

Comune di Brescia
Provincia di Brescia

PIANO ATTUATIVO – NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

Via Callegari 7, Via Spalti San Marco – Brescia (BS)

RELAZIONE PAESAGGISTICA



Soggetti richiedenti:

**Provincia Sant'Antonio dei Frati
Minori**
Via Guido Guinizelli 3, 40125
Bologna

FRANCISCANUM Srl
Via Fermi 7, 25087
Salò (BS)

Progettisti incaricati:

B+MA Associati S.r.l.
Viale Duca degli Abruzzi, 103
25124 – BRESCIA
Tel/Fax +39.030.398499
info@bmasrl.it

Arch. Fausto Baresi
Ing. Riccardo Manfredi
Arch. Aldo Guillermo Arnaudo

1- PREMESSA

La presente pratica riguarda la presentazione di un Piano Attuativo in Variante al PGT per i lavori da eseguirsi all'interno del complesso "Franciscanum", è situato in Via Spalto San Marco angolo Via Callegari, all'interno del nucleo storico di Brescia.

Si tratta di un complesso edilizio destinato a collegio di proprietà della "Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori" con aule e auditorium, utilizzato in passato dai Padri per gli studenti dell'Istituto "Luzzago" e per altri corsi. Parte della struttura era utilizzata come convitto per studenti.

Da oltre 10 anni il complesso è abbandonato e non svolge più la sua funzione originaria.

I Padri hanno da tempo messo in vendita tutto l'immobile e solo recentemente la Società "Franciscanum Srl" ha dimostrato interesse per l'acquisto previo cambio di destinazione d'uso da servizio a residenza.

A seguito del suddetto interesse sono state sviluppate diverse soluzioni progettuali accompagnate da incontri informali sia con l'Amministrazione comunale che con la Soprintendenza, per la ricerca della miglior soluzione condivisa da tutti i soggetti coinvolti.

I frutti di questo lavoro sono maturati in questo progetto di piano attuativo che è già stato presentato al settore urbanistica con la richiesta di parere preventivo prot. 241249 del 27/09/2021, e alla Soprintendenza di Brescia, tramite pec del 06/08/2021, la quale ha già rilasciato un parere preventivo favorevole con prescrizioni, **class 34.43.04** posizione archivio 578 Brescia, prot. MIC_SABAP-BS|11-02-2022|0002753P. Con tale parere la Soprintendenza ha richiesto la revisione del prospetto del corpo di fabbrica su via Spalto San Marco (corpo B) al fine di ottenere una maggior varietà compositiva dei fronti, in linea con l'impostazione compositiva attuale del complesso edilizio.

Con la Soprintendenza sono seguiti ulteriori incontri finalizzati alla presentazione di varianti al progetto iniziale che si allineassero con quanto richiesto. Il risultato ottenuto è quanto oggi inserito nella proposta di piano attuativo.

L'Amministrazione Comunale ha manifestato la disponibilità a variare la destinazione d'uso attuale da "Servizio per l'Istruzione" a residenziale al fine di avviare il recupero del complesso da anni abbandonato e soprattutto per ridare vita a questa parte di centro storico oggi in fase di abbandono.

Si precisa che, a seguito delle revisioni in corso con la Soprintendenza per la modifica del prospetto su via Spalti San Marco, il disegno delle facciate, rispetto a quanto presentato nella richiesta di parere preventivo al settore Urbanistica in data 27/09/2021 prot. al n° 241249 è stato modificato: mantenendo l'andamento della copertura a doppia falda verso la via e modificando leggermente la quota del colmo al fine di ottenere l'ultimo piano abitabile.

