



## Ristrutturazione e ampliamento del complesso "SCUOLA NIKOLAJEWKA"

Committente  
COOPERATIVA SOCIALE NIKOLAJEWKA ONLUS

Via Nikolajewka 15, I-25133 Brescia BS  
info@nikolajewka.it - tel. +390302006353

Progettazione architettonica e tecnologica  
ing. MATTEO BRASCA

in collaborazione con:  
ing. Gaia Laura Brasca, Federico Lumina, Elisa Mutti



c/o AIACE srl Società di ingegneria  
Via Ilarione Rancati 29, I-20127 Milano MI  
matteo.brasca@aiace-srl.it - tel. +390258313453

Progettazione strutture  
ing. OSCAR LUIGI PAGANI

in collaborazione con:  
ing. Francesca Malgorani, ing. Narghes Doust

AIACE srl Società di ingegneria  
Via Ilarione Rancati 29, I-20127 Milano MI  
info@aiace-srl.it - tel. +390258313453



Progettazione impianti elettrici, idrotermosanitari,  
meccanici, trattamento e smaltimento acque reflue  
Progettazione e antincendio  
ing. MAURO MASSARI

in collaborazione con:  
p.i. Daniele Bianchi, p.i. Dario Cantaboni

BRESCIA PROGETTI srl Società di Ingegneria  
Viale Corsica 182, I-25125 Brescia BS  
info@bresciaprogetti.it - tel. +390302422459



Coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione  
ing. MATTEO BRASCA

## PIANO ATTUATIVO

FASE DI PROGETTO:

ESECUTIVO

OGGETTO:  
RELAZIONE URBANISTICA

PE.A.  
007

DATA: 2016/12/16

SCALA: -

DISEGNATO: ANu

COMMESSA: 2972

NOME FILE: PE.A.007 Relazione urbanistica\_Copertina 2016 11 08.dwg - layout PE.A.007 Relazione urbanistica

| REVISIONE | NOTA                                                                   | DATA       |
|-----------|------------------------------------------------------------------------|------------|
| REV 01    | Integrazione pratica Piano Attuativo prot. n. 182226 PG del 16/11/2016 | 2016/12/16 |
| REV 02    |                                                                        |            |
| REV 03    |                                                                        |            |
| REV 04    |                                                                        |            |
| REV 05    |                                                                        |            |
| REV 06    |                                                                        |            |

INDICE

|                                                        |           |
|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INTRODUZIONE.....</b>                            | <b>2</b>  |
| <b>2. STATO DI FATTO .....</b>                         | <b>3</b>  |
| Analisi del contesto: Urbanistica e architettura ..... | 3         |
| Analisi del contesto: aree verdi .....                 | 4         |
| Il complesso.....                                      | 5         |
| Interventi recenti.....                                | 6         |
| <b>3. PROPOSTA PROGETTUALE .....</b>                   | <b>9</b>  |
| <b>4. VERIFICHE DEGLI INDICI URBANISTICI .....</b>     | <b>14</b> |
| Premessa .....                                         | 14        |
| Distanze .....                                         | 16        |
| SLP, superficie coperta, superficie permeabile .....   | 16        |
| <b>CRITERI DI COMPATIBILITA' DEL PAESAGGIO .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>5. CONTESTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....</b>  | <b>20</b> |
| Accessibilità all'area di progetto .....               | 20        |
| Accessibilità alle reti tecnologiche .....             | 21        |
| <b>6. ALLEGATI.....</b>                                | <b>23</b> |

## 1. INTRODUZIONE

L'edificio della Scuola Nikolajewka si colloca nella zona nord di Brescia (sezione Mompiano) in prossimità degli Ospedali Civili.

Considerando un ambito più vasto, l'area si colloca in una zona semiperiferica a nord della città, facilmente raggiungibile dalle principali arterie di comunicazione in ingresso (Autostrada A4 e Tangenziale Ovest) e nelle vicinanze dei quartieri di: Borgo Trento, Villaggio Prealpino, San Rocchino, San Bartolomeo, Sant'Eustacchio e Casazza, che costituiscono la terza circoscrizione sia per numero di residenti sia per la superficie occupata.

L'immobile è individuato catastalmente al N.C.T. foglio 35 mappale 22.

L'intervento in oggetto prevede la realizzazione di un ampliamento dell'attuale Complesso "Scuola Nikolajewka", con l'obiettivo di migliorare l'efficienza e la gestione dell'intera struttura. Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo edificio, in aderenza al fronte sud-est della Torre d'Ercole, che si configura come una naturale estensione del complesso esistente. A completamento della parte in ampliamento, si prevede la ristrutturazione di tutti i piani della Torre d'Ercole, nelle porzioni di interfaccia con la nuova realizzazione.

Per l'intervento in oggetto è stata acquisita Autorizzazione Paesaggistica senza riserve n. 69/2016 del 26/07/2016 PG. n. 64805/2016.

## 2. STATO DI FATTO

### Analisi del contesto: Urbanistica e architettura

La Scuola Nikolajewka si colloca in una zona distante dal centro cittadino e si inserisce in un contesto caratterizzato da due fattori principali: la densità abitativa, che si identifica con quartieri residenziali dal tessuto urbano discontinuo, e le estese aree articolate in spazi verdi urbani, aree sportive ricreative e specifiche aree destinate a coltivazione e seminativo. Il carattere residenziale viene definito negli anni del dopoguerra durante i quali, nelle frazioni periferiche, si registrano indici di affollamento più elevati rispetto alle zone centrali della città.

La trasformazione in aree urbane della zona nord-orientale della città odierna è rafforzata con l'inizio degli scavi della ricostruzione edilizia a Brescia (1945-1953) per la realizzazione della strada Panoramica. Oltre a ciò gli interventi di edilizia pubblica, episodicamente collegati con i principali assi viari cittadini, rappresentano i futuri poli intermedi di un processo di riunificazione delle frazioni esterne con l'antico nucleo cittadino.

I due agglomerati residenziali confinanti con la Scuola Nikolajewka sono rappresentati dal Villaggio Valotti, a ovest della via in questione, e dal Villaggio Montini, posto a nord della Scuola, che sono costituiti da gruppi di villette e bassi edifici a schiera distribuiti in base ad una maglia ortogonale di strade carrabili interne.

La zona conserva le caratteristiche delle periferie con un tessuto edilizio a carattere omogeneo che comprende edifici per abitazione pluripiano ed edifici a carattere pubblico distribuiti rigidamente in lotti quadrati. Il contesto non offre una sensibile varietà architettonica poiché la maggior parte delle costruzioni sono rappresentate da abitazioni unifamiliari o plurifamiliari, che definiscono eterogeneamente le connotazioni architettoniche caratterizzanti la tipologia costruttiva dell'area in oggetto.

Non sono presenti casi di edifici contemporanee che possano fornire spunti per un richiamo o un interesse visivo dei cittadini. Nel complesso, le costruzioni sono prive di elementi di pregio, sono dotate di spazi verdi pertinenziali, connotate da tetti a falda e da rivestimenti che presentano gradazioni cromatiche dai toni neutri e chiari.

