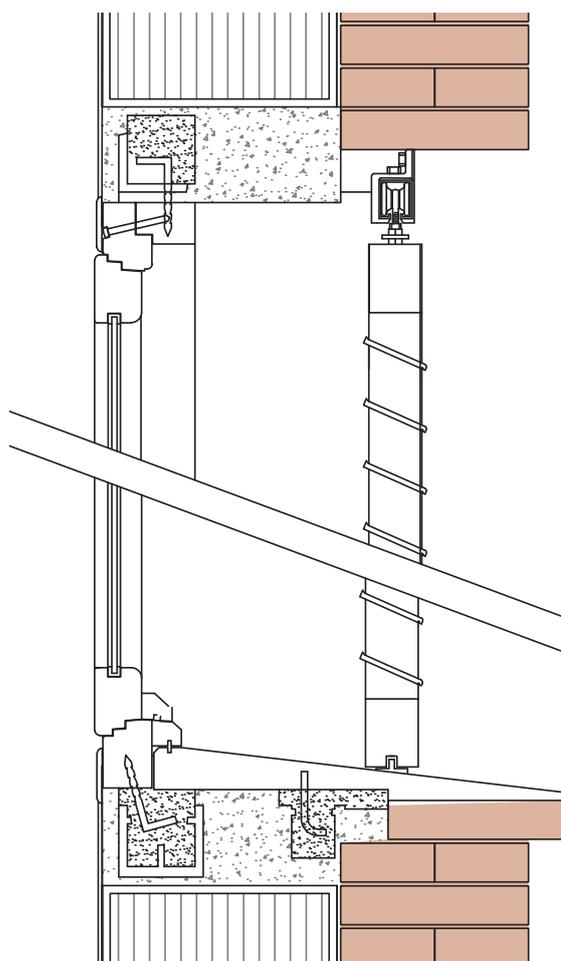
La struttura dell'edificio precedentemente illustrata, ha permesso l'inserimento di numerose aperture che caratterizzano il fabbricato, consentendo allo stesso tempo il completo ricircolo naturale dell'aria, l'assenza di umidità e la presenza di illuminazione naturale. La scelta progettuale della apertura ha avuto l'obiettivo di garantire ottime condizioni climatiche interne ai fini della destinazione d'uso. Questo obiettivo è stato raggiunto anche per il piano interrato attraverso la realizzazione di una intercapedine lungo tutto il perimetro del complesso che favorisce il ricircolo dell'area nei reparti sottostanti. La ventilazione è permessa anche nel blocco centrale in quanto le aperture sono disposte lungo i collegamenti con le ali laterali. La maggior parte delle aperture sono state inserite lungo i prospetti longitudinali a nord e sud, mentre i prospetti trasversali sono caratterizzati da due ampi portoni che consentono l'attraversamento del fabbricato.

In generale le aperture si distinguono in:

- finestre, rappresentanti la percentuale più consistente, consentono l'areazione e l'immissione di luce naturale e delle radiazioni solari, inoltre permettono la visibilità tra interno ed esterno;
- porte-finestre, presenti in quantità esigua, favoriscono il passaggio;
- porte, elementi opachi come nel caso delle aperture del lato trasversale, adatte al trasporto di merci in grandi quantità.
- luci fisse, consentono il passaggio solo di luce e radiazioni.

I serramenti rilevati sono costituiti da materiale ligneo ancora in buone condizioni e decorate esternamente da un davanzale in laterizio pieno. Nella fabbricazione di questi serramenti sono di norma scelte le migliori essenze lignee adatte alle azioni aggressive degli agenti atmosferici che deteriorano ininterrottamente il materiale. Generalmente l'elemento ligneo non è un pezzo unico bensì derivante dall'unione di più pezzi di legno lamellare, connessi tra loro con chiodi o piastre metalliche oppure semplicemente per incastro e incollaggio. Si può ipotizzare che la scelta sia stata tra i legni resinosi più resistenti e meno soggetti alle variazioni dimensionali dovute ad assorbimento di umidità dell'atmosfera ed al cambio di temperatura, quali pino, larice, rovere o abete. Data l'assenza di particolari degradi è possibile supporre che nel tempo siano stati più volte sottoposti a processi di protezione.

Le finestre a due battenti presentano un vetro singolo e maniglia metallica, inoltre sono schermate da avvolgibili lignei e chiuse da una rete metallica che proteggeva la merce interna dall'attacco di animali. Tutte aperture del piano terra erano in origine caratterizzate da inferriate metalliche, rimaste assenti in alcune porte, per coprire il serramento ligneo. Le chiusure verticali dell'interrato sono identiche a quelle del piano terra. E' presente anche una piccola apertura quadrata in concomitanza delle pareti delle torrette laterali. Per quanto riguarda il corpo centrale delle Casere, i due ampi portoni d'ingresso sottolineati da una soglia di pietra, sono in legno sagomati da decorazioni e protetti da una piccola tettoia. Al di sopra sono collocate tre aperture apribili a vasistas, prive di tapparelle e inferriate.



Dettaglio serramento 1:10

La maggior parte dei serramenti, compresi quelli presenti al piano interrato, presentano il telaio ligneo ancora in buone condizioni, nonostante i numerosi anni in stato di abbandono.

La condizione in cui oggi si trovano le aperture deriva dalla tecnica tradizionale con cui sono state eseguite, in aggiunta all'improprio utilizzo del fabbricato che ha comportato la perdita di parte degli elementi costituenti i serramenti tra cui: vetri, reti e in alcuni casi perdita delle tapparelle. Nonostante lo stato di abbandono la struttura lignea del serramento sembra essersi adeguatamente conservata ad eccetto di puntuali e ridotti casi di marcescenza dovuta a possibili attacchi xilofagi, distacchi, fessurazioni, annerimenti e colature verso l'esterno. Al contrario il legno del cassettone interno contenente gli avvolgibili è stato colpito maggiormente da muffe e alterazioni cromatiche. Per quanto riguarda le inferriate sono visibili le alterazioni cromatiche e la corrosione del metallo. Osservando infine i vetri conservati, in alcune parti tamponati con cartoni, è evidente la presenza di deposito superficiale.

Per quanto riguarda i portoni lignei di ingresso: lo stato di conservazione si trova modificato a causa dell'azione antropica dovuta ad atti di vandalismo.



3.2.6. Partizione interna

“Con questo termine si indicano le pareti che coprono l'intera altezza di piano dall'estradosso del solaio all'intradosso del soffitto, con lo scopo di dividere in ambienti gli spazi interni al volume costruito, senza svolgere un ruolo strutturale nei confronti dell'edificio.” (Campioli, Lavagna, 2013)

Nel nostro caso le pareti interne sono del tipo a massa, costituite da uno strato autoportante in muratura in cui la parte resistente è garantita dai mattoni o blocchi di forato, assemblati grazie all'utilizzo della malta i cui giunti raggiungono circa i 6/10 mm. Inoltre la posa dei mattoni o dei blocchi avviene in maniera sfalsata. Rispetto a quelle leggere, questa tipologia presenta già una forte resistenza meccanica e termica.

La modalità di costruzione limitano la flessibilità o la completa rimozione, rappresentando di conseguenza un vincolo progettuale. Infine lo strato utilizzato per rivestire le divisorie interne è d'intonaco cementizio. I materiali utilizzati per i paramenti interni essendo incombustibili contribuiscono a garantire la resistenza al fuoco.

Per quanto riguarda le condizioni di questo elemento, così come per i tamponamenti verticali interni, derivano dallo stato di abbandono che da molti anni caratterizza gli interni e che ha portato alla mancanza di manutenzione ordinaria. Di conseguenza sono presenti: distacco / esfoliazione / incrostazione / rigonfiamento / alterazione cromatica / micro fessurazione / arenizzazione perdita cromatica e deposito superficiale e presenza di materiale incoerente sullo strato di finitura. Inoltre l'impossibilità di chiudere alcuni serramenti consente l'ingresso di volatili che degradano ulteriormente gli interni. In alcune zone puntuali sono presenti lacune dello strato di intonaco che mostra la stratigrafia interna dei mattoni con conseguente disgregazione e polverizzazione dei laterizi.



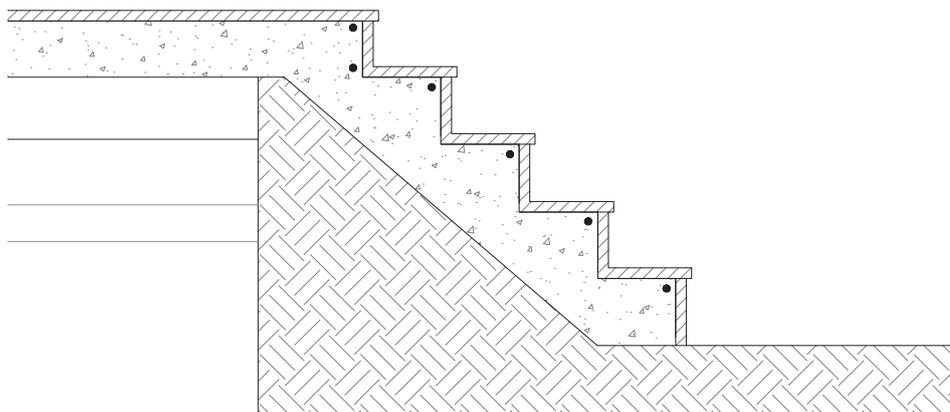
3.2.7. Struttura inclinata e di collegamento

“Le strutture in elevazione inclinate sono strutture a piano inclinato o a gradini, ossia rampe e scale, che consentono la circolazione verticale degli utenti all’interno dell’organismo architettonico permettendo il collegamento tra piani posti a quote differenti.” (Campioli, Lavagna, 2013)

All’interno delle Casere i collegamenti presenti sono collocati all’estremità delle due ali laterali ad est e ovest, costituiti da una soletta inclinata a sezione piena sopra cui sono stati realizzati i gradini gettati in opera. Il solaio inclinato in cemento è sostenuto da una trave su pilastri. La rampa è suddivisa in due parti che consentono la realizzazione di una tromba aperta. Per la realizzazione in calcestruzzo armato è stata presumibilmente prevista l’uso di una casseratura lignea, entro cui viene disposta l’armatura metallica. Successivamente in corrispondenza di ciascuna alzata vengono posti ulteriori assi di legno per consentire in un secondo momento, il getto dei gradini. Questi ultimi sono infine completati con un rivestimento, presumibilmente in pietra orobica, e circondati da un tradizionale corrimano metallico.

Esternamente essendo i piani terra delle due ali rialzato di 1,15 cm, sono circondate da un ballatoio che corre perimetralmente lungo tutto l’organismo architettonico raggiungibili attraverso sei gradini su base in getto rifiniti con lastre di pietra orobica. Per quanto riguarda i collegamenti meccanici sono stati inseriti sul lato est delle ali del fabbricati due montacarichi a fune che necessitano di un vano extracorsa in alto, contenente il macchinario di utilizzo, ossia il motore e l’argano. Ad esso sono collegate le funi portanti il contrappeso della cabina. Possiamo pertanto presupporre che la funzione delle due torrette poste alla sommità est delle coperture delle due ali, sia proprio quella di contenere questi componenti.

Per quanto riguarda il getto strutturale dei collegamenti presenta fessurazioni non passanti dovute presumibilmente ad un non corretto inserimento della pietra di finitura dei gradini. Inoltre come per i tamponamenti orizzontali, questi elementi si trovano in buono stato e esclusivamente colpiti da accumulo di materiali di diversa natura e provenienza: terriccio, polveri, micro organismi, guano, di scarsa coerenza e di spessore variabile oltre che oggetti quotidiani scartati e rifiuti di vario genere. Lungo la ringhiera metallica si verificano inoltre fenomeni di ossidazione del metallo, di perdita e erosione dello strato protettivo.



Dettaglio scala esterna 1:20

Le scale esterne consentono l’accesso ai ballatoi posti all’altezza del piano terra delle ali laterali: 1.15 metri da terra.

3.3. INTERVENTO DI CONSERVAZIONE DELLE CASERE

Negli interventi di conservazione possono essere necessarie varie operazioni preliminari tra cui la rimozione di depositi superficiali (terriccio, guano, polvere), le operazioni di disinfezione o disinfestazione e gli interventi di preconsolidamento. Come per ogni intervento all'interno del cantiere deve essere garantita la messa in sicurezza per gli operatori, in seguito sarà possibile avviare la prima fase che riguarda la pulitura. Questa è intesa come azione che punta a rimuovere i depositi dalle superfici dei manufatti. Si tratta di liberare le superfici dai sedimenti di materia che non è parte costitutiva dell'opera, ma semplice accumulo di sostanze estranee aggressive e dannose. Il fine della pulitura è quello di difendere e conservare le superfici.

Nello specifico per le Casere questa fase verrà compiuta come prima operazione in quanto è molto diffusa la presenza di oggetti esterni consistenti da rimuovere che intralcerrebbero il cantiere durante l'intervento vero e proprio. Sarà poi possibile effettuare operazioni di preconsolidamento, un'operazione volta a dare stabilità provvisoria agli elementi che ne necessitano. Nel nostro caso questa fase non è strettamente necessaria se non per le parti in oggetto poste a est che ricoprono la parte inferiore dell'edificio. Successivamente si passa alla tecnica di disinfezione e disinfestazione, adatta al trattamento di superfici su cui si sono insediate piante superiori o patine biologiche costituite da funghi, batteri, licheni, muschi e alghe. La disinfestazione eseguita con prodotti ad azione biocida è un trattamento a base di sostanze che eliminano gli organismi dannosi (piante e animali) senza interferire chimicamente o meccanicamente con la superficie e il materiale che costituisce il manufatto. Intervento fondamentale è riguarda le integrazioni e le aggiunte dei materiali mancanti o degradati, al fine di risanare le lacune degli elementi caratterizzanti le Casere. Si ultimerà l'intervento tramite l'immissione di protettivi sugli elementi che ne necessitano al fine di garantire conservazione del bene. Completata questa fase si potrà procedere con minimi interventi progettuali riconoscibili, reversibili e compatibili con i materiali presenti al fine di valorizzare l'esistente rendendolo accessibile e fruibile per riattivare la memoria storica del bene e allo stesso tempo rigenerare il comparto urbano.

L'intervento è stato definito in 6 fasi corrispondenti alle seguenti unità di progetto⁶:

- Unità di Progetto 1 : COPERTURA
- Unità di Progetto 2 : PARAMENTO ESTERNO
- Unità di Progetto 3 : PARAMENTO INTERNO
- Unità di Progetto 4 : APERTURE
- Unità di Progetto 5 : ELEMENTI METALLICI
- Unità di Progetto 6 : ELEMENTI LAPIDEI

Di seguito si riportano i principi guida di tutte le operazioni che caratterizzano l'intervento di conservazione:

- La messa in sicurezza della struttura sarà possibile con idonee opere provvisorie, ossia verranno sottoposti interventi preliminari di tutela tramite per esempio "la messa in opera di ponti". Inoltre verranno rimosse le parti particolarmente disconnesse o decoese, questa fase dovrà essere effettuata dall'alto verso il basso al fine di garantire stabilità all'apparato. In seguito sarà necessario sgombrare l'edificio da tutti gli elementi estranei presenti all'interno.

6

La scelta di suddividere l'intervento in unità di progetto consente di comprendere al meglio come ogni elemento compositivo viene trattato e protetto. Durante l'esecuzione dei lavori possono però essere svolte contemporaneamente alcune operazioni riguardanti unità di progetto diverse. L'obiettivo da perseguire all'interno di un cantiere di Restauro deve essere infatti quello di ottimizzare le tempistiche e predisporre l'ordine delle azioni mantenendo la messa in sicurezza del bene e cercando di rispettare a pieno la conservazione di ogni elemento.

Per ogni fase si riporta la definizione generica e teorica dell'operazione, in modo da comprenderne le finalità e le modalità di esecuzione.

Uno stesso degrado può essere trattato diversamente a seconda del materiale lo interessa. In base all'elemento elemento e della tecnica costruttiva si farà riferimento a strumenti e materiali specifici nel rispetto dei principi del Restauro.

Queste operazioni vengono eseguite in secondo momento rispetto al rilievo architettonico e alle analisi preliminari. L'indagine diagnostica sarà utile al fine di individuare la vicenda storica del manufatto, per poter svolgere un intervento compatibile. Le indagini, inoltre possono essere di diverso tipo: dirette se svolte in sito, o indirette se svolte tramite prelievo e successive analisi in laboratorio.

Prima della fase di pulitura bisogna ultimare la rimozione di impianti inadeguati (di areazione e di collegamento) e lo sgombero dei materiali dannosi, inquinanti e eccessivamente danneggiati per cui non più utilizzabili. Tra questi vi sono: le vetrate frantumate, le reti metalliche dei serramenti rotte, le tapparelle non più integre. Successivamente ogni area del cantiere sarà così predisposta per dare inizio ai lavori, secondo le varie unità di progetto definite.⁷

- Il preconsolidamento *“si basa sul ristabilimento preventivo delle proprietà di compattezza di quelle porzioni di materiale disgregato o polverizzato, già visibili in fase di progetto o individuate dopo la prima asportazione di depositi superficiali.”* (Stefania Franceschi e Leonardo Germani, 2010). All'interno del nostro fabbricato, questa operazione sarà svolta esclusivamente per stabilire una temporanea compattezza dei materiali della copertura delle tettoie poste a est. Questa fase è importante al fine di una migliore riuscita della pulitura e di evitare ulteriori aggravamenti dei degradi e delle decoesioni dei materiali.
- La pulitura *“si deve prefiggere lo scopo di rimuovere la presenza di sostanze estranee e patogene, causa di degrado, limitandosi alla loro asportazione.”* (Stefania Franceschi e Leonardo Germani, 2010) Nel momento in cui viene svolta la pulitura su una determinata superficie non deve mancare la conoscenza dettagliata del materiale trattato, facendo particolare attenzione a non intaccare e a non alterare lo stato di fatto della sua superficie. A tal fine non è importante il raggiungimento di uno stato estetico o gradevole alla vista che può comportare un intervento troppo invadente, bensì il vero obiettivo è quello di bloccare l'aggravamento del degrado. Pertanto è opportuno svolgere operazioni ben calibrate e graduali procedendo fase per fase in maniera progressiva, utilizzando una giusta dose di campionatura. In base all'elemento trattato esistono diverse tipologie di puliture e di conseguenza vari tipi di metodologie connesse. In questa fase rientrano le operazioni di disinfezione e disinfestazione, nel nostro caso molto rilevate dato il rilevamento di diffusa presenza di microflora e vegetazione.
- Le aggiunte e le integrazioni *“comprendono tutta una serie di interventi che hanno come fine ultimo quello di ripristinare le mancanze più o meno consistenti rintracciabili in un manufatto e riconducibili a svariati motivi tra i quali: naturale invecchiamento dei materiali, mancata manutenzione, sollecitazioni meccaniche, decoesione superficiale.”* (Stefania Franceschi e Leonardo Germani, 2010). La scelta di integrare sarà svolta garantendo la riconoscibilità delle aggiunte, coerentemente con il materiale sul quale si sta lavorando. Questo obiettivo viene raggiunto grazie alle preliminari analisi chimico-fisiche svolte in laboratorio su provini prelevati in sito. Nello specifico questa operazione viene svolta per riacquistare a pieno l'efficienza dell'elemento costruttivo e per conferire maggior durevolezza al manufatto. Questa fase risulta particolarmente delicata in quanto integrazioni meno rilevanti andranno ad intaccare l'integrità del materiale pertanto ogni aggiunta dovrà essere opportunamente segnalata e giustificata, al fine di conservare la dignità storica del bene.

- Gli interventi di consolidamento *“risultano essere operazioni particolarmente delicate e come tali, necessitano di un’attenta analisi dello stato di fatto dal punto di vista conservativo dei materiali, sia dal quadro del degrado che dal tipo di materiale, così da poter comprendere a fondo la natura del supporto, le cause della patologia e la scelta del prodotto e delle metodologie di intervento più idonee.”* (Stefania Franceschi e Leonardo Germani, 2010). All’interno delle Casere i consolidamenti predisposti andranno ad assicurare l’adesione del materiale, ristabilendo equilibrio sia strutturale che materico.
- Le operazioni di protezione *“devono assolvere principalmente il ruolo di salvaguardare il materiale dall’aggressione degli agenti naturali esterni o di natura antropica, ricorrendo all’uso di tecniche consone ad ogni caso specifico e ad ogni diverso materiale”* (Stefania Franceschi e Leonardo Germani, 2010). L’intento di questa ultima fase è ovviare alle cause di degrado rendendo l’intervento di restauro il più durevole possibile. Questo tipo di fase non sostituisce i continui interventi di manutenzione ordinaria che saranno necessari negli anni successivi.

3.3.1. Unità di Progetto 1 : COPERTURA

-As1: asportazione del materiale incongruo e verifica degli strati sottostanti.

-Pu1: rimozione temporanea dei coppi e pulitura dello strato inferiore con eventuale integrazione, rimaneggiamento generale del manto di copertura e pulitura a secco con spazzole di saggina delle tegole e dei coppi esistenti.

-Ag1: sostituzione di quelle che presentano evidenti segni di rottura e aggiunte di quelle mancanti con elementi di recupero o di produzione industriale delle stesse dimensioni e simili per colore e forma.



3.3.2. Unità di Progetto 2 : PARAMENTO ESTERNO

-As1: rimozione dei rappezzati incoerenti eseguiti in tempi successivi alla costruzione.

-As2: rimozione del materiale incoerente quali tubi, plastiche e cartelli.

-Pu1: pulitura generalizzata manuale del deposito superficiale fatta con spazzole morbide e aspiratori per polveri.

-Pu2: pulitura ad umido mediante bagnatura con acqua distillata ed azione di leggero bruschinaggio con spazzole di saggina.

-Pu3: pulitura di deposito superficiale parzialmente coerente tramite l'utilizzo di bicarbonato di ammonio steso a pennello.

-Pu4: pulitura di depositi aderenti tramite l'utilizzo di impacchi assorbenti⁸.

-Pu5: asportazione di vegetazione infestante.

-Cn1: trattamento consolidante diffuso mediante applicazione a spruzzo fino a rifiuto di estere etilico dell'acido silicico in quantità media (500/600 gr al mc).

-Ag1: previa bagnatura risarcitura puntuale dei giunti di malta leggermente rientrante mediante impasto steso con l'ausilio di spatola.

-Ag2: integrazione dei laterizi mancanti.

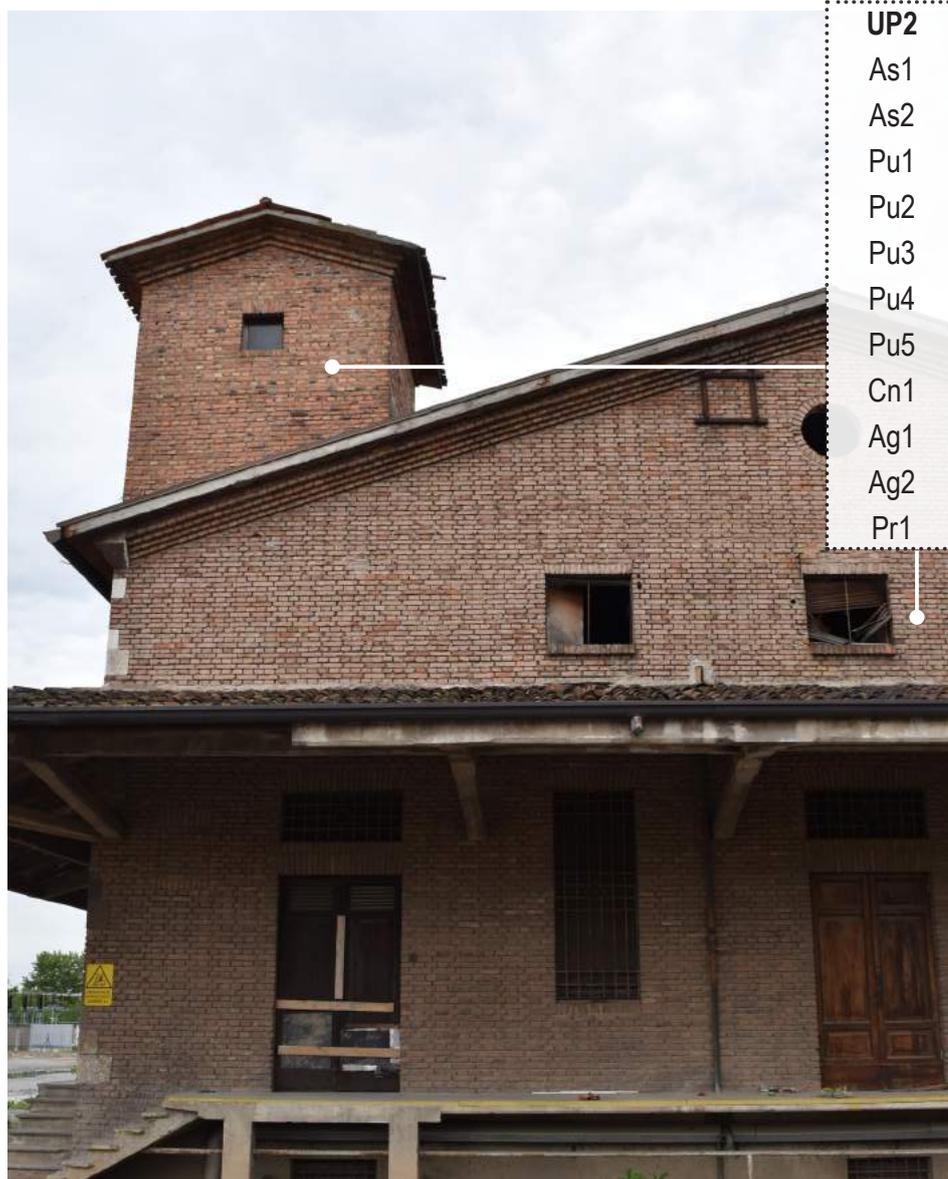
-Pr1: stesura di strato protettivo anti-degrado idrorepellente.⁹

8

Per la pulitura dei depositi aderenti è stato scelto un impasto premiscelato del tipo *Westox Cocoon*, costituito esclusivamente da acqua distillata, fibre di purissima cellulosa. La pasta è fornita pronta all'uso e viene alcalizzata con carbonato di calcio onde evitare uno ione estraneo alla malta di calce. *Weston Cocoon* agisce su matton riportandoli puliti come erano in origine.

9

Il protettivo, del tipo *Brickcover*, è stato scelto per la capacità di penetrare in profondità senza produrre alcuna pellicola e garantendo quindi la traspirazione. Inoltre non altera la colorazione dei laterizi. Infine *Brickcover* è un prodotto che previene la formazione di muffe, batteri, salnitro ed efflorescenze.



3.3.3. Unità di Progetto 3 : PARAMENTO INTERNO

- As1: rimozione di intonachino degradato.
- As2: rimozione di rinzafo e arriccio degradato dall'alto verso il basso manualmente o, qualora la durezza dello strato o l'estensione delle superfici lo esigessero, attraverso mezzi meccanici.
- Pu1: pulitura generalizzata manuale del deposito superficiale fatta con spazzole morbide.
- Pu2: pulitura ad umido mediante bagnatura con acqua distillata ed azione di leggero bruschinaggio con spazzole di saggina.
- Pu3: pulitura di deposito superficiale parzialmente coerente tramite l'utilizzo di bicarbonato di ammonio steso a pennello.
- Pu4: pulitura di depositi aderenti tramite l'utilizzo di impacchi assorbenti.
- Cn1: eventuale trattamento consolidante diffuso mediante applicazione a spruzzo fino a rifiuto dell'acido silicico.
- Ag1: applicazione di parti di intonaco localizzate nei punti mancanti.
- Pr1: tinteggiatura di tutta la superficie muraria con l'immissione di un nuovo intonaco di finitura da risanamento.¹⁰

10

Protettivo, del tipo *Mapei 8020*, con funzione protettiva a base di polimeri che presenta una buona resistenza all'invecchiamento, alla luce e una buona idrorepellenza. Questa resina grazie all'eccellente flessibilità resiste oltre che all'acqua, anche agli acidi, agli alcali.



3.3.4. Unità di Progetto 4 : APERTURE

-As1: rimozione di materiale incongruo quale vetro e ferri senza integrità.

-Pu1: rimozione della vernice su supporto ligneo mediante idoneo sverniciatore decapante neutro e successiva operazione di raschiatura. Terminata sarà effettuato un ciclo di pulitura con spugna inumidita con una soluzione ammoniacale diluita al 25% in acqua.

-Pu2: levigatura manuale del legno eseguita con l'ausilio di tamponi ricoperti di carta abrasiva di grani differenti.

-Pu3: pulitura dei vetri.

-Ag1: eventuali stuccature di fessure presenti sul telaio ligneo da eseguirsi con stucco a base di cera d'api resino-acrilica o polvere di legno.

-Ag2: integrazioni dei vetri mancanti, delle reti metalliche e degli scuri.

-Pr1: utilizzo di sostanze anti-tarło e anti-fungo

-Pr2: verniciatura del legno con smalto opaco di colore naturale e in aggiunta è possibile applicare sostanze ignifughe.



3.3.5. Unità di Progetto 5 : ELEMENTI METALLICI

- Pu1: pulitura della superficie degli elementi in metallo con scartavetro o solventi.
- Pr1: stesura di sostanze antiruggine e di una base di olio di lino¹¹, solitamente utilizzato se a stretto contatto con il legno in quanto coerente con entrambi i materiali.



¹¹

La scelta dell'olio di lino, del tipo *Sinopia*, è dovuta al fattore naturale del prodotto: si opta per quello cotto che, rispetto a quello crudo, secca in tempi più veloci, ed è più solubile in alcool. Inoltre, crea una patina impermeabilizzante che protegge il metallo.

3.3.6. Unità di Progetto 6 : ELEMENTI LAPIDEI

- Pc1: preconsolidamento delle scaglie tramite prodotto opportuno applicato a dispersione.
- As1: asportazione della formazione di muschio tramite rimozione manuale e spazzole di saggina.
- Pu1: lavaggio con acqua deionizzata a a pressione moderata.
- Pu2: applicazione di impacchi di cellulosa di impacchi solventi sulle macchie di ruggine.
- Ag1: aggiunta mediante iniezione di malta di calce con polvere di pietra originale per sanare le lacune.
- Pr1: stesura di sostanze protettive a base di silicio.¹²



¹²

Il protettivo, del tipo *Kerakover Eco Silicato di Etile*, viene applicato a pennello perchè è una tecnica meno invasiva e più usuale. Inoltre, è utile veicolare in maggiore profondità il prodotto all'interno della superficie attraverso una soluzione di acqua e alcool. Garantisce, infine, totale compatibilità con i supporti lapidei e se utilizzato correttamente non interferisce sull'aspetto estetico.

3.4. CONCLUSIONI

Il Restauro è un'attività finalizzata alla trasmissione al futuro di un bene culturale per mantenerne l'esistenza e assicurarne la fruizione, nel rispetto della sua identità particolare e all'interno di un progetto multidisciplinare di conservazione.

La scelta è stata quella di rendere tutte le operazioni consequenziali il meno invadenti possibile, adottando la teoria del "minimo intervento"¹³. Sono stati ipotizzati interventi di messa in sicurezza, bonifica, consolidamento, pulizia, integrazione e protezione dei diversi materiali ed elementi, col fine di ricondurre l'area ad un livello adeguato di agibilità.

Si è cercato di rispettare l'edificio al fine di consentire il raggiungimento di un importante obiettivo per un bene tutelato: la fruibilità. L'*utilitas vitruviana*¹⁴ è infatti quella caratteristica architettonica che distingue l'architettura dalle altre forme artistiche. Come anche Bellini insegna "*l'architettura non può essere ridotta a pura contemplazione, poiché la vera conoscenza si realizza attraverso l'uso.*" Rendere accessibile le Casere è il modo attraverso cui cerchiamo di diffondere la conoscenza al pubblico e creare un nuovo interesse verso le Casere, memoria storica del passato industriale di Brescia. La nuova destinazione d'uso cercherà di non alterare la distribuzione e l'aspetto formale del complesso architettonico ma al contrario diventare uno strumento di arricchimento.

Questo intervento di restauro conservativo infatti si inquadra in un masterplan generale, che verrà in seguito presentato, per la valorizzazione dell'intero complesso. La fase appena conclusa si rivela essere quindi la premessa necessaria ai fini di un vero e proprio progetto di rifunzionalizzazione del sito. L'approfondita conoscenza del bene ci ha permesso di elaborare una serie di input che influenzano la determinazione delle scelte metodologiche, tecniche e operative da compiere successivamente.

Da ciò derivano alcune linee guida, qui sotto schematicamente illustrate, che seguiremo per poter rispettare a pieno i caratteri architettonici.

13

Tale principio è forse la più importante e inattesa acquisizione del restauro.

I motivi per cui bisogna limitare gli interventi riguardano la riduzione degli stress fisici a cui sottoporre la struttura. Inoltre le tecniche e i materiali di restauro di riferimento danno sufficienti garanzie di reversibilità e inalterabilità nel tempo. Ulteriore obiettivo da raggiungere è la compatibilità con il bene.

14

All'interno del trattato *De Architectura* Vitruvio introduce il concetto di *utilitas* (la funzione o destinazione d'uso) come uno dei tre principi, insieme alla *firmitas* (solidità) e alla *venustas* (bellezza), che una architettura deve saper soddisfare.



A partire da questi principi si svilupperà la nostra proposta progettuale di riapertura delle Casere al pubblico.



Innanzitutto scegliamo di non intervenire sulla struttura originale per salvaguardare la percezione dei volumi e delle altezze. E' evidente però che per assicurare la piena accessibilità a tutti, bisognerà risolvere la differenza di quota che fisicamente separa l'aula centrale dal resto. Si dovrà inoltre far conciliare l'esigenza di messa in comunicazione dei vani laterali attraverso una sapiente ridistribuzione funzionale interna e per farlo adotteremo scelte progettuali rigorose nel trattamento delle preesistenze.

La risoluzione dei requisiti formali, funzionali e tecnici necessari per rendere la piena fruibilità, andrà ad integrarsi con la valorizzazione degli elementi caratteristici già presenti, in particolare facendo riferimento alle numerose aperture esistenti che consentono ampia illuminazione e ventilazione naturale. Inoltre per garantire la reversibilità e la riconoscibilità materica, gli elementi aggiunti, che ridisegneranno gli ambienti interni, saranno principalmente caratterizzati da tecnologie a secco.

Dal punto di vista impiantistico, il posizionamento dei nuovi apparecchi presuppone una valutazione critica delle esigenze e una profonda riflessione sulle tecnologie esistenti per poter giungere ad una scelta consapevole. Rispetto alle nuove funzioni, ricorreremo ad una componentistica appropriata per raggiungere uno stato di comfort, ma trattandosi di un bene tutelato cercheremo di inserire la nuova distribuzione a seconda delle peculiarità del complesso. Per fare ciò collocheremo le nuove unità impiantistiche - di riscaldamento, di sollevamento, di illuminazione - in posizione strategica, per esempio in cavedi già esistenti, per non interferire con il manufatto.

In conclusione è evidente che per rispondere alla molteplicità degli usi, sarà necessaria un'innovativa strategia rispettosa del bene. Il tema della rifunzionalizzazione di un edificio storico richiede infatti grandi sforzi progettuali per adattare i nuovi spazi alla morfologia esistente: le modalità e le specificità utilizzate per raggiungere questo obiettivo all'interno delle Casere saranno illustrate nel prossimo capitolo.

CAPITOLO 4

“Cultura è anche saper recuperare luoghi ed edifici che lo scorrere del tempo e le trasformazioni sociali e produttive spesso condannano al degrado o alla distruzione. Restaurare e ridare nuove finalità a questi monumenti significa operare perché la memoria di una collettività non sia né cancellata né museificata ma possa svilupparsi in un costante arricchimento con le esigenze del presente.” (Corti B., 1991)

4.1. INTRODUZIONE

La rigenerazione urbana culturale, come illustrato nella prima parte di questo elaborato, permette di porre l'attenzione sul ruolo strumentale di arte e cultura nei processi di cambiamento degli spazi urbani. Se si tratta di riqualificare aree dismesse o degradate che, come nel nostro caso, includono beni vincolati quali testimonianze di una memoria storica, non si può esclusivamente parlare di rigenerazione, ma è necessario far riferimento al Restauro. Seguendo i principi di questa disciplina, nella parte precedente abbiamo presentato un approfondimento delle Casere, evidenziando l'importanza storica che esse assumono per questa città e soffermandoci sulle caratteristiche materiche e costruttive. In seguito abbiamo rilevato lo stato di fatto e i degradi presenti e infine ipotizzato un intervento di tipo conservativo.