Di seguito è riportato il parere sopraccitato:

b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

MIC|MIC_SABAP-BS|11/02/2022|0002753-P



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI BERGAMO E BRESCIA

Spett. Fra Massimo Toniolo
Legale rappresentate di Provincia S. Antonio
dei Frati Minori
Via Guido Guinizelli n. 3, Bologna

c.o. Arch. Fausto Baresi
bmassociati@legalmail.it

p.c. Ufficio tecnico del Comune di Brescia
sportelloedilizia@pec.comune.brescia.it

Prot. (generato automaticamente)
Class. 34.43.04
Fascicolo/ BRESCIA
Sottofascicolo/ CHIESA E CONVENTO DI SAN
GAETANO – VIA CALLEGARI (FRANCISCANUM)
Posizione d'archivio: 578 BRESCIA

Risposta a vs. pec del 06/08/2021 e del 22/09/2021
(Rif. prot. ingresso n. 0014999 del 09/08/2021 e n.
0017757 del 22/09/2021)

OGGETTO: Brescia, "Franciscanum" via Callegari 11 – Catasto fg. 138 Part. 340 Sub. 12 – 15 – 16
Complesso sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e ex
legge 1089/1939 – D.M. 17/03/1915
Intervento di cambio destinazione d'uso e ristrutturazione del complesso
Autorizzazione ai sensi dell'art.21 del D. Lgs. 42/2004
Richiedente: fra Massimo Toniolo
Parere preliminare all'avvio della procedura di approvazione della proposta da parte
dell'Amministrazione Comunale

Si fa riferimento all'istanza in oggetto, rammentando gli esiti dell'incontro collegiale in cui la proposta è stata illustrata a questo Ufficio e al Comune di Brescia.

Il complesso, nelle sue forme attuali, è il frutto di un progetto di trasformazione dell'area governato dalla Soprintendenza, in quanto parte del compendio vincolato della Chiesa di San Gaetano, ai limiti sud-orientali della città murata. Secondo un approccio ancora pienamente condivisibile, il complesso è stato frazionato in più corpi di fabbrica, formalmente autonomi. Il primo corpo, adiacente alla Chiesa, ripete nelle proporzioni e nella formetria l'edilizia di centro storico cui topograficamente e funzionalmente appartiene. Alle spalle di esso, ai fini dello sfruttamento intensivo dell'area, furono eretti due alti corpi edilizi, ben distinti formalmente e articolati a 90° uno rispetto all'altro, sicché il primo mostra la fronte coperta da doppio spiovente verso Spalti San Marco; il secondo, collegato ad esso attraverso lo snodo di un corpo scale, si affaccia verso est. L'insieme presenta i prospetti principali, specie quelli verso sud, con piacevole alternanza di balconi, logge, finestre e parti cieche.

Il progetto proposto annulla questa varietà, proponendo un fronte unitario, uniformando le aperture e soprattutto tenendo un'unica linea del tetto. L'effetto raggiunto è quello di unificare la percezione dei due corpi edilizi, rendendo il tutto di maggiore impatto verso l'esterno, malgrado nella sostanza non vi sia un significativo aumento volumetrico.

Evidenziato tutto ciò, questo Ufficio ritiene necessaria una revisione compositiva dei due corpi alti ai fini di ottenere una maggiore varietà dei prospetti in un punto tra l'atro di grandissima visibilità rispetto alle strade di grande comunicazione, in un contesto ancora caratterizzato da edifici storico-tradizionali e villini del primo novecento.

Il corpo, invece, all'incrocio di Via Callegari può ritenersi ammissibile, pur se alterato rispetto alla situazione odierna.