Il tessuto urbano risulta quindi contraddistinto da una presenza edilizia a carattere residenziale, che si appoggia a strutture e impianti pubblici e privati, che, coniugando i servizi offerti alla collettività stanziale, rendono in parte autonomo e fortemente caratterizzato il territorio.

La Scuola Nikolajewka si trova in comunicazione con la Scuola Media Statale Succursale Foscolo e una sede dell'Azienda Ospedaliera Spedali Civili di Brescia, costituendo un punto di riferimento per l'abitato circostante per ciò che riguarda i servizi rivolti agli aspetti socio-sanitari, assistenziali ed educativi.

Questo carattere si coniuga con la presenza di impianti ed attrezzature sportive integrate nel verde: la Sezione di Tiro a Segno Nazionale di Brescia, che gestisce incontri agonistici di importanza Nazionale, e il Centro sportivo Club Azzurri, dotato di numerose attrezzature quali campi da calcio, tennis e piscina. Questi due centri occupano un'estesa area, circondata dal verde e adiacente alla Scuola Nikolajewka, potenziando notevolmente il fulcro di servizi della circoscrizione di Mompiano. Oltre ad un'analisi legata agli aspetti del tessuto urbano, è da sottolineare come quest'area si trovi in un contesto territoriale di rilievo inserito nelle bellezze paesaggistiche da tutelare.

### **Analisi del contesto: aree verdi**

La Scuola Nikolajewka, oltre ad essere costeggiata da un corso d'acqua, si relaziona con il paesaggio del Parco delle Colline e le numerose ampie aree verdi a seminativo.

L'area del parco è caratterizzata dalla presenza di un ambiente collinare di notevole pregio ecologico e naturalistico, confinante con un agglomerato urbano comprendente diversi comuni, per un totale di oltre 200.000 abitanti. Il pregio ecologico delle colline bresciane non è semplicemente da attribuire all'importante funzione compensativa che tali aree hanno rispetto alle limitrofe zone urbanizzate. Le aree collinari circostanti i comuni del parco comprendono, infatti, ambiti il cui rilievo naturalistico è considerevole. A dimostrazione di ciò, si può riscontrare che alcune zone delle colline bresciane sono caratterizzate da "unicità naturalistica e paesistica" (ambiente di massimo pregio) o da "rilevante valore naturalistico e paesistico" e che anche la Scuola Nikolajewka rientra nell'aree soggette a vincolo secondo l'art.136 D.L.vo 22 Gennaio 2004 n°42 (D.M.14/01/63 pubblicato su G.U. n°35 del 07/02/63 – 13 Sotto collina S. Giuseppe). L'area è, da questo punto di vista, particolarmente rilevante perché ha mantenuto un buon livello di biodiversità pur avendo subito, nel corso degli anni, un continuo processo di antropizzazione ed essendo tuttora limitrofa all'agglomerato comunale. L'insieme degli ecosistemi che forma il paesaggio collinare è però assediato dall'espansione dell'area urbana e quindi minacciato nel suo stato attuale.

Si riportano di seguito alcuni ambiti che rivestono un'importanza particolare nel perimetro del parco:

#### Area Ovest: Colle della Badia e di Sant'Anna

La collina si presenta come un gioiello naturalistico che comprende emergenze ambientali di vario tipo, una sorta di piccolo riassunto ecologico circondato da aree ormai completamente urbanizzate. La zona agricola, situata sul versante occidentale del colle e nella fascia pedecollinare limitata dal confine con il comune di Cellatica, si distingue per la varietà delle coltivazioni e per la presenza di canali.

### Monti Picastello e Ratto

I rilievi del monte Picastello e del monte Ratto nel comune di Brescia sono occupati prevalentemente da vegetazione termofila rada, con presenza di radure anche di notevole estensione dove si segnala la presenza di flora rara.

### Area Sud Ovest: Colle Cidneo

Sul colle Cidneo si trovano molte delle specie arboree presenti nell'intera area: il parco del Castello potrebbe diventare una sorta d'esposizione delle specie arboree del parco delle colline. Si rilevano inoltre piante di particolare interesse, dagli ippocastani (tra i più vecchi della città), ai lecci del piazzale della locomotiva. Sono presenti anche esemplari di vegetazione tipica dei luoghi umidi e ombreggiati sui muri esposti a settentrione.

### Area Sud: Val Carobbio e monte Mascheda

Questa è l'area del parco che presenta l'ambiente naturale di maggior interesse dal punto di vista naturalistico.

Nonostante la vicinanza del quartiere di Sant'Eufemia e della frazione di Caionvico, la Val Carobbio non subisce un'eccessiva pressione antropica.

### Area Nord Est: Botticino monte Salena, colle di San Vito e costa Sabion

Le pareti rupestri del versante orientale della Maddalena e della Costa Sabion ospitano una flora di notevole pregio e sono utilizzate come siti di nidificazione dall'avifauna.

È importante anche considerare la contiguità tra questa zona e il parco regionale dell'altopiano delle Cariatoghe, situato immediatamente a nord della Costa Sabion, che ne fa un elemento di connessione e integrazione tra il futuro parco e il sistema delle aree protette d'interesse regionale.

La Scuola Nikolajewka si colloca in questo caso in una zona raccolta del gruppo nord della Maddalena e, oltre a godere del paesaggio da più fronti, si trova nelle strette vicinanze dell'imbocco di uno dei tanti sentieri che attraversano il parco, amplificando così il dialogo tra la struttura e il territorio.

## **Il complesso**

L'edificio della Scuola Nikolajewka nasce dall'iniziativa degli Alpini e dell'Associazione Nazionale Alpini (Ana) di celebrare una ricorrenza importante come la battaglia di Nikolajewka (26 Gennaio 1943), attraverso l'erezione di un monumento che avesse un carattere duraturo e un significato profondo. La

Scuola di mestieri per spastici e miodistrofici diventa quindi il simbolo della solidarietà e altruismo nei confronti dei più deboli e sofferenti. Il plesso esistente della Scuola Nikolajewka, inaugurato il 22 Gennaio 1984 ed ampliato nel 1998, si compone di due torri collegate al piano terra dai "corpi bassi". La Torre Frau (4 piani fuori terra) e la Torre d'Ercole (3 piani fuori terra) ospitano attualmente funzioni di degenza, affiancate ciascuna da un vano scale di 4 piani fuori terra. Le attività della Scuola sono distribuite essenzialmente all'interno dei corpi bassi dove si svolgono tutte le esercizi diurni. I corpi bassi svolgono anche un ruolo di collegamento tra i diversi edifici attraverso un corridoio centrale.