Ora ha inizio l'ultima fase dell'iter progettuale attraverso cui definiremo le nuove funzioni da inserire all'interno di questo complesso architettonico. Trattandosi di un'area strategica e che potenzialmente potrebbe rappresentare per Brescia un'occasione di trasformazione dal punto di vista economico, culturale e sociale, abbiamo scelto di avvalerci dell'apporto della sociologia urbana per trarre considerazioni e linee guida utili all'elaborazione progettuale. La rigenerazione di un'area dismessa può avere infatti vari tipi di finalità che dipendono dall'interazione fra le condizioni politiche, le caratteristiche territoriali e la situazione del contesto. Per questo, parallelamente all'analisi storica e del tessuto urbano, abbiamo cercato di comprendere le dinamiche sociali. L'obiettivo che ci poniamo è quello di riuscire ad elaborare una strategia di intervento che provi a rispondere alle esigenze sociali attuali e alle problematiche presenti in questo territorio.²



1

Bruno Corti è stato protagonista attivo della valorizzazione nel campo dell'Archeologia industriale, diventando anche Presidente della Commissione per l'Archeologia Industriale costituita presso il Ministero per i Beni Culturali.

2

Rispetto allo stato attuale dell'area, con il nostro progetto ci occupiamo del Restauro delle Casere. L'intento non è soltanto quello di inserire nuove funzioni all'interno di questo manufatto, ma anche quello di trovare soluzioni di continuità e di connessione con ciò che è stato già realizzato o si trova in fase di completamento all'interno del lotto: ovvero il Centro Commerciale e il Parco annesso. Inoltre, trattandosi di rigenerazione urbana culturale ulteriore obiettivo è quello di inserire attività legate alla cultura che sappiano generare un nuovo polo di aggregazione sociale per l'intera zona.

4.2. ASCOLTIAMO CHI VIVE IL TERRITORIO: CONFRONTO CON I SOGGETTI COINVOLTI E I CITTADINI DEL QUARTIERE

4.2.1. Partecipazione e coinvolgimento dei cittadini

Alla base della rigenerazione urbana c'è la comprensione delle necessità di un luogo e dei suoi abitanti, a tal fine sono essenziali le analisi territoriali e gli studi del contesto. Talvolta però questi due fattori non bastano, per questo, all'interno della nostra ricerca, abbiamo incluso interviste ad un campione di soggetti qualificati e coinvolti nella vicenda al fine di ottenere informazioni approfondite sul caso di riferimento³. Attraverso questo approccio si vuole entrare in contatto con figure esperte, tecnici di enti locali, realtà associative e consigli di quartiere per raccogliere pareri, aspettative e riflessioni sull'area oggetto di intervento.

3

Essendo la vicenda degli Ex Magazzini Generali molto articolata e avendo subito numerose modifiche nel corso degli ultimi 10 anni, la rete di attori coinvolta è davvero ampia. Oltre che dall'amministrazione comunale, dai proprietari e dai progettisti, questo tema viene più volte affrontato e dibattuto anche dai cittadini e dalle associazioni territoriali.



Il fine di questo lavoro è quello di trarre informazioni circa il contesto di riferimento. Abbiamo individuato quattro categorie al cui interno sono state selezionati gli intervistati, creando così una rete di attori che delineino punti di vista differenziati:

Componenti dell'amministrazione Comunale

- Assessore all'urbanistica
- Tecnico Ufficio Urbanistica
- Urban Center Brescia

Figure Tecniche

- Studio progettista
- Tecnico progettista
- Sovrintendenza di Brescia

Membri del quartiere e della città

- Presidente del comitato
- Cittadino del quartiere
- Cittadino del quartiere

Altri soggetti legati alla cultura e alla città

- Legambiente Brescia
- Brescia musei
- Ance (Associazione nazionale costruttori edili) Brescia

Lo scopo di queste interviste è aumentare la conoscenza del sito approfondendo i concetti fisici e morfologici del contesto, la dotazione di infrastrutture e servizi, e infine i processi storici che hanno condotto alla conformazione attuale. Abbiamo tratto queste indicazioni, utili alle finalità progettuali da perseguire, interpolando i pareri acquisiti dalle diverse voci.

L'auspicio è che i risultati e le considerazioni che emergono da questo lavoro possano diventare un esempio di strategia culturale utile a ragionare sul territorio. Di seguito si riporta la traccia sulla base della quale sono state sviluppati i colloqui che, a seconda delle competenze e della sensibilità dell'interlocutore, hanno presentato differenziazioni o particolari approfondimenti durante il colloquio:

1. Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?
2. Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?
3. Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?
4. Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?
5. C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?
6. E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?
7. Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?
8. E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?
9. Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?
10. E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?
11. Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?
12. Quale alternativa sarebbe stata più utile?
13. Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Agli albori della nostra ricerca erano state individuate le questioni principali che ci premeva comprendere. In seguito all'analisi e al confronto delle indagini effettuate nel territorio comunale e sulla base della conoscenza del quartiere Don Bosco, abbiamo individuato quattro principali tematiche:



Per ognuno di questi ambiti ci è sembrato opportuno riportare la nostra opinione, sulla base delle dinamiche emerse dal confronto con gli interlocutori che si sono rivelate essere fondamentali per la definizione di un progetto. La nostra proposta di intervento infatti è andata delineandosi durante tutta la ricerca, non sarà quindi il risultato esclusivamente della nostra esperienza di formazione, ma deriverà soprattutto dalle esigenze e dalle tracce storiche del territorio.

Le Casere mantenute e vincolate

Negli ultimi anni è diventato all'ordine del giorno il tema delle aree dismesse a ridosso del centro storico, oggi soggette a ricadute di degrado. Sicuramente il recupero di queste parti di città sembra essere orientato verso due direzioni principali: l'insediamento di funzioni strategiche finalizzato alla promozione dell'immagine della città e il soddisfacimento di istanze sociali, economiche e territoriali. Affrontando questo argomento con gli interlocutori scelti, gli ex stabilimenti industriali della città sono riconosciuti come occasioni per riqualificare il sistema urbano. Le Casere in particolare, vengono spesso menzionate per la dimensione, il carattere e la spazialità specifica, motivo per il quale i cittadini si sono più volte esposti durante questi anni per il mantenimento.

Per quanto riguarda l'intero sviluppo della vicenda, relativamente a tutti i progetti, i piani e le convenzioni urbanistiche che si sono susseguite, soltanto gli avvenimenti degli ultimi due anni sono conosciuti dalla maggior parte degli abitanti. Noi stesse non avevamo compreso la complessità di questo caso. Sono stati necessari molti giorni di studio e analisi dei dati e dei documenti d'archivio per riordinare la sequenzialità della vicenda evidenziando cause e problematiche connesse. Oggi il risultato di tutti questi mutamenti ha portato alla demolizione di tutti gli edifici dei magazzini ad esclusione delle Casere.

Dal nostro punto di vista, questo complesso tutelato viene esclusivamente visto come un limite invalicabile piuttosto che un esempio architettonico da valorizzare oltre che conservare. L'amministrazione stessa ha scelto di non occuparsene e quando si è presentata l'opportunità di acquisto del bene ha preferito incassare gli oneri, derivanti dal nuovo centro commerciale annesso, sotto forma di opere di urbanizzazione. Eppure il bene non è esclusivamente una testimonianza del passato industriale della città ma anche della qualità architettonica e ingegneristica di inizio novecento. Ogni dettaglio costruttivo, oltre che la scelta dei materiali, sono stati curati nel minimo dettaglio, definendo un edificio unico nel suo genere, risultato al giorno d'oggi difficile da raggiungere a causa dei sistemi di costruzione prefabbricati.

Da anni in stato di abbandono e perennemente escluse da qualsiasi ipotesi progettuale, le Casere potrebbero invece diventare un luogo di centralità e di condensatore sociale di trasformazioni. L'obiettivo che ci poniamo è quello di predisporre un progetto a partire dalle tracce storiche, nel rispetto dei sistemi costruttivi e dei materiali presenti, che restituisca un uso complesso e articolato degli spazi interni. Certo è che il tema va affrontato in stretta relazione con il contesto nel quale il manufatto si inserisce e guardando quello che già la città offre per comprendere mancanze e necessità a scala urbana. Filo conduttore delle nostre scelte progettuali sarà la cultura, intesa come motore di aggregazione sociale, ed anche come diffusore della memoria storica.

Le attività commerciali

Rispetto a tutti i piani attuativi susseguiti e alle convenzioni presentate in Comune dal 2007 ad oggi, l'unica azione concreta che ha comportato una trasformazione dell'area in seguito alla demolizione, riguarda la realizzazione del nuovo centro commerciale *Flaminia*, di cui abbiamo parlato nel capitolo 2. Come mostrato nel Pgt vigente, da anni era già stato predisposto per questo lotto l'inserimento di attività commerciali. Soffermandoci sulla struttura dal punto di

vista architettonico è evidente che la forma del complesso delinea una volontà di chiusura rispetto al resto dell'area.⁴



Oltre a essere la prima costruzione realizzata all'interno degli Ex Magazzini Generali, ci siamo chieste cosa potesse rappresentare questo nuovo complesso per il quartiere e per la città. E' necessario infatti cercare di comprendere le conseguenze derivanti dall'apertura non solo nella singola ubicazione ma nell'intero contesto. Durante questa fase abbiamo analizzato le attività similari nella zona, grazie anche alle testimonianze dei cittadini e alle notizie pubblicate sui quotidiani locali, attraverso cui è emerso che la maggior parte di esse, in particolare le botteghe locali delle principali vie, non sono state in grado di superare la crisi con conseguente chiusura. E' evidente la mancanza di una efficace strategia che consideri i negozi non come singoli poli ma come tasselli di una rete più ampia. L'apertura del centro commerciale ha rappresentato infatti per alcuni intervistati la "morte del quartiere" in quanto, oltre che causare la chiusura delle piccole botteghe, rende l'area meno appetibile e meno fruita, a discapito della sua valorizzazione. Inoltre risulta necessario, in questa fase temporale in cui la globalizzazione dei commerci e la standardizzazione dei consumi è sempre più diffusa, progettare lo sviluppo della città mantenendo il più possibile l'identità che essa conserva. In quest'ottica il recupero delle aree dismesse può diventare una occasione di potenziamento degli spazi dedicati alla commercializzazione diretta dei prodotti locali. Si pensi, per esempio, all'apertura nel 2007 di *Eataly Torino Lingotto*⁵, ex fabbrica di liquori della Carpano. Stessa ipotesi delineata anche dall'associazione Legambiente, che afferma la necessità di un luogo destinato a raccogliere tutti i prodotti della vasta provincia bresciana. Ci siamo pertanto interrogate su questo, chiedendoci se fosse stato davvero necessario un ulteriore ipermercato, in aggiunta ai numerosi già presenti nella zona limitrofa, piuttosto che predisporre un polo commerciale differente, magari all'interno delle Casere, che fosse rivolto ai cittadini nel rispetto del territorio e che avesse l'obiettivo di rafforzare le realtà storiche locali. La struttura, caratterizzata da una folta maglia di pilastri, è stata vista spesso in maniera negativa dall'amministrazione comunale in quanto limitante nell'inserimento delle funzioni. In seguito al sopralluogo da noi effettuato, abbiamo riscontrato che questi elementi possono diventare una potenzialità, per esempio per la disposizione delle bancarelle o la scansione degli spazi tipici di un mercato. Infine l'immissione di una funzione commerciale all'interno delle Casere, che si trovano in posizione strategica per tutto il comparto sud della città, sarebbe in grado di garantire il sostentamento economico del progetto.

4

Nel dettaglio fotografico è mostrato il prospetto nord del complesso. Un muro alto e consistente realizzato in cemento armato delimita perimetralmente il centro commerciale creando una barriera di chiusura verso il resto dell'area degli Ex Magazzini Generali, parte della quale è destinata oggi a diventare un parco urbano. La diretta conseguenza è una limitazione degli accessi e della fruibilità. Queste problematiche sono state più volte presentate dall'amministrazione comunale senza però giungere a reali conseguenze di miglioramento.

5

In seguito alla dismissione della Fabbrica Lingotto, risalente agli anni '20, nel 1983 venne indotto un concorso internazionale per riprogettare lo stabilimento. Dalla fine del XX secolo un grande progetto di rigenerazione interessa il complesso. Nei grandi spazi industriali vengono inserite nuove funzioni: un centro congressi, un centro esposizioni, un auditorium, un grande hotel, uffici direzionali, spazi didattici e di studio e infine un nuovo spazio commerciale.

I parchi

Parallelamente all'attuazione del *Flaminia* era stato approvato anche l'inserimento di un nuovo parco urbano. Oggi quest'area è in fase di completamento e i lavori dovrebbero essere ultimati entro la fine di giugno. Per comprendere a pieno i caratteri di questo intervento ci è stato molto utile confrontarci con i progettisti e l'amministrazione comunale⁶. Così come è stato predisposto lo spazio risulta essere un ritaglio, derivante cioè dalla lottizzazione dell'area attraverso cui sono state suddivise le funzioni da inserire. Come illustrato dai tecnici con cui ci siamo confrontate, purtroppo né la storia né l'evoluzione del tessuto urbano vengono adeguatamente studiate. Ormai siamo convinti che oggi le aree di trasformazione debbano essere trattate per frammenti tra commerciale, residenza e servizi, per raggiungere la fantomatica mixité sociale ma ricordiamoci che fare urbanistica non significa tutto questo. Non si tratta di percentuali: le aree di trasformazione non vanno solo disegnate. Oggi servono progetti e programmi di sviluppo della città. Serve strategia. Quello si evince dal disegno dell'area è invece la diretta conseguenza della mancata pianificazione, oltre che delle proprietà che si sono succedute e delle varianti previste nel corso di questi anni. Nonostante l'amministrazione abbia richiesto l'apertura di un varco sul retro del centro commerciale, rispetto a quanto inizialmente previsto, ciò non è sufficiente a dar maggior senso al parco in termini di fruibilità e vivibilità. Il nostro obiettivo mirerà quindi a proporre una soluzione di miglioramento connettendo gli spazi ora non ancora sufficientemente pensati.

6

Il parco sarà definito principalmente da percorsi che tagliano diagonalmente gli spazi adibiti a erba e definiti da piantumazione. All'interno sono stati predisposti esclusivamente alcuni giochi per bambini. Come risultato esso rappresenta esclusivamente una ramificazione che connette gli spazi.



Durante la maggior parte delle interviste sono state evidenziate problematiche comuni legate ai parchi già esistenti che non si presentano in buone condizioni. La poca illuminazione abbassa il livello di sicurezza nelle ore serali trasformando questi polmoni verdi in luoghi di spaccio e degrado. In merito a ciò ci chiediamo se il nuovo parco così come è stato predisposto oggi saprà evitare queste conseguenze. In aggiunta ci sono state numerose segnalazioni da parte dei cittadini e delle associazioni in merito alla mancanza di aree attrezzate, per esempio per attività sportive. Purtroppo ancora oggi è molto diffusa l'idea che i parchi e i giardini non necessitino di progettualità. Un limite questo che riscontriamo perfettamente nel progetto del parco che sta prendendo forma nell'area in questi giorni. I progettisti stessi si sono limitati a inserire le essenze arboree senza una accurata selezione tipologica. Le piantumazioni hanno semplicemente la funzione di delimitare i percorsi pedonali senza seguire alcuna traccia storica presente. Inoltre internamente

non sono previste particolari attrezzature o strutture per diversificare le attività. Ne risulta che il parco diventa un luogo di passaggio e non un punto vitale di aggregazione. Eppure ampliando lo sguardo molti casi e esperienze, soprattutto internazionali, ci mostrano l'importanza e il ruolo chiave che questi luoghi possono assumere dal punto di vista sociale e culturale. Pensiamo, ad esempio, ai *Giardini del Turia*⁷ di Valencia, dove un tempo scorreva l'antico fiume, deviato nel corso degli anni per evitare le continue inondazioni. Quest'area unisce più esigenze: spazi per bambini, zone per passeggiare in tranquillità, aree per cani, fontane e aiuole, campi attrezzati per attività sportive. L'obiettivo è stato quello di offrire un parco di qualità ai cittadini.

Da quanto si evince dalle indagini effettuate, Brescia e il quartiere Don Bosco in particolare, necessitano di un intervento simile, di un parco urbano che si caratterizzi per la presenza di pluralità di funzioni rivolte a più cittadini, differenti per fascia di età e per interessi. L'area degli ex magazzini generali che, come più volte sottolineato, si trova in posizione strategica, avrebbe potuto prestarsi a rispondere a queste esigenze attraverso un progetto rispettoso delle preesistenze e delle tracce storiche presenti. La vera urgenza è quindi la definizione di un progetto che sappia creare spazi per lo stare, evitando le semplici aree di ritaglio che aggravino la situazione di degrado già diffusa nei parchi limitrofi.

7

Questo immenso parco urbano, di oltre nove chilometri, attraversa la città generando zone ludiche e sportive. Lungo questi giardini si localizzano molti punti interessanti: l'immensa area giochi denominata Gulliver, il Palazzo della Musica, numerosi bar e caffetterie, fino a giungere alla Città della Scienza progettata dall'architetto Calatrava.

Gli spazi pubblici

Nel quartiere, oltre alle problematiche sopra esposte, mancano completamente spazi pubblici, che come sappiamo, rappresentano elementi essenziali della qualità urbana. La fruibilità e l'accessibilità pubblica possono infatti convertire un luogo abbandonato o degradato in un nuovo spazio vitale. Durante lo studio del contesto, abbiamo cercato di individuare piazze utilizzate come spazi di aggregazione e da quanto emerso abbiamo compreso come mai il quartiere non presenti una forte identità. Ci è stato spiegato come un tempo fossero i parchi i luoghi più utilizzati per attività culturali, spettacoli, concerti, grazie soprattutto all'investimento dell'amministrazione. Per esempio il comitato di quartiere non possiede una propria sede in cui riunirsi oltre che accogliere i cittadini. Pertanto è sempre più urgente porre l'attenzione verso il sociale predisponendo spazi che si rivolgano al comitato di quartiere e alle numerose associazioni culturali presenti. Questa esigenza potrebbe essere colmata sfruttando le potenzialità delle Casere utilizzando le numerose metrature che potrebbe ospitare sale dedicate alla cultura ed alla ricreazione, come per una biblioteca ed un museo. Inoltre a partire dalla nostra esperienza diretta nella città, siamo a conoscenza della mancanza di centri culturali simili che contengono aule studio. Data la facile accessibilità del lotto, probabilmente, l'inserimento di un centro culturale negli ex Magazzini Generali, diventerebbe l'occasione per ricucire l'intera zona sud di Brescia. Infatti grazie al buon funzionamento dei servizi offerti l'area risulta facilmente raggiungibile da più parti della città. Le esigenze emerse non si limitano infatti solo al quartiere ma anche alle zone limitrofe e periferiche.

L'intervento non riguarderà soltanto gli spazi interni ma si occuperà anche degli spazi esterni. In generale le aree limitrofe al complesso potrebbero essere riprogettate seguendo le tracce storiche per creare nuovi poli di aggregazione per sviluppare l'identità comunitaria. La nostra finalità è quella di riuscire a costruire con questa proposta nuclei di coagulazione e intensificazione che restituiscano identità urbana.

4.3. I NUOVI MAGAZZINI CULTURALI

4.3.1. Concept della proposta progettuale

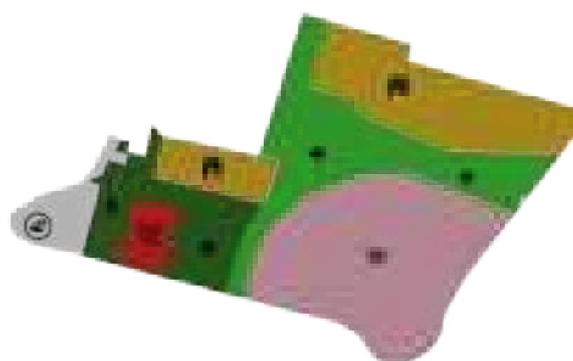
Dalle interviste ai soggetti qualificati si evince la complessità della vicenda legata a quest'area. Sono emerse le questioni più importanti relative alle esigenze del quartiere e della città e le considerazioni che ne abbiamo tratto sono state il punto di partenza per l'elaborazione progettuale.

La principale finalità di questo studio è quella di utilizzare la dimensione culturale, coniugata con processi di ricerca territoriale e di indagine sociale, per riuscire ad elaborare un progetto capace di testimoniare la storia di questo luogo e allo stesso tempo prevedere ambienti dove i cittadini possano sviluppare e coltivare la propria identità. Con la seguente proposta interveniamo sugli spazi di connessione dell'area inserendo un nuovo parco urbano e allo stesso tempo valorizziamo, attraverso nuove destinazioni d'uso, gli spazi interni delle Casere. Una nuova distribuzione interna risulta necessaria al fine di rivitalizzare l'area del centro commerciale, che ad oggi risulta poco frequentato.

All'esterno si genereranno spazi differenti: aree adibite a prato e piantumazione, percorsi che connettono i diversi punti di aggregazione o piazze pubbliche. Queste ultime assumono una nuova funzione polivalente grazie all'inserimento di attrezzature per differenti attività come richiesto dalle voci sentite. In quest'ottica anche le Casere assumeranno un nuovo ruolo, diventando il polo centrale di questa nuova spazialità, con due differenti accezioni: commerciale e culturale. Queste nuove destinazioni d'uso oltre ad essere un bisogno primario del quartiere saranno la chiave per rivitalizzare il sito.

Durante la fase di progettazione abbiamo seguito alcune linee guida da cui derivano le forme e le suddivisioni funzionali adottate. La composizione del Masterplan, che verrà dettagliatamente presentato nel paragrafo successivo, si genera dall'approfondimento dei seguenti principi:

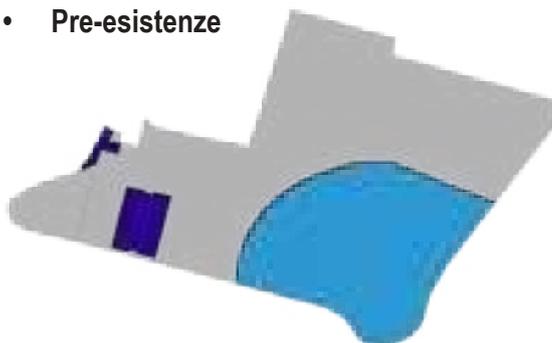
- **Funzioni dal Pgt**



A partire dal Pgt saranno presenti le seguenti divisioni:

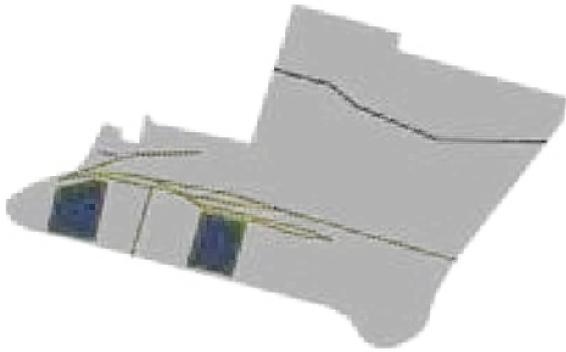
- Residenziale
- Commerciale
- Servizi rivolti ai cittadini
- Direttivo-gestionale
- Parco urbano
- Spazi pubblici

- **Pre-esistenze**



In nero gli ingressi originari e le Casere, le uniche tracce scampate alle demolizioni. In grigio il recente centro commerciale. Il progetto prevederà gli opportuni collegamenti, con una particolare attenzione ad evitare l'isolamento di queste parti.

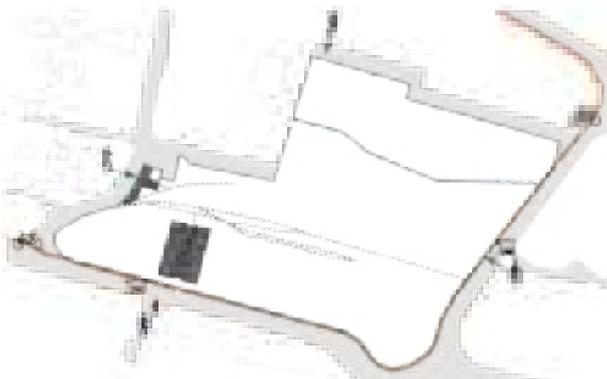
- **Volumi demoliti**



All'interno dell'area verranno evocati i volumi demoliti che saranno ripresi attraverso segni progettuali differenti.

- Servizi rivolti ai cittadini
- Direttivo-gestionale
- Parco urbano

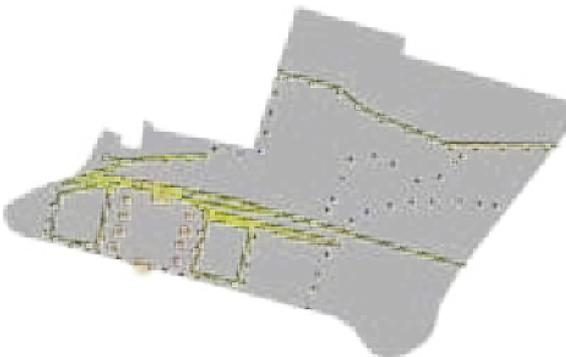
- **Percorsi**



L'area un tempo era attraversata dalla ferrovia e dal fiume, oggi interrato, che saranno riprese attraverso la definizione dei percorsi.

Sono stati individuati all'esterno la ciclabile e gli ingressi pedonali, internamente i percorsi che riprendono le tracce storiche.

- **Illuminazione**



Oltre alle luci di servizio, la cui tipologia riprende quella del contesto cittadino, sono presenti luci lineari che sottolineano le tracce storiche e luci puntuali per valorizzare le Casere.

Questi cinque schemi mostrano i ragionamenti da cui abbiamo delineato la nuova proposta di rigenerazione dell'area. Attraverso il progetto di rifunzionalizzazione delle Casere, oltre alle funzioni esterne, verranno inseriti nuovi servizi rivolti ad una pluralità di utenti. Il polo al suo interno avrà due anime: una commerciale e una culturale. Infine, elemento predominante e caratterizzante *i nuovi Magazzini Culturali*⁸ sarà la nuova distribuzione interna. Come più volte sottolineato, dall'analisi storica dei volumi che un tempo caratterizzavano l'area, derivano i nuovi tracciati presenti nel progetto. Internamente si articola una connessione pedonale che presenterà una particolare scelta materica e verrà evidenziata dalle scelte degli apparecchi di illuminazione. Questo intervento si presta come occasione per rivitalizzare l'area generando nuovi spazi utilizzabili dai cittadini di tutte le fasce di età. La caratteristica principale ricercata è quella dell'eclitticità, ovvero poter rendere ogni ambiente trasformabile a seconda delle esigenze e delle destinazioni d'uso necessarie in quel momento.

⁸

Ecco il titolo che al meglio rappresenta la nostra ipotesi progettuale. La volontà è quella dare nuova vita a questo complesso utilizzando la cultura come principale motore di rigenerazione urbana.

4.3.2. Masterplan del nuovo parco urbano



Il Masterplan de *I nuovi Magazzini Culturale di Brescia* prevede l'inserimento di un nuovo parco urbano per la città. L'interesse per ciò che questa area ha rappresentato durante il novecento, ci ha portate alla scelta di far emergere attraverso questo progetto i segni storici di quello che i Magazzini Generali sono stati per la Brescia. Questo obiettivo verrà raggiunto attraverso una pluralità di elementi: giochi di dislivello sul terreno, relazione tra architettura e illuminazione, scelta dei materiali e delle pavimentazioni, collocazione delle nuove piantumazioni e inserimento di nuovi arredi.

A partire dalla ricerca archivistici e dallo studio di alcuni disegni storici, abbiamo appreso gli ingombri dei magazzini che sono stati demoliti lo scorso 2012. Sulla base della loro estensione, abbiamo scelto di evocare lo schema dell'impianto del magazzino dei bozzoli, del grano e del silos di cereali.

Documento conservato presso l'Archivio di Stato di Brescia. All'interno dell'allegato *Documenti archivio storico* sono presenti tutti i dettagli dei fascicoli consultati.

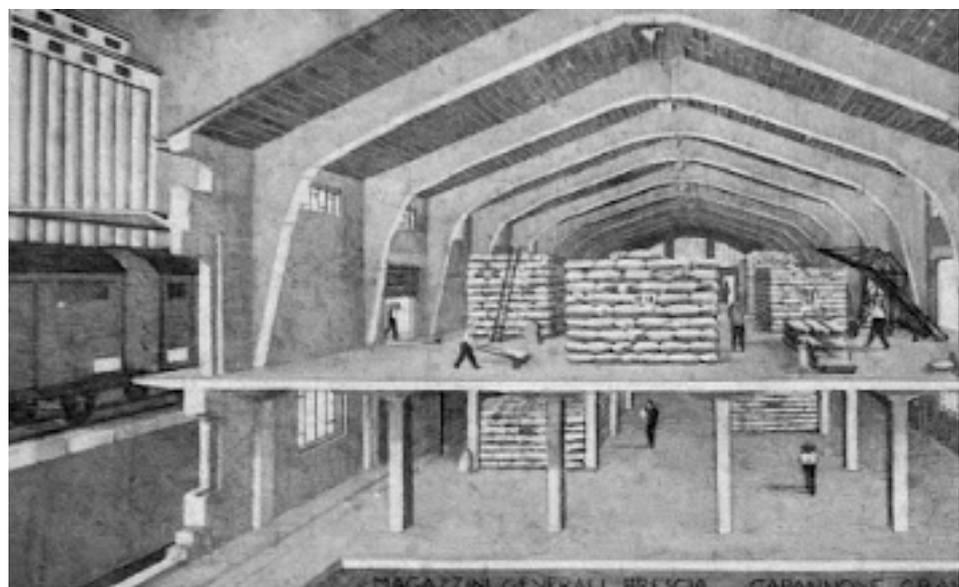
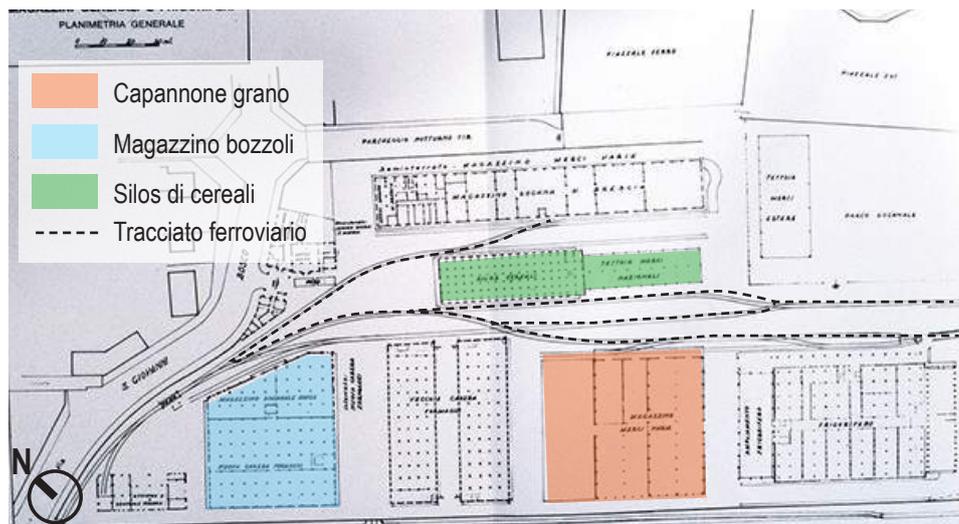


Illustrazione del 1932 raffigurante il magazzino del grano (edificio in arancio della planimetria sopra riportata). L'edificio è stato demolito nel 2006.

Ciò che un tempo caratterizzava l'intero complesso e che oggi non c'è più, verrà raccontato attraverso gesti topografici. Il riferimento progettuale ripreso come esempio è il sito Unesco di *Cloister Lorsch* in Germania⁹, che nel 2018 ha vinto il premio internazionale Domus Fassa Bortolo, Restauro e Conservazione. Attraverso lo studio di questo caso abbiamo tratto il concetto di imprinting della memoria storica del sito rendendola visibile come nuovo spazio, basandosi su un linguaggio del terreno fortemente fisico. L'antico monastero viene infatti evocato attraverso un'impronta planimetrica tracciata nel prato erboso con un rilievo di circa 35 centimetri, al di sotto della quota di calpestio.



⁹ Questo sito è una testimonianza rappresentativa dell'architettura preromanica in Germania. L'abbazia, fondata nel 764 circa, è stata dichiarata patrimonio Unesco nel 2013.

A sinistra il sito Unesco di Cloister Lorsch.

A destra il progetto di Mario Botta di Palazzo Pilotta a Parma. La rievocazione dell'antica abbazia viene sapientemente progettata attraverso l'utilizzo dei pioppi e dell'acqua come gesti che disegnano le antiche tracce storiche.

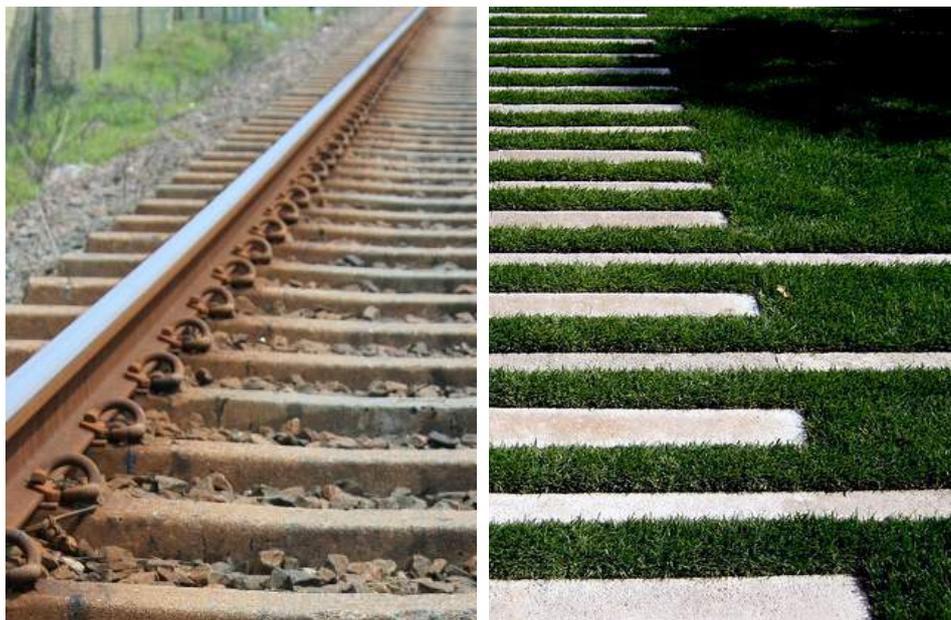
Nel masterplan l'intento progettuale è lo stesso: la tecnica utilizzata prevede la modellazione del terreno senza soluzione di continuità lungo la distesa prativa, così da far emergere le impronte planimetriche del magazzino del grano (in arancio nella planimetria storica) grazie ad un rilievo al di sotto della quota di calpestio.

Dove un tempo sorgeva il Silos di cereali (in verde nella planimetria storica) l'idea progettuale è invece quella di ricreare gli spazi interni come creativamente progettato dall'architetto Mario Botta per il Palazzo della Pilotta a Parma, attraverso una vasca di acqua circondata da pioppi cipressini. Infine l'area che un tempo ospitava il magazzino dei bozzoli (in azzurro nella planimetria storica) è caratterizzata dalla piantumazione di gelsi in corrispondenza della pilastratura interna, come realizzato dal paesaggista Boezem nella cattedrale verde di Flevoland.



A Flevoland, Marinus Boezem, completa nel 1987 il progetto di rievocazione della planimetria della Cattedrale di Notre-Dame di Reims. Le scelte progettuali sono due: piantumazione di pioppi in corrispondenza della pilastratura interna e poco più avanti, in "negativo", un prato recintato da querce, richiama l'impronta planimetrica.

A Valde, in olanda, la linea ferroviaria storica viene evocata materialmente attraverso l'inserimento di blocchi lapidei nel manto erboso.



Deriva dall'analisi storica anche la definizione dei nuovi percorsi interni al parco che riprendono l'antico tracciato ferroviario che un tempo attraversava l'area per introdurre i prodotti da conservare presso i magazzini. Per quanto riguarda la scelta materica e formale abbiamo fatto riferimento al *Parco Pubblico a Varde* situato in Danimarca e realizzato nel 2003. Il nostro intento è quello di richiamare le geometrie dei binari con lo scopo di evocare la ferrovia che un tempo veniva utilizzata per il trasporto delle merci all'interno dei magazzini.

Masterplan del nuovo parco urbano, le cui geometrie riprendono le principali tracce storiche dell'area: gli ex magazzini, la ferrovia e il fiume.



Al centro dell'area è visibile il punto di incontro tra il tracciato che riprende i binari interni e la viabilità derivante dal progetto già predisposto dallo Studio Ingambiente. Questo spazio viene strategicamente posto in rilievo grazie al posizionamento duna terrazza panoramica da cui è possibile ammirare la varietà di spazi che caratterizzano l'ambiente. L'accessibilità è garantita tramite una rampa che si sviluppa seguendo la traccia ferroviaria. La principale ispirazione per questa scelta deriva dal *Promenade Planteè* di Parigi⁸, che, realizzato tra il 1997 e il 2000, si sviluppa per cinque chilometri sul percorso di una vecchia ferrovia dismessa.



8

Questo progetto rappresenta il primo parco pubblico sopraelevato. Il recupero della ferrovia ha creato una serie di percorsi in cui i pedoni possono passeggiare sopraelevati mentre le ciclabili sono a terra.