b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

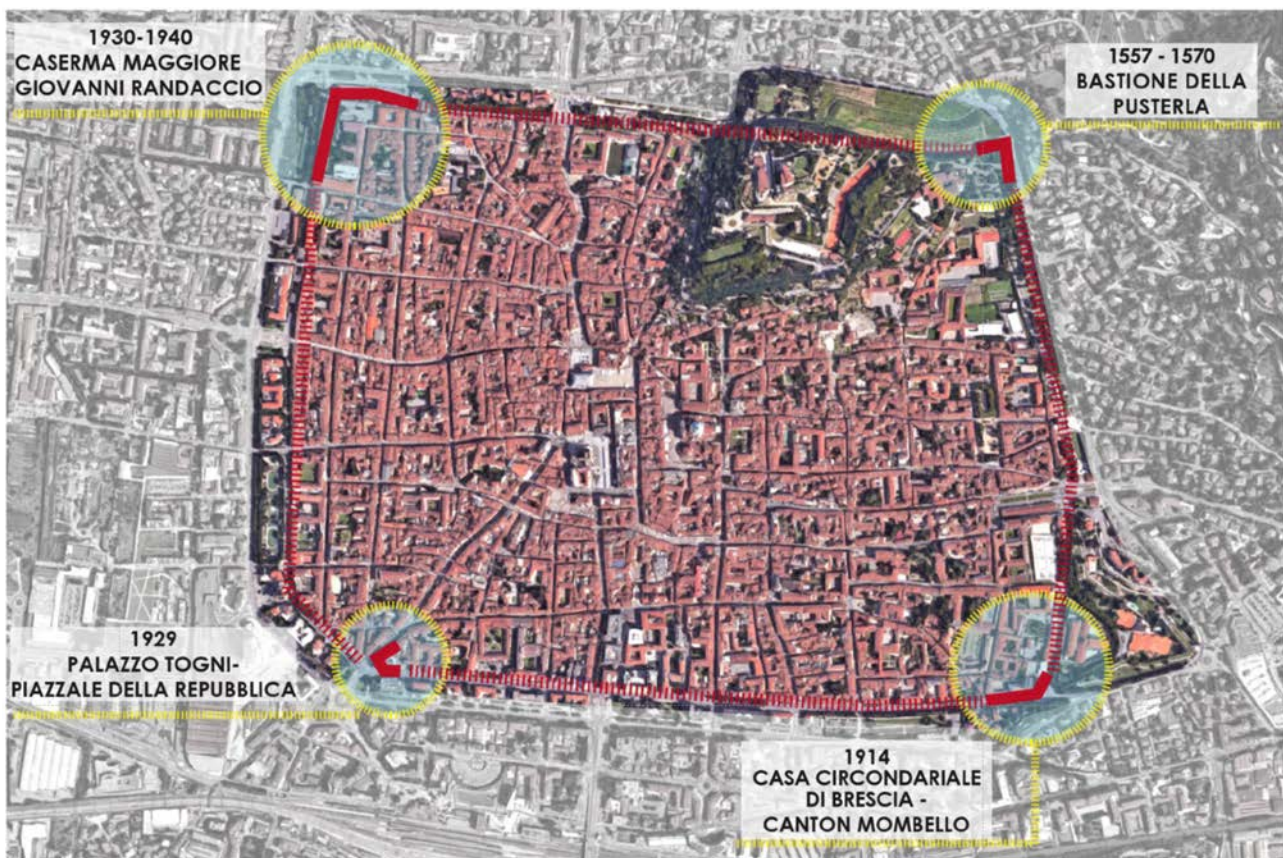
Per quanto concerne il profilo archeologico, si ricorda che la zona interessata dalla realizzazione delle opere in progetto è ad alto rischio archeologico e pertanto, al fine di valutare l'impatto delle opere in progetto anche su strutture e depositi archeologici sepolti e di prevenire rallentamenti dei lavori e modifiche progettuali anche di rilievo, conseguenti a ritrovamenti fortuiti ad opere già iniziate, là dove sono in previsione scavi di fondazione o per ampliamento edifici e interrati saranno necessari accertamenti archeologici preventivi. Tali accertamenti dovranno essere effettuati da ditta specializzata in ricerche archeologiche, che opererà sotto la direzione di questo Ufficio ai sensi del art. 88 del D.lgs. 42 del 2004.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Luca Rinaldi
(Documento firmato digitalmente ai sensi
dell'art. 24 del D. Lgs 85/2005 e s.m.i.)

2- CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E NOTA DESCRITTIVA DELLO STATO ATTUALE

a. INQUADRAMENTO TERRITORIALE-URBANISTICO

Il presente Piano di Recupero Urbanistico in variante al PGT interessa una porzione del centro storico posizionato sul confine sud-est affacciato su Via Spalto S. Marco e prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti con la riqualificazione delle facciate e della corte interna.