Fig. 1 Vista aerea dello stato di fatto

### Interventi recenti

La volontà di aggiornare l'edificio, non solo dal punto di vista del contenuto (prestazioni socio-sanitarie d'eccellenza) ma anche del contenitore in un'ottica di ottimizzazione dei consumi energetici, ha portato ad una recente operazione di manutenzione straordinaria. Questa ha coinvolto le chiusure verticali opache senza determinare modifiche sostanziali de prospetti in termini compositivi, se non attraverso l'esaltazione di elementi già esistenti con la caratterizzazione del dettaglio architettonico nelle diverse scale. L'intervento primario si è basato sulla realizzazione di un sistema a cappotto che ha coinvolto l'intero involucro della Scuola, per il miglioramento delle prestazioni termiche e tecnologiche dell'edificio. Il trattamento della facciata è stato completato con l'inserimento di elementi decorativi, la collocazione di nuove scritte (per una migliore riconoscibilità dell'edificio), la sostituzione ed integrazione degli

elementi di lattoneria e raccordo (che hanno migliorato e corretto i punti critici di tenuta all'acqua), la realizzazione di una zoccolatura a terra, l'aggiornamento degli elementi impiantistici in facciata e il rifacimento di alcuni camminamenti esterni (aumentando la tenuta all'acqua dello zoccolo). La trasformazione estetica si è posta in coerenza con le scelte tipologiche del luogo riprendendo i caratteri esistenti dell'edificio stesso, le finiture e le gradazioni cromatiche dell'intonaco, richiamando le caratteristiche dell'edificato senza provocare mancanze di dialogo autoreferenziale, storico e paesaggistico.

Di seguito delle comparazioni pre-post intervento di realizzazione del "make-up energetico".



Fig. 2 Comparazione pre/post intervento cappotto termico

Successivamente al cappotto termico, sono state realizzate una bussola ed una pensilina in acciaio e vetro in corrispondenza dell'ingresso principale Unità Frau. La bussola, che costituisce uno spazio di "filtro" tra il camminamento esterno e l'atrio interno, ripropone gli stessi aspetti compositivi della facciata principale per ciò che riguarda la scansione degli accessi pedonali e le stesse gradazioni cromatiche, per mantenere l'uniformità degli elementi architettonici. La struttura della bussola è costituita da pannelli sandwich composti da isolante rigido racchiuso da due lamiere di alluminio preverniciato color verde

patina. La bussola è sovrastata da una struttura, composta da travi e pilastri in acciaio preverniciato bianco, che costituisce la pensilina di accesso alla Scuola. Questo elemento, a carattere dichiaratamente tecnologico, si installa ai lati della bussola senza appesantire il prospetto principale, grazie alla pendenza della copertura a sbalzo che, con un'inclinazione verso il basso di 6° rispetto al piano orizzontale, ridimensiona visivamente le proporzioni garantendo un'ampia apertura visiva e una vasta superficie coperta per la sosta dei mezzi di trasporto. La struttura orizzontale della pensilina è caratterizzata da un sistema di pannelli di vetro. Oltre alla valenza tecnologica degli elementi, questo sistema permette il perfetto riparo dalle acque meteoriche e la schermatura dai raggi diretti del sole, garantendo la migliore permeabilità visiva dell'intorno. La soluzione adottata alleggerisce ulteriormente l'impatto della pensilina creando uno spazio aperto e luminoso che completa e valorizza l'accesso principale della Scuola.



Fig. 3 Comparazione pre/post intervento nuova bussola/pensilina ingresso

### 3. PROPOSTA PROGETTUALE

#### Ampliamento

L'edificio si sviluppa su quattro livelli. Nell'interrato, caratterizzato da una superficie lorda di circa 2.040 m<sup>2</sup> e raggiungibile attraverso una rampa collocata sul fronte nord, sono stati collocati i posti auto in sostituzione e ampliamento dell'attuale parcheggio a raso (eliminato per far posto al nuovo corpo di fabbrica) oltre ai locali impiantistici e ai depositi a servizio della struttura.

Il piano terra, di complessivi 1.153 m<sup>2</sup> circa, è stato studiato secondo criteri di flessibilità totale dello spazio. La progettazione degli spazi di vita collettiva al piano terra è riassumibile nei seguenti punti focali:

- Creazione di un unico ambiente mensa a ridosso della Torre d'Ercole, con affaccio nord-sud, suddivisibile all'occorrenza attraverso l'impiego di pareti manovrabili;
- Posizionamento della cucina e della dispensa al centro dell'ampliamento, con accesso dedicato dal fronte nord;
- Trasferimento degli ambulatori e di alcuni uffici lungo il fronte sud dell'ampliamento.

Un elemento importante, che integra e migliora l'utilizzo delle aree verdi in corrispondenza dei locali rivolti a sud, è un'ampia porzione di area esterna, parzialmente coperta dai volumi delle degenze in oggetto, connotata da una pavimentazione essenziale in moduli di tavole in legno composito rese solidali al supporto e tra loro per garantire il transito delle sedie a ruote. L'area deck rappresenta un'estensione fisica rilevante dei locali interni; interpretato quale luogo di aggregazione e riparo dall'intensa radiazione estiva, instaura una continuità operativa e visiva degli spazi con l'intorno, costituendo un'area protetta e in diretto contatto con il giardino.

A completamento della parte in ampliamento, tutti i piani della Torre d'Ercole sono stati ristrutturati nelle porzioni di interfaccia con la nuova realizzazione. Al piano terra la mensa esistente è stata partizionata accogliendo una nuova lavanderia (attualmente dislocata a nord est del lotto) e liberando spazio ad una grande sala polivalente; la cucina, ora collocata nell'ampliamento, è stata riconvertita in palestra, potenzialmente divisibile in due palestre distinte.

All'estremo est dell'ampliamento è stato collocato un nucleo di gestione delle connessioni verticali con la progettazione di un vano scala e un ampio ascensore in grado di ospitare comodamente nello stesso momento fino a 10 ospiti, riducendo così il numero di operatori impegnati nei trasferimenti e ottimizzando le risorse e l'efficienza operativa. Lo sbarco dell'ascensore ai piani superiori avviene in corrispondenza di uno spazio di attesa e soggiorno, dimensionato in modo tale da non intralciare il

flusso dei corridoi. Tale "piazza" si accoppia a quella più centrale, che si configura come un luogo di sosta o uno spazio soggiorno per la potenziale stanzialità di alcuni ospiti durante alcuni particolari periodi.

I piani primo e secondo, caratterizzati da una superficie lorda di circa 1.030 m<sup>2</sup> ciascuno, sono destinati alle degenze per complessivi 64 posti letto. La nuova configurazione della RSD Nikolajewka prevede l'articolazione dell'unità di offerta in sei nuclei così suddivisi:

- Piano primo Torre d'Ercole;
- Piano secondo Torre d'Ercole;
- Piano primo blocco centrale ampliamento;
- Piano secondo blocco centrale ampliamento;
- Piano primo blocco est ampliamento;
- Piano secondo blocco est ampliamento.

Sulla scorta delle indicazioni fornite dai tecnici ASL, prevede che per ciascun nucleo siano presenti tutti i servizi di nucleo richiesti dalla vigente normativa, ivi compresi i servizi potenzialmente condivisibili con nuclei attigui.