Per arricchire ulteriormente il Masterplan è stata posta particolare attenzione al progetto illuminotecnico, utilizzato come materia per la valorizzazione dell'architettura oltre che per necessità. La progettazione della luce in relazione al paesaggio è infatti uno strumento attraverso cui può essere ulteriormente narrata la storia dell'area, permettendo, allo stesso tempo, di creare scenografie d'effetto. Come riferimento progettuale, sulla base di quanto detto, abbiamo analizzato il progetto illuminotecnico progettato da Dean Skira per valorizzare Palazzo Te a Mantova.



Per il progetto di Palazzo Te, edificio cinquecentesco, Dean Skira ha proposto un'illuminazione architettonica che mostrasse il dettaglio dell'architettura manierista, evidenziando la texture ed il volume della facciata. landmark di riferimento del luogo e della città, in precedenza soltanto un luogo industriale in pieno centro urbano.

Sulla base di questi principi abbiamo introdotto tipologie diverse di apparecchi illuminotecnici a seconda dei differenti spazi. Anzitutto sono stati predisposti luci puntuali a led per esaltare al meglio le forme del corpo architettonico delle Casere e per sottolineare le caratteristiche e le sue geometrie. Inoltre in corrispondenza dell'antico fiume, che un tempo attraversava l'area, viene sottolineata la traccia attraverso l'inserimento di un tracciato idrico, possibile grazie al sistema di raccolta di acqua piovana predisposto sopra la copertura del centro commerciale, affiancato da una striscia luminosa. Questa marcatura servirà anche per suddividere l'area destinata alle residenze rispetto alla zona adibita a parco.

Come accade nel progetto di Dean Skira per l'isola di Palazzo Te, l'idea è quella di utilizzare la luce blu per sottolineare l'antica presenza del corso d'acqua, così come a Mantova era stata valorizzata la traccia storica del lago. Infine, a differenza di quello che si pensa dell'illuminazione pubblica, questo arredo svolge una funzione molto importante in quanto incide sulla percezione finale dell'ambiente urbano. Pertanto la progettazione di questi apparecchi ,oltre a riprendere, per coerenza, quelli del contesto, è stata studiata puntualmente per generare una differenziazione interna degli spazi. La scelta fa riferimento ai seguenti corpi illuminanti:



Ruolo fondamentale all'interno della nostra ipotesi è riservato alla piantumazione . La vegetazione è essa stessa un'architettura e, come tale, deve essere progettata. La scelta tipologica deriva sia dalle necessità progettuali sia dallo studio del contesto. Abbiamo infatti preso a riferimento la recente ricerca svolta sul territorio dal Comitato di Quartiere Don Bosco attraverso cui sono state individuate le specie arboree presenti in questo tessuto.



Mappatura delle specie arboree presso il Parco Gallo sito nel Quartiere Don Bosco.

Da questa classificazione sono state scelte piante che assumono significati differenti all'interno del parco:

Morus Alba (gelso)



questa tipologia è stata scelta per identificare la traccia storica del Magazzino dei Bozzoli in corrispondenza della pilastratura per evocare la spazialità interna.

Populus (pioppo cipressino)



collocati dove un tempo sorgeva il Silos di Cereali scandiscono perimetralmente la planimetria esterna che internamente si suddivideva in due spazi: il primo evocato attraverso uno spazio libero mentre il secondo ricreato con una vasca di acqua.

Platanus (platano)



indica il fulcro di incontro tra i percorsi interni, viene infatti collocato dove si trova la terrazza panoramica. Il platano attraversa la piattaforma garantendo ombreggiatura a chi è di passaggio e allo stesso tempo indicando la centralità del luogo.

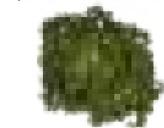
Acer negundo (acero americano)



già previsto dallo Studio Ingambiente nella predisposizione della viabilità interne, viene ripreso per scandire tutti i percorsi che si snodano all'interno del sito.

Oltre a quelle sopra indicate, come filtro verso la strada inseriamo:

Acer pseudoplatanus
(acero di monte)



Acer saccharinum
(acero saccharino)



Fagus
(faggio)



All'interno del parco si possono trovare:

Betula
(betulla)



Carpinus betulus
(carpino bianco)



Cedrus deodara (cedro
dell'himalaya)



Fraxinus
(frassino)



Ulmus pumila
(olmo siberiano)



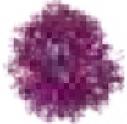
Hydrangeacea
(ortensia)



Peonia
(peonia)



Gleditsia triacanthos
(spino di giuda)



Infine per definire la traccia del fiume ritroviamo le seguenti specie acquatiche:

Carex
(carice)



Stratiotes aloides
(scargia)



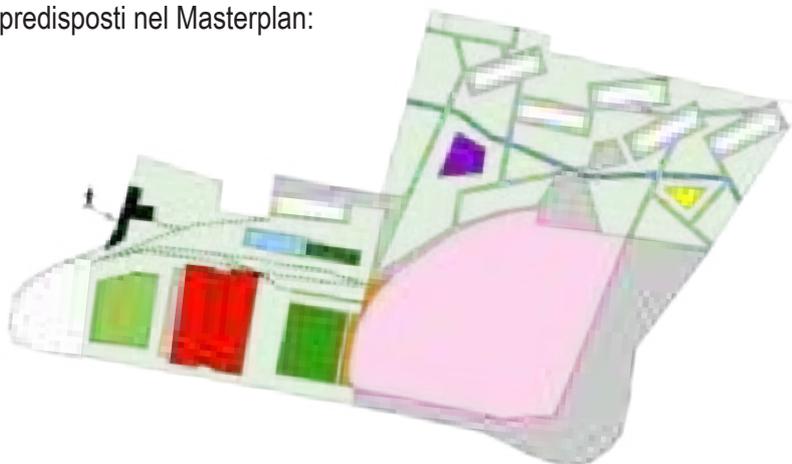
Osmunda regalis
(felce florida)



Per quanto riguarda la definizione delle funzioni interne, ci siamo confrontate anzitutto con quanto già effettivamente predisposta dallo studio IngAmbiente che ha realizzato il centro commerciale. Rispetto a quanto previsto, che riguarda la viabilità e l'inserimento di attrezzature per bambini, ci è risultata evidente una mancata progettualità di queste aree. Per questo motivo abbiamo deciso di integrare le pre-esistenze con nuovi ambienti polivalenti. Ruolo chiave, in questo senso, è assunto dalle piantumazioni che, come precedentemente illustrato, oltre a creare zone ombreggiate, hanno lo scopo di dare la percezione dei differenti spazi predisposti nel Masterplan:

Suddivisione delle funzioni interne all'area di progetto

- Polo culturale-commerciale
- Parco giochi adatto a bambini
- Area sportiva attrezzata e a corpo libero
- Parco urbano e spazi pubblici
- Area polifunzionale_ex magazzino del grano
- Gelseto_ex magazzino dei bozzoli
- Vasca d'acqua_ex silos di cereali
- Pioppeto_ex Silos di cereali
- Passerella pedonale rialzata_ex ferrovia
- Nuovo centro commerciale Flaminia



- Terrazza panoramica: costruita nel punto di snodo tra i percorsi interni su cui è possibile accedere attraverso una rampa che si innalza a partire dalla traccia ferroviaria oppure dalle gradonate adiacenti al Centro commerciale. Il centro di questa terrazza viene attraversato da un platano che ne indica la centralità. Al di sotto di essa il muro limitrofo del centro commerciale è stato messo a disposizione per i Writers presenti in città.
- Gelseto e pioppeto: si trova nell'area che separa le Casere dal futuro Centro Direzionale e nella zona di fronte, dove un tempo sorgeva il Silos. Queste parti diventano luoghi ombreggiati per lo stare adatti a tutti, nei quali è possibile per esempio trascorrere il proprio tempo, mangiare in compagnia, rilassarsi o studiare.
- Vasca di acqua: si trova di fronte alle Casere, a fianco del bosco di pioppi con il fine di evocare la planimetria del Silos di Cereali non più presente.
- Area polifunzionale: la zona che separa le Casere dal Centro Commerciale è stato adibita a spazio pubblico, come una nuova piazza per lo stare. Questo ambiente a seconda delle esigenze può assumere diverse connotazioni: essere adibita a teatro all'aperto o spazio concerti grazie alle gradonate inserite nelle vicinanze del punto panoramico oppure può trasformarsi in sede di eventi sportivi (calcio, pattinaggio sul ghiaccio)
- Area sportiva: con l'inizio della stagione estiva sarà avviata in tutto il territorio l'iniziativa promossa dal Comune di Brescia per offrire la possibilità ai suoi cittadini di svolgere attività fisica all'aria aperta. Il nostro obiettivo è quindi rendere più funzionale il nuovo parco attraverso l'inserimento di attrezzature sportive quali il percorso vita oltre che aree per attività a corpo libero

A completare l'ipotesi di Masterplan è la rifunionalizzazione interna delle Casere, tutelate e valorizzate come richiesto dai cittadini e rese il punto forza e focus centrale del progetto in quanto ultima testimonianza rimasta.

4.3.3. Le Casere: un nuovo centro polifunzionale

Il progetto dell'interno delle Casere prevede l'immissione di più elementi reversibili, ponendo attenzione alla non distruttibilità ed al rispetto della struttura materica e costruttiva esistente. Il punto di partenza è stato lo studio di interventi di rigenerazione urbana culturale in ex aree industriali, approfonditi nel capitolo uno, in aggiunta ad altri casi simili. I principali riferimenti progettuali sono:

- Il mercato Ribera di Bilbao:
Abbiamo posto particolare attenzione alle sedute inserite tra i pilastri all'interno del mercato e alla disposizione dei banconi dei prodotti locali presenti nella sala degustazioni.



- Il polo del 900 a Torino:
Vengono riproposti i principali spazi che caratterizzano questo complesso: le aule studio, i depositi di archiviazione e la sala spettacoli che presenta sedute removibili e spostabili a seconda delle necessità.



- L'arsenale di Venezia :
Dalle sale di esposizione interne si riprendono come riferimento le pareti removibili presenti che risultano adattabili a seconda della mostra temporanee in esposizione.



- L'ex Fabbrica Ford di San Francisco
Da questo esempio viene ricavata la disposizione degli impianti di ristorazione all'interno delle sale adibite ad eventi, oltre che la progettualità degli spazi ricreativi per le prove o per le esibizioni.



- L'OGR di Torino

Da questo caso studio il richiamo alla progettualità libera degli spazi interni che prevedono sedute ed arredi spostabili, inoltre si adotta la stessa soluzione tecnologica per le pareti vetrate interne.



- La Cable factory ad Helsinki:

Da questo progetto è stata ripresa l'idea di polifunzionalità, infatti in questo centro l'ampio spazio del capannone è stato adattato a trasformarsi per mercati temporanei, installazioni ed esposizioni di brevi periodi.



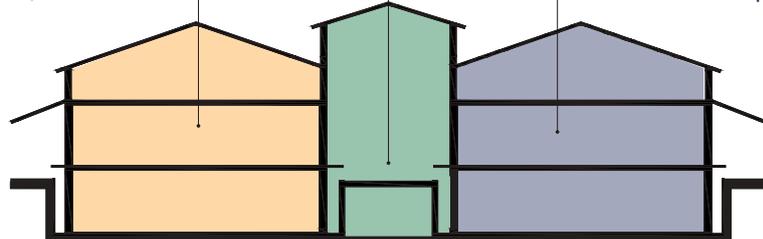
Quello che più ci ha colpite e influenzate nell'elaborazione progettuale nell'interno delle Casere è stata la scelta di riconversione funzionale di ciascuno di questi casi: da ex poli industriali hanno infatti assunto un nuovo ruolo grazie alla spazialità interna riprogettata e soprattutto al carattere polivalente di ciascun ambiente, adattabile e convertibile a seconda delle esigenze.

Come abbiamo visto le Casere sono caratterizzate da una grande spazialità interna: un polo centrale a tutt'altezza che connette due ali laterali sviluppate su tre piani. Abbiamo scelto di valorizzare questa composizione architettonica suddividendo il complesso in tre macro aree:

Polo culturale
1130 m² per piano

Piazza pubblica
550 m²

Polo commerciale
1130 m² per piano



Per ogni ambito sono presenti i seguenti ambienti:

- **Polo culturale**

- polo museale e biblioteca al piano terra
- aule studio e spazio coworking al piano primo
- spazi ricreativi e sale prove al piano interrato

- **Piazza Pubblica**

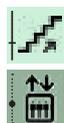
- spazio di aggregazione e area spettacoli

- **Polo commerciale**

- mercato di prodotti provinciali al piano terra
- sala ristoro e per eventi al piano primo
- deposito a servizio delle attività interne al piano interrato

La piazza pubblica riveste un ruolo rilevante nella definizione degli interni perché, oltre ad essere l'area principale di accesso, fa da collegamento tra il polo commerciale e quello culturale. La caratteristica principale di questo spazio a tutt'altezza è la sua veste eclettica che deriva dalla possibilità di ospitare differenti funzioni, cambiando la disposizione degli arredi a seconda delle necessità.

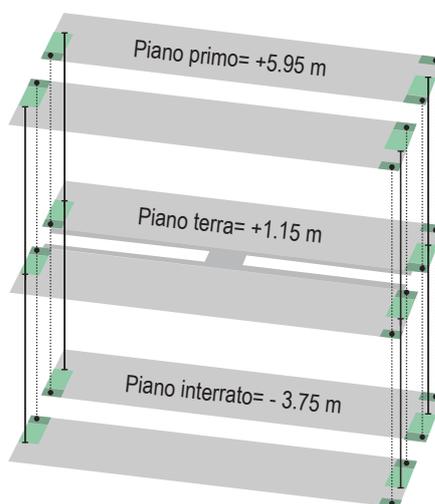
La nuova accessibilità è garantita totalmente grazie all'integrazione delle scale originarie e degli ascensori con nuovi impianti di sollevamento.



Scale già esistenti realizzate in cemento armato

Ascensori esistenti integrati con nuovi inserimenti

All'interno del progetto di rifunzionalizzazione del bene, il posizionamento dei nuovi ascensori, il più possibile nascosto e funzionale, è stato progettato nell'ottica del minimo intervento, della riconoscibilità e delle reversibilità. Accanto a quelli esistenti ne sono stati aggiunti di nuovi, autoportanti, che non necessita del vano ascensore.



Gli ascensori nuovi infatti presentano una cabina con capienza di otto persone, priva di sala macchine e caratterizzata interamente da superfici vetrate, che consentono all'utente la percezione spaziale ma anche la riduzione dell'impatto visivo. Infine nell'ala nord dedicata al commercio l'impianto attuale di sollevamento sarà dedicato esclusivamente al trasporto delle merci direttamente connesso alla zona di carico scarico.

Un'altra operazione fondamentale a cui abbiamo posto particolare attenzione riguarda il progetto impiantistico. Per quanto riguarda l'illuminazione, come per l'esterno, viene utilizzata come strumento per la valorizzazione delle Casere. Una delle principali potenzialità del fabbricato è la vasta immissione di luce naturale derivante dalle numerose aperture. Questo comporta un consumo più limitato di luce naturale. Il nuovo sistema di illuminazione è stato ripensato: per ottenere una luminosità uniforme e limitare i punti di alimentazione sono stati collocati apparecchi che montano sul medesimo supporto numerosi proiettori, opportunamente orientati. I nuovi corpi illuminanti presentano la tecnologia LED, che garantisce consumi ridotti rispetto la precedente configurazione e richiede una manutenzione meno frequente. Oltre alla luminosità, nei pressi delle uscite di emergenza sono stati predisposti gli appositi pannelli di segnaletica.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si è scelto di sfruttare i condotti già presenti. Prevediamo l'inserimento di ventilconvettori collocati al di sotto delle aperture. Per limitare la rumorosità dell'impianto si predispongono l'inserimento di silenziatori nei canali di mandata e ripresa. Le condizioni microclimatiche idonee saranno mantenute tramite un sistema di controllo a sensori dei parametri di umidità, temperatura e qualità dell'aria. Infine è prevista, per il miglioramento energetico del bene, l'applicazione di pellicole sulle superfici trasparenti per il controllo solare.

4.4. CONCLUSIONI

A partire dallo studio del contesto e della vicenda, ci siamo rese conto che definire una nuova destinazione d'uso per quest'area risultava essere un'operazione complicata sotto tanti punti di vista. Innanzitutto è stato necessario confrontarci con quanto già predisposto dallo Studio Ingambiente che si sta realmente occupando di questo sito. In secondo luogo le estese dimensioni del lotto e lo stato di abbandono delle Casere sono state le principali condizioni da affrontare e risolvere. Rispetto a quanto mostrato attraverso specifici approfondimenti nel paragrafo precedente, relativamente al Masterplan, riteniamo che la nostra ipotesi progettuale possa essere analizzata tramite due punti di vista: uno esterno ed uno interno.

Per quanto riguarda il nuovo parco urbano siamo partite dal considerare le tracce storiche come linee guida principali nella definizione dei percorsi e degli spazi. Inoltre abbiamo visto nel nuovo centro commerciale e nella viabilità già prevista dallo Studio Ingambiente, non dei vincoli limitanti, quanto piuttosto delle pre-esistenze territoriali da dover valorizzare. Ogni decisione tecnica, costruttiva e materica, ha avuto l'obiettivo di ricucire l'area così da renderla interamente fruibile e coesa. Con questo scopo si è cercato di evitare la creazione di spazi isolati o effettivamente inutilizzabili che potessero diventare, con il tempo, deleteri per lo sviluppo del tessuto urbano. Un sano riutilizzo del suolo è stato il motore principale nella generazione dei nuovi ambienti esterni caratterizzati da funzioni differenti così da poter risultare fruibili da tutti in maniera polivalente.

Internamente abbiamo posto particolare attenzione alla spazialità delle Casere, bene vincolato che, fin da subito, ci ha colpito per le unicità materiche e strutturali. Abbiamo pertanto scelto di trattare questo complesso nel rispetto dei principi del Restauro Architettonico. L'intento infatti non è stato quello di cambiare demolire o ricostruire quanto piuttosto rispettarne le peculiarità e le caratteristiche intrinseche. Il punto forza del nostro Masterplan risiede proprio nel progetto di valorizzazione di questo bene, che, nel corso degli anni, non è mai stato considerato in nessun piano attuativo. La scelta delle destinazioni d'uso da inserire deriva dall'attento studio del contesto e dalle interviste svolte ai soggetti qualificati. Attraverso queste operazioni abbiamo riflettuto sulle nuove funzioni interne, cercando di prevedere una possibile sostenibilità finanziaria dell'intervento attraverso l'introduzione di attività commerciali atte a generare un effettivo profitto economico.

La particolarità del nostro lavoro ricade proprio nella metodologia utilizzata: a partire dalle analisi territoriali, dagli studi della vicenda e dal confronto con membri della società, sono scaturiti una pluralità di fattori e stimoli che abbiamo cercato di interpolare durante la fase di elaborazione. Il confronto con la storia dell'area e della vicenda, con i soggetti coinvolti, con l'amministrazione e ciò che di fatto esiste ha permesso di produrre una ipotesi profondamente radicata nel contesto. L'apporto che abbiamo voluto dare con questo nostro elaborato nasce infatti dalla volontà di sperimentare una nuova progettualità, che derivi proprio dalla tradizione, dalla cultura e dalle esigenze del luogo e dei suoi abitanti.

CONCLUSIONE FINALE

Il percorso universitario che abbiamo affrontato pone particolare attenzione al Restauro Architettonico e ai beni tutelati, in quanto testimonianze storiche e culturali da valorizzare, al fine di garantirne la trasmissibilità futura e diffonderne l'essenza. In architettura la buona riuscita di un intervento è sicuramente uno dei principali scopi da perseguire, ma in questi anni ci siamo rese conto che ogni tema progettuale può essere trattato sotto tanti punti di vista differenti. Sceglierne uno in particolare da approfondire non è stato semplice, ma a seconda delle esperienze fatte e degli stimoli acquisiti, abbiamo preferito esaminare la rigenerazione di un'area industriale dismessa con l'obiettivo principale di tutelarne la memoria storica valorizzandola al meglio.

Ai giorni nostri è sempre più diffusa la necessità di riqualificare l'esistente per evitare il consumo di suolo. Sull'onda di questo proposito, abbiamo scelto di concentrarci sui magazzini generali di Brescia in disuso da alcuni decenni. All'interno dell'area ci siamo concentrate sulla valorizzazione dei vuoti derivanti da profonde demolizioni avvenute negli anni scorsi. La rigenerazione del sito viene ricercata grazie alla progettazione di un nuovo parco urbano e di un polo culturale e commerciale mantenendone l'identità storica e inserendo nuove funzioni attuali e in linea con quelle già presenti. La metodologia di lavoro da noi utilizzata è suddivisa in due momenti: la rilevazione dei vincoli esistenti da trasformare in punti di forza e la lettura delle tracce storiche come chiave di risoluzione del progetto. Il principio che ha guidato le nostre decisioni è stato proprio la rievocazione delle forme e dei volumi di ciò che oggi non è più presente, ovvero di alcuni magazzini, della ferrovia e del fiume che attraversavano l'area. Particolare attenzione è stata posta alla rifunzionalizzazione interna delle Casere, bene tutelato facente parte del patrimonio storico-architettonico. Questo complesso, caratterizzato da unicità materica e costruttiva, rappresenta l'unico superstite alle demolizioni e come tale, diventa il fulcro del nuovo parco.

La filosofia che ci ha indirizzate verso la proposta finale, è stata quella di non limitarsi a rispondere alle necessità del quartiere e della città, ma di cogliere l'opportunità di ridisegno del sito per una trasformazione all'insegna della cultura, tramite tracce storiche che siano in grado di manifestare la vera anima di questo luogo. Il nostro lavoro è stato influenzato dall'analisi del concetto di riqualificazione all'interno della sociologia urbana. L'interdisciplinarietà tra il Restauro e questa materia si è rivelata fondamentale. Questa metodologia ha evidenziato come il riuso degli ex edifici industriali possa diventare una nuova opportunità per la realtà urbana. In particolare nel nostro studio ci siamo dirette verso una rigenerazione urbana strettamente collegata con la storia, le tradizioni e la memoria di questo luogo. Attraverso l'utilizzo della cultura, abbiamo cercato di sperimentare cosa significhi ri-generare spazi e forme, tramite la ricostruzione materiale e immateriale e allo stesso tempo rispondendo alle reali esigenze di una società.

La vegetazione e la luce, raffinatamente collocate, sono diventati gli strumenti da noi scelti per far emergere le tracce storiche, ricucire gli spazi lasciati vuoti dalle demolizioni e che ad oggi risultano isolati rispetto a quanto già edificato e predisposto. L'uso sapiente delle regole e dei canoni del Restauro ci ha condotte verso una proposta di Masterplan che tenta di riconvertire gli antichi magazzini generali nei nuovi Magazzini Culturali di Brescia, dando piena voce proprio al Genius Loci.

La strategia perseguita è stata quella di non cancellare definitivamente la memoria del complesso, materialmente andata perduta in seguito alle demolizioni completate nel 2012. La storia assume infatti un ruolo predominante nell'assetto morfologico del nuovo parco: da una parte protagonista nella rievocazione degli edifici non più presenti, dall'altro strumento per generare nuovi spazi da offrire alla città. L'approfondita conoscenza del sito, ci ha permesso di elaborare una serie di input determinanti per le decisioni tecniche e operative. Lo studio dei documenti di archivio, degli elaborati originali e della vicenda degli ultimi dieci anni, sono diventati il motore trainante del nuovo disegno. Grazie a ciò, la vocazione storica dei magazzini emerge attraverso un disegno che evoca il passato. Il nostro percorso progettuale si è così diretto verso un ricongiungimento delle tracce storiche e della territorialità di questo luogo. La soluzione di questo studio nasce quindi dal territorio proprio grazie ai segni della storia, pur recente, del sito. Il risultato è un'ipotesi a livello di Masterplan profondamente radicata nel contesto e che, per tale motivo, trova collocazione unicamente in questo luogo.

La difficoltà che abbiamo riscontrato è stata comprendere in che modo utilizzare gli elementi storici per il ridisegno del tessuto urbano che ad oggi risulta frammentato e privo di funzioni pensate per il quartiere e la città. In seguito all'approfondimento teorico legato alla sociologia urbana, abbiamo cercato di dare voce alla società che abita e vive questo ambiente. Le interviste e il confronto con i soggetti coinvolti sono diventati parte integrante della fase conoscitiva. L'intento è stato quello di restituire attraverso il parco una nuova dimensione urbana vivibile per tutti. Inoltre abbiamo dato voce alle numerose richieste dei cittadini in merito al mantenimento e alla valorizzazione delle Casere, rese il punto forza del progetto in quanto ultima testimonianza rimasta. La capacità di fondere le tracce storiche e le esigenze sociali ha rafforzato la proposta presentata che, grazie a queste chiavi di lettura, è definita da una sequenza di spazi e situazioni differenti. A caratterizzare ulteriormente il disegno e l'integrazione di ogni elemento, sono infine le nuove connessioni. La viabilità proposta rende l'ambiente leggibile nelle diverse sfaccettature che ogni zona può assumere. La volontà di inserire un percorso univoco ha lo scopo di riconnettere l'intera area e le diverse destinazioni d'uso che la caratterizzano.

Rispetto alle numerose proposte che si sono susseguite nel corso degli anni, il motore che ci ha condotte verso questo risultato, è stata la profonda comprensione del luogo dal punto di vista storico, morfologico e sociale. Questa esperienza ci ha mostrato come le fasi che precedono la progettazione siano fondamentali e profondamente incisive nelle successive scelte. Allo stesso modo, l'incontro con il tessuto sociale e l'ascolto delle reali esigenze, influiscono fortemente nella riuscita di un intervento. Infine, durante la realizzazione di questo lavoro, la collaborazione si è rivelata essere un requisito fondamentale: il confronto ci ha infatti permesso di affrontare ogni problematica attraverso prospettive diverse che hanno generato incontri costruttivi. In questo modo abbiamo cercato di perseguire quelli che sono i fondamenti del Restauro integrandoli con gli stimoli derivanti dalla sociologia urbana. Questo approccio metodologico ha arricchito la nostra conoscenza stimolando la curiosità in ogni scelta progettuale, per la maggior parte influenzate dalla profonda comprensione del luogo e delle persone che lo abitano.

“Solo quando comprenderemo i nostri luoghi, saremo in grado di partecipare creativamente e di contribuire alla loro storia.”

(C. Norberg-Schulz)

A. Componenti dell'amministrazione Comunale

• ASSESSORE ALL'URBANISTICA



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Quest'area qua era un 'area chiusa con una serie di problematiche di degrado. La proprietà aveva un custode ma erano comunque consapevoli che all'interno c'era malavita droga e degrado.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Il progetto è variato. Quello che loro prevedono è che in sostanza ci siano dei dislivelli all'interno dell'area, e ci sia una separazione tra verde privato e verde pubblico. e sono attive delle connessioni, dei passaggi pubblici che permettono di mettere in connessione il quartiere con l'area.

Ad oggi l'area delle casere deve avere un fronte omogeneo su via Dalmazia, mantenendo. Ai lati degli spazi di respiro. l'area vicino alle casere sarà dedicata alla logistica secondo il progetto.

Mantenuto l'ingresso originale.

Volontà di costruire un albergo nel lato sud est

l'importante è capire che il nuovo progetto prevederà nuova piantumazione di verde.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Servono connessioni attive, quello che si è tentato di fare con il nuovo progetto è quello di connettere questa zona con le residenze e l'altra parte di quartiere limitrofo. Anche se si dovrà aspettare ancora un po' di anni.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

È chiaro che i cittadini insistevano perché le casere diventassero un luogo pubblico, però è un bene privato! I cittadini volevano che il comune acquistasse il bene (che però costava 7/8 milioni di euro), e quindi alla fine il comune ha dovuto decidere se fare le opere di viabilità sulle vie del quartiere o acquistare il bene. Avrebbero dovuto rinunciare a tutte le opere di urbanizzazione che sono state fatte, per portare a casa "quel bene", di cui non avremmo saputo cosa farne. Quindi oggi le casere sono tutte private tranne il parco limitrofo.

Il comune è disponibile alla maggior flessibilità possibile, il problema è però sempre il problema della capacità del comune di metterci risorse!

Quello che però è stato fatto è quello di individuare un magazzino per Bresciamusei. Loro hanno partecipato mettendo a disposizione il piano interrato, però poi il tutto è rimasto fermo. Il problema è che prima devono rendere il bene accessibile. Inoltre dobbiamo ancora capire anche che tipo di assetto a terra avrebbero potuto configurare. Quindi da quello che ho capito io il comune andrà ad approvare il progetto di Botticini. E pare che ci sia un interesse ad ampliare lo spazio destinato a magazzini.

*Quando i cittadini si sono mossi ha visto partecipazione all'interno del quartiere?

Beh si c'è sempre stato molto interesse da parte dei cittadini a capire e a comprendere la vicenda. Anche se penso che i cittadini faticino a capire l'iter. Non capiscono che il comune non ha la disponibilità di acquisire il bene dal privato, e non vuole investire per un'opera pubblica.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda? Vogliamo capire anche dal punto di vista dei cittadini se è conosciuta l'area la vicenda e in particolare le casere su cui poi noi abbiamo intenzione di fare un progetto di restauro.

Ad ora l'ultimo progetto deve essere ancora pubblicato sul sito del comune, è in corso una revisione di questo piano attuativo, che è già stata protocollata, peraltro sulla stampa di qualche giorno fa è già uscito un articolo anche se non ha avuto nessuna approvazione del comune, nonostante l'accordo e l'iter siano in atto, la giunta al giorno 30 aprile non ha ancora approvato nulla. Tecnicamente il piano proposto funziona, anche la soprintendenza ha risposto positivamente. Ma la giunta si deve ancora riunire. Poi dopo è in capo alla giunta la delibera. Quindi questo piano per ora non c'è nulla. La giunta si riunirà il giorno 6 maggio. Talvolta i cittadini non sanno come funziona, la vicenda è complessa e frastagliata. È da anni che si stanno avanzando proposte.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Pensate che quando hanno cominciato a pulire alcuni cittadini erano felicissimi, e hanno cominciato a scrivere al comune quando avrebbero pulito un'altra area della zona. Questo perché i cittadini non hanno idea di come funziona l'iter e quindi non sono a conoscenza del fatto che se il proprietario è privato, deve essere ad iniziativa del privato sistemare la sua proprietà. Hanno avuto esposti negativi anche dagli ambientalisti perché hanno tagliato gli arbusti spontanei che erano cresciuti all'interno dell'area durante gli anni di abbandono.

INTERVISTE

Di seguito si riportano i colloqui effettuati durante la realizzazione del nostro elaborato.

Abbiamo individuato quattro categorie al cui interno sono state selezionate tre figure:

A. Componenti della amministrazione Comunale

B. Attori tecnici

C. Membri del quartiere e della città

D. Altri soggetti legati alla cultura e alla Città

Si genera così una rete di attori che delineino punti di vista differenziati:



10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato? Quando è stato vincolato il bene, com'era vista la vicenda dal punto di vista dell'amministrazione, cioè era concorde o no con il mantenimento delle casere?

Stavamo dicendo qual'è la posizione nostra, è stata quella di dire: bene l'edificio c'è cerchiamo di affiancare il privato per farlo vivere per trovare una destinazione d'uso appropriata. Io vedo difficile una destinazione ad uso pubblico.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

In realtà queste sono scelte che noi abbiamo ereditato ed erano contenute nel Pgt del 2012; ed è vero che qua c'era la convenzione che diceva di dover essere realizzata la sede unica del comune, ma comunque anche questo vecchio centro Flaminia stiamo lavorando perché non sia abbandonato, abbiamo creato connessioni della strada. E comunque anche i commercianti del vecchio Flaminia sono molto preoccupati, ma dovrebbero arrivare dei nuovi commercianti al posto della Coop.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

In realtà queste sono scelte che noi abbiamo ereditato.

Quindi ad ora per quanto riguarda la nuova apertura del centro commerciale diciamo che conseguenze vede rispetto a prima?

Su questo centro commerciale voci che girano non troppo bene, però vi racconto una vicenda: quando loro hanno presentato il progetto per conto di Coop, il nuovo centro era chiuso sul retro, e sono stata io personalmente ad insistere sul creare la connessione con il parco, perché non diventasse il retro di un centro commerciale, addirittura di studiare meglio con il muro che delimita la zona. E abbiamo insistito che questa diventasse una piccola piazza e diventasse anche un luogo per eventi.

Secondo me oggi come oggi il centro commerciale ha difficoltà, e l'unica chance di sopravvivenza è forse l'apertura del parco.

Ad oggi i parcheggi sono liberi quelli per lo meno all'esterno.

Un po' adesso quello che si è cercato di fare è far diventare il parco una ramificazione che connette gli spazi. Anche se ad oggi il sindaco ha paura perché dice che finché non ci saranno le residenze sarà un luogo poco sicuro. Ma penso che apriranno comunque il parco.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Stavamo dicendo qual'è la posizione nostra, è stata quella di dire: bene l'edificio c'è cerchiamo di affiancare il privato per farlo vivere per trovare una destinazione d'uso appropriata. Io vedo difficile una destinazione ad uso pubblico. Anche dal punto di vista dell'areazione, dell'illuminazione, dell'antincendio, io non so quanto effettivamente possano con tutti i vincoli che ci sono, non penso che un edificio come questo possa diventare un riuso di tipo pubblico. Questo è comunque un deposito di formaggi e quindi la struttura è formata da tutti pilastri ravvicinati.

Quindi dovrebbe esserci una funzione non pubblica, e rimarrebbe del privato, ma sarebbe possibile affittare al comune?

Il comune ha dimostrato interesse solo nell'affittare la parte dello scantinato ossia della parte di magazzino centrale del deposito. Cosa ci potrebbe stare in un edificio come questo? È possibile un mercato coperto, però bisogna capire chi investe per una cosa simile. C'è chi dice che invece non funziona come mercato coperto perché non c'è troppa densità, anche se potrebbe attirare le persone dal sud di Brescia.

• **TECNICO UFFICIO URBANISTICA**



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Sicuramente risulta degradata come zone il Parco Gallo per la scarsa illuminazione e la presenza di attività pericolose a qualsiasi ora del giorno.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Manca un'area verde che sia attrezzata e con funzioni utili ai cittadini, per esempio campi sportivi. Insomma un parco che sia fruibile.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Appuntare aree fruibili e sicure.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

/

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

No.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Si, sui giornali è un tema all'ordine del giorno e anche qui in Comune la questione viene trattata quasi sempre durante le riunioni della Giunta. Inoltre mi ha colpito dell'ultimo progetto il sovradimensionamento delle residenze e la mancanza di progettualità nel parco.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Sicuramente è una conseguenza di scelte dell'amministrazione passata.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato? Quando è stato vincolato il bene, com'era vista la vicenda dal punto di vista dell'amministrazione, cioè era concorde o no con il mantenimento delle casere?

Assolutamente sì, sono un esempio architettonico da salvaguardare e valorizzare.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

E' già evidente come il centro commerciale, dopo pochi mesi dall'apertura, non stia funzionando. Si tratta di una scelta esclusivamente a favore dell'ipermercato interno, ma non si è tenuto conto delle esigenze del quartiere.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Sicuramente non uno spazio commerciale così grande, piuttosto spazi a destinazione pubblica.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Penso che bisognerebbe puntare sull'arte e la cultura e porre l'attenzione verso il sociale. Una ipotesi potrebbe essere che il Comune acquisti le Casere per investire in un intervento importante.

• URBAN CENTER BRESCIA



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Spesso ci sono arrivate segnalazioni da parte dei cittadini in merito alle problematiche nei parchi e nei luoghi pubblici di questo quartiere. La potenzialità deriva dal fatto che è un quartiere molto attivo, ci sono numerose associazioni attive in ambito culturale.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Mancano proprio degli spazi in cui queste associazioni possono riconoscersi.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Al di là degli spazi pubblici, la questione più urgente riguarda le aree verdi. Ce ne sono 3 presenti prive però di una vera identità, eppure nonostante questo vengono molto vissuti durante il giorno, pensiamo a come potrebbero essere questi parchi se ci fossero anche delle apposite attrezzature per funzioni differenti.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Assolutamente sì, è molto facile raggiungere il centro e allo stesso tempo la periferia.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Noi ci occupiamo proprio di questo e possiamo dire di essere attivi nel nostro territorio, ascoltiamo di continuo la voce dei cittadini cercando di rispondere concretamente alle loro richieste. Da questo punto di vista fondamentale è la ricerca che abbiamo svolto con "Mappiamo le Culture", il risultato è stato quello di una numerosissima partecipazione dei cittadini nella ridefinizione della nostra città.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

Io personalmente non posso rispondere ma posso dire che i cittadini non lo sono.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Assolutamente sì, la mia esperienza in Comune mi ha permesso di essere sempre a conoscenza di quanto sta succedendo anche se a partire dal 2008 la vicenda è diventata sempre più complessa. Si pensi per esempio ai passaggi legati all'interramento del fiume Grande, seguito appositamente da un grande studio di Ingegneria. Personalmente ho sempre seguito gli sviluppi e i diversi progetti susseguiti. Secchi per primo aveva individuato quest'area degradata come potenziale area di riqualificazione. Oggi però possiamo dire che questo non è ancora successo a causa dei numerosi cambiamenti intercorsi.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

/

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Assolutamente sì, sono anche state mappate dal nostro progetto di mappatura proprio come luogo di cultura in quanto testimoni del passato industriale di Brescia.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

/

L'Urban Center è un servizio comunale dedicato ad attività di ricerca, progettazione partecipata e comunicazione sui temi della città e dei suoi processi di trasformazione. Come laboratorio di cultura urbana gestisce uno spazio informativo, organizza mostre, seminari o conferenze e coordina percorsi di progettazione.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Non saprei rispondere esattamente ma qualche anno fa i ragazzi di "BresciaNuova" hanno proposto una nuova destinazione d'uso per le Casere che prevedeva un nuovo centro polifunzionale culturale per la città.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Per una maggiore integrazione sono necessari spazi dove la comunità possa coltivare la propria identità ma credo che questa prospettiva sia molto difficile dato che il Comune ha deciso di non occuparsene.