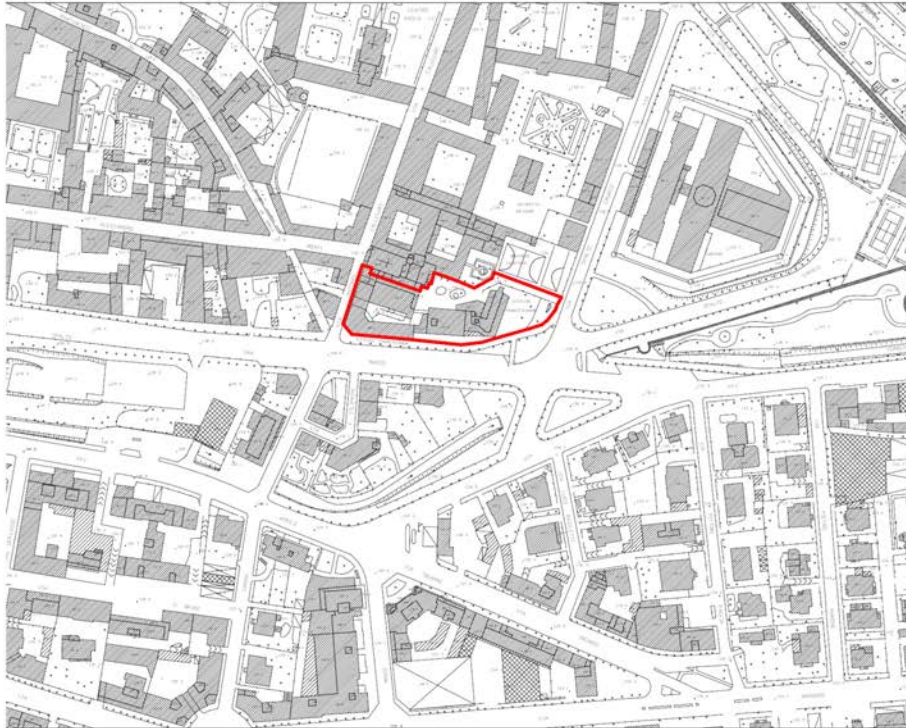
L'area, che si trova nel nucleo storico principale (art. 73 delle NTA), confina ad ovest con via Antonio Callegari, a sud e ad est con via Spalto San Marco; a nord con la chiesa di San Gaetano e il convento dei Padri Francescani Frati Minori; a nord-est con l'oratorio di San Gaetano.

Essa si colloca in ambito tutelato:

- ai sensi dell'art. 45, del d.lgs. n. 42/2004, come zona di rispetto della chiesa di San Gaetano, edificio monumentale vincolato, insieme all'adiacente convento dei Frati Francescani, per decreto del Ministero dell'Istruzione Pubblica del Regno d'Italia in data 17/03/1915;
- ai sensi dell'art. 136, lett. c) del medesimo decreto, in quanto posta all'interno del perimetro del nucleo storico principale;
- in area d'interesse archeologico ai sensi dell'art. 6 bis delle NTA.
- La sensibilità paesaggistica è prescritta dal PGT vigente in CLASSE 5.

Attualmente l'ambito è occupato da vari edifici appartenuti all'Istituto "Luzzago", dismesso da oltre dieci anni, adibiti in parte ad aule, auditorium e attrezzature scolastiche ed in parte a camere per studenti

L'accesso avviene sia da via Callegari, con accesso pedonale, che da via Spalti San Marco, con accesso carraio; lungo via Spalti San Marco sono presenti altri accessi minori di servizio.