Le degenze sono distribuite perpendicolarmente ad una dorsale di servizi contenente tutti i locali di servizio (bagno assistito, ambulatorio, servizio igienico, locale vuotatoio, deposito e postazione di controllo). Il modulo della camera di degenza rispetta i requisiti strutturali richiesti ed è stato studiato valutando con attenzione le esigenze sia degli utenti che degli operatori. Il modulo è composto da due camere con due posti letto ciascuna, separate dal servizio igienico in comune dotato di lavabo, wc e doccia. La vivibilità della camera di degenza ha guidato la progettazione razionale degli interni: la camera di circa 19 m<sup>2</sup> accoglie gli arredi e le attrezzature necessarie garantendo la massima mobilità. La conformazione spaziale garantisce agli operatori un'agile accesso alla camera e al servizio igienico con una superficie pari a circa 11 m<sup>2</sup>.

È stato previsto l'utilizzo di un sistema di sollevatori che attraversa diversi ambienti contigui (camera-bagno-camera), realizzata mediante l'impiego di due binari fissi posti lungo le pareti esterne e due binari scorrevoli che collegano ciascuna camera al bagno condiviso. In questo modo è possibile garantire una copertura completa degli ambienti serviti. I nuovi ascensori a ridosso della Torre d'Ercole consentono il collegamento verticale dal piano interrato fino al secondo piano di degenze, mentre l'ascensore est collega il piano terra con i piani degenze e con il piano terzo, per consentire l'accesso dei manutentori alla copertura.

Oltre alla configurazione spaziale è stato approfondito il concetto di interazione visitatore-ospiti, che ha portato a conseguenze architettoniche dirette quali la scansione di facciata dell'edificio. Il

coinvolgimento visivo è infatti un elemento fondamentale per mitigare il senso di stanzialità dell'ospite, questo è reso possibile attraverso la definizione di aperture (verso est e ovest) di dimensioni e collocazione tali da poter consentire la completa vista degli esterni in ogni postura assunta da entrambe le postazioni letto, senza alcun tipo di intralcio visivo. Questa possibilità di interazione con l'esterno si estende anche in occasione delle visite di parenti.

La vista del panorama viene arricchita attraverso componenti tecnologiche dell'edificio come il tetto giardino e i lucernari. Le porzioni libere di copertura del piano terra sono state progettate per ospitare un tetto verde di tipo intensivo che, oltre ai vantaggi a carattere tecnologico, crea una continuità paesaggistica con il verde circostante a favore di un beneficio psicologico degli utenti. Data la spiccata profondità dei locali, le aperture dei fronti nord e sud non sono sufficienti a garantire un adeguato comfort visivo, specialmente nelle porzioni centrali degli ambienti. Il tetto giardino è perciò caratterizzato dalla presenza di lucernari a cupola di differenti dimensioni e collocati variamente nelle porzioni nord e sud, allo scopo di incrementare l'illuminazione diffusa degli ambienti, massimizzando lo sfruttamento della radiazione solare luminosa ed evitando al contempo fastidiosi fenomeni di abbagliamento.

Con l'obiettivo di enfatizzare il rispetto dei coni visuali, secondo i quali è stato elaborato il progetto paesaggistico, nonché per sottolineare le porzioni opache e massive del nuovo manufatto, l'altezza fuori terra del collegamento tra i due volumi degenze del nuovo ampliamento è stata allineata al collegamento Torre d'Ercole – volume centrale.

Per limitare l'impatto visivo del collegamento leggero e trasparente ed è stato introdotto, per la messa in sicurezza delle coperture in fase di manutenzione, un parapetto costituito da profili tondi in acciaio colore RAL 9007 e funi di acciaio inox.

In copertura, il superamento di quota (32 cm) tra i piani di calpestio del collegamento trasparente e dei volumi principali è stato risolto grazie all'introduzione di scale metalliche di larghezza 120 cm.

La realizzazione del nuovo edificio comporta la sistemazione delle aree esterne, la demolizione del fabbricato esistente destinato a lavanderia e la rimozione dell'attuale parcheggio rivolto a nord est. I collegamenti pavimentati nelle aree a verde verranno mantenuti e prolungati, congiungendosi all'area pavimentata del deck e generando una totale percorribilità degli spazi. La superficie precedentemente destinata a parcheggio verrà trattata a verde, con la piantumazione di essenze studiate ad hoc per le attività riabilitative, completando l'affaccio dai locali al piano terra. Il giardino interno esistente verrà riconvertito a spazio per attività e manifestazioni, non verranno predisposte ulteriori strutture ma eliminate le essenze presenti (di cui si ipotizza il possibile re-impianto nell'area adiacente al deck).

Tutti gli spazi sono stati dimensionati secondo i requisiti strutturali e sanitari specifici per la destinazione d'uso dell'edificio.

### Ristrutturazione Torre d'Ercole

A completamento della parte in ampliamento, è prevista la ristrutturazione di tutti i piani della Torre d'Ercole nelle porzioni di interfaccia con la nuova realizzazione. Al piano terra la mensa esistente è stata partizionata accogliendo una nuova lavanderia (attualmente dislocata a nord est del lotto) liberando spazio ad una grande sala polivalente; la cucina, ora collocata nell'ampliamento, è stata riconvertita in palestra, potenzialmente divisibile in due locali distinti. Le modifiche alla torre d'Ercole si estendono ai piani superiori: per consentire il collegamento con l'ampliamento i locali sul fronte est sono stati ridimensionati e rimodulati garantendo un passaggio diretto con la nuova struttura.

Al piano primo, è stata rimossa una camera a due posti letto, la superficie destinata al bagno assistito a servizio del piano è stata aumentata, è stato inserito un locale a disposizione e rimosso il ripostiglio sul corridoio che non permetteva un'agile manovra dei letti. Il piano secondo, identicamente al piano sottostante, è stato riorganizzato secondo nuovi principi funzionali, collegandolo all'esistente, ricollocando il locale personale, la tisaneria e rimodulando il corridoio.

Tutti i piani sono stati dotati di opportuni filtri e spazi protetti per la gestione delle emergenze in conformità con i VVF.

### Ristrutturazione Torre Frau

L'intervento di ampliamento prevede il trasferimento degli ospiti nella nuova unità abitativa costituita da Torre d'Ercole e ampliamento.

Non sono previste modifiche distributive interne e dell'aspetto esteriore della torre.

### Aree verdi

Il sedime del nuovo ampliamento sorge in corrispondenza dell'attuale parcheggio. In tal senso non verranno occupate nuove aree verdi. A completamento dell'ampliamento, si prevede la sistemazione delle aree esterne a verde. I collegamenti pavimentati nelle aree a verde verranno mantenuti e prolungati, congiungendosi all'area pavimentata del deck e generando una totale percorribilità degli spazi. I giardini e le aiuole a confine lungo tutto il perimetro del lotto verranno piantumate con essenze ed arbusti utili alla mitigazione ambientale dell'intervento. Per l'intervento in oggetto non verranno rimosse piantumazioni di rilievo.