B. Attori tecnici

Lo **Studio Associato Ingegneria ed Ambiente**, sito nel centro storico di Brescia, è attivo nell'ambito edilizio dal 1955. Si è occupato della progettazione e costruzione del nuovo Centro commerciale Flaminia e ad oggi sta completando la predisposizione del Parco urbano.

• **STUDIO INGAMBIENTE**



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Non saprei.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

/

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

/

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Si funzionano molto bene.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

/

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

No.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

Sicuramente migliorata con l'inserimento del nuovo Centro commerciale Flaminia.

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Noi siamo subentrati nella progettualità della vicenda successivamente alla proposta progettuale di Libeskind.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

E' stata una scelta necessaria dato che la maggior parte degli edifici, per le esigenze di bonifica, avrebbero richiesto un maggior dispendio di sforzi economiche progettuali. Inoltre non rappresentavano niente di particolare da mantenere.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

No perchè per noi hanno rappresentato un grande problema progettuale.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Sicuramente è un punto di partenza per riqualificare questa area da anni in stato di abbandono.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

/

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Penso che il parco rappresenterà a pieno questa funzione.

• **ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI BRESCIA**



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Sicuramente è necessario riuscire ad individuare negli ambiti di trasformazione quegli elementi che possono essere generatori di regolazione, di forma o di spazi. In questa zona della città i grandi manufatti industriali si pongono come cattedrali delle industrie per la dimensione e il per il carattere, oltre che per la spazialità specifica. Per questo risultano essere una potenzialità. La sfida è farli diventare luoghi centrali rispetto a cui orientare tutta la trasformazione.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

/

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Secondo per me per capire le necessità di un'area, le istituzioni dovrebbero affidarsi all'architetto. Gli architetti negli ultimi 30 anni hanno perso un ruolo riconosciuto.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

/

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Si. Per primo Secchi aveva colto i poli industriali, legati alla memoria che ha reso Brescia uno dei più grandi poli d'Italia. Ne aveva colto una potenzialità. Non c'è stata però una consapevolezza del valore di queste strutture.

Oggi attraversare aree industriali dismesse provoca amarezza perché sono stati abbandonati questi templi dell'industria. Sono potenzialmente riutilizzabili se pensati in ottica di valorizzazione perché sono strutture straordinarie.

Per questa area c'è stato un totale atteggiamento di indifferenza che ha comportato la demolizione. Brescia non è solo una città industriale per le grandi aree ma anche per quelle piccole radicate nel tessuto periferico che sistematicamente in questi anni sono stati demoliti e sostituiti da tremendi interventi residenziali.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Io penso che demolire per poi ricostruire strutture che periferizzano ulteriormente l'ambito sia inutile. Purtroppo come per la maggior parte degli ex poli industriali ha prevalso, a Brescia come a Milano, la demolizione. In generale il tentativo di recuperare viene vista come opposizione alla libertà dell'operatore, tuttavia con la sostituzione la memoria di queste strutture viene perso.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Si sono d'accordo, credo che il tema sia quello di non avere l'atteggiamento della tabula rasa ma riuscire a ritrovare all'interno di queste aree, gli elementi più qualificanti.

Lavorare sulla dialettica tra conservazione dei manufatti più significativi, facendoli diventare come monumenti generatori delle trasformazioni, può essere fatto con maggior consapevolezza. Le Casere in quest'ottica possono diventare elementi da cui far partire la rigenerazione del tessuto. Riuscire a integrare demolizione e conservazione deve essere alla base di tutti gli interventi che si definiscono conservativi.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

/

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Al posto del centro commerciale bisognava occuparsi del tema delle Casere, tuttavia riuscire a capire come questo tipo di struttura può essere valorizzato dal punto di vista economico non è semplice. Si parte dal presupposto che una struttura esistente sia un vincolo, in realtà grazie alla qualità straordinaria dei manufatti, le Casere possono porsi come luoghi in grado di funzionare come una piccola centralità rispetto all'ambito di riferimento quindi una valorizzazione degli spazi all'interno, una qualificazione dell'uso di questi edifici che può essere diversa (spazi economici, culturali, commerciali, di socialità) che però non siano solo ipermercati ma restituiscano un uso complesso e articolato.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

/

• SOVRINTENDENZA DI BRESCIA



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

/

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

/

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

/

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Oggi il tema della partecipazione è importante e centrale, come rapporto e interlocuzione col cittadino. E' un tema serio.

Ne parlano tutti, soprattutto le amministrazioni, però o si costruisce un processo credibile con conclusioni concrete o altrimenti è inutile.

I cittadini partecipano meno all'attività politica perché vedono che incidono sempre meno, non si può solo fare progetti e partecipazioni senza portare a nulla di concreto, senza risposte. Sicuramente l'architettura o l'urbanistica partecipata è un percorso molto complesso, faticoso perché deve essere governato e gestito ma può essere un percorso vincente.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Certamente, non solo per quanto riguarda le Casere, ma per tutta la vicenda. Questa è un'area molto importante che rappresenta il passato di Brescia. E' stata un'area strategica e come tale andrebbe molto più conservata, non solo le Casere.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Personalmente penso che sia stato un grave errore, da parte dell'Amministrazione, accettare quanto proposto dallo studio che se ne stava occupando.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Le casere rientrano nella definizione di strategie ambienti, sono testimonianza di una funzione storica della città e purtroppo ne sono l'unica parte che rimane. Conseguentemente questi edifici per la datazione storica e perché rappresentano un ciclo economico importante sono essenziali da mantenere. Il tema dei beni culturali viene ampiamente ripreso dalla pianificazione regionale e provinciale, a volte però dimenticato da quelle comunali. Le casere dal piano paesistico contenute nel piano paesaggistico provinciale sono definite bene storico culturale. Il tema non riguarda la bellezza, in architettura non esiste un principio di bello e brutto ma è meglio considerare il significato e la capacità di una architettura di rappresentare una funzione per un luogo. Le Casere per loro natura sono una architettura di pregio perché rappresentavano, in forma e estetica, la funzione che assolvevano. Un tempo la forma architettonica derivava dal contesto mentre oggi la prefabbricazione ha annullato questa distinzione.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Mi auguravo che la Coop cedesse perché questa tipologia così come è stata disegnata sia la morte definitiva di questa area, il resto sarebbero dei residui. Il quartiere Don Bosco avrebbe dovuto pretendere qualcosa di più.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Sicuramente per le casere, per la dimensione non si può pensare di impiegarle per una semplice servizio di quartiere ma sono uno spazio di interesse e rilevanza maggiore. Il tema va affrontato guardando quello che c'è nella città oggi. Si pensa sempre al riuso degli edifici in funzione dell'edificio stesso, senza cercare di ragionare e capire qual'è il sistema di servizi a scala urbana che potrebbe trovare collocazione. Io credo che il riuso pubblico o di interesse generale per le casere troverebbe la condizione di essere svolte in maniera adeguata e dare senso al mantenimento del fabbricato.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Sicuramente il problema è che alcuni progetti ormai non sono più adatti a questi anni. Non conosciamo e non studiamo più né la storia né l'evoluzione del tessuto urbano, siamo convinti che oggi le aree di trasformazione debbano essere trattate per frammenti tra commerciale, residenza per raggiungere la fantomatica mixité ma fare urbanistica non è questa. Non si tratta di percentuali, le aree di trasformazione non vanno solo disegnate, così non serve a nulla. Oggi servono progetti e programmi di sviluppo della città. Serve strategia.

.....

C. Membri del quartiere e della città

• PRESIDENTE DEL CONSIGLIO



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Da una parte le aree verdi sono una potenzialità perché hanno varietà di piante bellissime. Abbiamo organizzato con le scuole e la biblioteca una nuova iniziativa per i bambini e i ragazzi di classificazione delle specie arboree, proprio per valorizzare il parco che abbiamo. Sicuramente d'altro canto risulta un'area molto degradata, zone come il Parco Gallo per la scarsa illuminazione e la presenza di attività pericolose a qualsiasi ora del giorno. Inoltre è un quartiere molto vecchio, l'età media è molto alta e questa cosa non attrae nuove famiglie.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Discussione del territorio: continuità familiare (case accessibili per tutte le giovani coppie, per

Il consiglio del Quartiere Don Bosco è una istituzione regolata dal Comune per dar voce alle problematiche, esigenze e criticità espresse dai cittadini.

creare famiglie), cosa che l'amministrazione comunale non tiene in considerazione. Si pensa solo ad alzare il livello economico del quartiere.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Dal punto di vista sociale manca tutto: manca identità e punti di aggregazione in cui coltivare la comunità.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Siamo molto fortunati da questo punto di vista, i servizi sono presenti e funzionano. In realtà vogliono inserire un nuovo trenino in via Corsica, che già hanno ristretto, questo penso che porterà delle problematiche alla viabilità.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Partecipazione oggi c'è ma non funziona, viene fatto tanto dal consiglio senza però avere l'appoggio concreto dell'amministrazione. Vengono fatte tante iniziative ma poche risposte concrete per migliorare il quartiere, anche nelle piccole cose: miglioramento delle strade, dei marciapiedi, degli attraversamenti pedonali.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

No. Quanti soldi ha incassato il comune con le opere di urbanizzazione? 3 rotonde e via Corsica, bella ma poco funzionante perché non è stato valutato se era utile stringere la carreggiata in quel modo, inoltre non sono state concesse ai commercianti le aree richieste per carico e scarico. Tutte scelte piccole che però nella vita quotidiana pesano. I parchi ce ne sono 3, uno molto grande e due piccoli ma che non sono adeguatamente attrezzati inoltre sono pericolosi perché manca l'illuminazione. Fino a 10 anni fa questi parchi erano molto più vissuti con attività anche serali, concerti e eventi che vitalizzavano l'area.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

Stanno chiudendo via via.

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Sì, ne parliamo sempre durante le nostre assemblee. La vicenda è cambiata molto nel corso degli anni. E' stata fatta una lottizzazione parziale. 20 giorni fa è di nuovo cambiata: ora è prevista di fianco alle casere una grande piazza, e condomini meno bassi, a 6 piani. Anche per il parco, come si fa a pensare a aree sportive senza le strutture? (Es. Spogliatoio). Poi sinceramente andare ad inserire un nuovo parco, così come ne abbiamo già, non serve a niente. Poi chi ci va là? Solo per andare al parco? Diventerebbe subito abbandonato se non inseriscono delle funzioni che attivino tutta la zona.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Male nel senso che al posto degli edifici sono previste delle grandi residenze, anche troppe, con forme non concordi con quelle del quartiere. Hanno posto tanta attenzione alle opere di urbanizzazione e poca all'area di per sé.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' a conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Sì, anche se rappresentano un problema. Il Comune dice, prima bisogna trovare chi trova i soldi per riqualificarle. Ma perché non ragionare al contrario? Prima trovare l'idea e poi aprire un bando. Internamente è una struttura molto complicata per la numerosa pilastatura che frammentano tutto lo spazio e che non possono essere eliminati altrimenti crollerebbe tutto. Dal punto di vista della fattibilità della proposta di utilizzo è una sfida difficile.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale? Già c'era un altro centro commerciale, il vecchio flaminio, perché la scelta di un altro centro commerciale?

Il centro commerciale ha il problema che tra 4/5 anni sarà vuoto. La Coop strategicamente aveva bisogno di un punto molto vivo che raccogliesse l'entrata della città, ha chiuso due dei suoi ipermercati nei dintorni per aprire questo più grande.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Ascoltare le voci di quartiere.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Sarebbe interessante creare un punto di riferimento MULTICULTURALE, non solo per questo quartiere, ma per tutti i quartieri limitrofi per ricucire la zona sud. In tutti questi quartieri l'età media e il numero di stranieri è simile, le esigenze sono le stesse. Attualmente questa zona è un mortorio, servirebbe un centro con attività sociali multifunzionali per giovani, per sviluppare la CULTURA (es. Bologna.), per creare la sede del Comitato. Negli anni abbiamo proposto 10 diversi possibili sedi per il Consiglio di Quartiere, tra cui la biblioteca comunale all'interno del quartiere, ma è sempre stato negato. Restringere la funzione esclusivamente al singolo quartiere sarebbe un errore perché non avresti l'attenzione dell'amministrazione e ti chiuderesti verso gli altri quartieri. Il quartiere NON ha spazi pubblici, o spazi per i più piccoli o per la creatività. Bisogna trovare funzioni che rivalizzino il quartiere, senza farlo morire, attraendo le famiglie qui.

• CITTADINO ATTIVO DEL QUARTIERE



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Grandi potenzialità non mi vengono in mente. Criticità invece molte: parco via Sardegna, punto strategico tra scuola media, era messo male per spaccio (da un anno parco di nuovo deserto perché si sono spostati al parco gallo), poco investimento per valorizzarlo (no fontana, no giochi, no illuminazione). Fascia sud svantaggiata perché via di mezzo tra centro e paesi, manca identità, ci sono tante comunità e tanti dormitori. E' un quartiere di incrocio, molti residenti sono lì perché di passaggio.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Parco giochi e più negozi di vicinato, botteghe. Qualche cosa che dia identità, è impersonale e senza luoghi di ritrovo (spazi pubblici, piazze..)

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Spaccio di droga.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Quartiere di incrocio, molto fornito e molto accessibili. Trasporti perfetti, anche per andare in centro.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Sicuramente è un quartiere molto attivo e veniamo spesso informati, c'è la parrocchia di santa Maria in Silva che è significativa per alcune attività anche per la provincia (il prete è un bel punto di riferimento).

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

Sì anche se sono poco attrezzati.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

Stanno andando scomparendo le piccole attività. C'è un forte turn over delle attività commerciali, non ci sono più banche né ristoranti. Non ci sono più botteghe e negozi per il vicinato.

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Sì, per quello che ho visto sul giornale.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Poco rilevante anche se mi dispiace che un'area con un significato storico così importante non sia stata valorizzata, cosa che invece per esempio è stata fatta con i Magazzini Generali di Verona.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Va bene, se valorizzato. Se rimane dismesso potrebbero anche abatterle.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Potenzialmente uno sbocco utile molto fruibile non nelle vie del quartiere ma concretamente niente se non dare un'ultima batosta agli esercizi commerciali che ci sono, specialmente spostando la Coop dal vecchio Flaminia.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Qualcosa per il quartiere.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Campi sportivi nel parco urbano e attrezzature ricettive (tennis, pallavolo, pallacanestro) + struttura sportiva polivalente e ricreativa.

• CITTADINO ATTIVO DEL QUARTIERE



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Essendo al limite del centro, quest'area rispecchia un po' l'idea della periferia come luogo dove si scatenano determinate violenze. Credo che Brescia non possa permettersi questo, di lasciare andare così le periferie. Oltre al centro è necessario occuparsi di tutti i quartieri e di tutte le realtà presenti, e del benessere del territorio intero. Su questo c'è molto da fare.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Nel quartiere mancano spazi di aggregazione, spazi dedicati ai cittadini. Bisogna anche rendersi conto di quanto stiano cambiando i cittadini e di conseguenza cambiare i progetti previsti per questa città. Cosa che può avvenire ascoltando i cittadini.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Penso che la vera urgenza sia la cattiva gestione del quartiere, dal punto di vista amministrativo che vincolano le tempistiche in base ai propri impegni interni o in base alle proprie campagne elettorali. La necessità è quella di agire ora e non perdere tempo.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Io lo vivo quotidianamente da più di 20 anni e direi di sì.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Io credo che a volte ci sia mancanza di conoscenza del territorio, non è sufficiente frequentarlo una volta ogni tanto per capire le peculiarità. Bisogna frequentarlo quotidianamente ascoltando le persone del territorio. Alcuni tentativi di partecipazione ci sono stati e ci sono, però poi concretamente poco cambia. È necessario che la politica urbana ci sia, ascolti, sia in mezzo alla gente per poter effettivamente portare a miglioramenti.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

È una questione complessa, ci sono diversi soggetti coinvolti: gli amministratori che devono prendere atto delle necessità, dell'impoverimento e delle cose che succedono. Spesso si parla di sfruttamento del territorio e speculazioni legati alla materia economica, questo porta avanti il bene economico rispetto alle esigenze sociali. Insieme all'amministrazione però ci sono i cittadini, non si può aspettare solo i lavori da parte dell'amministrazione, anche il cittadino deve prendersi cura del suo territorio: i territori miglioreranno con deciso coraggio quotidiano di chi li vive, per una città migliore.

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

Ogni progetto che prova a prendersi cura di una parte di territorio sicuramente aiuta il quartiere a crescere. Oggi i piccoli spazi commerciali stanno chiudendo e non ci stiamo prendendo cura di questa problematica.

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Nel quartiere ci sono tante questioni aperte da anni, che riguardano la rigenerazione, oltre che l'area delle Casere. Soldi ce ne sono per fare certe cose, il problema è non cadere nella speculazione e non vedere quali sono le esigenze: si continuano a creare uffici, e gli spazi per le famiglie?

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

/

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Le Casere sono pezzi di tradizione di possibilità, bisogna capire come fare.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Penso che non fosse la vera esigenza di questa zona. Non investiamo mai sugli spazi creativi, che alla fine sono più importanti dei centri commerciali, non in termini economici ma in termini di "bene della città".

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Io penso che bisognerebbe puntare sulla Cultura: trovare scuole, uni, spazi educativi che educino al bene comune mancano.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Più che funzioni spazi, abbiamo bisogno di spazi aperti in cui i cittadini si possano incontrare e riconoscere.

D. Altri soggetti legati alla cultura e alla città

• LEGAMBIENTE BRESCIA



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Tutta la zona presenta degradi legati allo spaccio, ai problemi di convivenza tra le diverse popolazioni che abitano la zona. Inoltre c'è la questione di mancanza di coesione tra le differenti culture delle popolazioni presenti.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Creare spazi verdi il più possibile inclusivi e che prevedano spazi di aggregazione, cosa che per esempio al parco gallo manco.

Mancanza di strutture che definiscono funzioni diverse all'interno dei parchi esistenti.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

/

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

Legambiente riceve spesso segnalazioni da vari cittadini e normalmente la nostra associazione cerca di affrontare la questione confrontandosi con le istituzioni. Vengono infatti presentati i problemi al comune o alle istituzioni competenti. Ci sono altre modalità, per esempio attraverso azioni di protesta, anche se si parla più di azioni che cercano il dialogo con le istituzioni. Il problema

Legambiente è un'associazione nata alla fine degli anni '80 che pone attenzione alle problematiche ambientali della città, sensibilizzando e coinvolgendo i cittadini.

è che la maggior parte delle volte si tratta di strategia politica, ma poi non ci sono risposte concrete. E' l'amministrazione che alla fine decide.

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

/

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Assolutamente no, sarebbe stato utile mantenerli tutti. Una volta la muratura esterna era utilizzata da artisti di strada per realizzare dei murales.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato? Quando è stato vincolato il bene, com'era vista la vicenda dal punto di vista dell'amministrazione, cioè era concorde o no con il mantenimento delle casere?

I cittadini hanno contribuito al far apporre il vincolo, ma poi niente di più, son stati fatti anche progetti da ragazzi giovani.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Dopo il centro commerciale è tutto in stallo, stan facendo il parco ma delle Casere non si sa cosa fare.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Sarebbe stato utile qualsiasi altra scelta sicuramente, una volta lì c'era il progetto dei nuovi uffici comunali, forse era più utile questo, liberando luoghi storici del centro per altri compiti

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

E' una struttura strana, quindi bisognerebbe trovare più funzioni date le dimensioni.

L'Ance è l'associazione nazionale dei costruttori edili di Brescia.

• ANCE BRESCIA



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

Non saprei rispondere con esattezza perché non frequento quotidianamente il quartiere ma da quanto si evince dai fatti di cronaca, sicuramente i parchi risultano essere le aree più critiche e degradate.

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

/

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Parlando di Brescia Due è un'area con grande potenziale, il lavoro di questi anni dovrebbe concentrarsi sulle aree di questa parte di città

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

/

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

/

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Certo, abbiamo seguito con attenzione la vicenda pubblicando spesso sul nostro quotidiano il nostro punto di vista.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

Scelta discutibile ma che può essere anche giustificata se però c'è già la predisposizione per come sostituirli.

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Si so che sono vincolate ma non mi sono particolarmente battuto per il mantenimento.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

Probabilmente potrebbe essere visto come un modo per rivitalizzare l'area.

12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

/

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Sicuramente attrezzare il parco nella maniera adeguata potrebbe essere un bel punto di partenza.



1) Quali sono le zone più critiche e degradate dell'area? Quali invece le potenzialità?

/

2) Cosa manca nel quartiere e cosa potrebbe migliorare?

Manca sicuramente un polo museale che racconti la storia del quartiere e l'evoluzione di questa parte di città.

3) Quali sono le principali e più urgenti necessità del quartiere?

Spazi dove coltivare la cultura.

4) Esistono nel quartiere servizi e trasporti adeguati?

Direi di sì.

5) C'è inclusione nella partecipazione cittadina? Vengono ascoltate le considerazioni del comitato?

/

6) E' soddisfatto del numero di spazi ricettivi e spazi aperti della zona?

/

7) Come si presenta la situazione di quest'area nei termini di esercizi commerciali-ricettivi?

/

8) E' a conoscenza degli ultimi sviluppi della vicenda?

Sì, siamo stati anche in parte coinvolti quando era stato trovato un accordo tra i proprietari delle Casere e il Comune per destinare parte dell'interrato a deposito delle nostre attrezzature.

9) Come ha vissuto la distruzione di tutti gli edifici?

/

10) E' d'accordo sul mantenimento delle Casere? E' ha conoscenza del fatto che sia un bene vincolato?

Certamente, son d'accordo perchè internamente potrebbero essere sfruttate per generare molti spazi utilizzabili dalle associazioni o per attività culturali.

11) Cosa ha portato al quartiere l'apertura del nuovo centro commerciale?

/

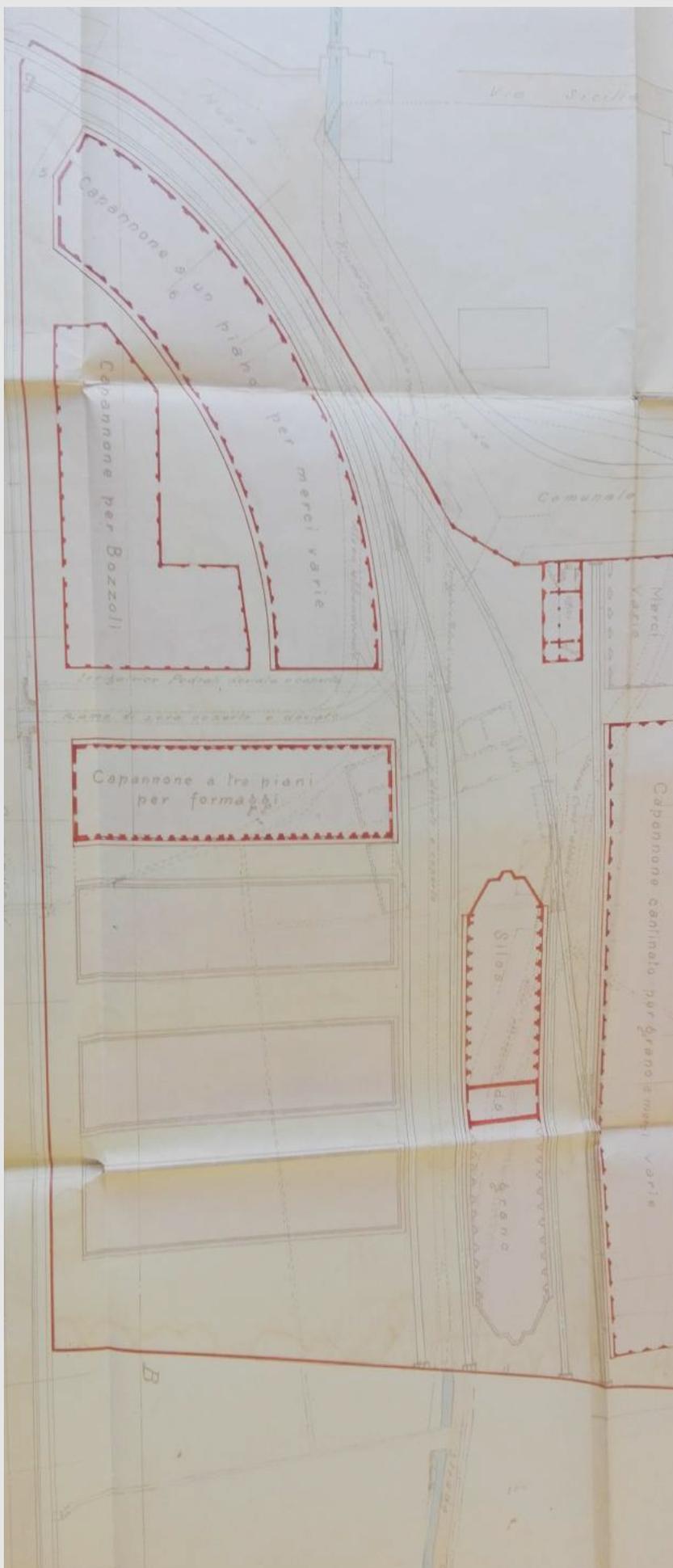
12) Quale alternativa sarebbe stata più utile?

Spazi per le associazioni appunti, spazi dove si può lasciare libera la creatività e sviluppare il concetto di cultura, troppo spesso dimenticato o lasciato da parte purtroppo.

13) Quale funzione potrebbe essere inserita nell'area per una maggior integrazione?

Direi quanto appena esposto.

Brescia Musei è una società nata nel 2003 per volontà del Comune di Brescia per dare continuità di gestione alle principali realtà museali locali.



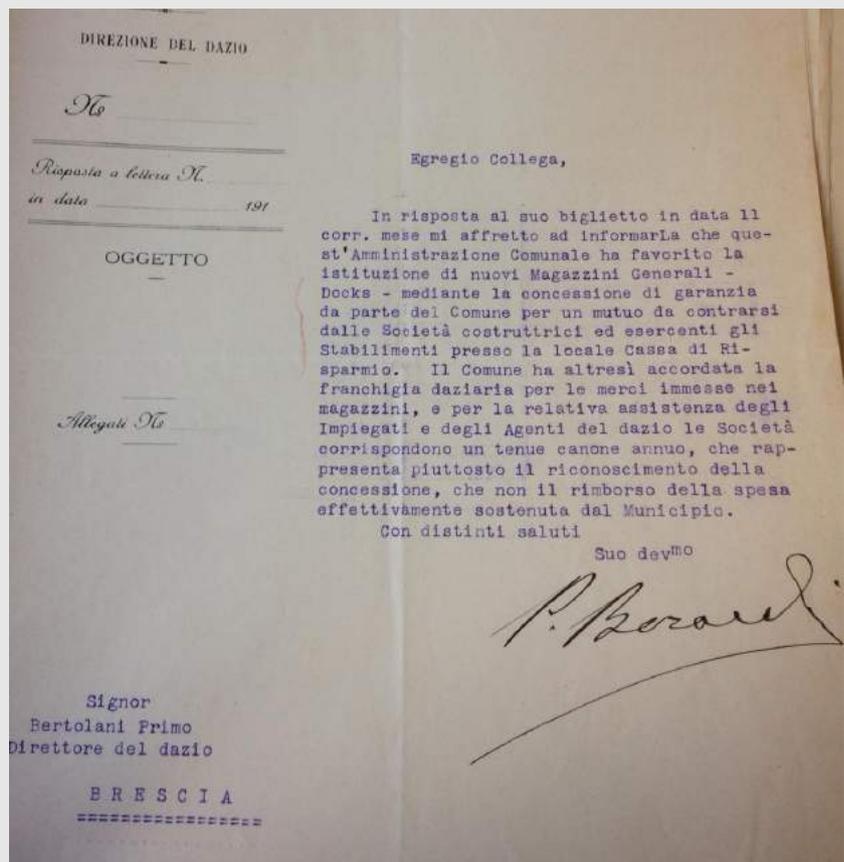
**DOSSIER documenti
d'Archivio**
20 dicembre 2018
Nikon E5500

Fondo:
COMUNE DI BRESCIA
ASC RCA.XXIV
Ingegneri e sanità
Affari speciali
Ambiente, bevande, utensili,
ghiacciaie e magazzini

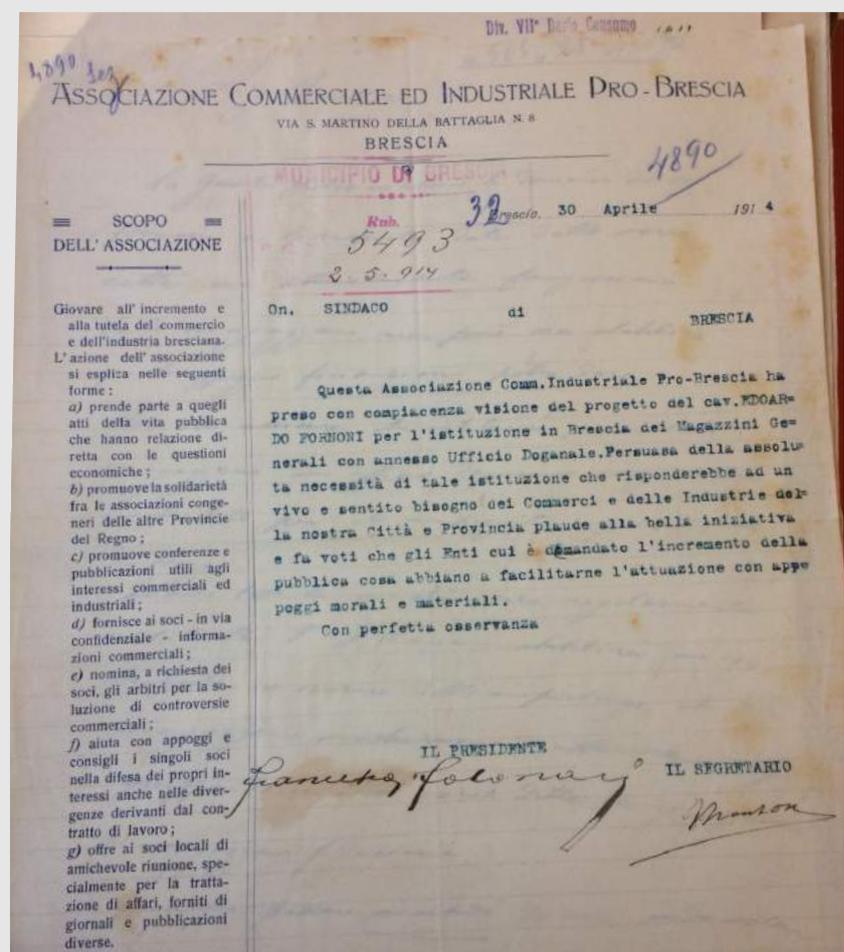
1908-1932 3/2

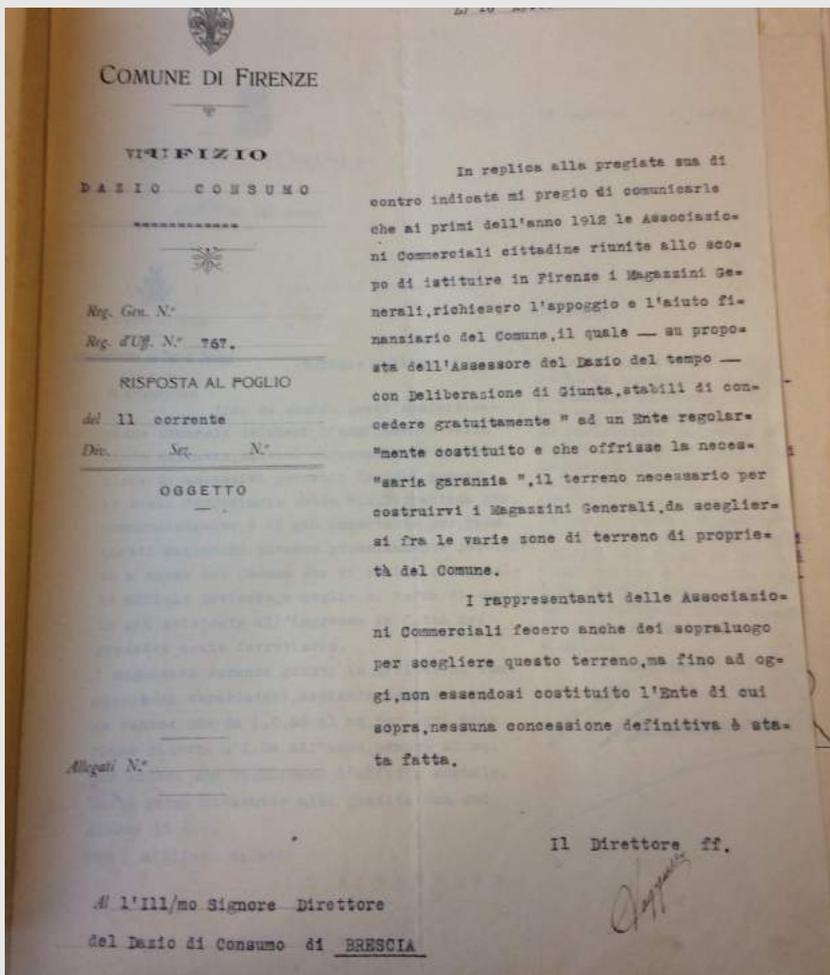
parte 1 e 2

Il documento datato al 14 aprile del 1914, attesta la volontà di istituire dei nuovi magazzini generali nella città di Brescia mediante la concessione di garanzia da parte del Comune per un mutuo da contrarsi dalle Società costruttrici ed esercenti gli stabilimenti presso la locale cassa di risparmio. Il comune ha inoltre accordato la franchigia daziaria per le merci immesse nei magazzini, e per la relativa assistenza degli impiegati e degli agenti del dazio, ciò detto dal direttore de dazio di Brescia: il sign. Bertolani Primo.

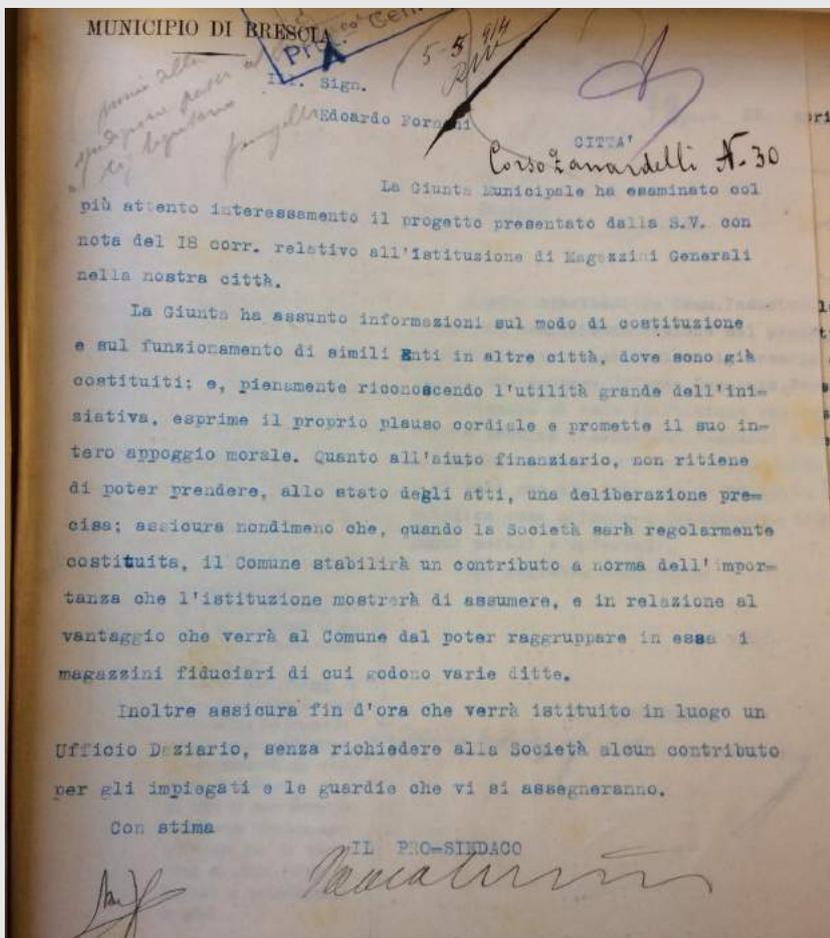


Il documento datato al 30 aprile 1914 è una lettera per il sindaco di Brescia, spedita dal presidente della Associazione Industriale Brescia, che avvisa la presa visione del progetto da parte del cav. Edoardo Fornioni per la volontà di istituire a Brescia i magazzini generali con annesso ufficio Doganale. Egli afferma di essere convinto dalla assoluta necessità di tale istituzione, aggiunge che questa risponderebbe ad un vivo bisogno dei commerci e delle industrie della nostra città e provincia.

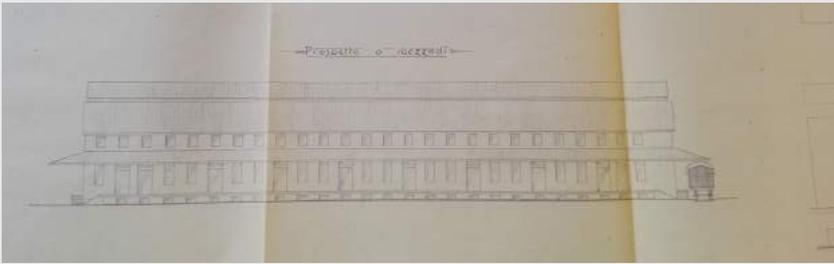




Il documento datato al 16 aprile del 1914 , riguarda la committenza tra l'ufficio del dazio di Firenze e il Direttore del dazio di consumo di Brescia, indicando degli avvenuti sopralluoghi per la futura possibile costruzione dei magazzini generali di cui si parla.

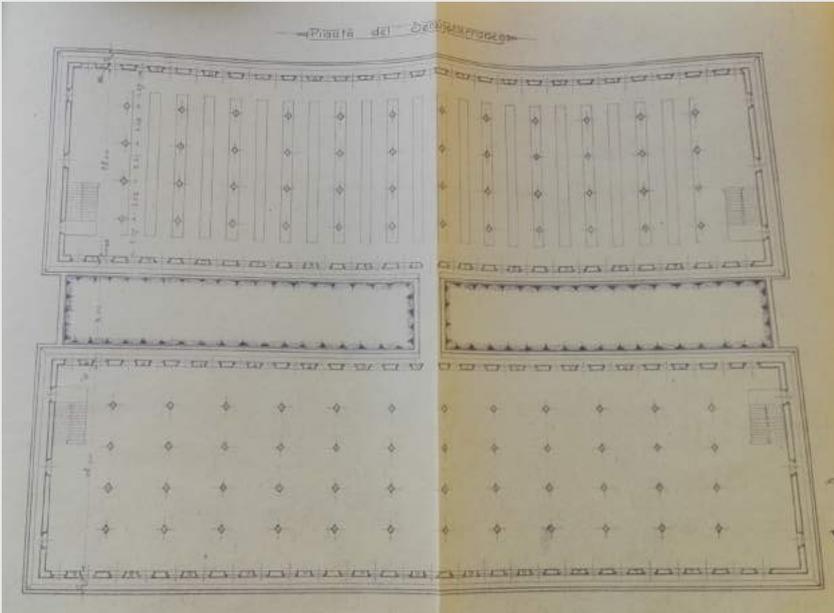


Il documento datato al 5 di maggio 1914, rivolto al Signor Edoardo Fornoni, indica che la giunta municipale ha esaminato con interesse il progetto presentato.



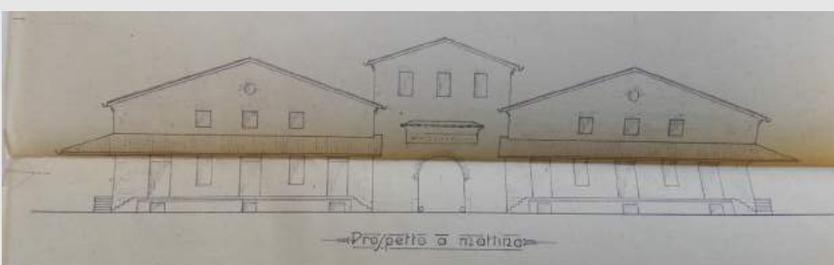
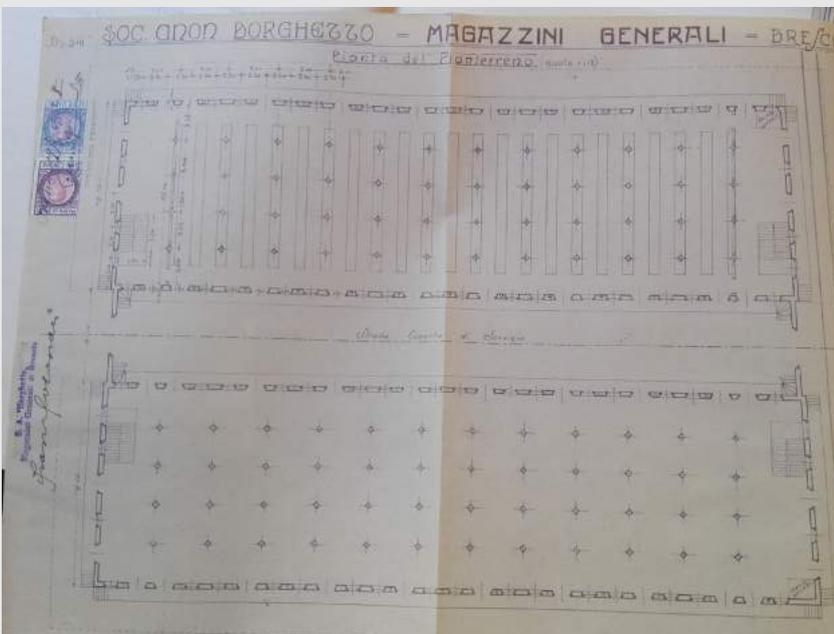
Il disegno mostra i disegni di progetto risalenti al 1932.

Nel primo foglio: il prospetto nord degli ex Magazzini di prodotti caseari.

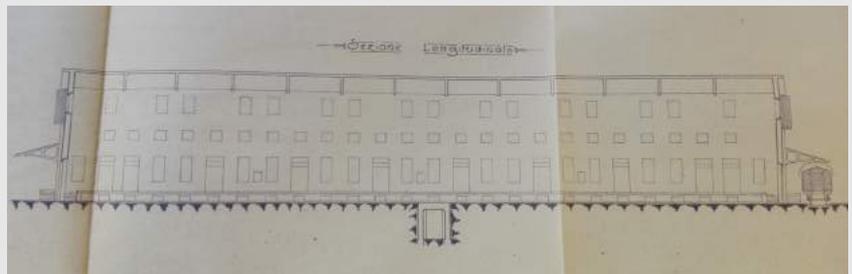


Sotto viene riportata la pianta del piano seminterrato e pianta del piano terra a quota + 1.12.

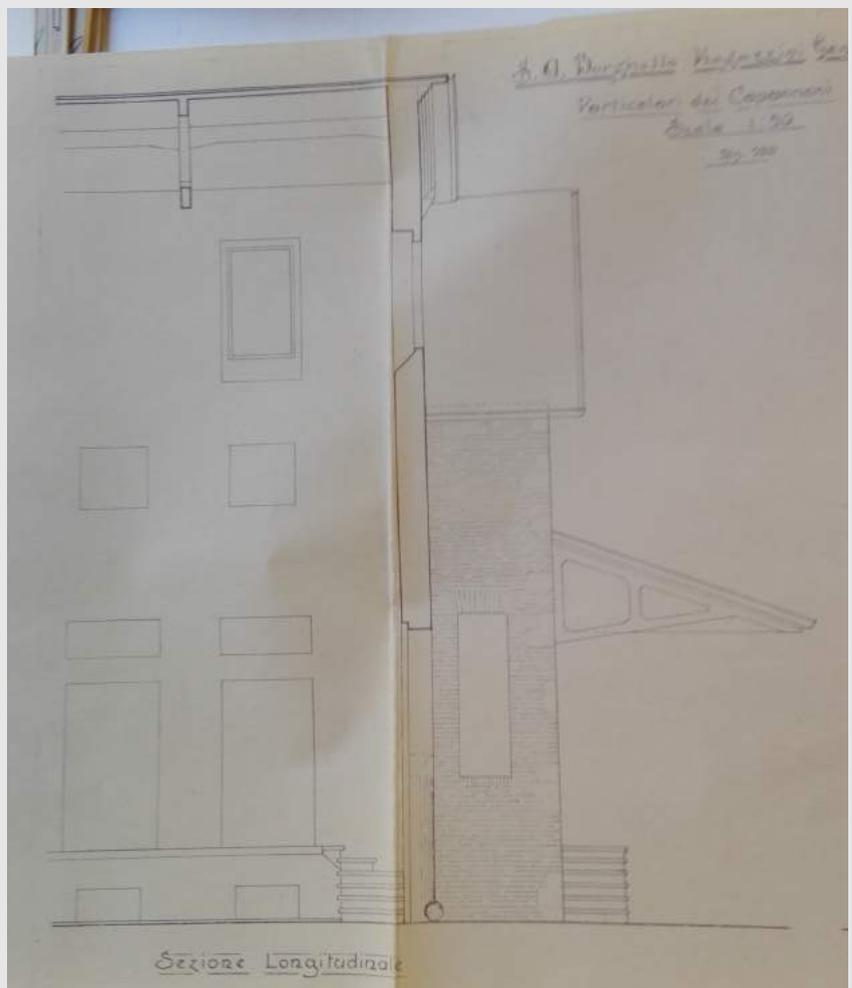
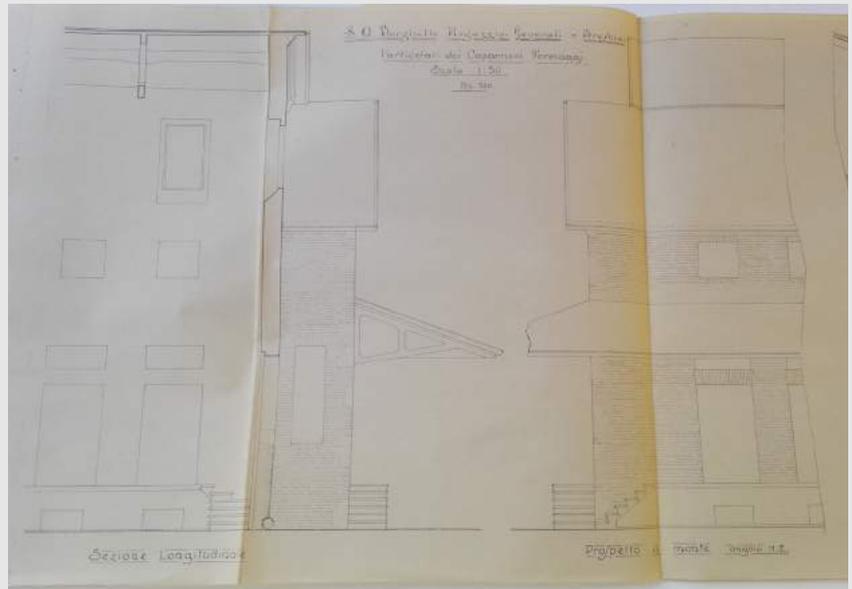
L'ultimo documento mostra il prospetto Est, interno rispetto al resto del complesso.

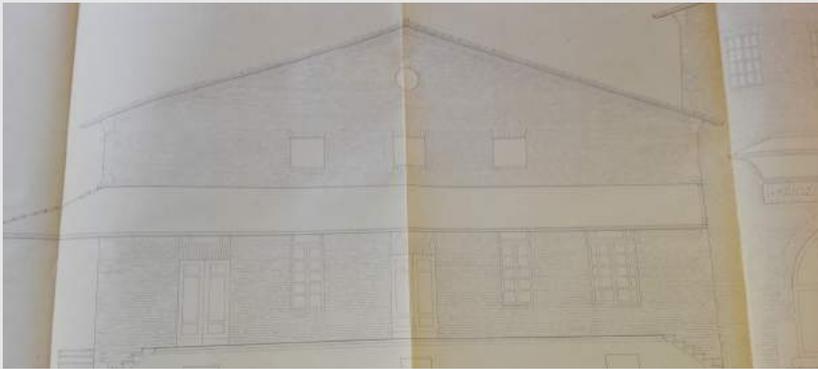


La prima tavola mostra la sezione longitudinale verso nord, in cui si può osservare il collegamento tra i due piani seminterrati.



Il secondo mostra il dettaglio dei particolari dei capannoni, la pensilina che circonda i tre lati: in questo caso l'angolo tra il lato nord e il lato est del fabbricato. Il disegno originale è stato disegnato in scala 1:50, risalente al 1932.

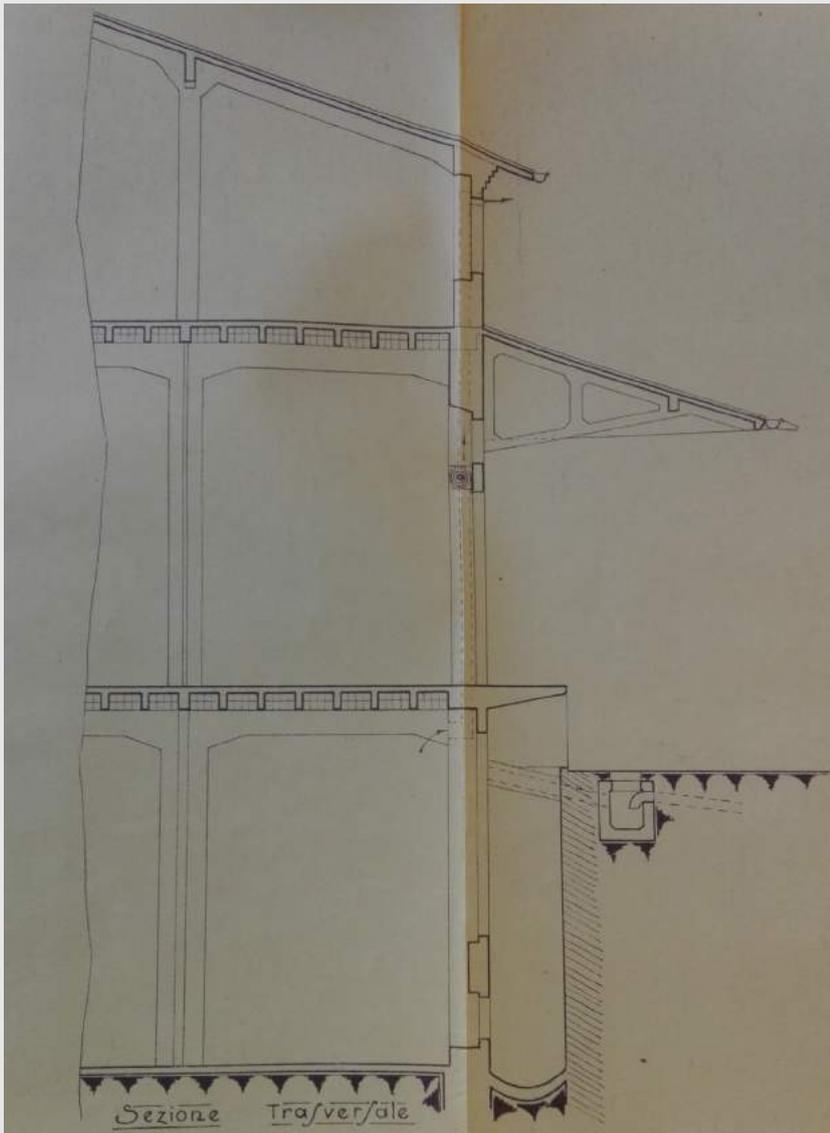




La vista del primo deposito a sud, riprende il prospetto est.

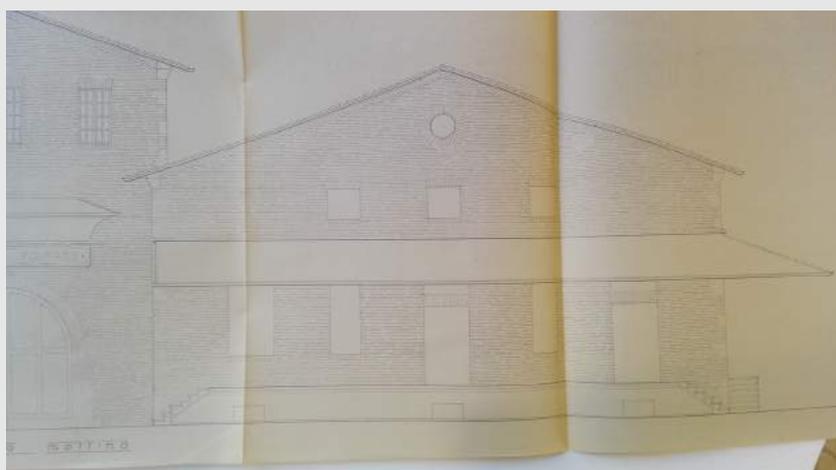
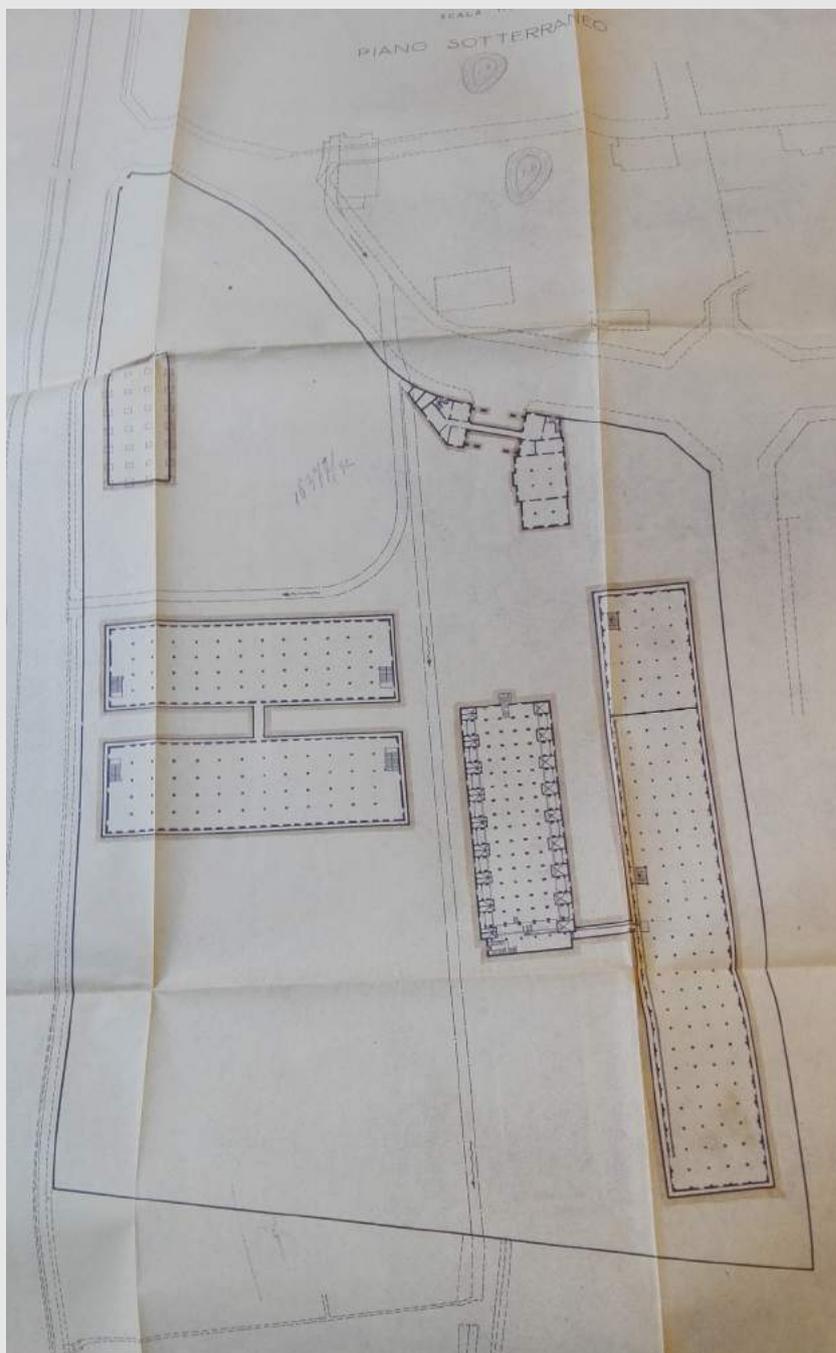
Il secondo foglio, mostra un dettaglio costruttivo in sezione, in cui si comprendono le tecniche costruttive di solai e le sezioni delle chiusure opache del lato nord.

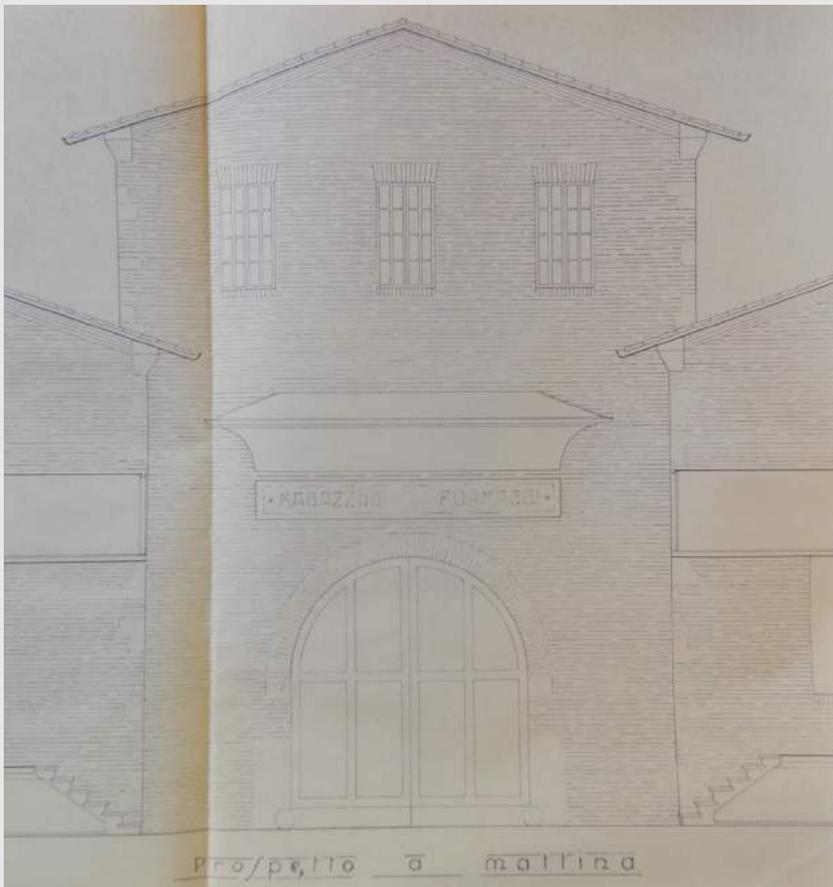
L'ultima vista mostra l'intero prospetto est.



La prima tavola mostra la pianta di tutto il comparto alla quota -1.5.

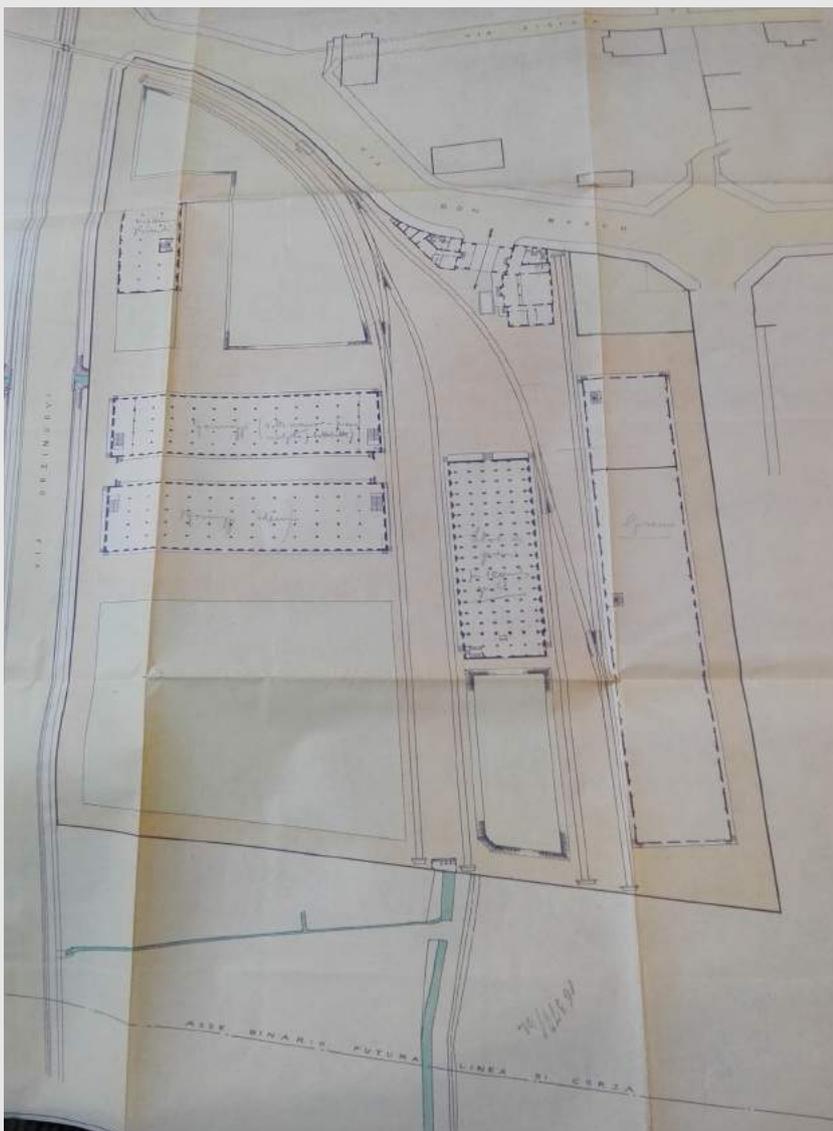
Il secondo disegno mostra un dettaglio del prospetto est.



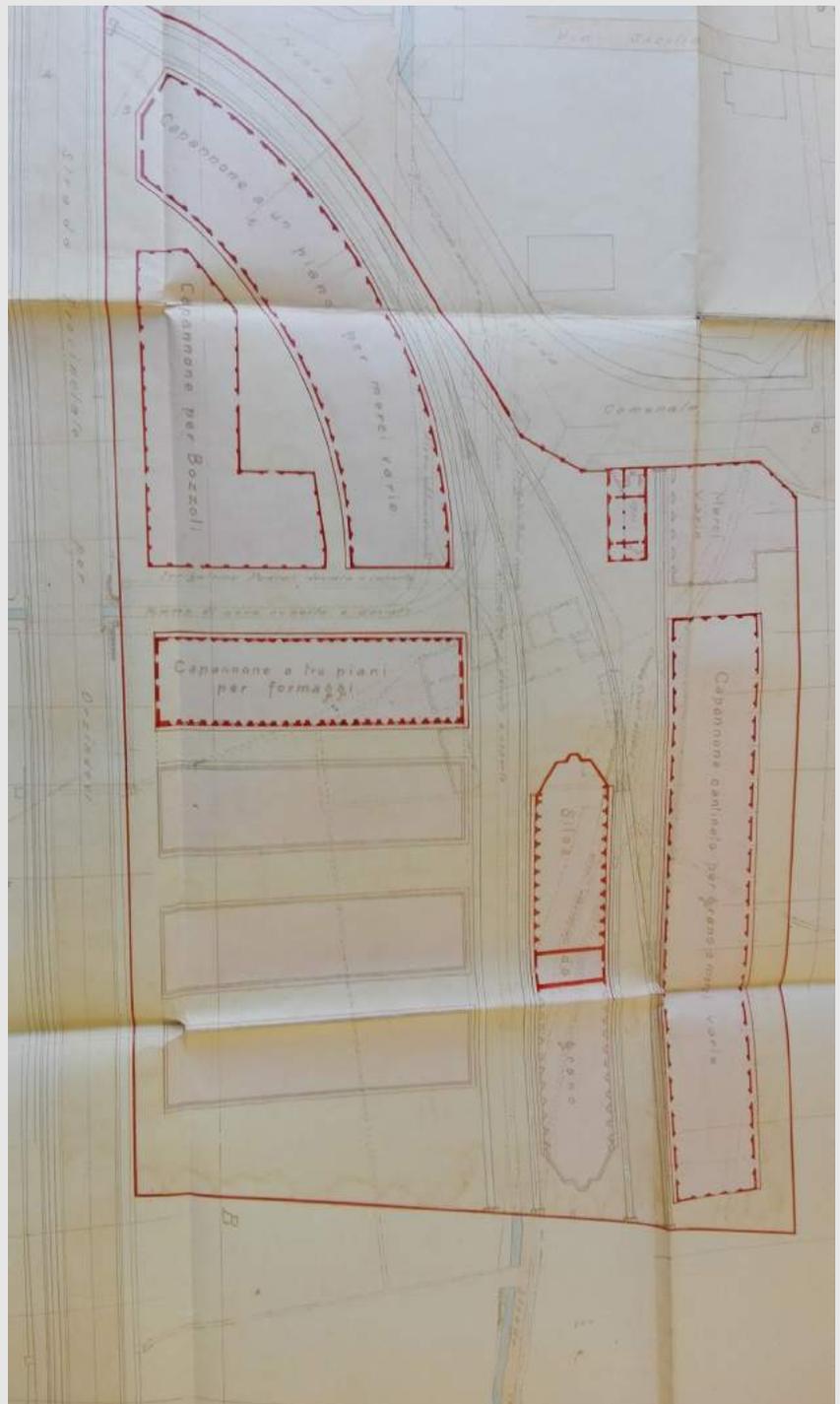


La prima tavola mostra il dettaglio del portone d'ingresso del prospetto est.

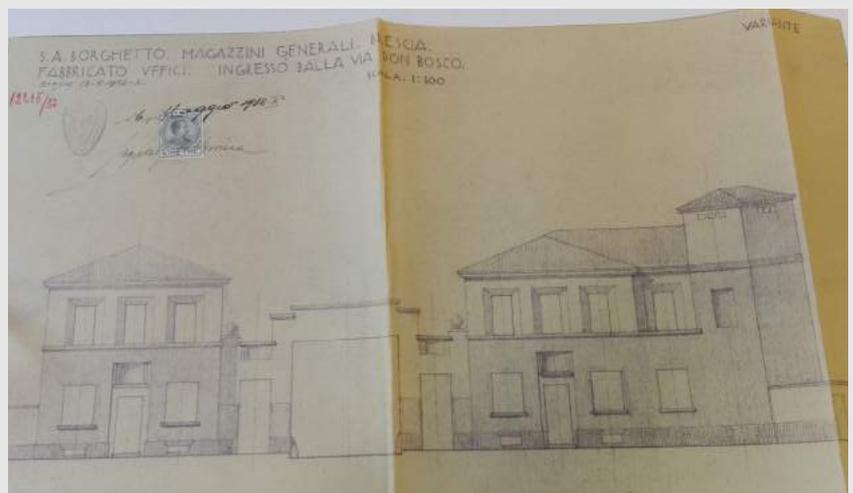
Il secondo disegno mostra la pianta del comparto a quota +1.12 , in cui si possono osservare le tracce dei binari su cui la merce veniva trasportata.



Il primo disegno è la planimetria completa di progetto, in cui vengono identificate le funzioni dei vari magazzini presenti e vengono identificate le vie di trasporto per le merci.



Il secondo disegno mostra la vista in prospetto dell'ingresso principale da via Don Bosco.



Municipio di Brescia
 Minuta
 N. 12215
 Tramessa copia della presente **11 GIU. 1932**
 all'Ufficio Dazio L. 2861 7119 11

Spett. Soc. An. Borghetto - Ing. Nicolo
 e per cosa al sign. Car. Ing. Angelo Buizza

CITTA'

Si partecipa che, sentita la Commissione igienico-edilizia, è stato approvato il progetto, ripresentato con domanda del 16 maggio us, per variante al fabbricato degli uffici dei Magazzini Generali.

UFF. TECNICO MUNICIPALE
 Li 3 GIU. 1932
 N. 3611

La S. V. è invitata a presentarsi alla Divisione 5^a "Lavori Pubblici" per il ritiro del progetto nulla osta in bollo competente, in seguito a che potranno essere iniziate le opere.

IL PODESTA'

Si restituisce copia dei disegni presentati e si richiama l'attenzione della Ditta sugli obblighi che le derivano dalle leggi e dai regolamenti sul dazio ed inoltre sulle disposizioni degli art. 101, 102, 103, 104, e 105 del regolamento sull'igiene del suolo e dell'abitato, qui di seguito trascritti:

Il documento testimonia che al giorno 11 giugno 1932 la società ufficio tecnico Comunale esprime all' Ing. Angelo Buizza che la commissione igienico-edilizia ha approvato il progetto, ripresentato con domanda il giorno 16 maggio 1932 per una variante del fabbricato degli uffici dei magazzini Generali.

20674

COMUNE DI BRESCIA
 SERVIZIO GENERALE
 TEMAL 10.2
 BRESCIA

Brescia
 All'ill.mo Sig. PODESTA'
 del Comune di

N. 12215
 ADD. 13-MAG-32
 P. 18^a C. 1/5

Per la prescritta approvazione, ho il pregio di presentare il progetto per il fabbricato degli Uffici dei Magazzini Generali per la variante introdotta rispetto al progetto già approvato con le note N. 8968 del 3 Aprile e N. 9537 del 26 aprile u. e.

Con ossequio,

Ing. Angelo Buizza

UFF. TECNICO MUNICIPALE
 Li 8 MAG 1932
 N. 3611

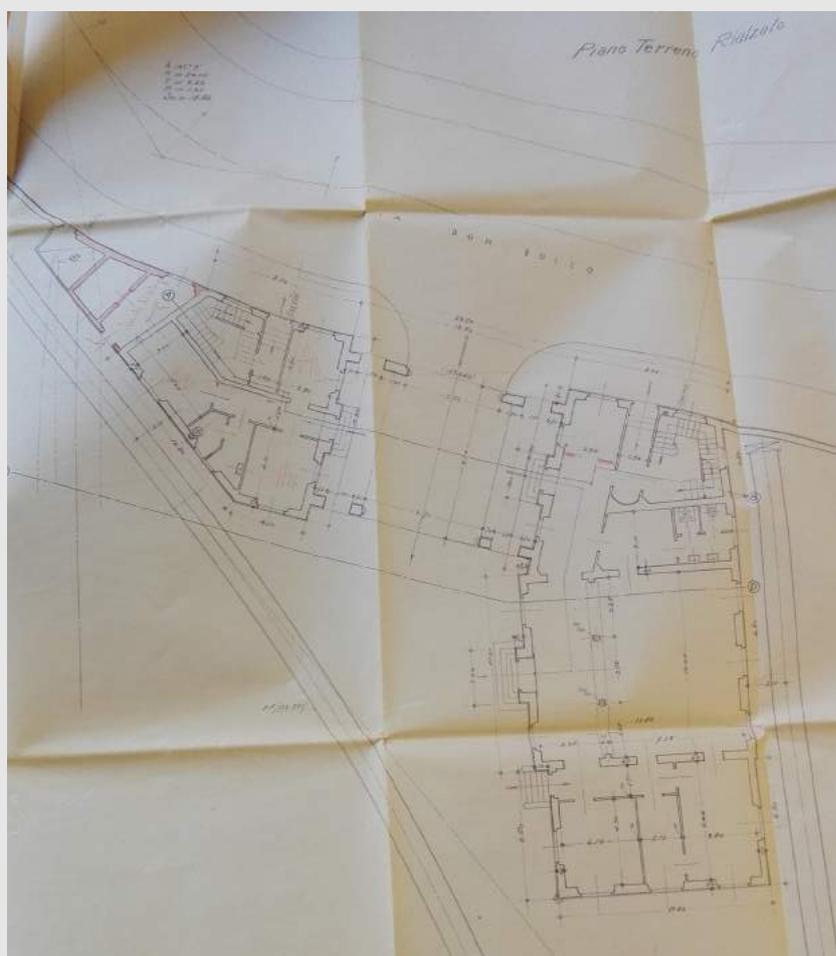
COMMISSIONE IGIENICO EDILIZIA

Seziata del 9 giugno 1932 A
 Approvato.