È previsto inoltre il progetto di un giardino terapeutico per gli ospiti della struttura, dotato di un percorso circolare continuo, spazi di sosta e attività ombreggiati naturalmente.



*Fronte sud-ovest*



*Fronte nord-ovest*

#### 4. VERIFICHE DEGLI INDICI URBANISTICI

##### Premessa

Di seguito si riporta verifica puntuale di tutti gli indici urbanistici e relativi connessi.

##### Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio

In relazione all'articolo 28 delle NTA del PGT si rileva che l'intervento in oggetto non soddisfa i requisiti minimi di "Determinazione degli spazi pertinenziali a parcheggio" fissati per l'intervento in oggetto pari al 100% della SLP.

Il Consiglio Comunale con Delibera n. 71 del 30/06/2014 aveva espresso parere favorevole alla precedente proposta progettuale, la quale prevedeva complessivi 103 posti auto (51 interrati più 52 a raso), per una superficie adibita a parcheggio pari al 62% della SLP. Si sottolinea che la presente proposta progettuale non prevede un incremento del numero di posti letto e quindi variazioni in termini di numero di utenze a livello generale e per le aree destinate a parcheggio a livello particolare.

Come per la precedente proposta progettuale si richiede, secondo quanto previsto dall'articolo 56 delle NTA del PGT, che la presente pratica sia soggetta alla valutazione da parte del Consiglio Comunale circa la effettiva compatibilità delle dotazioni a parcheggio rispetto alle reali esigenze documentate di seguito.

La struttura ospita complessivamente 120 utenti, di cui 60 nell'unità d'offerta RSD e 60 nell'unità d'offerta CDD. Complessivamente sono presenti in struttura 130 operatori e 10 volontari, con una presenza contemporanea di circa il 50%.

Fino al 2013 la struttura era dotata di 76 posti auto. Nel 2013, in previsione del futuro ampliamento e della conseguente eliminazione degli spazi a parcheggio esistenti sul sedime dell'ampliamento stesso, sono stati realizzati n. 18 nuovi posti auto.

È doveroso evidenziare che rispetto alla funzionalità del centro prima degli interventi del 2013 nulla è cambiato fino alla fase attuale.

La realizzazione del nuovo ampliamento e la ristrutturazione della Torre d'Ercole porteranno all'unificazione dell'unità d'offerta RSD in un unico edificio con complessivi 60 posti letto, mediante trasferimento dei posti letto situati nell'attuale unità abitativa Frau. Pertanto il numero di utenti presenti in struttura verrà mantenuto invariato. Si ipotizza un incremento del 15% degli operatori presenti in struttura, per complessivi 150 operatori non contemporanei.

Si riportano di seguito le considerazioni riferite al numero di utenti. L'affluenza è stata calcolata nelle ore di massimo affollamento ovvero tra le ore 9:00 e le ore 16:00 dei giorni tra lunedì e venerdì. La

contemporaneità massima è stata valutata, in base all'esperienza attuale, con un'incidenza pari al 50%. Il numero di posti letto è stato considerato, ovviamente, solo in termini di visitatori e restituito percentualmente sull'incremento dei posti letto nella configurazione futura finale.

| Categorie                                                                                   | incidenza auto | Attuale |            | Necessità |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|------------|-----------|------------|
|                                                                                             |                | Utenti  | Posti auto | Utenti    | Posti auto |
| Unità d'offerta RSD                                                                         | 10%            | 60      | 6          | 60        | 6          |
| Unità d'offerta CDD (solo carico/scarico)                                                   | 0%             | 60      | 0          | 60        | 0          |
| Operatori presenti in struttura direzione, amministrazione, medici, assistenti, cuochi, etc | 50%            | 130     | 65         | 150       | 75         |
| Volontari                                                                                   | 50%            | 10      | 5          | 10        | 5          |
| <b>Totale posti auto necessari</b>                                                          |                |         | <b>76</b>  |           | <b>86</b>  |
| <b>Incremento percentuale posti auto</b>                                                    |                |         |            |           | <b>13%</b> |

La tabella precedente mostra come il nuovo intervento sia in minima parte invasivo sulle superfici a parcheggio realmente necessarie. Tali superfici, seguendo logiche di analisi basate sull'esperienza reale, dovrebbero essere incrementate del 13%.

|                                          | Fino al 2013 | Progetto | Incremento | Necessità | Incremento sulle necessità |
|------------------------------------------|--------------|----------|------------|-----------|----------------------------|
| Superfici a parcheggio [m <sup>2</sup> ] | 4.408,92     | 5.138,43 | +16,5%     | -         | -                          |
| Posti auto [n]                           | 76           | 89       | +17,7%     | 86        | +3,5%                      |

Considerando le superfici e i posti auto a progetto, si verifica che la disponibilità di parcheggi reperiti in loco soddisfa le richieste reali di utilizzo, aumentando il numero di posti auto del 17,7% (pari a 13 unità aggiuntive) e le superfici a parcheggio di 729,51 m<sup>2</sup> rispetto al 2013, così come rappresentato negli elaborati PE.A.200 – Planimetria generale e PE.A.201 – Pianta piano interrato.

## Distanze

Nel rispetto di quanto prescritto dal PGT, tutte le distanze dai confini sono state rispettate, in particolare tutti i fronti sono stati arretrati di almeno 5 metri dal perimetro del lotto e almeno 10 metri dai corpi di fabbrica circostanti. Sono altresì verificate le distanze minime di 10 metri tra i volumi in progetto.

Al contempo è rispettata la fascia di rispetto di 10 metri dal Torrente Celato, come previsto dal Regolamento di Polizia Idraulica.

## SLP, superficie coperta, superficie permeabile

Le modifiche finora descritte migliorano la fruizione dell'intero sistema della struttura implementandone la dotazione dei servizi. Per ciò che attiene agli indici urbanistici si evidenziano, rispetto allo stato di fatto, un incremento delle aree a parcheggio, una sensibile diminuzione della superficie a verde, un ovvio incremento notevole di superficie lorda di pavimento (SLP) e un aumento della superficie coperta (SC).