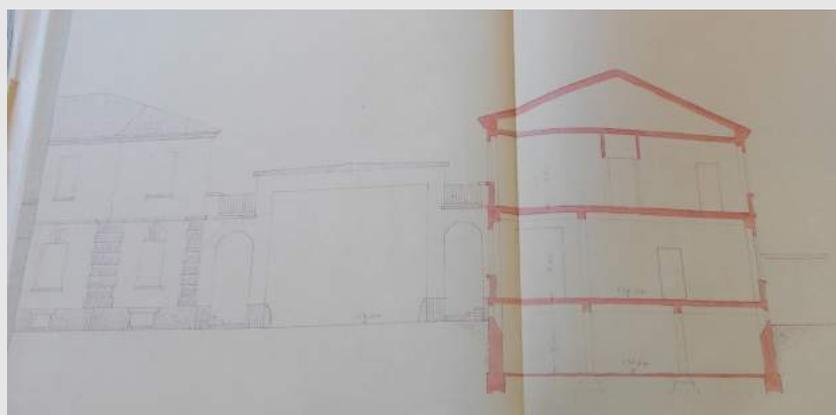
L'INGEGNERE SEGRETARIO
Nicolo

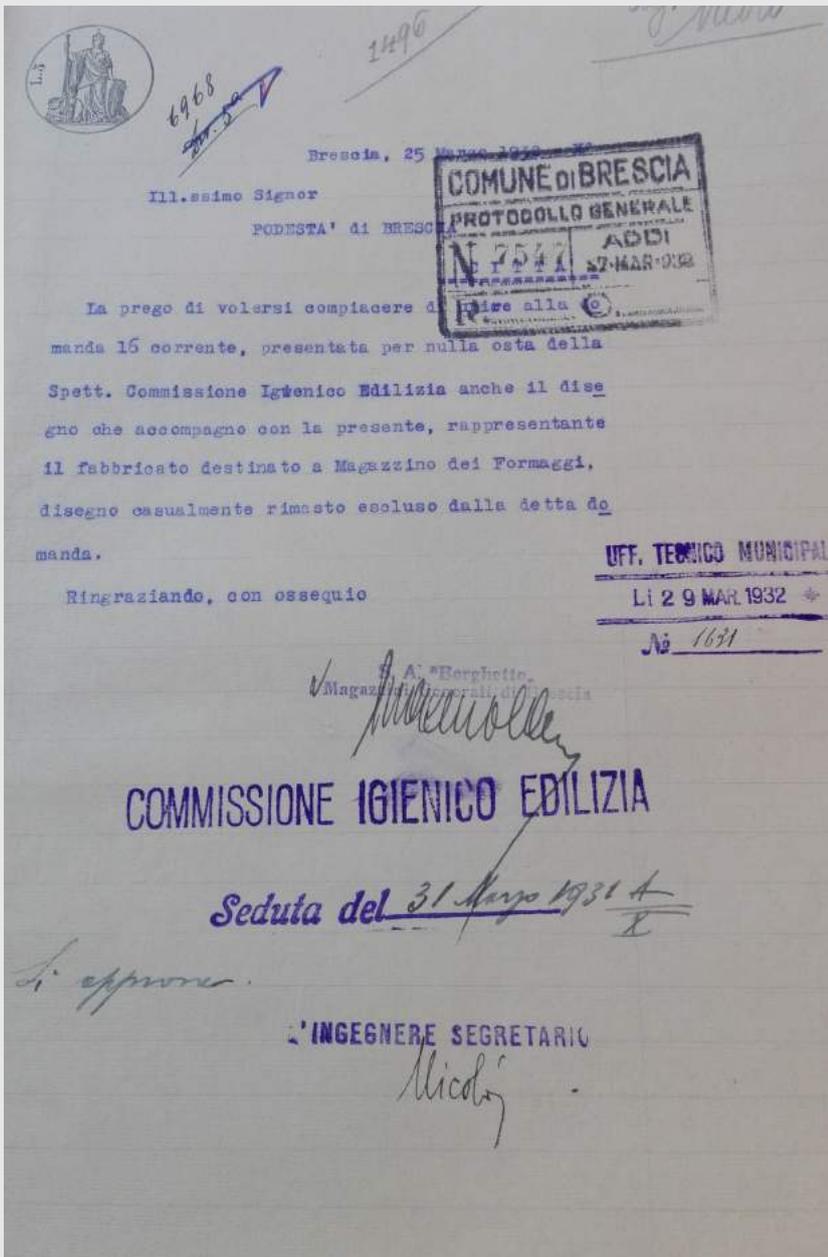
Il documento attesta che l'ufficio tecnico del comune di Brescia, al giorno 18 maggio 1932 sottoscrive l'approvazione di presentare il progetto per il fabbricato degli uffici dei magazzini generali per la variante introdotta al 6 maggio.

Viene mostrata la pianta degli uffici presente all'ingresso degli ex magazzini generali.

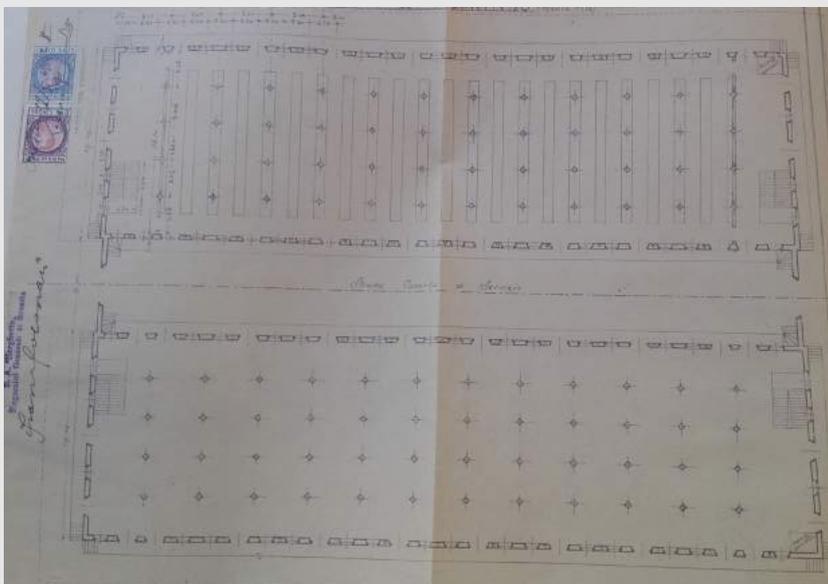


il disegno mostra la sezione dell'edificio per uffici progettato sempre nel 1932.





Il documento redatto in data 25 marzo 1932, è rivolto al sig. Podestà di Brescia e riguarda la sollecitazione di risposta riguardante la commissione igienico edilizia per i magazzini del Formaggio.



La pianta del pianterreno delle Casere firmate dall'Ing. Perroni e dall'Ing. Ferruccio.

Di fianco alcune domande inerenti all'area di progetto. In particolare riguardante il progetto degli uffici e delle tre residenze per i dipendenti.

11. - Che superficie ha l'area destinata a fabbricazione: e qual'è quella dell'area coperta.	tre piani dei quali uno interrato
12. - Quanti sono i piani - qual'è la luce netta delle finestre.	sottterraneo m. 2,75
13. - Che altezza hanno i piani dal pavimento al limite inferiore del soffitto.	p.t. m. 3,65 e 1° p. m. 3,35
14. - Qual'è l'altezza complessiva del fabbricato.	m. 9,--
15. - Qual'è la larghezza della strada sulla quale prospetta.	m. 18,--
16. - Che superficie ha il cortile del fabbricato.	
17. - Che superficie hanno le pareti dei fabbricati che limitano il cortile.	
18. - Di quanto il pavimento di p. t. è sovralzato sul piano stradale e sul piano del cortile.	m. 0,80
19. - A quali usi devono servire i locali costruiti o riattati, se e quanti e quali ad abitazione, a laboratorio, magazzino, esercizio, ecc. oppure a stalla o scuderia.	il piano terreno è destinato ad uffici. il 1° Piano ad abitazioni
20. - Quante abitazioni per famiglia si intendono ricavare nella nuova fabbrica.	tre
21. - Quali i mezzi o i sistemi di riscaldamento adottati.	termosifone
22. - Quando trattasi di abitazioni collettive, stabilimenti pubblici, industriali, ecc., dare precise indicazioni circa il numero delle persone, la destinazione dello stabile, la natura dell'in-	

25.01.1932: concessione del nulla osta della commissione igienico urbanistica alla S.A. Borghetto, per il progetto dei silos di Grano, in allegato al documento la planimetria dell'area in scala 1:500.

Ill. ssimo Signor
PODESTA' di BRESCIA
(Commissione Igienico Edilizia)

26884/11
1/500

COMUNE di BRESCIA
PROTOCOLLO GENERALE
N. 1985
BRESCIA
22 GEN 1932
C. 1/5

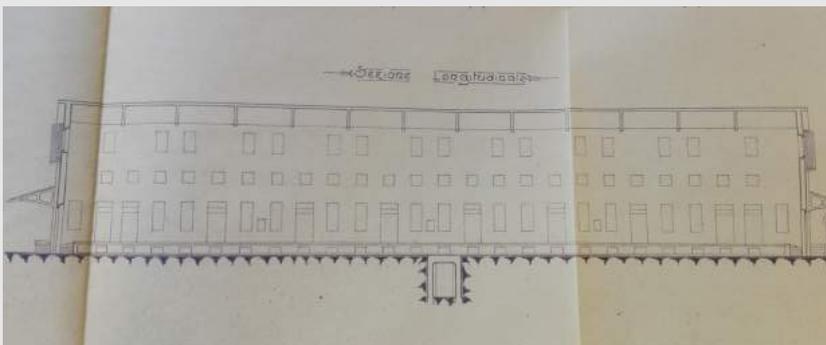
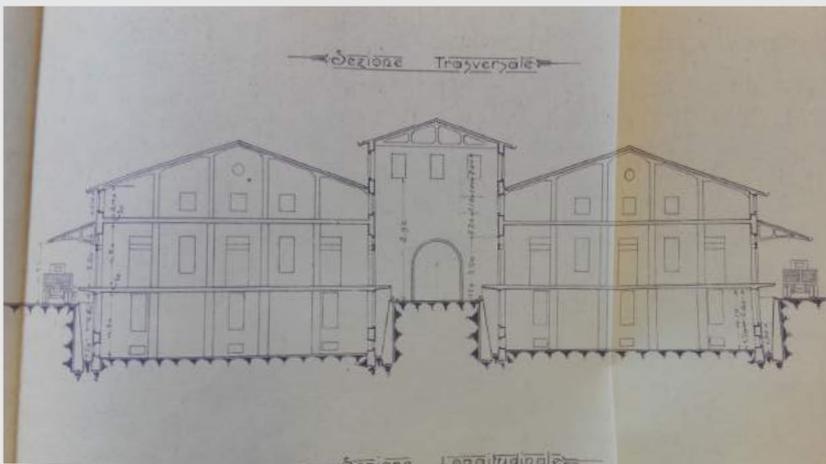
Con la pregiata nota N° 26884 del 28 dicembre p.

p. la S. V. Ill. ssima concedeva il nulla osta alla Soc. An. Borghetto = Magazzini Generali di Brescia, per la sistemazione dell'area nei Magazzini in Frazione Bottonaga, oggetto, fra l'altro, della Planimetria generale in scala di 1/500.

Con la presente si trasmette il progetto del "Silos da Grano" rappresentato nelle allegate tavole N° 316, 317 e 318 in scala 1/100 in due copie, avvertendo che nell'esecuzione sarà raddoppiato il fabbricato delle, così da avere una capacità totale di queste di Qli. 59.559 X 2, vale a dire di circa quintali 120.000; e cioè, con riferimento alla ricordata Planimetria generale sulla quale è segnata la zona ^{destinata} ad essere fabbricata per Silos da grano, questa verrà per ora occupata, coll'attuale costruzione, per la sola metà a monte, restando l'altra metà a mezzo di libera per eventuali futuri ampliamenti.

In attesa perciò del particolare nulla osta anche pel progetto del Silos da grano, con ogni considera

OFF. TECNICO MUNICIPALE
Li 25 GEN 1932
No 481



Di lato le sezioni dei Magazzini del Formaggio (Le Casere): in alto quella trasversale e in basso quella longitudinale.

MUNICIPIO DI BRESCIA
 COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA
 6968/32

QUESTIONARIO

allegato alla domanda N. _____ del Sig. S. A. BORGHETTO - MAGAZZINI
 GENERALI
 Via Don Bosco

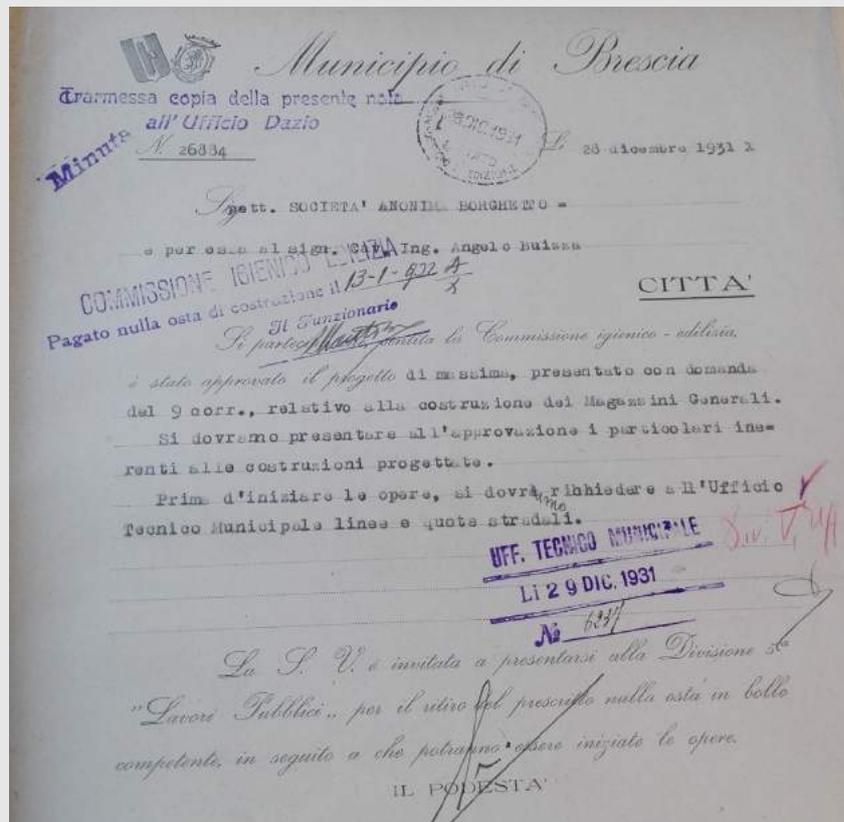
1. - Località nella quale intendesi costruire.	Bottonaga
2. - Se trattasi di costruzione nuova, riattamento o aggiunta a fabbricato preesistente.	costruzione nuova
3. - Quali le costruzioni adiacenti, quale la loro altezza, consistenza, ecc.	V. Planimetria generale
4. - Come si provvede all'acqua potabile e come è distribuita.	presa dall'acquedotto Municipale
5. - Come si provvede allo smaltimento delle materie escrementizie.	con tubazioni in ghisa scaricanti nel Fiume Grande Inferiore coperte
6. - Qual'è il sistema delle latrine adottato.	a chiusura idraulica e a cacciata d'acqua.
7. - Come si provvede allo smaltimento delle acque immonde.	con tubazioni in ghisa scaricanti nel Fiume Grande Inferiore coperte
8. - Come si provvede allo smaltimento dei rifiuti domestici.	con l'impresa di nettezza pubblica
9. - Come si provvede allo smaltimento delle acque meteoriche.	con apposita fognatura scaricante nel Fiume Grande Inferiore all'estremo sud.
10. - Con quali mezzi il fabbricato è protetto contro l'umidità del suolo, le infiltrazioni e le esalazioni dannose.	Con strati isolanti di mattoni in malta cementizia.

Nell'immagine a fianco il questionario sul progetto per gli uffici annessi ai Magazzini Generali. Vengono specificate il materiale delle tubazioni, in Ghisa che scaricavano nel fiume grande inferiore che con strati di mattoni in malta cementizia.

Lettera inviata alla Società Borghetto (ing. Buizza) il 28.12.1931:

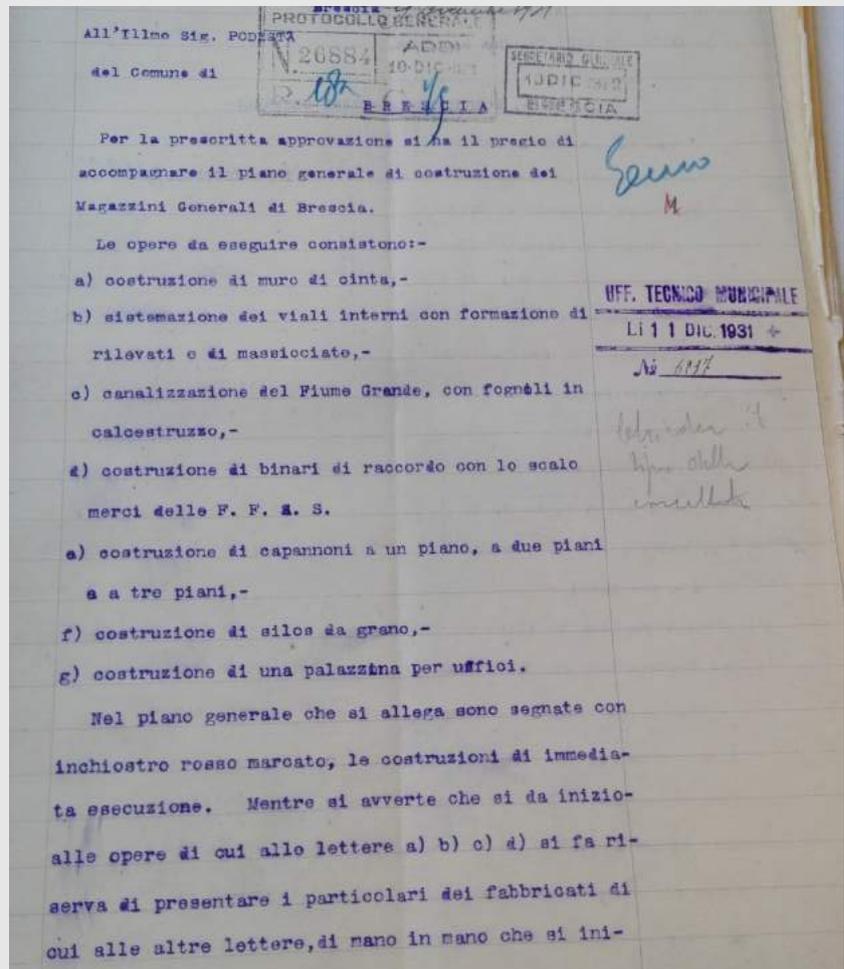
approvazione del progetto di massima presentato con domanda, relativa alla costruzione dei Magazzini Generali. Si specifica che dovranno essere presentati i particolari inerenti alle costruzioni progettate.

Prima di iniziare le opere, si dovrà essere richiesto all'ufficio tecnico Municipale le linee e le quote stradali.



Lettera inviata dal Comune il 10.12.1931: viene approvato il piano inerente ai Magazzini Generali, indicando tutte le opere che dovranno essere eseguite:

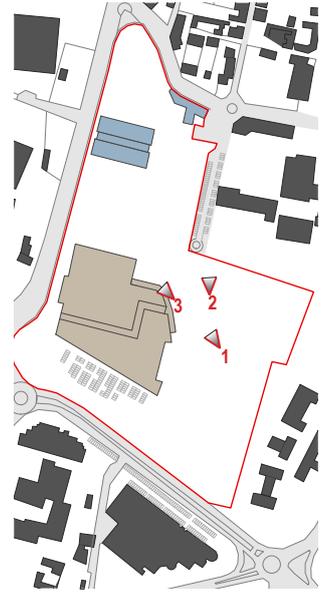
- costruzione del muro di cinta;
 - sistemazioni dei viali interni con la formazione di rilevanti e di massicciate;
 - canalizzazione del Fiume Grande, con fognali in calcestruzzo;
 - costruzione di binari di raccordo con lo scalo merci F.F.A.S.
 - costruzione di capannoni a un piano, a due piani e a tre piani;
 - costruzione di un silos da grano;
 - costruzione di una palazzina per uffici;
- Le costruzioni nella planimetria in rosso sono di immediata esecuzione.

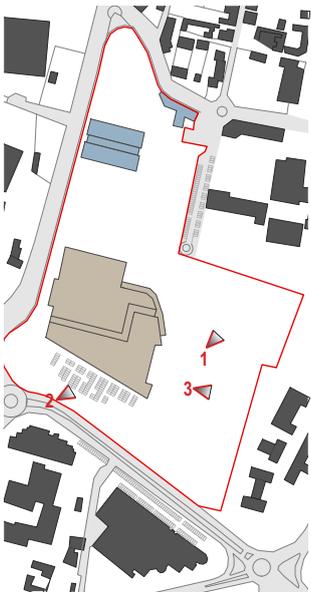




RILIEVO FOTOGRAFICO

sopralluogo pomeridiano
30.03.2019 / nikon E5500





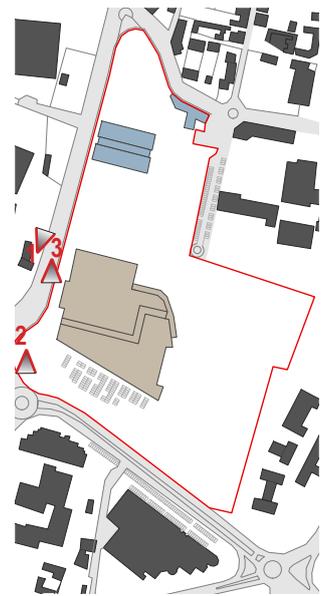
1

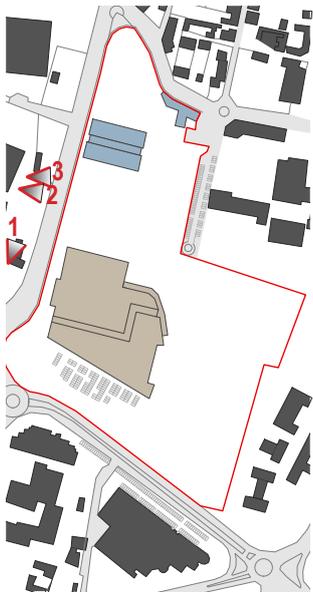


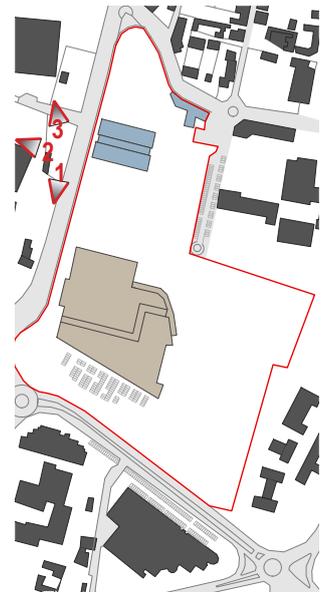
2

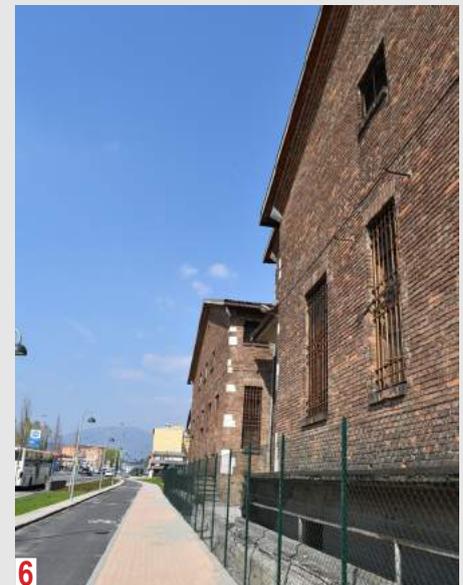
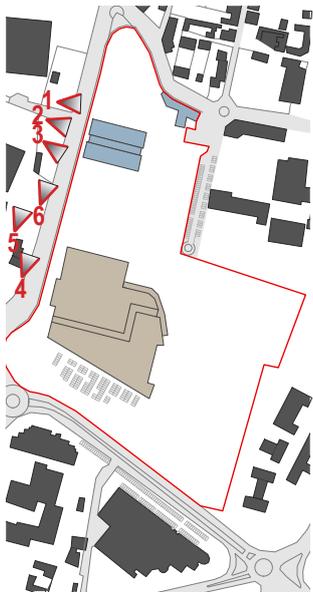


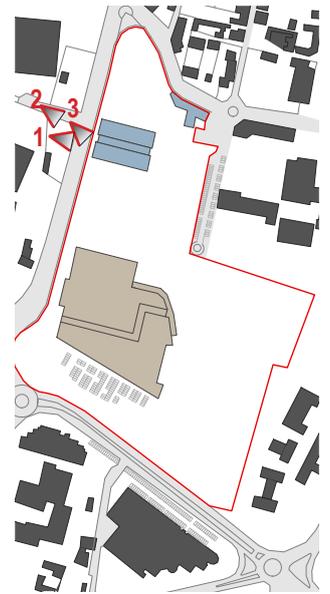
3

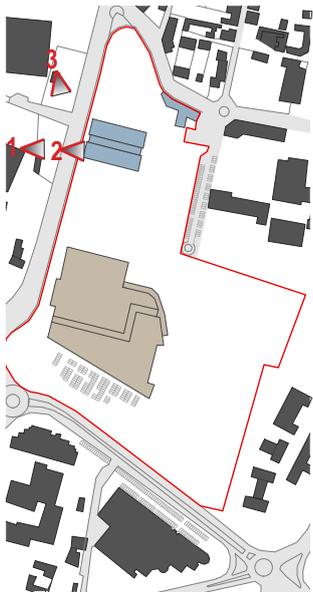


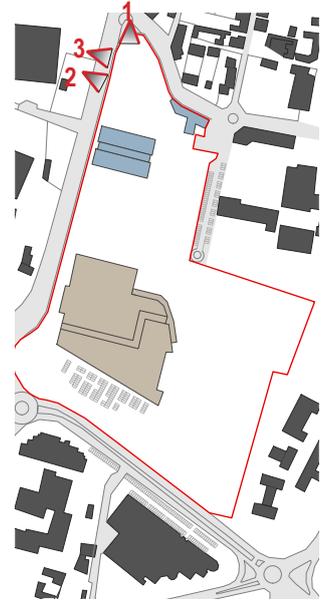


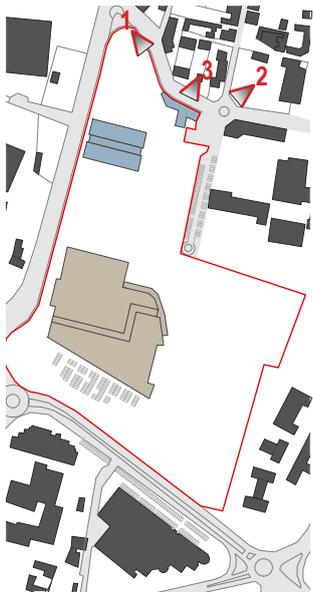


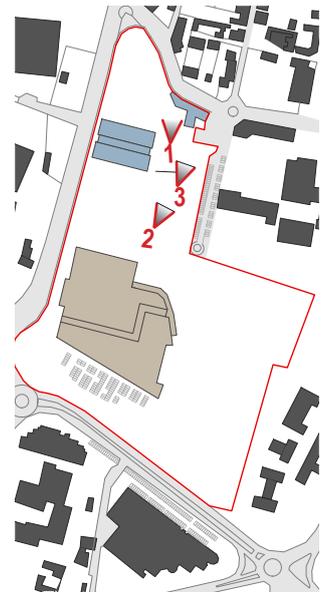


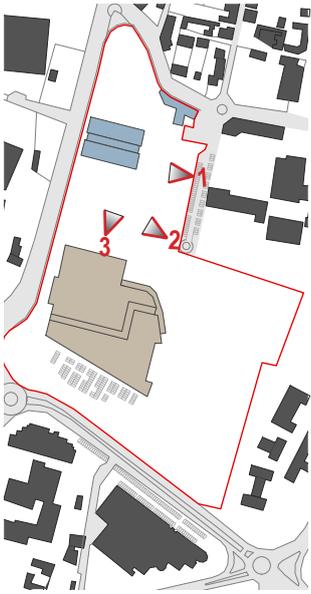


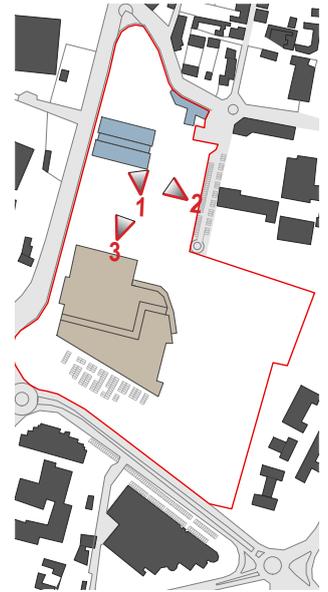


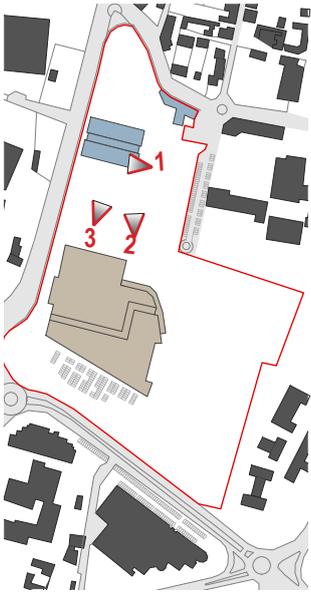


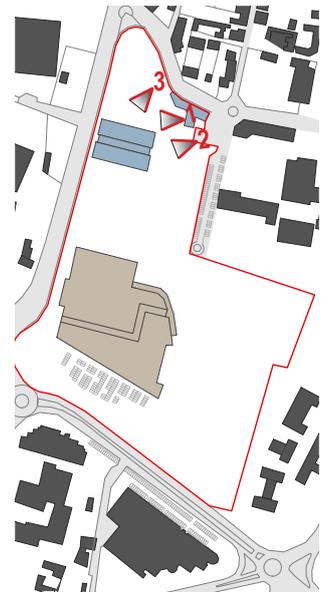


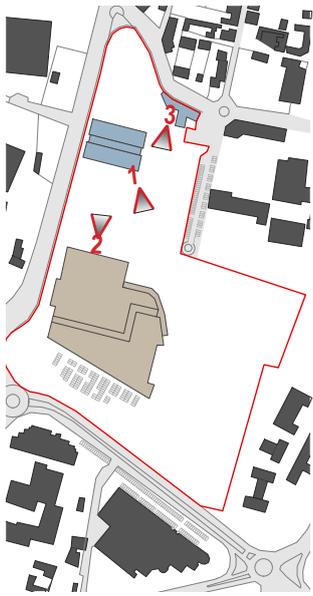






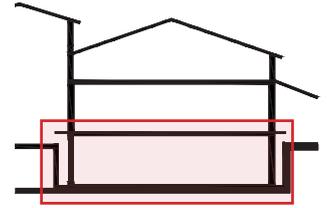


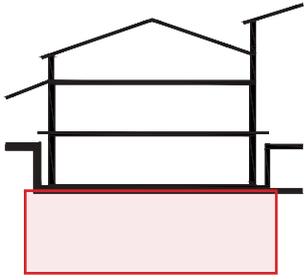






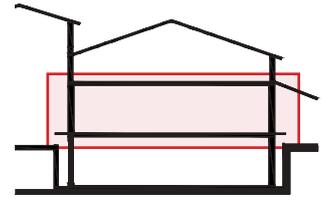
Piano interrato

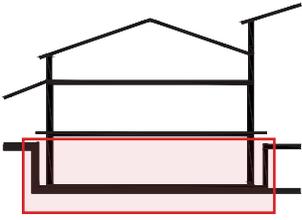






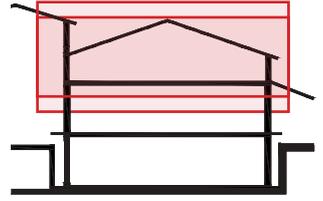
Piano terra

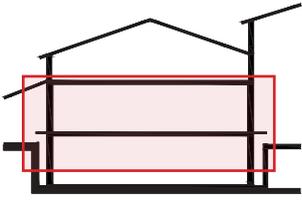


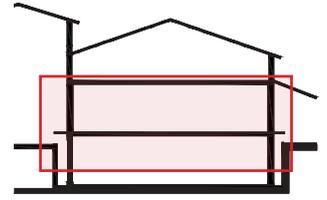


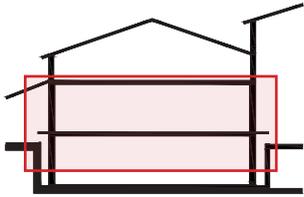


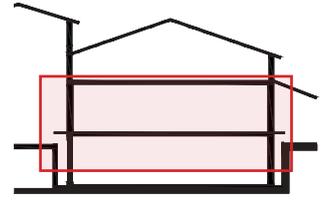
Piano primo

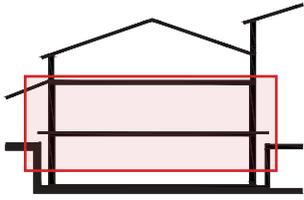


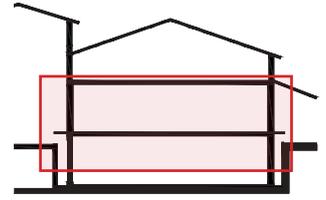


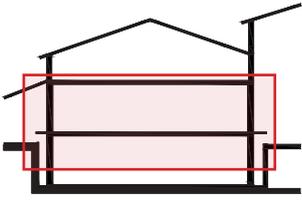










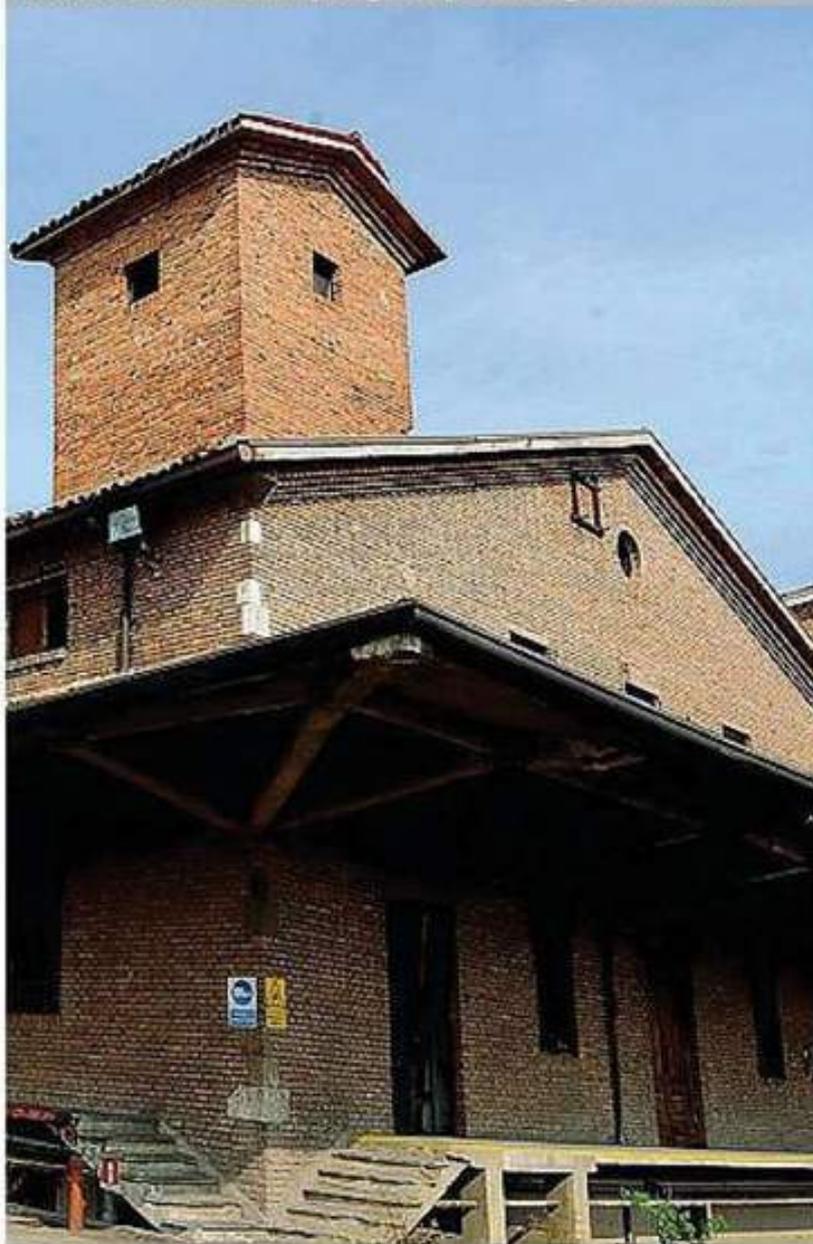


Via Corsica e via Dalmazia «Basta degrado»

Parte l'operazione «rigenerazione» di una delle zone più critiche della città quella compresa tra via Corsica, via Dalmazia, via don Bosco e Salgari. Sono sette i progetti per la rinascita della zona (nella foto le Casere), un investimento di 4,3 milioni per Nau.

a pagina 3 **Brontesi**

L'intervento Sette progetti per la rigenerazione



Primo piano | Il futuro della città

ARTICOLI DI GIORNALE

Di seguito una raccolta di articoli di giornale, legati alla vicenda, pubblicati dal 2015 ad oggi.

I quotidiani locali da cui sono stati raccolti gli articoli sono:

- Giornale di Brescia
- BresciaOggi
- Corriere della sera
- Pubblicazioni ANCE





L'area
Una foto aerea dell'area degli ex Magazzini generali tra via Galvani e via Don Bosco. Sotto: scenario del casale. Nella foto piccola: l'interno di uno delle casali, dove venivano conservati i formaggi destinati alla vendita, con le caratteristiche caperture a cuneo tipiche della tradizione costruttiva lombarda (Foto: Mauro Pini)

L'intervento
di Carlo Simoni

«Salvare le casére»

L'ultima variante al piano di recupero dell'area degli ex Magazzini generali modifica la distribuzione dei volumi, prevedendo comunque l'abbattimento delle strutture

La vicenda



Il 10 gennaio 2010 viene stipulato un contratto urbanistico tra Nuova Società Urbani (proprietaria dell'area) e il Comune di Brescia al momento di accantonare un intervento di cambio della destinazione della sede antica del Comune.

Il 20 dicembre 2014 la giunta del Boro adotta il disegno dell'intervento, come discusso dal Comune di venerdì. Addio alla sede unica del Comune, confermata invece l'edificio sede unica e il centro commerciale Coop. Il progetto prevede comunque l'abbattimento delle casere.

Il loro valore di testimonianza storica, certo. Le casere, i depositi nei quali venivano stivate migliaia di forme di grasso, sono l'unico edificio rimasto dei Magazzini generali, in via Don Bosco. Testimonianza di una fase decisiva della modernizzazione della città, con la creazione di un importante nodo della sua rete infrastrutturale. E poi il loro valore architettonico: l'esclusività della loro forma allungata, le coperture a cuneo che insieme al tetto richiamano stili della tradizione lombarda. Casere che avevano motivato — al tempo del censimento del patrimonio storico-industriale voluto dalla Regione e poi di quella promosso dalla Provincia — l'iscrizione delle casere nel novero dei monumenti da tutelare. Ma non è questo il punto. Non si semplicemente la nome del loro passato che le casere non meritino di essere abbattute, nell'ambito del progetto che prevede residenze e un centro commerciale nell'area dei vecchi magazzini. Il problema nella prospettiva di una città che sa ospitare i tratti della sua diversa età, di una gestione urbanistica che nell'appellarsi giustamente alla necessità di una rigenerazione urbana, sa interpretare in tutta la sua potenzialità questa strategia e non confonde rigenerazione con sostituzione.

Prigli orientamenti di fondo delle varianti generali del Pgt di Brescia abbiamo appreso esserci quella di riportare il lavoro nella città: si tratta di un obiettivo che non può essere fatto puntualmente nelle sue coordinate economiche e urbanistiche, ma che deve essere ossuto anche nella sua valenza culturale, in vista della definizione dell'identità della città di oggi. Non si tratta solo, vale a dire, di assicurare quella condizione decisiva che è la necessità delle funzioni — lavoro appunto, funzione produttiva, oltre a quella residenziale e turistica — ma anche di creare, anzi, di conservare, i presupposti di una complessiva alter-

tano essenziale: quello che, scegliendo di conservare edifici e contesti del passato, con i tratti delle loro forme, i colori dei materiali, può consentire che la quarta dimensione del luogo in cui viviamo non sia cancellata, che il tempo da noi vissuto allo spazio, che il passato da noi vissuto, o meno, si presenti.

Ma c'è anche un altro dato che si tiene in conto quando si sostiene che le casere di via Don Bosco come altri edifici storici — soprattutto quei con i volti a facce prosaiche, della cui esistenza le Soprintendenze raramente dimenticano di tener memoria, se non coglionone — meritino un'attenzione non episodica, furtiva: la versatilità degli spazi che racchiudono. Vengono dal censimento provinciale del 2007 le immagini

Innumeri

20
La vigilia di metà gennaio di edifici conservati che si spartono sull'area ora occupata dalle casere.

17
Le migliaia di metri quadrati di verde pubblico destinati alle residenze previste nell'area degli ex Magazzini.

di Mauro Pini pubblicate in questa pagina: possono essere considerati ambienti che si presentano tanto flessibili, e capaci, anche per la loro semplicità, di accogliere funzioni come quelle che esige la grande diversificazione il più in generale, perché si preferisce nella maggior parte dei casi abbattere piuttosto che rimare spazi come questi? «Perché, in primo luogo, i professionisti che lavoravano in trasformazioni simili si adeguano nello sequenziare a una complessità che si presenta in considerazione solo parametri di economia e funzionalità, dimenticando che nei centri conservati oggi non c'è solo lo spazio per accogliere, regolare, corrodere. Può piacere o no, ma ci si va, anche per i crescenti, mangiare, lavorare. E allora

il carattere dell'ambiente in cui si trova ha il suo peso, non può essere concepito sempre e soltanto sulla base di layout ripetitivi e omologati. Il punto è autorevole: Silvio Luzzi, architetto, ha ricambiato il suo luogo di lavoro da un collettivo ottocentesco, quello di via Volturno, realizzando uno dei più significativi interventi italiani nel campo del riuso di edifici storico-industriali, in un grado di coerenza e filologia della fabbrica e insieme di ribispare le funzioni. «Non sentire, perché si tratta di storia, la storia di un luogo, non tenerne conto quando se ne progetta un nuovo utilizzo, con il modernità è banalità. Non è vero che i costi del recupero, rispetto a quelli che lo demolizione e la riedificazione comportano,

siano proibitivi. Un dieci-quindici per cento in più sarebbe probabilmente bastato a sanare i vecchi concetti errati del recupero dell'Atto che si sono abbattuti per decenni le forme e realizzarsi un centro commerciale. A maggior ragione ottidici come quelli delle casere possono essere trasformati, non altro per realizzare residenze, ma almeno spazi, o una parte degli spazi, di un centro commerciale certamente». Il progetto riguardante i vecchi Magazzini generali sembra essere stato delirato, lo scorso 30 dicembre, nella sua forma definitiva. La demolizione delle casere pare scontata, ogni discorso sul loro futuro è chiuso. Non altrettanto le riflessioni che la vicenda può, o dovrebbe, suscitare.

Uffici, depositi, sito per casali nel complesso costruito nel 1931

Il deposito dei formaggi, cuore degli scambi

La necessità di conservare le casere depositi formaggi destinati alla vendita è alla base della nascita dei Magazzini Generali. L'area, infatti, infatti nella località ancor oggi detta Formaggio, o sul crinale del centro cittadino (tra le vie Galvani e Don Bosco) appunto favorita dalla prevista presenza di uno scalo merci del progetto canale navigabile Brescia-Bergamo. Il soggetto finanziatore, proprietario sin dai primi anni venti dell'area, fu la Società Borghetto, costituita nel 1923 e opera della Banca San Paolo e di alcune figure di spicco dell'ambiente cattolico e del mondo politico ed economico cittadino, come Francesco Folonari e Giorgio Montali. Di esso si trattava erano anche gli ingegneri Angelo Bazzani e Fernando Piccini cui fu affidato il progetto. Il complesso, scuro nel 1931, oltre alla palazzina degli uffici e alla porticina, comprendeva il sito per i casali, il capannone per il grano in sacchi, i due corpi paralleli destinati alla stagionatura dei formaggi e un magazzino per i bottoni. Furono la seguito aggiunti altri magazzini per ospitare merci varie e un edificio tripartito. Oltre alla conservazione dei prodotti (tra i quali si sarebbero accolti anche fiori e metalli) la Società svolgeva anche un servizio di pesante anticipazione, spesso agguata, del valore delle merci depositate. Il complesso seguiva l'ipotesi dell'operatività in quegli anni (n. 170, 114).



Interno l'ingresso del deposito dei formaggi (Foto: Pini)

Esterno: i resti degli edifici in subalterno lombardo (Foto: Pini)

URBANISTICA. Messa in sicurezza e interventi per ambiente e socialità

Via Corsica, parco e rotonde

LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI EX MAGAZZINI GENERALI darà una nuova immagine a via Corsica che oltre ad essere messa in sicurezza con rotonde si abbellirà grazie a un parco. La Loggia ha presentato i lavori a scomputo degli oneri a carico di Nuovi Assetti Urbani, l'associazione d'impres promotrice dell'investimento sull'area. Per il supermercato Coop i cantieri non partiranno prima della fine dell'anno. E non prima delle opere complementari. Via Corsica sarà dotata di «Zona 30» e 17mila metri quadri di verde nell'area Sannazzaro © BARBOGLIO PAG 8



URBANISTICA. Presentati i lavori a scomputo degli oneri a carico di Nuovi assetti urbani. Messa in sicurezza e abbellimento con nuove rotonde e verde pubblico

Gli ex Magazzini rifanno il look a via Corsica

Zona 30 con spazi per socialità, commercianti, pedoni e verde. E 17 mila mq di parco dentro Sannazzaro

Eugenio Barboglio

La riqualificazione degli ex Magazzini generali è un progetto che arriva da lontano. Dalla precedente amministrazione. La quale voleva farci anche un palazzo in cui riunire gli uffici comunali. Era stato «scritturato» l'archistar Daniel Libeskind. Della sede unica, cosiddetta, non se ne fece nulla. La nuova amministrazione **Del Bono** aveva un'altra idea. Ridurre le volumetrie. E dall'altra parte non trovò ostacoli nella Nau, l'associazione di imprese promotrice dell'investimento sull'area: la crisi ne aveva notevolmente ridotto le ambizioni.

Questo quadro è rimasto,

ma in questo quadro c'è spazio per far partire da un lato il supermercato Coop nella porzione d'angolo tra via Salgari e via Dalmazia, dall'altro le opere complementari, migliorative della viabilità/vivibilità del quartiere Don Bosco e annessi.

PER IL SUPERMERCATO Coop i lavori partiranno nel giro di alcuni mesi, non certo però prima della fine dell'anno. E non prima delle opere complementari pagate a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Del resto era nella conven-

zione che gli edifici residenziali non precedessero le opere di pubblica utilità. Sicché il cronoprogramma rispetta questo principio. Si parte da lì, da rotonde, restyling viabilistico, verde urbano etc.

Di questi progetti, a parte le rotonde che in pratica sostituiranno i principali incroci attorno ai Magazzini generali, i più importanti sono due:



Peso: 1-16%,8-61%



Sezione: IL SINDACO

la riqualificazione di via Corsica che sarà trasformata con l'adozione dei principi della Zona 30 e il parco che sorgerà, con forma ad «elle», tra il supermercato Coop e la fascia residenziale a est dell'area Sannazzaro-Magazzini Generali.

«Via Corsica ha sofferto parecchio in questi anni per via dei cantieri: la Tav e il teleriscaldamento», ha ricordato il sindaco **Emilio Del Bono**. In effetti ha subito chiusure al traffico, nemiche giurate ovunque dei commercianti. «Ed è proprio per risarcire la via e i suoi operatori/residenti da questi disagi che abbiamo concentrato lì parte delle risorse a scomputo» ha precisato il primo cittadino. Il cambio di look consiste

nell'allargamento dei marciapiede adatti anche ai disabili, in nuovi arredi per gli spazi pubblici, in isole e piattaforme rialzate in corrispondenza degli incroci, trattate con una colorazione e stampigliatura della pavimentazione in asfalto (street print). In altre parole - quelle degli assessori Federico Manzoni e Michela Tiboni - migliori condizioni non solo per commerciare ma anche per vivere una strada che si presentava come asse confuso e che ora guadagnerà in ordine e comfort. Il transito - tiene a precisare il presidente del consiglio di quartiere Daniele Moratto - resterà a doppio senso di marcia. Il costo dell'intervento che copre il tratto da via Salgari a via Zara è di 864mila

euro. «Tre telecamere della videosorveglianza collegate con le centrali operative delle forze dell'ordine - fa sapere l'assessore Valter Muchetti - accresceranno il livello di sicurezza: una in corrispondenza della nuova rotonda di via Don Bosco, una in via Nisida, una in via Canipari».

POI C'È IL PARCO: 17mila metri quadri: filari di alberi ad alto fusto, una piastra per la pallacanestro, giochi per i bambini, sentieri... Un corridoio verde che mette in rapporto residenzialità e viabilità Nord-Sud. Ma che in senso longitudinale regala metriquadri di continuità verso ovest alla cintura verde dei pachi Pescheto e Gallo. Il tutto a poco più di un milione di

euro.

Se questi sono gli interventi più significativi non sono gli unici: la sistemazione della viabilità passa dalla sostituzione di rotonde agli incroci tra via Don Bosco e via Dalmazia, tra via Salgari e via Corsica, tra via Corsica e via Don Bosco. Inoltre lungo via Dalmazia in fregio all'area dei Magazzini sarà ricavata una controstrada con pista ciclopedonale che faciliterà la circolazione. In totale sette progetti per circa 8,5 milioni

Nel complesso i progetti di riqualificazione «sono stati un banco di prova del dialogo tra Loggia e nuovo decentramento - ha detto Moratto - : l'interlocuzione con il quartiere ha permesso di migliorarli». •

Le tre rotonde

ROTATORIA VIA SALGARI VIA CORSICA



ROTATORIA VIA DALMAZIA

VIA SAN GIOVANNI BOSCO



ROTATORIA VIA CORSICA INTERSEZIONE

VIA SAN GIOVANNI BOSCO VIA CEFALONIA



Il nuovo parco



Data: 1.16% 2.61%

presenta documento e ad uso esclusivo del committente.

Zona 30, percorsi fra i tigli e tocchi di stile: è la nuova via Corsica firmata ex Magazzini

I primi lavori pubblici legati al piano valgono 4,3 milioni: opere e cantieri anche lungo le vie Dalmazia e Don Bosco

Urbanistica

Nuri Fatolahzadeh

n.fatolahzadeh@gionaledibrescia.it

■ Sembra già di vederli, gli operai con il caschetto giallo che spostano transenne e gestiscono organizzando il lavoro: prima di tutto il fiume, come si era deciso. E da lì, dallo spostamento del fiume Grande, infatti, si procede a opera dopo opera, appalto dopo appalto. L'obiettivo politico: rifondare la Porta sud-ovest della città. L'occasione urbanistica: gli oneri del progetto (firmato dalle matite dell'ingegner Francesco Spedini dello studio associato Ingegneria e Ambiente, incaricato da Inres) legato alla riqualificazione dell'area ex Magazzini generali. Le zone interessate: le vie Dalmazia e Don Bosco, parte dell'area privata e via Corsica. Il tutto, per un investimento che solo per la prima fase, della se-

conda si parlerà dal 2018 in poi - vale - 4,3 milioni di euro. Tre i filoni di intervento: mobilità, lavori pubblici e sicurezza. A legare tutto: l'urbanistica.

Tutto ruoterà attorno al «Central park» della zona sud-ovest, pensato all'interno degli ex Magazzini con zone relax, passeggiate ciclopedonali (una delle quali condurrà all'ingresso della Coop) e una piastra sportiva (per basket e pallavolo). Da lì si diramano una ragnatela di opere, fra cui anche il nuovo campo da calcio a 7 annunciato vicino a quello esistente nel quartiere Don Bosco. Via Dalmazia accoglierà una pista ciclabile e una rotatoria la collegherà meglio a via Don Bosco: entrambe le strade saranno poi al centro di una riqualificazione.

La sfida. La fetta più consistente dei fondi servirà però a conferire «più smalto» a via Corsica, che si vestirà di un nuovo arredo, una nuova illuminazione, una nuova organizzazione de-

gli spazi (marciapiedi più larghi, l'arrivo dei tigli, parcheggi più ordinati). Il tratto sotto i riflettori è quello che si snoda tra via Don Bosco e via Zara, dove sarà istituita la «Zona 30», perché - ricorda il sindaco Emilio Del Bono - «via Corsica è una zona residenziale, ma anche commerciale e di servizio. Abbiamo scelto di non realizzare la Sede unica del Comune, opera non sostenibile, e di utilizzare i fondi legati agli ex Magazzini per opere sul territorio e sul quartiere». Se si aggiungono le due rotatorie (la prima la riannoderà a via Salgari, la seconda a via Don Bosco) solo sul primo tratto di via Corsica sono coinvolti più di 1,7 milioni.

«Queste opere saranno realizzate tra dicembre e la primavera 2018, seguendo un cronoprogramma serrato - spiega l'assessore all'Urbanistica, Michela Tiboni -. In particolare, su via Corsica, l'obiettivo è creare, se non mini piazze, dei marciapiedi più ampi per rendere più fruibili anche i servizi». A sottolineare

il «cambio di prospettiva che questi interventi porteranno sull'asse stradale di quel quadrante oggi disordinato e che non offre spazio agli utenti deboli della strada» è il titolare della Mobilità, Federico Manzoni. Cui fa eco il collega, Valter Mucchetti, alla regia di Lavori pubblici e Sicurezza: «Per la prima volta - precisa - si inserisce il tema sicurezza in una convenzione. Oltre agli accorgimenti viabilistici, infatti, saranno installate anche tre telecamere, collegate alla rete di videosorveglianza delle Forze dell'ordine». //

CONSIGLIO DI QUARTIERE

Daniele Moratto.

Soddisfatto il presidente del Cdq Don Bosco, che ha ringraziato la Giunta per il coinvolgimento.

L'appello su via Orzinuovi.

«Che questa possa essere una prova generale - ha detto Moratto - il prossimo passo è aprire il fronte via Orzinuovi».

LA MAPPA (1ª FASE)



Peso: 49%

**URBANISTICA.** Definito tra Comune e Immobiliare Turchese l'atto di integrazione alla convenzione urbanistica

Dal Nuovo Flaminia un aiuto al commercio in centro storico

Centomila euro dalla Coop per sostenere nuovi negozi di prossimità
La galleria del centro commerciale utilizzata per iniziative pubbliche

Eugenio Barboglio

Attorno all'ambito degli ex Magazzini Generali nei prossimi due anni sarà eseguita una serie di interventi migliorativi della viabilità. La Nuovi Assetti Urbani, la società proprietaria dell'area lungo via Dalmazia, spenderà così i 4,2 milioni circa di oneri di urbanizzazione: in rotonde, in una costostrada, in un parco, nel restyling di via Corsica. È scritto nella convenzione, firmata col Comune. Ma nei giorni scorsi lo stesso Comune ha anche firmato un atto integrativo alla convenzione urbanistica, sottoscritto in questo caso con Immobiliare Turchese, la società di Coop che ha acquistato da Nau la porzione a sud degli ex Magazzini su cui costruirà il centro commerciale «Nuova Flaminia».

L'obiettivo di quest'atto è quello di aumentare il grado di integrazione tra la nuova realtà commerciale e il quartiere circostante, un quartiere di circa 7mila persone. «Turchese» si è resa disponibile a spendere 395mila euro, una parte dei quali in realtà non nel quartiere ma in centro storico. Perché in cen-

tro storico? E per che cosa? L'apertura del centro commerciale su via Salgari non è che l'ultima di aperture analoghe che impattano sulle dinamiche del commercio in città: prima il Freccia Rossa e in ultimo Elnòs a Roncadelle sono stati visti dagli esercizi di prossimità alla stregua di calamità.

Ecco allora che nell'interlocazione con Coop e la sua immobiliare il Comune ha spinto affinché nell'integrazione della convenzione si facesse uno sforzo in più, ha spiegato il sindaco **Emilio Del Bono**. E lo sforzo consiste appunto nel vincolare una somma a beneficio del centro storico. Centomila euro, che forse non sono molti ma che serviranno nelle intenzioni a far partire nuove realtà commerciali. Insomma, un finanziamento per agevolare le start up.

ALL'INTERNO di questi 400mila euro, 150 invece resteranno nell'area Sannazaro. Il piano attuativo, che se andrà in porto regalerà un nuovo volto e una nuova funzione residenziale all'ex area dismessa, aveva previsto la presenza anche di alcune strutture sportive: una pista per la pallacanestro e due campi da calcio a sette. I 150mila euro dell'atto integrativo serviranno a rivedere

questo iniziale progetto: il campo da basket è stato confermato lì dove era, mentre sono stati cancellati i due campi da calcio (peraltro nel progetto privi di spogliatoi). Al loro posto se ne realizzerà uno solo, ma attrezzato, più ad est, accanto al campo ad II dei Salesiani.

Se questi due sono i progetti su cui si è concentrato l'accordo tra Loggia e Turchese, il resto della somma messa in convenzione sarà impiegata per rendere effettivo il dialogo tra il parco e il centro commerciale, e tra questi e il quartiere. Dal momento che non è facile immaginare con quali tempi un quadrante della città segnato dalle ferite urbanistiche delle grandi strutture industriali dismesse, si riprenderà e rilancerà completamente, l'amministrazione ha evidentemente tenuto a che quello che verrà realizzato lo sia completamente e possa da subito contestualizzarsi. È questo il senso dell'accordo. Parte delle risorse servirà perciò per intervenire sul centro commerciale, sulle sue zone di passaggio al parco, sul parco stesso il cui allestimento doveva avvenire per gradi e che invece prenderà subito un aspetto definitivo.

IL PRINCIPIO di fondo? Appunto la relazione tra le nuove strutture e il quartiere: la galleria, asse centrale del centro



Peso: 8-34%,9-5%



commerciale, asservita ad uso pubblico e immaginata non solo come luogo di shopping... nessuna cesura tra centro commerciale e area verde ma anzi l'idea di dare un senso di continuità... una piattaforma su via Salgari che pur permettendo il transito rallentato delle auto dia priorità al passaggio dei pedoni e delle bici in una dimensione di unità tra nuovo e vecchio Flaminia. Al vecchio Flaminia peraltro il sindaco ha detto che l'intenzione di Coop Lombardia è di conservare la proprietà dei volumi che accoglieranno il supermercato fi-

no al trasloco.

Quanto ai lavori complementari sulla viabilità, l'assessore all'Urbanistica Michela Tiboni ha confermato che vi è stato uno slittamento rispetto all'avvio previsto a dicembre scorso: «un ritardo dovuto alle autorizzazioni antisismiche». Con la rotonda tra via San Giovanni Bosco e via Dalmazia e con la controstrada si partirà pertanto ad inizio marzo. Senza che ciò comporti, ma sarà così per tutti i cantieri, chiusura delle strade al traffico. Le modalità saranno comunicate ai cittadi-

ni - ha ricordato il presidente del consiglio di quartiere Don Bosco Daniele Moratto - in un'assemblea nella prima settimana di marzo. •

L'obiettivo delle integrazioni è far dialogare di più l'area lottizzata con il quartiere

Inoltre 150 mila euro andranno alla realizzazione di un campo sportivo vicino ai Salesiani

395000

LO STANZIAMENTO INSERITO IN CONVENZIONE

Oltre agli impegni di Coop, sono previsti **anche 120 mila euro** per un muro perimetrale e opere di miglioramento del parco e per **un attraversamento pedonale**

7000

GLI ABITANTI DEL QUARTIERE

Le opere aggiuntive previste dall'atto sottoscritto l'altro giorno **mirano a un maggior dialogo tra l'area di Sannazzaro e il quartiere circostante**

Recupero periferie



«Era la zona con minori investimenti della città ora stiamo invertendo il trend»

EMILIO DEL BONO
SINDACO DI BRESCIA

Le sponde del dialogo



«Tra l'area con il nuovo centro commerciale e il Flaminia si potranno realizzare sinergie»

MICHELA TIBONI
ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Richieste accolte



«Nau e amministrazione sono venuti incontro alle richieste avanzate dal quartiere»

DANIELE MORATTO
PRES. CONSIGLIO DI QUARTIERE



La porzione dell'area degli ex Magazzini generali dove sorge il centro commerciale (render accanto)



Peso: 8-34%-9-5%

Magazzini generali via ai lavori: parco, rotatorie e piste ciclabili

Nascerà il nuovo centro Flaminia. **Del Bono:** «Ma c'è un ritorno per la città»

di **Italia Brontesi**

Il punto di partenza è il 20 luglio del 2015, quando il Comune di Brescia ha sottoscritto una convenzione urbanistica con Nau, Nuovi assetti urbani spa. L'obiettivo, rigenerare una delle zone più critiche della città, l'area tra via Dalmazia, via Salgari e via Don Bosco e ridare un nuovo volto a questa parte di città anche grazie a un polmone verde che sarà realizzato tra via Dalmazia e il quartiere don Bosco.

I lavori di riqualificazione, ha anticipato ieri presentando il progetto il sindaco **Emilio Del Bono** affiancato dall'assessore all'Urbanistica Michela Tiboni, cominceranno a marzo e continueranno per tutto il 2017 con un investimento di 4 milioni e 300 mila euro di «Nau assetti urbani spa» a cui si aggiungono 450 mila euro per finanziare le attività sportive. Entro il 2017 si interverrà sulla viabilità, il fine lavori è fissa-

to per il 2018.

L'investimento riguarderà in particolare l'accesso verso via Dalmazia e via don Bosco, via Corsica, via Salgari e via Lamarmora. «Abbiamo chiesto a chi fa interventi immobiliari - ha anticipato il sindaco - di restituire qualcosa in più alla città, in particolare un investimento di 150 mila euro al quartiere Don Bosco a fini sportivi e creativi e insieme ai Salesiani vedremo la destinazione», ma anche 100 mila euro per iniziative artigianali e commerciali. Il sindaco ha parlato di «una restituzione importante di territorio» perché «abbiamo ritenuto che lo scomputo degli oneri debba essere riversato sul quartiere».

La nuova struttura commerciale, che si chiamerà «Nuova Flaminia», sarà realizzata dall'immobiliare Turchese srl, il progetto prevede una connessione tra via Dalmazia e il nuovo parco e da lì al quartiere don Bosco. Il parco - ha anticipato l'assessore all'urbanistica Michela Tiboni - oltre ad essere un luogo di gioco e passeggiate e di socialità, avrà anche una sorta

di piazza «una parte pavimentata in continuità con la struttura commerciale» e per collegarla al centro commerciale Flaminia il progetto prevede che su via Salgari si intervenga mettendo in sicurezza percorsi per la mobilità dolce, pedonale e ciclabile.

A migliorare viabilità e sicurezza tre rotatorie in via Dalmazia, via Cefalonia e via Corsica e il sindaco, guardando al futuro, ha aggiunto bisognerà intervenire su via Dalmazia e poi affrontare «il grande tema di via OrzINUOVI».

«Vogliamo recuperare le zone dismesse, è la filosofia che, aggiunta alla variante, ci ha spinto ad abbattere gli oneri. Brescia - ha detto **Del Bono** - deve evitare di consumare suolo agricolo e trasformare le caserme dove i disperati trovano alloggio e degrado».

Michela Tiboni, assessore all'urbanistica, ha ricordato di aver insistito sulla connessione tra il parco del quartiere don Bosco e via Dalmazia «così la galleria del Centro commerciale diventerà un percorso pubblico che ospi-

terà le iniziative del Comune e del quartiere e potrà aprirsi nella piazza all'ingresso della galleria».

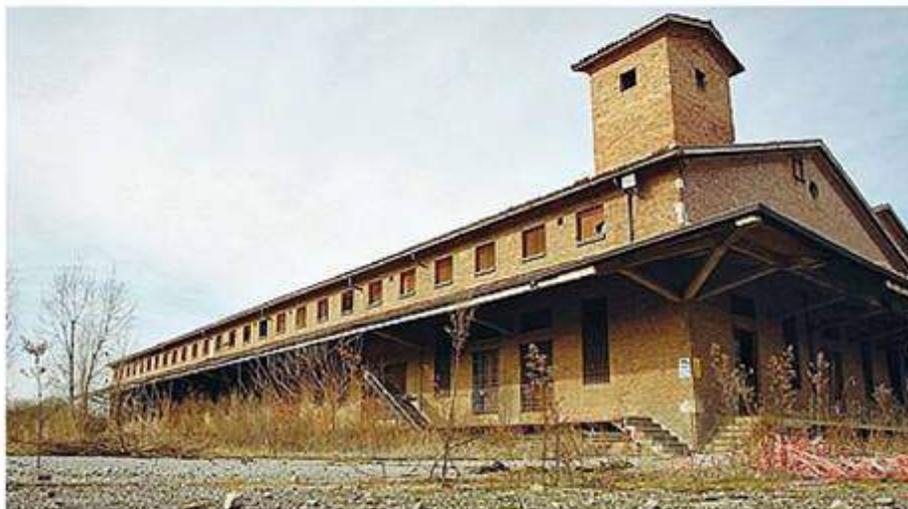
L'assessore ha anche ricordato che la convenzione con Nau prevede una fase successiva: «Nella fase 1 il parco, la viabilità e gli interventi integrativi, nella fase 2 torneremo a discutere con Coop su Magazzini generali».

Le prime opere a partire, ha anticipato l'assessore, saranno le piste ciclabili su via Dalmazia, poi le rotatorie. A marzo il progetto sarà presentato al quartiere, ha anticipato il presidente Daniele Moratto: «Ci fa piacere vedere che c'è stata sempre disponibilità dal Comune, dalla realizzazione della ciclabile su via Salgari al Parco sono state accolte tutte le richieste che abbiamo avanzato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cantiere

Lavori di riqualificazione commerciale, a marzo e continueranno per tutto il 2017. Entro il 2017 si interverrà sulla viabilità. Il fine lavori è fissato per l'anno prossimo.



L'area

Nello spazio dei magazzini generali sorgerà un centro commerciale, ma i cittadini ne ricaveranno un parco (Davide Spada/LaPresse)



Peso: 43%

IL NODO. I vincoli della Soprintendenza sulle «Casere» rimettono in discussione l'accordo

Ex Magazzini Generali, l'intesa tra Comune e Nau va riscritta

I ventimila metri quadri di superficie in meno «sconvolgono» il progetto: probabilmente sarà rivisto

Da quando la Soprintendenza ai beni architettonica e ambientali della Lombardia ha preso sotto tutela le Casere degli ex Magazzini generali di via Dalmazia, il Piano integrato d'intervento (Pii) del Comune e la relativa convenzione con la proprietaria Nau (Nuovi assetti urbani) sono da rifare. Le Casere non potranno più essere demolite e su quell'area non troveranno posto i 20 mila metri quadrati di slp destinati a edilizia convenzionata. Con ogni probabilità la tutela dei due edifici storici modificherà così a fondo il Pii da richiedere l'approvazione di una variante al Pgt. Ma i 20 mila metri quadri di slp in meno sconvolgono l'intero piano delle volumetrie, e di sicuro si andrà alla stipula di una nuova convenzione. Da quel che si è capito ieri, durante la visita di

sindaco e assessori ai cantieri delle rotorie, tra Loggia e Nau contatti sono già in corso contatti.

L'IMPRESSIONE, tuttavia, è che si sia solo ai primi passi, e per quanto si voglia fare in fretta, sarà difficile ricucire il tutto prima che finisca il mandato della Giunta. Anche perché il mercato immobiliare cittadino non soffre certo di offerta insufficiente, e Nau non avrebbe comunque fretta di costruire. Va detto che in questa situazione sfilacciata non era semplice portare a casa subito 4,3 milioni di oneri di urbanizzazione a scomputo. Ma il sindaco **Del Bono** e la sua giunta ci sono riusciti con un paziente lavoro di trattativa con Coop e Nau. Le opere in corso si stanno realizzando in sostanza con i soldi che Coop ha girato a Nau per la realizzazione del nuovo centro commerciale Flaminia, da 14 mila metri quadrati di slp su parte

dell'area degli ex Magazzini. E hanno permesso l'immediata realizzazione delle opere grazie all'accordo che prevede l'ultimazione delle opere di urbanizzazione per avere il certificato di agibilità. La convenzione vigente prima che le Casere venissero tutelate dalla Soprintendenza, però, prevedeva opere di urbanizzazione complessive per oltre 7 milioni (che erano 9 prima che la **Giunta Del Bono** riducesse le slp di 19.190 metri quadri a fine 2013). E anche questo degli oneri restanti sarà un capitolo che bisognerà riscrivere.

Al momento non si sa neanche cosa accadrà delle Casere. Di certo c'è solo che gli scantinati (da sistemare) verranno utilizzati come magazzino dei beni museali. Per il resto si parla di mercato cittadino coperto, e anche questa è solo ipotesi teorica. Di vero c'è che un piano che abbia gambe - come sottolinea l'assessore all'Urbanistica Mi-

chela Tiboni - ancora non esiste. Forse non accadrà che del faraonico progetto resterà solo un centro commerciale. Certo è che questo si farà subito, il resto se e quando tornerà conveniente. •

Unica certezza: gli scantinati da sistemare saranno usati come magazzini di beni museali



Sindaco, assessori, tecnici e rappresentanti del CdQ in cantiere

URBANISTICA. La nuova Convenzione solleva la Nau dal realizzare alcune opere che però non saranno cancellate

Via Corsica, in campo la Loggia: tutta la strada sarà riqualificata

Garanzie per il tratto fino ai Pilastroni e per la piastra per basket e volley
Coop farà la ciclabile a sud e aggiunge oltre 200 mila euro per via Salgari

Eugenio Barboglio

La nuova convenzione urbanistica tra Nau e Comune non metterà a repentaglio la riqualificazione del tratto finale di via Corsica. Lo assicura la Loggia che interverrà per fare sì che la riqualificazione arrivi fino alla rotonda di via Salgari. Nuovi Assetti Urbani, la società che sta lavorando agli ex Magazzini generali per dare al comparto un nuovo volto - residenziale, uffici e commercio -, in base alla nuova convenzione coha stralciato una parte delle opere di urbanizzazione a seguito del vincolo posto dalla Sovrintendenza sugli storici depositi delle Casere.

MENO VOLUMETRIE a propria disposizione per costruire e quindi meno opere: è la normale logica accolta dalla nuova convenzione votata in Giunta qualche giorno fa. «Ma nei fatti - assicura l'assessore Michela Tiboni - questo taglio non avverrà, se non per il campo da calcio vicino al complesso di Don Bosco. La piastra per basket e pallavolo, esattamente come l'ultimo segmento di via Corsica, sarà garantita dal Comune. E anche la pista ciclabile a sud non è perduta: la finanzia infatti la Coop, la catena di supermercati che sbarca nel nuovo Flaminia». Coop si è accordata di recente col Comune su altre risorse (più di 200mila euro da spendere nella riqualificazio-

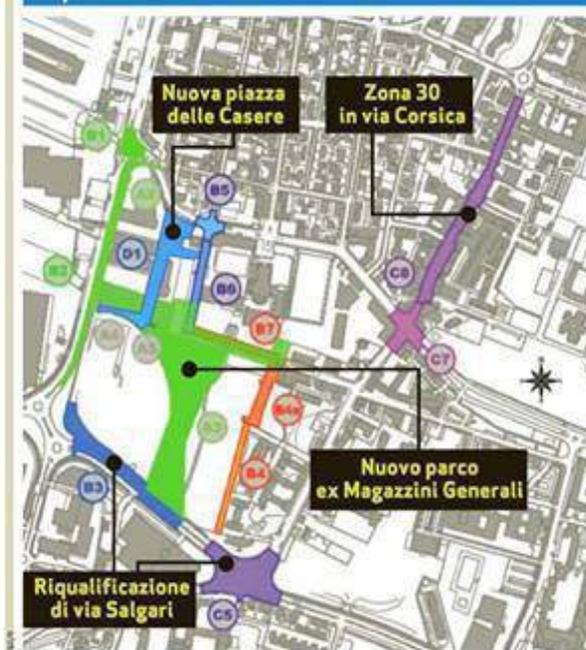
ne di via Salgari e nel collegamento con il vecchio Flaminia (cantieri a gennaio).

DUNQUE, tra il primo lotto in capo a Nau con le tre rotonde (agli incroci di via San Giovanni Bosco con via Dalmazia da una parte e via Corsica dall'altra, e quella a sud tra via Corsica e via Cefalonia-Salgari), il parco, la controstrada in via Dalmazia, la piazza di fronte alle Casere tutte e il resto che sarà sostenuto da Coop e Comune, le opere di urbanizzazione previste come corollario del Piano integrato di intervento di Sannazaro saranno interamente realizzate. La differenza rispetto alla situazione della convenzione precedente è che Nau ha effettivamente

meno oneri - da 7 a 6 milioni - ma questo non si tradurrà in un ridimensionamento del piano di riqualificazione complessivo del quartiere legato alle nuove lottizzazioni, ma vedrà un contributo più consistente da parte di altri soggetti: Comune e Coop.

Non ci saranno dunque due vie Corsica, un nord «salotto» e rigenerato e un sud dimenticato, ma la riqualificazione sarà estesa, come pianificato, su tutta la lunghezza della strada. •

La planimetria



Peso: 38%

LA CITTÀ

Ex magazzini, ecco il nuovo progetto parte il parco, c'è l'hotel, rebus casére

A giugno pronta la nuova area verde, intanto Nau presenta il nuovo piano che ridisegna il comparto

Urbanistica

Davide Bacca
d.bacca@giornaledibrescia.it

■ Pezzo dopo pezzo l'area degli ex magazzini generali prova a rinascere. Dopo l'apertura del Nuovo Flaminia, a giugno sarà pronto il grande parco che collegherà il centro commerciale con il quartiere. Nel frattempo la proprietà ha depositato in Loggia il nuovo progetto che ridisegna il resto dell'area, con piccoli condomini lungo via Conica e uffici verso via Don Bosco. Spunta anche un albergo, all'imbocco del parco, lungo via Salgari. Ma resta il rebus delle Casére, da tre anni in attesa di ospitare nell'interno il deposito di Brescia Musei. Ma soprattutto in attesa di un piano complessivo, che indichi le funzioni da inserire nel resto degli spazi.