Di seguito si riporta tabella riepilogativa degli indici, rimandando tuttavia agli elaborati grafici per maggior dettaglio.

| VERIFICHE URBANISTICHE                                                       |            |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------|
| Lotto edificabile (Se)                                                       | 14 086,36  | m <sup>2</sup>                  |
| INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA<br>V-PS02 - Q-2 - Ambito S3                | 0,60       | m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| SLP max edificabile                                                          | 8 451,81   | m <sup>2</sup>                  |
| SLP esistente                                                                | 4 981,88   | m <sup>2</sup>                  |
| SLP progetto                                                                 | 3 289,64   | m <sup>2</sup>                  |
| SLP totale                                                                   | 8 271,52   | m <sup>2</sup>                  |
| SLP totale < SLP max edificabile                                             | verificato |                                 |
| SPAZI PERTINENZIALI A PARCHEGGIO<br>Art. 28 P.to 12 NTA - Attività ricettive | 100%       | SLP                             |
| PARCHEGGI min                                                                | 8 271,52   | m <sup>2</sup>                  |
| PARCHEGGI esistente                                                          | 4 695,90   | m <sup>2</sup>                  |
| PARCHEGGI progetto                                                           | 5 138,43   | m <sup>2</sup>                  |
| Richiesta deroga per valore raggiunto pari a:                                | 62%        | SLP                             |
| RAPPORTO DI COPERTURA<br>V-PS02 - Q-2 - Ambito S3                            | 0,50       | m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| SC max edificabile                                                           | 7 043,18   | m <sup>2</sup>                  |
| SC esistente                                                                 | 3 430,87   | m <sup>2</sup>                  |
| SC progetto                                                                  | 1 278,58   | m <sup>2</sup>                  |
| SC totale                                                                    | 4 709,46   | m <sup>2</sup>                  |
| SC progetto < SC max edificabile                                             | verificato |                                 |
| SUPERFICIE PERMEABILE<br>V-PS02 - Q-2 - Ambito S3                            | 0,35       | m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> |
| SP min                                                                       | 4 930,22   | m <sup>2</sup>                  |
| SP esistente                                                                 | 5 686,46   | m <sup>2</sup>                  |
| SP progetto                                                                  | 5 036,21   | m <sup>2</sup>                  |
| SP progetto > SP min                                                         | verificato |                                 |

Rif. Il Variante PGT

Adottata con deliberazione di C.C. n. 128/ Pg 106789 del  
28.07.2015

## CRITERI DI COMPATIBILITA' DEL PAESAGGIO

L'attenzione è stata posta sui principali temi architettonici:

- il rispetto dei fronti generati dall'esistente ha condotto allo sviluppo di un corpo in ampliamento perfettamente allineato alle preesistenze sui fronti di sviluppo principali longitudinali;
- il rispetto delle volumetrie dell'esistente ha condotto allo sviluppo di un impianto morfologico che riprenda le masse dell'esistente senza emergere in altezza e non sbilanciando il peso specifico della costruzione in maniera significativa;
- considerazioni e valutazioni dal punto di vista vedutistico e simbolico hanno generato una volumetria poco invasiva che, complessivamente, non interferisce con la percezione dello spazio; nel rispetto delle vedute ambientali verso nord ed est, i collegamenti vetrati tra la Torre D'Ercole e il nuovo ampliamento garantiscono permeabilità ed apertura visiva. Tali collegamenti sono schermati verso sud con elementi brise-soleil per ridurre la radiazione solare incidente.
- le finiture (intonaci), le cromie (RAL 9001 bianco crema e RAL 6000 verde patina per gli intonaci, marrone corteccia e testa di moro in accordo con gli elementi di lattoneria esistenti), nonché le caratteristiche formali/architettoniche del progetto riprendono le caratteristiche dell'edificato senza provocare mancanza di armonia.

Queste ragioni, unite alla sintonia e sinergia che il nuovo intervento crea con le preesistenze interne al comparto dell'intervento, hanno condotto le valutazioni sull'impatto paesaggistico al solo ambito urbano limitrofo, escludendo previsioni sull'immagine di un paesaggio inteso in senso ampio.

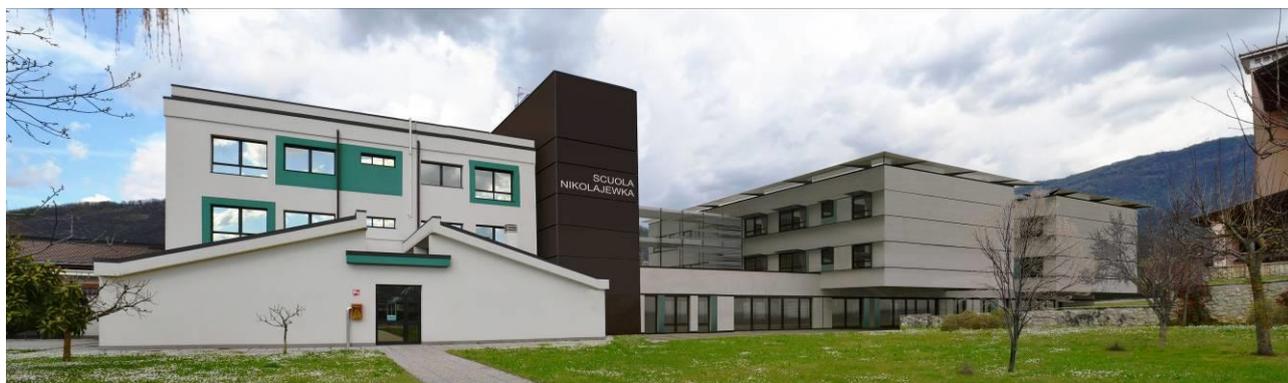
La trasformazione proposta, benché evidente mutazione dello stato di fatto, si pone in coerenza con le scelte tipologiche del luogo in quanto riprende i caratteri dell'esistente, configurandosi come naturale terminazione del complesso.

L'amplificazione della percezione dell'edificio gioca un ruolo importante per ciò che concerne la valutazione simbolica dell'intervento e cioè la valorizzazione dell'edificio e di ciò che esso rappresenta: la nascita della Scuola si identifica con la generosità dell'Ana e il ricordo della dolorosa battaglia di Nikolajewka. Il nuovo ampliamento, oltre che migliorare la fruizione e la gestione degli spazi (con

estrema attenzione all'utenza), celebra il valore simbolico del luogo, esaltandone e celebrandone l'importanza.

L'intervento non sminuisce le capacità del sito di esprimere e rievocare pienamente i valori simbolici associatigli; la trasformazione infatti risulta adeguata allo spirito della costruzione, enfatizzando e ricordando, anche attraverso le masse volumetriche discrete e omogenee all'esistente, la partecipazione del gruppo degli Alpini nella realizzazione della Scuola.

Viene quindi conservata la continuità di relazione tra gli elementi storici, culturali e naturalistici; l'edificio mantiene il rapporto visivo con il panorama circostante risultando coerente con i valori che la collettività ritrova nel luogo.



*Fronte sud-ovest*



*Fronte nord-ovest*

## 5. CONTESTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### **Accessibilità all'area di progetto**

Al fine di valutare l'accessibilità alla struttura da parte delle varie utenze, è stato condotto un approfondimento sulle vie di accesso al lotto in esame analizzandone tutti i possibili percorsi esistenti (allegato PE.A.050a).

Il sito di progetto, come precedentemente riportato nell'Analisi del contesto, è facilmente raggiungibile attraverso la rete stradale che la collega direttamente al centro e ai servizi pubblici prossimi all'area in esame. Inoltre la strada di accesso all'area in esame risulta asfaltata e in buono stato, così come l'intera rete stradale che circonda la circoscrizione di Mompiano.