Il progetto. Lo scorso novembre è stato inaugurato il Nuovo Flaminia, il centro commerciale griffato Coop che occupa la porzione degli ex magazzini Generali comprata nel 2015 dal marchio della grande distribuzione, quei 27 mila metri quadrati all'angolo tra via Salgari e via Dalmazia. Il resto del comparto è rimasto di proprietà di

Nau, Nuovi Assetti Urbani. In origine il progetto della società prevedeva l'abbattimento delle Casére, l'ex deposito del formaggio vincolato però dalla Sovrintendenza dal 6 marzo 2016. Lì sarebbe dovuta sorgere la sede unica prima della Provincia, poi quella della Loggia. Non se ne è fatto nulla. E con il vincolo, Nau si è trovata costretta a ridisegnare l'intera area. È nata così l'idea di un grande parco da 17 mila metri quadrati che diventerà il centro commerciale dalle abitazioni, con una nuova «piazza» all'ingresso del Nuovo Flaminia, corridoi ciclo pedonali verso il quartiere e verso via Don Bosco, giochi per i bambini. Il ridisegno era già stato approvato dall'Amministrazione Del Bono nel febbraio 2018. Ma nel frattempo Nau ha affinato il progetto: residenze meglio definite, l'inserimento di un albergo, valorizzazione degli spazi attorno alle Casére.

Il parco. Questo ridisegno ha comportato la necessità di mettere mano anche all'impostazione del parco. L'area verde sarebbe già dovuta essere pronta (in origine era legata all'apertura del centro commerciale). Ma l'approvazione della variante del parco da parte della giunta è avvenuta solo lo scorso 17 aprile. Ora i lavori potranno rimettersi in moto: l'obiettivo è far sì

che l'area verde sia pronta a metà giugno, prima dell'estate.

Nelle prossime settimane (entro maggio) la giunta dovrebbe approvare anche il nuovo planivolumetrico, vale a dire il progetto con la distribuzione dei volumi: piccoli condomini tra il parco e il quartiere, sul lato est; albergo sul lato sud, uffici a nord, collegati con le Casére. Nel contempo arriverà anche il via libera al secondo stralcio del parco, la piattaforma sportiva (piastra da basket e campo da calcio) sulla cui collocazione si sta ancora ragionando, ma che dovrebbe essere pronta in autunno. In tutto il parco pubblico vale oltre 1,2 milioni di euro.

Eppur si muove. Con l'abbattimento del muro di cinta che per decenni ha tenuta nascosta l'area degli ex Magazzini, l'apertura del centro Coop e ora il parco, l'interesse degli operatori sul resto dell'area pare muoversi. Vi sarebbero già stati alcuni contatti per la parte residenziale e l'albergo.

Più complessa la questione Casére. Resta valido l'interesse di Nau e Loggia di farne (per un terzo dei volumi) il deposito di Brescia Musei e delle scenografie del Ctb. Ma è il resto degli spazi che fatica a trovare una nuova vocazione. Spazi affascinanti ma difficili da riadattare. Eppure anche in questo caso qualcosa si muove. Nau pare voler ragionare per lotti, in base all'emergere del possibile interesse degli operatori. Anche le Casére sono dunque in vendita. La trattativa parte da una cifra attorno ai 3 milioni di euro. Si vedrà.

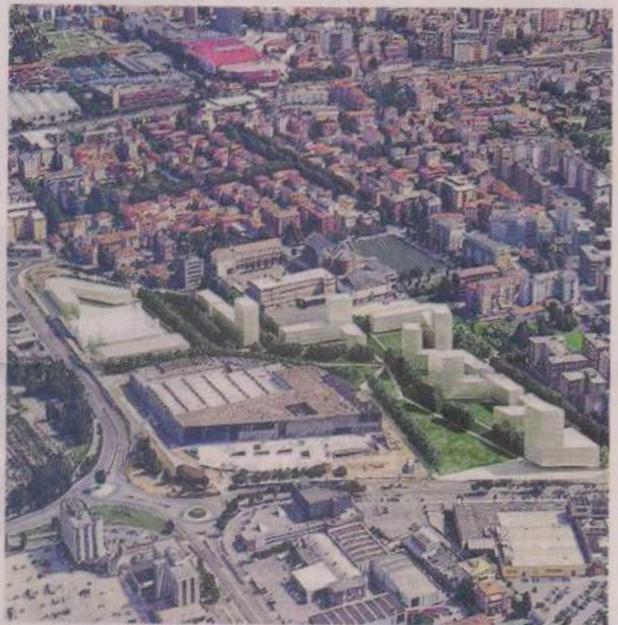
Non mancano però le criticità: il centro commerciale stenta a decollare. Mentre i negozi del vecchio Flaminia, orfani del supermercato, aspettano ancora l'arrivo di «Bricolo», il marchio del bricolage della Coop. //



Casére. Ex deposito del formaggio



Il parco. Primi lavori per la sistemazione dell'area verde



Il progetto. L'ultima versione del planivolumetrico presentata da Nau

Il Nuovo Flaminia riporta in vita l'area degli ex Magazzini Generali

In ottobre sarà pronto il centro commerciale della Coop: ipermercato e una ventina di negozi

Enrico Mirani

e.mirani@giorneledibrescia.it

Autogrù, camion ed operai montano i pezzi del lego, un triangolo con il lato est curvo. Pilastri, prefabbricati, travature in legno si incastrano. Il centro commerciale Nuovo Flaminia targato Coop sta prendendo forma all'angolo fra le vie Dalmazia e Salgari, nell'area degli ex Magazzini Generali. «Il prossimo ottobre il complesso sarà finito» annuncia Nicola Cescon, presidente dell'Immobiliare Turchese (emanazione di Coop Lombardia) titolare dell'intervento. Al lavoro c'è una quarantina di edili della Cmb, Cooperativa muratori e braccianti di Carpi.

Il cantiere è stato aperto in maggio, dando il via alla complessa operazione di recupero dei 107mila metri quadrati degli ex Magazzini. Il centro commerciale, costruito sui 27mila metri quadrati acquisiti da Coop nel 2015, è il primo tassello per il rilancio. In primavera partiranno anche le opere del grande parco pubblico, che sarà pronto in concomitanza con l'apertura del Nuovo Flaminia. In primavera saranno invece finiti i lavori per la controstrada (carrabile più ciclopedonale) su via Dalmazia.

Per la Coop il centro commerciale Nuovo Flaminia significa un investimento di 60 milioni. La superficie complessiva di vendita, illustra il presidente Cescon, sarà di 15mila metri quadrati: 7mila l'ipermercato, 8mila la galleria con una ventina di negozi e tre medie strutture. In più, ci saranno quasi 500 metri quadrati di uffici e spazi direzionali. Sulla copertura pannelli fotovoltaici forniranno energia.

I livelli. Due i livelli del complesso, più l'interrato destinato a parcheggio. Fra quest'ultimo e gli spazi a raso saranno disponibili 850 posti auto. Il primo piano del Nuovo Flaminia verrà occupato dall'ipermercato Coop e dalla galleria dei negozi, il secondo dagli uffici e da una grande terrazza fruibile, che si affaccerà sul parco. «Trecento i dipendenti previsti nell'intera struttura», anticipa Cescon. L'attuale supermercato Coop (2.800 metri quadrati) nel complesso Flaminia di via Salgari sarà chiuso e trasferito nella nuova sede più grande, che conserverà una forte vocazione alimentare. Rispetto alle realtà esistenti oppure nate da poco (come Elnòs), Nuovo Flaminia, afferma Cescon, «vuole essere un punto di riferimento per la spesa quotidiana, oltre il fine settimana».

Il food. Il presidente di Immobiliare Turchese parla «di complementarietà necessaria fra l'ipermercato e i negozi della galleria. Eviteremo settori commerciali già coperti in zona e daremo invece importanza all'aspetto food». Si pensa anche ad un'attività di ristorazione «che possa vivere la sera, in simbiosi con la presenza del parco». La densità già forte dei centri commerciali fra Brescia e Roncadelle non spaventa Coop. «Nuovo Flaminia - sostiene Cescon - ha le caratteristiche giuste per avere successo: la buona posizione, la viabilità, la fruibilità, la dimensione, il bacino di utenza. È un tipo di struttura in cui siamo specializzati». Si configura quasi come un centro commerciale «domestico», non di «passeggio come altri vicini». L'allusione è ad Elnòs. Senza contare «che Coop parte già da una base sociale con i suoi 35mila iscritti nella provincia di Brescia».

Il vecchio. La domanda è d'obbligo: dopo il trasferimento, cosa sarà dei locali che attualmente ospitano il supermercato Coop? L'idea, anticipa Nicola Cescon, è di aprire un Bricioi,



Peso: 92%

la catena di negozi «fai da te» gestita dalla Coop Lombardia. Prima, comunque, sarà necessaria una riqualificazione dell'immobile, magari con delle vetrate che richiamino il Nuovo Flaminia. Si pensa anche ad un passaggio pedonale

(semaforo a comando) di collegamento fra i due complessi su via Salgari. Si vedrà.

Intanto si lavora per l'obiettivo maggiore. Dopo 15 anni di abbandono (e di progetti e varianti) gli ex Magazzini Generali sono al centro della maggiore operazione urbanistica in corso, che cambierà il volto dell'ingresso sud di Brescia. //

«Punteremo soprattutto sul comparto alimentare del food e della ristorazione»



Nicola Cescon
Immobiliare Turchese



Il centro commerciale. Lo scheletro del Nuovo Flaminia della Coop in costruzione fra le vie Dalmazia e Salgari // FOTOSERVIZIO NEW EDEN GROUP



Rotonde, ciclabili e parco nel ridisegno della porta sud

Partiti i lavori per riqualificare via Corsica, ad aprile toccherà all'area verde con piastra sportiva

Il piano attuativo

■ L'avvio dei cantieri negli ex Magazzini Generali porterà in dote il ridisegno della porta sud della città: parco, ciclabili, rotonde e il restyling di via Corsica. Il nuovo piano attuativo era già stato presentato a marzo. Ora è stato adottato dalla giunta e in primavera, dopo l'approvazione, sarà firmata la convenzione che darà il via libera al riassetto. La variante al vecchio piano modifica il quadrante nord, cancella l'edilizia convenzionata, ricomprende le Casére, ora vincolate dalla Sovrintendenza, conferma gli uffici sulla cuspidate tra via Dalmazia e via Don Bosco, fa crescere i condomini sul lato est. Fatti due conti, rispetto alla convenzione del luglio 2015, la variante taglia 5mila mq di slp: si scende a 64.630 mq, compresi gli 8mila delle Casére e i 14.920 del centro commerciale Coop.

Opere d'urbanizzazione. Me-

no volumi, vuol dire anche meno oneri d'urbanizzazione da dover versare. Ma quel che non sarà a carico di Nau, verrà realizzato direttamente da Coop o dalla Loggia, così che la dotazione di opere pubbliche rimarrà di fatto invariata. Anzi, l'assessore Michela Tiboni sottolinea come nel frattempo la progettazione si sia affinata. E così è spuntata anche una nuova grande piazza a forma di «S» che sarà realizzata a nord del parco, di fronte alle Casére, garantendo il collegamento con il quartiere don Bosco.

La fetta maggiore degli interventi resta legata alla viabilità. La scorsa estate è stato deviato il fiume Grande, premessa per ogni altro cantiere. Poi sono state realizzate le tre rotonde, quella tra via Dalmazia e via Don Bosco, quella tra via Salgari e via Corsica, quella tra via Corsica e via Cefalonia. Nel frattempo sono partiti i cantieri per la controstrada lungo via Dalmazia, con tanto di pista ciclopedonale, e

per la riqualificazione del tratto nord di via Corsica, con il riordino della carreggiata stradale, la messa in sicurezza degli incroci, il riordino della sosta e nuovo arredo urbano. Il tratto sud era in programma solo in una seconda fase (legato alla eventuale realizzazione dei condomini del comparto) ma è stato stralciato dalla convenzione. Il sindaco Emilio Del Bono ha però assicurato che la Loggia metterà le risorse per completare da subito la riqualificazione. Verrà mantenuta anche la ciclabile lungo via Salgari, assorbita nelle opere in capo a Coop, compreso il restyling della via.

Non ci sono più i campi sportivi a sud delle Casére ma, come concordato con il Consiglio di quartiere, all'interno del parco sarà realizzata una piastra polifunzionale per basket e volley e a fianco giochi per

bambini. Il parco sarà realizzato a partire da aprile-maggio: una grande area verde di 18mila mq che separerà il centro commerciale dal resto del comparto. Ma gli spazi pubblici non si fermeranno qui visto che ora si aggiunge la nuova piazza che circonda le Casére e darà una nuova centralità a questa fetta di città e alla sua storia. //

DAVIDE BACCA

La variante cancella l'edilizia convenzionata. Arriva una nuova piazza pubblica

LA MAPPA (1ª FASE)



IL CASO. Gli immobili delle Casere agli ex Magazzini generali di via Dalmazia sono sul mercato

In vendita, ma a chi?



▶ BARBOGLIO A PAG 11

SVOLTE URBANE. La struttura degli anni Trenta è salvaguardata dal Ministero dei beni culturali. Avrebbe dovuto essere abbattuta per lasciare il posto a edifici moderni

Ex Magazzini generali, le Casere in vendita

Gli ex magazzini del formaggio sono «vincolati»
Dopo l'accordo per trasferire i depositi del Ctb
e dei musei più nulla. Pronti per un compratore

Eugenio Barboglio

Per salvare le Casere si è combattuta una lunga battaglia. Perché avrebbero dovuto essere abbattute nel grande progetto della Nuovi Assetti Urbani. E al loro posto avrebbero dovuto nascere palazzine moderne, appartamenti, uffici. Invece mentre il progetto degli insediamenti residenziali (ma non solo) sul terreno degli ex Magazzini generali perdeva la spinta propulsiva in coincidenza con la crisi del settore, la battaglia per la salvaguardia delle Casere era vinta. Nel marzo del 2016 il Ministero dei Beni cultura-

li, giudicando l'immobile «di interesse storico artistico rilevante», metteva il vincolo, e la pianificazione edilizia prendeva necessariamente altre strade indipendenti dagli ex depositi del formaggio.

Ora le Casere sono in vendita. Non c'è un prezzo preciso, e per ora pare non si sia fatto avanti alcun compratore. Ma sono sul mercato. Chiunque dovesse comprarle dovrà ovviamente rispettarle dal punto di vista strutturale, chiunque avrà un progetto anche di sistemazione degli spazi interni dovrà passare l'esame

della Soprintendenza. Ma il fascino degli edifici ha molto estimatori, per primi coloro che si sono battuti perché restassero in piedi. Costringendo il Comune e la Nau a rischi-



Peso: 1-23%, 11-48%



vere una convenzione che è passata per altro da altre riscritture.

ALLO STATO le Casere faticavano a trovare una destinazione. L'unica è quella per gli spazi sotterranei un tempo destinati allo stoccaggio dei prodotti, dove l'accordo tra Iniziative Bresciane Partecipazioni spa e il Comune di Brescia doveva portare le opere dei magazzini dei Musei civici e le scenografie del Ctb, il Centro teatrale bresciano. Un trasloco che, però, nonostante sia qualche hanno che il contratto è stato sottoscritto, non è stato ultimato. Per quanto riguarda invece il piano terra e il primo si sono rincorse le ipotesi, sono stati fatti progetti - come quello dei giovani architetti di «Brescia Nuova» -, hanno dato il loro

contributo di idee figure del mondo dell'architettura, della politica bresciana, ma nessuno si è mai concretizzato. Gli spazi per quanto suggestivi, non sono semplici da usare.

Le Casere furono realizzate negli anni '30 del secolo scorso per ospitare prodotti caseari da conservare in maniera salubre. La struttura dell'edificio è realizzata con tecnica mista in cemento armato e laterizio. Le Casere sono organizzate su tre «navate» longitudinali; quella centrale è disposta su un unico piano a tutta altezza a partire dal piano terra, mentre quelle laterali sono articolate su tre piani compreso il seminterrato.

Il piano interrato e il piano terra sono costituiti da due ampi spazi a pianta rettango-

lare, di circa 20 metri x 70 ciascuno, messi in comunicazione da un ampio corridoio. Perimetralmente ai due spazi rettangolari (tutto intorno all'edificio) corre un cavedio di circa un metro di larghezza che garantisce la separazione dei locali dal terreno per mezzo di un muro di contenimento in cemento armato. Sul cavedio si affacciano le finestrate dei locali seminterrati realizzate per garantire aerazione e illuminazione.

ALL'ESTERNO delle Casere l'ultimo progetto per gli ex Magazzini Generali immagina una piazza e poi verso sud un parco pubblico di 17 mila metri quadrati che arriverà fino al centro commerciale Nuova Flaminia da poco inaugurato. I lavori del parco, secon-

do le ultime notizie apparse sulla stampa, dovrebbero cominciare a breve, entro la fine del mese di marzo.

Quanto invece alle Casere ora sono sul mercato, e aspettano qualcuno interessato all'acquisto. •

All'esterno degli edifici «salvati» dovranno essere realizzati un parco e una piazza

Gli spazi al piano terra sono molto ampi e suggestivi. Ci sono state varie ipotesi di utilizzo

I lavori del parco da diciassette metri quadrati dovrebbero cominciare entro fine marzo

I giovani architetti di Brescia Nuova misero l'immobile al centro di un progetto di rilancio



L'interno delle Casere visto dalla porta di ingresso centrale



Gli edifici ben visibili su via Dalmazia dopo l'abbattimento del muro perimetrale degli ex Magazzini generali fotografati



Peso: 1-23%, 11-48%

Il presente documento è ad uso esclusivo del committente.

Ex Magazzini generali, le Casere in vendita

Gli ex magazzini del formaggio sono «vincolati» Dopo l'accordo per trasferire i depositi del Ctb e dei musei più nulla. Pronti per un compratore

Eugenio Barboglio

Per salvare le Casere si è combattuta una lunga battaglia. Perché avrebbero dovuto essere abbattute sul grande progetto della Nuova Assevi Urbani. E al loro posto avrebbero dovuto nascere palazzoni moderni, appartamenti, uffici. Invece mentre il progetto degli insediamenti residenziali (ma non solo) sul terreno degli ex Magazzini generali perdeva la spinta propositiva in controtendenza con la crisi del settore, la battaglia per la salvaguardia delle Casere era vinta. Nel marzo del 2016 il Ministero dei Beni culturali, giudicando l'immobile «di interesse storico artistico rilevante», metteva il vincolo, e la pianificazione edilizia prendeva necessariamente altre strade indipendenti dagli ex depositi del formaggio.

Ora le Casere sono in vendita. Non c'è un prezzo preciso, e per ora pare non si sia fatto snelli alcun compratore. Ma sono sul mercato. Chissà se dovesse comprarle dovrà ovviamente rispettarle dal punto di vista strutturale, chiunque avrà un progetto anche di sistemazione degli spazi interni dovrà passare l'esame della Sovrintendenza. Ma il fascino degli edifici ha molto stimolato, per primi coloro



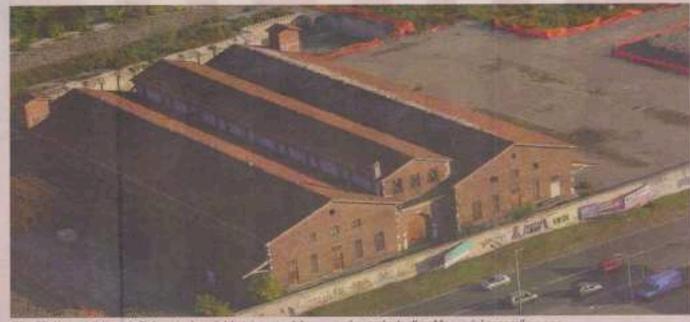
L'interno delle Casere visto dalla porta di ingresso centrale

All'esterno degli edifici «salvati» dovranno essere realizzati un parco e una piazza

Gli spazi al piano terra sono molto ampi e suggestivi. Ci sono state varie ipotesi di utilizzo

che si sono battuti perché restassero in piedi. Costringendo il Comune e la Nau a ricercare una convenzione che è passata per altro da altre scritture.

ALLO STATO le Casere faticavano a trovare una destinazione. L'unica è quella per gli spazi sotterranei un tempo destinati allo stoccaggio dei prodotti, dove l'accordo tra Iniziative Bresciane Partecipazioni spa e il Comune di Brescia doveva portare le opere dei magazzini del Museo civico e lo scenografie del Ctb, il Centro teatrale del cinema. Un trasloco che, però, nonostante sia qualche anno che il contratto è stato sottoscritto,



Gli edifici ben visibili sulla Dalmazia dopo l'abbattimento del muro perimetrale degli ex Magazzini generali

non è stato ultimato. Per quanto riguarda invece il piano terra e il primo si sono rincorse le ipotesi, sostenute dai giovani architetti di «Brescia Nuova» - hanno dato il loro contributo di idee figure del mondo dell'architettura, della politica bresciana, ma nessuno si è mai concretizzato. Gli spazi per quanto suggestivi, non sono semplici da usare.

Le Casere furono realizzate negli anni '30 del secolo scorso per ospitare prodotti caseari da conservare in maniera salubre. La struttura dell'edificio è realizzata con tecnica mista in cemento armato e laterizio. Le Casere sono orga-

nizzate su tre «navate» longitudinali; quella centrale è disposta su un unico piano a tutta altezza a partire dal piano terra, mentre quelle laterali sono articolate su tre piani compreso il seminterrato.

Il piano interrato e il piano terra sono costituiti da due ampi spazi a pianta rettangolare, di circa 20 metri 70 ciascuno, messi in comunicazione da un ampio corridoio. Perimetralmente ai due spazi rettangolari (tutto intorno all'edificio) corre un cavedio di circa un metro di larghezza che garantisce la separazione dei locali dal terreno per mezzo di un muro di contenimento in cemento armato. Sul cavedio si affacciano le fi-

I lavori del parco da diciassette metri quadrati dovrebbero cominciare entro fine marzo

I giovani architetti di Brescia Nuova misero l'immobile al centro di un progetto di rilancio

nestrate dei locali seminterrati realizzate per garantire aerazione e illuminazione.

ALL'ESTERNO delle Casere l'ultimo progetto per gli ex Magazzini Generali immagina una piazza e poi verso sud un parco pubblico di 17 mila metri quadrati che arriverà fino al centro commerciale Nuova Flaminia da poco inaugurato. I lavori del parco, secondo le ultime notizie apparse sulla stampa, dovrebbero cominciare a breve, entro la fine del mese di marzo.

Quanto invece alle Casere ora sono sul mercato, e aspettano qualcuno interessato all'acquisto. ➤

Rigenerazione urbana e ritorno dei «cervelli»

Le ultime bozze del decreto sulla crescita che dovrebbe approdare lunedì in Consiglio dei ministri

Governo

ROMA. Via la mini-Ires e al suo posto un calo generalizzato della tassazione per gli utili investiti in azienda, aumento dello sconto sull'Imu capannoni e ritorno del superammortamento al 130%. Nelle ultime bozze del decreto crescita, che dovrebbe andare in Cdm lunedì, sono accorpate in 35 articoli molti dei 61 interventi ipotizzati dal governo nei giorni scorsi.

C'è il pacchetto per la tutela del made in Italy fortemente voluto da Di Maio, con la tutela dei marchi storici come Pernigotti, e tutto il pacchetto fiscale e per il rilancio degli investimenti su cui spinge il ministro dell'Economia Giovanni Trisà. E tra le novità spunta la «rigenerazione urba-

na» con un generalizzato, e di più facile applicazione, taglio dell'aliquota Ires sugli utili non distribuiti e reinvestiti, a prescindere dalla destinazione. Si passa al 22,5% subito, al 21,5% nel 2020, al 20,5% nel 2021 e al 20% a regime dal 2022.

Sconti Imu capannoni. Il superammortamento al 130% viene reintrodotta subito, dal 1° aprile al 31 dicembre 2019, sugli investimenti in beni materiali nuovi (esclusi i veicoli e gli altri mezzi di trasporto) fino a 2,5 milioni. Viene gradualmente incrementata la deducibilità dell'Imu sui capannoni dal reddito d'impresa e di lavoro autonomo. Per quest'anno (periodo di imposta 2018) è stabilito uno sconto al 50%, dal prossimo 60%.

Rigenerazione palazzi. Per incentivare il ricambio dei vecchi edifici, sono previsti incentivi del 10%



Ristrutturazioni. Agevolazioni per chi rimette in sesto i palazzi

S&P taglia il pil di crescita sull'Italia +0,1% quest'anno, +0,6% nel 2020

torna la proposta di un super-sconto per attirare lavoratori dall'estero a partire dal 2020. Chi decide di venire in Italia per almeno 2 anni, dopo essere stato all'estero per almeno 2 anni, pagherà per 5 anni le tasse solo sul 30% del reddito. Vale per ulteriori 5 anni per chi si trasferisce al Sud, ha figli o compra casa. Prolungati anche gli sconti fiscali per il rientro dei cervelli, da 4 a 6 anni.

Marchi storici. Registro ad hoc per i marchi che hanno almeno 50 anni. In caso di crisi dell'impresa, di cessazione di attività o delocalizzazione un'interazione dettagliata con il ministero dello Sviluppo economico per salvaguardare i livelli occupazionali e per evitare la chiusura. Viene anche creato al Mise un Fondo per la tutela dei marchi storici da 100 milioni.

Investimenti per le pmi. Le nuove norme della manovra avevano strozzato il mercato. Per questo si riduce all'1% la percentuale degli investimenti da destinare alle Pmi, che salgono gradualmente fino al 7%.

Fondo economia circolare. Come chiesto dal M5S arriva un fondo ad hoc per favorire progetti di ricerca tra i 500mila euro e i 2 milioni (con un finanziamento agevolabile fino al 50% e un 20% di contributo diretto) per rendere i processi produttivi più efficienti e con minore impatto ambientale, riduzione delle emissioni, rifiuti zero.

Start up. Si punta a favorire i canali non bancari, dalle nuove Sis per investire in start up non quotate ai voucher per le innovative per accelerare i brevetti. Previsti anche interventi sul Fondo di garanzia per le Pmi e

LA CITTÀ

Ex Magazzini: pronto il centro Coop ma il parco slitta, Casére in stand by

Mercoledì l'inaugurazione del Nuovo Flaminio. Intanto Nau presenta un ridisegno del comparto

Urbanistica

Davide Bacca
d.bacca@giornaledibrescia.it

■ In via Salgari sono ore febbrili. Tecnici e operai stanno ultimando i lavori per il Nuovo Flaminio, il centro commerciale tangato Coop che aprirà i battenti mercoledì mattina. Sarà il primo tassello della rinascita dei Magazzini Generali, l'enorme area racchiusa tra via Dalmazia e il quartiere Don Bosco. Dopo quindici anni di ipotesi e progetti, comprese le «sedi uniche» mai realizzate di Loggia e Broletto, quella fetta di città inizia a uscire dal limbo.

Il centro commerciale. Coop Lombardia nel 2015 ha acquistato 27 mila metri quadrati del comparto per realizzare la nuova struttura di vendita. Il Nuovo Flaminio ospiterà un grande ipermercato e una galleria di negozi (una ventina), con tre medie strutture di vendita. Al primo piano, oltre agli uffici, ci sarà spazio per la ristorazione, con una grande terrazza panoramica. Nell'interato, invece, il parcheggio da 900 posti. Per Coop Lombardia un investimento attorno ai 60 milioni di euro.

In via Salgari è arrivato anche un attraversamento pedonale rialzato, con semaforo a chiamata, proprio per favorire gli spostamenti tra il nuovo centro

commerciale e il «vecchio» Flaminio, da cui si trasferirà, ampliandosi, il supermercato.

Ma l'intervento Coop ha portato in dote anche un pacchetto di interventi dedicati alla viabilità e alla rigenerazione del quartiere: lo spostamento del fiume Grande, tre rotonde, la riqualificazione di via Corsica, la pista ciclopedonale di via Salgari e via Dalmazia.

Operazioni che valgono più di tre milioni di euro. In base all'attuale convenzione, l'apertura del centro commerciale era vincolata anche alla realizzazione di un grande parco pubblico da 17 mila mq (valore 1,15 milioni). Il parco in realtà non è pronto: la sua realizzazione è infatti slittata a marzo.

Il comparto. Due settimane fa Nau, la società proprietaria di tutto il resto del comparto, ha presentato un nuovo disegno delle sue aree, a nord e sud del centro Coop. Disegno che modifica l'assetto del parco, valorizza la piazza antistante le Casére e migliora l'aspetto delle residenze. Così la nuova scadenza del parco è slittata al 31 marzo, con deposito da parte di Nau di fidejussione a garanzia. Anche Coop, d'altro canto, spinge sulla realizzazione dell'area verde che andrebbe a circondare la sua struttura.

La struttura avrà un ipermercato, una ventina di negozi e uno spazio dedicato alla ristorazione

Al di là del parco, resta da capire quando si muoverà qualcosa nel resto del comparto. Nau sta ridisegnando il suo piano con le banche. Le Casére dovrebbero diventare (in parte) deposito di Brescia Musei e del Ctb. Nau aveva vinto il bando del Comune del 2016. Ma quel contratto non è ancora stato firmato. L'interesse della società c'è ancora. Ora la Loggia dovrà però valutare se quell'esigenza è ancora attuale. //

E al vecchio Flaminio arriva «Bricioio» ma è allarme tra gli altri negozi

Il nuovo ipermercato Coop sarà di fatto un trasferimento dell'attuale store presente nel «vecchio» Flaminio. Il nuovo Ipercoop avrà però una superficie di vendita più che raddoppiata rispetto all'attuale, oltre a una serie di servizi innovativi. Il vuoto lasciato nella vecchia struttura dovrebbe però essere occupato in tempi brevi, con l'arrivo di un

«Bricioio», marchio del fai da te della galassia Coop. Servirà però un restyling del Flaminio, già deciso dall'assemblea di condominio della vecchia struttura. Nel frattempo tra i negozi di via Salgari si respira un po' di preoccupazione. In molti hanno esposto cartelli in cui spiegano che la loro attività non si trasferirà. «Restiamo qui» si legge all'ingresso. Ma un contraccolpo sarà inevitabile.

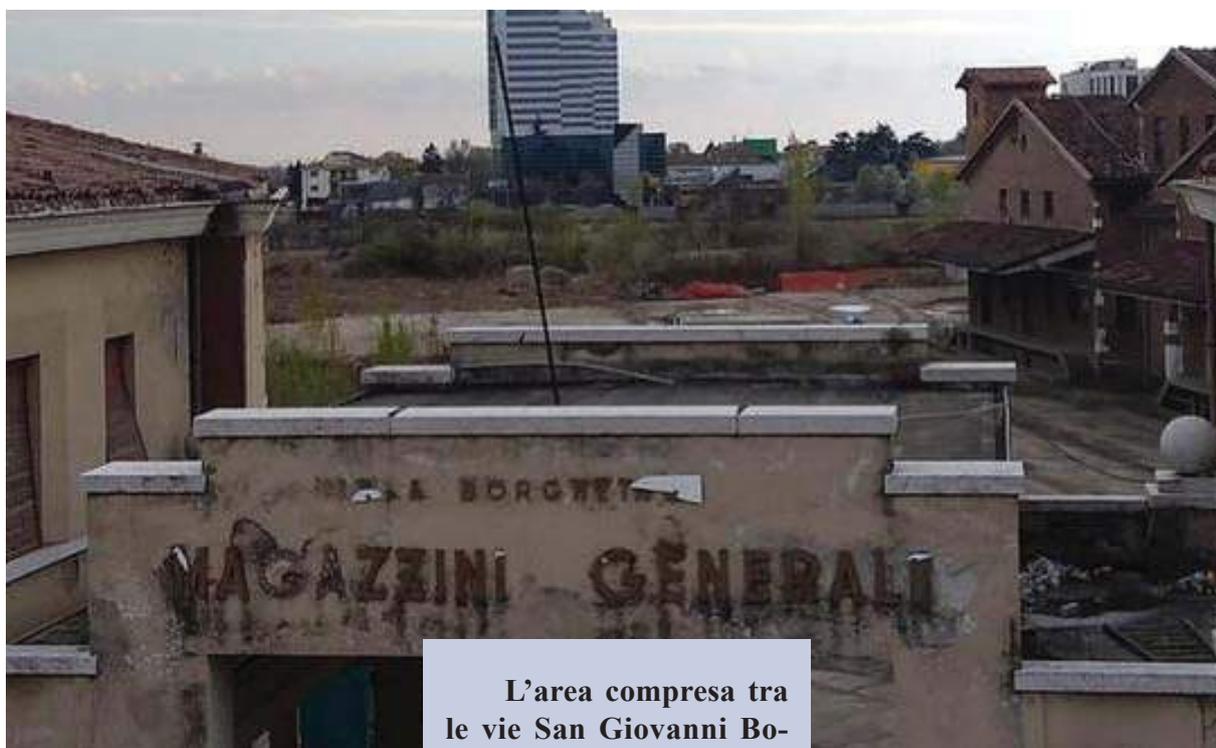


Il centro commerciale. Ultimi lavori per il Nuovo Flaminio, aperto dal 14 novembre // FOTO PUTELLI NEG

LA MAPPA



EX MAGAZZINI GENERALI: LA FOTO DI UNA CITTÀ CHE STA CAMBIANDO VOLTO



L'area compresa tra le vie San Giovanni Bosco, Dalmazia e Salgari è lo specchio di una città che cambia, che vede la zona degli ex Magazzini Generali prendere via via forma, segno di una rinascita sempre più vicina.

Sono in pieno svolgimento i cantieri nell'area da 107mila metri quadrati che, dopo 15 anni di abbandono, è pronta a raccogliere nuove sfide urbanistiche. Si tratta di un progetto in grande stile, con circa 7 milioni di euro di opere di urbanizzazione tra ritocchi alla viabilità, creazione di aree verdi e la costruzione di un nuovo centro commerciale.

Partiamo quindi proprio dal cantiere (aperto lo scorso maggio) Nuovo Flaminia, che dovrebbe

essere terminato entro il prossimo ottobre su un'area di 27mila metri quadrati (acquisita da Coop, che nel nuovo centro commerciale investe 60 milioni di euro, nel 2015), che saranno così suddivisi:

la superficie complessiva di vendita sarà di 15mila metri quadrati, 7mila dei quali destinati all'ipermercato mentre 8mila ospiteranno una galleria con circa venti negozi e tre strutture di dimensioni medie. A completare il tutto ci saranno uffici e spazi direzionali per 500 metri quadrati. L'energia? La forniranno i pannelli fotovoltaici posti sul tetto.

Il Nuovo Flaminia si articolerà su due livelli (primo piano ipermercato e negozio, secondo



URBANIZZAZIONE
E EDILIZIA:
INIZIAMO UN
PERCORSO
FRA I GRANDI
PROGETTI CHE
RIGUARDANO
IL CAPOLUOGO

COSÌ BRESCIA CAMBIA VOLTO: AI MAGAZZINI GENERALI NASCE UN NUOVO QUARTIERE

Come cambia la città. Con questo articolo, il primo di una serie, cerchiamo di "disegnare" il futuro prossimo venturo di Brescia, descrivendo i principali progetti a cui si sta dando corso. Non c'è che dire: tra qualche anno il capoluogo avrà una "faccia" nuova.

Si chiamerà Porta San Nazaro con le varianti che potrebbero aggiungersi come "centro", "borgo", oppure "punto". Si svilupperà su centomila metri d'area su cui sorgevano i Magazzini Borghetto.

Quello della conservazione del nome è una specie di ricorso storico: Borghetto perché quando la Banca San Paolo per sostenere l'economia diede il via al progetto dei magazzini decise di riprendere il nome di Borgo San Nazaro, Porta San Nazaro perché là un tempo c'era l'omonimo comune che poi sarebbe stato accorpato alla municipalità bresciana.

Là, tra via Salgari, via Dalmazia, via San Giovanni Bosco e - ad ovest - la proprietà dell'Istituto Salesiano andrà giù tutto, anzi, quasi tutto: il magazzino dei cereali sarà demolito, i magazzini per il groupage saranno abbattuti, le celle frigorifere anche, in piedi rimarrà la vecchia casera, edificio architettonicamente molto bello

sul cui futuro poco ancora si sa se non che rimarrà di proprietà municipale. E il resto? Parola alle matite, anzi ai computer dello studio di Daniel Libeskind che sta studiando con l'ingegnere bresciano Lamberto Cremonesi e con l'architetto milanese Dante O. Benini la trasformazione di un "pezzo" di città importante, importante perché ha avuto un ruolo decisivo

nella storia mercantile cittadina (e non solo visto che per esempio Simmenthal ha avuto nei magazzini generali il serbatoio delle carni congelate che poi sarebbero diventate inscatolate), importante perché importante sarà il business che ne deriverà, importante perché là, a sud est della città, si porrà come "porta", distintivo, biglietto da visita chiamiamolo come vogliamo, della città che cambia.

Come sarà? "Non sarà un nuovo quartiere, ma sarà una ricucitura della città con una pagina di contemporaneità in cui trasmettere voglia di aggregazione, ma sarà soprattutto una parte di



L'interno dei Magazzini Generali di Brescia dove è prevista la nascita di un nuovo quartiere