### Servizio mezzi pubblici

In aggiunta alle vie d'accesso attraverso mezzi privati, sono stati individuati gli itinerari previsti dal servizio di trasporto pubblico comunale evidenziandone l'estensione e i punti di stazionamento della varie fermate, comprendendo all'interno dello studio anche le stazioni per bici appartenenti alla linea BiciMia del Comune di Brescia. Con questo approccio si è potuto riscontrare la vicinanza della fermata appartenente alla Linea autobus 15 che dista solamente 200m dall'accesso diretto della struttura; e della Linea autobus 1, per la quale il tratto da percorrere è di circa, adiacente anche alla fermata Europa della linea metropolitana. La tratta che percorre il servizio risulta già provvista di apposite zone di fermata a disposizione dei bus e relativa segnaletica verticale.

### Piste ciclabili

Per quanto riguarda l'accesso ciclabile la zona risulta ampiamente servita, sia attraverso il percorso di piste ciclabili, sia dalle stazioni bici; la più vicina al sito risulta essere ad una distanza di circa 400m.

Grazie alla vicinanza con il paesaggio del Parco delle Colline e le numerose ampie aree verdi, la Scuola Nikolajewka si colloca nei dintorni della ciclostrada Poliambulanza - Mompiano - Collebeato che la chiude ad anello all'interno di un'area più vasta.

### Accessibilità pedonale

Le vie d'accesso pedonali della circoscrizione di Mompiano sono delimitati attraverso appositi spazi realizzati con marciapiede rialzato o, in sostituzione di questo, percorsi con paletti dissuasori. Si evidenziano quindi camminamenti continui e senza interruzione della sicurezza, serviti da appositi dispositivi illuminanti quali lampioni.

In prossimità dell'area di progetto questi percorsi pedonali sono anche parzialmente integrati all'interno del verde pubblico di via Nikolajewka, dove si possono riscontrare aree di sosta attrezzate con sedute, sia disposte in zone riparate dalla folta vegetazione, sia in corrispondenza dei tratti di esposizione alla luce. Lungo lo sviluppo del percorso pedonale è possibile individuare anche numerosi attrezzature adibite a raccolta rifiuti.

### Parcheggi

Per completezza dell'elaborato sono stati identificati anche le zone di sosta nei dintorni della proprietà, evidenziando la vicinanza del parcheggio delle scuole di via Nikolajewka e altre aree a circa 200/300m, tutte facilmente accessibili dalla rete stradale e in buono stato.

### Percorsi per mezzi di emergenza

Come ultimo aspetto inerente all'accessibilità è stato affrontato anche il tema della sicurezza verificando gli itinerari effettuati dal Corpo Nazionale dei Vigili del fuoco e Croce rossa di Brescia, in particolare in termini di durata del percorso. Sono stati riscontrati tempi di percorrenza molto brevi (3 min dall'ospedale e 7 dalla caserma dei V.V.F.) mostrando come l'edificio sia ben servito in caso di eventuali emergenze.

### Verde e parchi

Come precedentemente accennato, i numerosi parchi e zone verdi che circondano la zona in esame risultano curati, con ampie zone vegetative costituite da numerose essenze vegetali e da appositi percorsi ciclabili e pedonali, serviti con terminali luminosi dove previsto. Nonostante l'area si fortemente urbanizzata, la presenza di questi abbondanti spazi vegetativi permette di percepire l'ambiente come curato e ben servito in termini di verde pubblico.

Dall'analisi dei dati raccolti si può affermare che la Scuola Nikolajewka risulta essere ben servita dalla rete stradale e dai servizi di trasporto pubblico, non evidenziando alcuna necessità di intervento, ne in termini di potenziamento o ampliamento delle infrastrutture, ne di relative attrezzature.

### **Accessibilità alle reti tecnologiche**

Un ulteriore ricerca è stata realizzata relativamente all'accessibilità alla reti tecnologiche presenti sull'area oggetto di intervento (allegato PE.A.050b). In particolare non è stata riscontrata alcuna problematica in quanto la zona risulta ampiamente fornita dalle reti di distribuzione dei principali servizi,

quali rete idrica e gas, che corrono lungo il lato sud della proprietà, e rete fognaria, che è posta verso il lato nord. In particolare quest'ultima è stata recentemente ricollocata, sempre all'interno del sito di progetto, in previsione dell'ampliamento in esame.

Anche il sistema di illuminazione pubblica risulta ampiamente esteso e in buono stato, servito con terminali luminosi che coprono l'intera area di Mompaino, inclusa via Nikolajewka ad eccezione della traversa di accesso alla sito di progetto.

## 6. ALLEGATI

- Delibera del Consiglio Comunale n° 71 del 30/06/2014:  
*“VALUTAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 25 E 46 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. IN MERITO ALLA RISTRUTTURAZIONE E ALL’AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO “SCUOLA NIKOLAJEWKA” IN VIA NIKOLAJEWKA N.15.”*



**COMUNE DI BRESCIA**

**CONSIGLIO COMUNALE**

Delib. n. 71

Data 30/06/2014

OGGETTO: VALUTAZIONE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 25 E 46 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. IN MERITO ALLA RISTRUTTURAZIONE E ALL'AMPLIAMENTO DEL COMPLESSO ``SCUOLA NIKOLAJEWKA`` IN VIA NIKOLAJEWKA N.15.

Adunanza del 30/06/2014

Seduta pubblica di prima convocazione.

Per la trattazione dell'oggetto di cui sopra si hanno le seguenti presenze:

|                           |    |                      |    |
|---------------------------|----|----------------------|----|
| DEL BONO EMILIO - Sindaco | Si |                      |    |
| ALBINI DONATELLA          | Si | MARTINUZ ALBERTO     | Si |
| BENZONI FABRIZIO          | Si | ONOFRI FRANCESCO     | Si |
| BOIFAVA ALDO              | Si | PARENZA LAURA        | Si |
| BRAGHINI ANNA             | Si | PARMIGIANI FRANCESCA | Si |
| CANTONI ALESSANDRO        | Si | PAROLI ADRIANO       | -- |
| CAPRA FABIO               | Si | PATITUCCI FRANCESCO  | Si |
| FERRARI LUCIA             | Si | PERONI MARGHERITA    | -- |
| FERRARI MARIANGELA        | Si | POZZI MARCO          | Si |
| FORESTI GIOVANNA          | Si | PUCCIO FRANCESCO     | Si |
| FRANCESCHINI ANITA        | Si | SANDONA' LAURA       | Si |
| GAGLIA TOMMASO            | Si | SCAGLIA DILETTA      | -- |
| GALLIZIOLI NICOLA         | Si | SIDARI DOMENICA      | Si |
| GAMBA LAURA               | Si | TACCONI MASSIMO      | Si |
| GRITTI MAFALDA            | Si | UNGARI GIUSEPPE      | Si |
| MAIONE GIORGIO            | -- | VENTURI LAURA        | -- |
| MARGAROLI MATTIA          | -- | VILARDI PAOLA        | -- |

Sono presenti anche gli Assessori:

|                                |    |                  |    |
|--------------------------------|----|------------------|----|
| CASTELLETTI LAURA - V. Sindaco | Si | MUCHETTI VALTER  | Si |
| FENAROLI MARCO                 | Si | PANTEGHINI PAOLO | Si |
| FONDRA GIANLUIGI               | Si | SCALVINI FELICE  | Si |
| MANZONI FEDERICO               | Si | TIBONI MICHELA   | Si |
| MORELLI ROBERTA                | Si |                  |    |

Presiede il Consigliere UNGARI GIUSEPPE

Partecipa il Segretario Generale BARILLA CARMELINA

OGGETTO: Valutazione ai sensi degli articoli 25 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. in merito alla ristrutturazione e all'ampliamento del complesso "Scuola Nikolajewka" in via Nikolajewka n.15.

La Giunta comunale propone al Consiglio l'adozione della sotto riportata deliberazione.

#### Il Consiglio Comunale

##### Premesso:

- che la Cooperativa Sociale Nikolajewka ONLUS ha presentato in data 2.4.2014 la richiesta del permesso di costruire registrata al n. 37475/2014 P.G. per opere di ristrutturazione e ampliamento del complesso "Scuola Nikolajewka" in via Nikolajewka n. 15, in ambito di P.G.T. "Aree disciplinate dal piano dei servizi: Servizi Socio Sanitari Territoriali (SSt);
- che l'intervento richiesto prevede la realizzazione di un ampliamento dell'attuale complesso Nikolajewka, al fine di migliorare l'efficienza e la gestione dell'attività svolta dall'esistente servizio socio sanitario;
- che il progetto proposto consiste nella costruzione di un edificio costituito da due corpi di fabbrica collegati tra di loro da una piastra, nonché nella ristrutturazione dell'edificio esistente, nella porzione che si interfaccia con la nuova costruzione, con ridefinizione degli ambienti interni;
- che l'intervento comporta un ampliamento di superficie coperta pari a mq.1596 e di slp pari a mq. 3532: entrambi i parametri rispettano l'indice di edificabilità previsto dall'ambito in cui l'edificio è inserito; anche il parametro del verde permeabile risulta rispettato;
- che per quanto attiene invece il parametro dello spazio da destinare a parcheggio, oggetto della presente richiesta di deroga, si precisa che la localizzazione del nuovo ampliamento riduce gli spazi esterni a parcheggio presenti, che vengono in parte reperiti nel nuovo piano interrato in progetto, per una superficie di circa mq. 1630, pari a n. 51 posti auto;
- che vengono inoltre rivisti gli spazi esterni prevedendo una

diversa sistemazione dei parcheggi a raso, al fine di garantire il reperimento di n. 103 posti auto complessivi (51 interrati più 52 a raso) a differenza dei 73 posti esterni esistenti;

- che si rimanda, per i dettagli, alla relazione tecnica allegata al progetto, nella quale vengono evidenziate le reali necessità di parcheggio in funzione del tipo di attività svolta, dell'affluenza e del numero di utenti, a supporto della richiesta di deroga al reperimento dello spazio a parcheggio;
- che il Settore Urbanistica ha espresso in data 12.5.2014 parere favorevole al progetto, a condizione che il Consiglio Comunale valuti favorevolmente una dotazione inferiore di spazi di sosta;
- che il progetto è stato rielaborato alla luce delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e del Turismo, in data 5.6.2014 trattandosi di zona soggetta a vincolo paesaggistico;
- che la Commissione per il Paesaggio, nell'ambito della conferenza di servizi del 6 giugno 2014, ha espresso parere favorevole alla nuova proposta progettuale recependo le condizioni riportate dalla citata Soprintendenza nel parere del 5 giugno 2014 P.G. n.8844;
- che il progetto è stato sottoposto alla valutazione della Commissione Edilizia che ha espresso in data 12 giugno 2014 parere favorevole;
- che l'istanza in oggetto viene pertanto sottoposta alla valutazione del Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 25 e 46 delle NTA del PGT vigente, in riferimento alla specifica richiesta di deroga per lo spazio da destinare a parcheggio pertinenziale;

Dato atto che l'intervento è da sottoporre alla valutazione del Consiglio Comunale per la richiesta di deroga ai parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 25 delle Norme di Attuazione del PGT, che prevede "Per le strutture destinate a servizi, in base alla procedura di cui al successivo art. 46, in caso di comprovate motivazioni, il Consiglio Comunale potrà autorizzare una dotazione inferiore di spazi di sosta in relazione alle caratteristiche del contesto urbano anche in relazione alla natura specifica del servizio stesso";

Visti il progetto, la relazione tecnica del Responsabile del Settore Sportello Edilizia in data 10.6.2014 e ritenuto di fare proprie le valutazioni ivi espresse;

Considerato che ai sensi dell'art.3, 1° comma del D.L. n. 174/2012, che ha modificato l'art.49 del D.Lgs. n. 267/2000, dalla presente deliberazione discendono riflessi positivi sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio del Comune, in quanto l'approvazione della proposta comporta il rilascio di un provvedimento subordinato al pagamento dei contributi di costruzione;

Visti i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente in data 12.6.2014 dal Responsabile del Settore Sportello Edilizia e in data 12.6.2014 dal Responsabile del Settore Bilancio e Ragioneria;

Dato atto che la commissione consiliare "urbanistica" ha espresso in data 19.6.2014 parere favorevole in merito al presente provvedimento;

d e l i b e r a

- a) di esprimere, ai sensi degli articoli 25 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., parere favorevole in merito alla ristrutturazione e all'ampliamento del complesso Scuola Nikolajewka (SSt) in via Nikolajewka n.15 richiesta dalla Cooperativa Sociale Nikolajewka ONLUS;
- b) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Dato che nessun consigliere chiede la parola il Presidente del Consiglio comunale mette in votazione, con sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di cui sopra che viene approvata con il seguente esito:

|                         |      |                 |
|-------------------------|------|-----------------|
| Presenti alla votazione | n.26 |                 |
| Voti favorevoli         | n.22 |                 |
| Astenuti                | n.2  | (Gamba, Onofri) |

Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Gallizioli e Tacconi.

Pertanto il Presidente proclama il risultato della votazione ed il Consiglio comunale

d e l i b e r a

di esprimere, ai sensi degli articoli 25 e 46 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T., parere favorevole in merito alla ristrutturazione e all'ampliamento del complesso Scuola Nikolajewka (SSt) in via Nikolajewka n.15 richiesta dalla Cooperativa Sociale Nikolajewka ONLUS.

Il Presidente del Consiglio mette poi in votazione, con il sistema di rilevazione elettronica palese, la proposta di dichiarare il provvedimento di cui sopra immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. n. 267/2000.

Il Consiglio approva con 24 voti favorevoli. Si dà atto che, pur presenti in aula, non hanno preso parte alla votazione i consiglieri Gallizioli e Tacconi.

Indi il Presidente del Consiglio ne proclama l'esito.