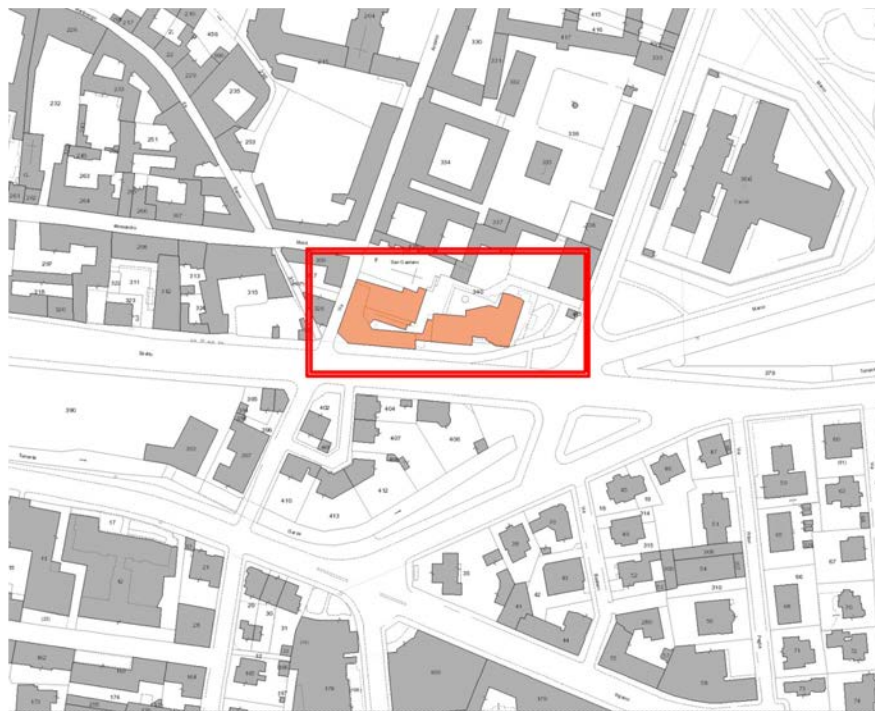
ESTRATTO ORTOFOGRAMMETRICO
Comune di Brescia - via Callegari / Via Spalti San Marco



ESTRATTO ORTOFOTO
Comune di Brescia - via Callegari / Via Spalti San Marco

scala 1:2000

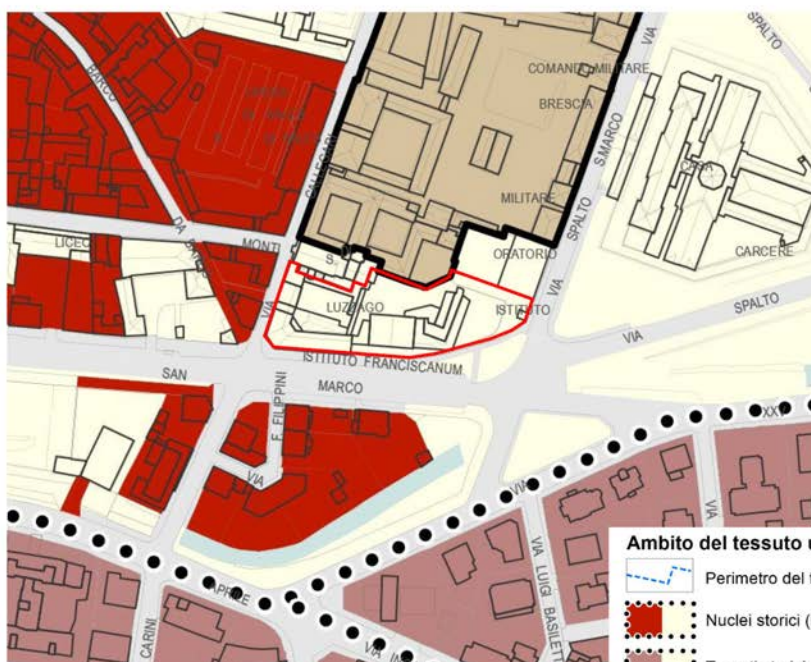
Il lotto è identificato nel catasto di Brescia al foglio 138 particella 340 sub 17 e f/8



ESTRATTO MAPPA
Catasto di Brescia - Foglio 138 particella 340 sub 17 - f/8

scala

Il complesso "Franciscanum" è classificato dal PGT vigente come "Nucleo storico" e "Servizio per l'Istruzione I2a - scuole secondarie di secondo grado".



ESTRATTO PGT
Comune di Brescia - PGT Piano delle regole - Tavola V-PR02 Q4

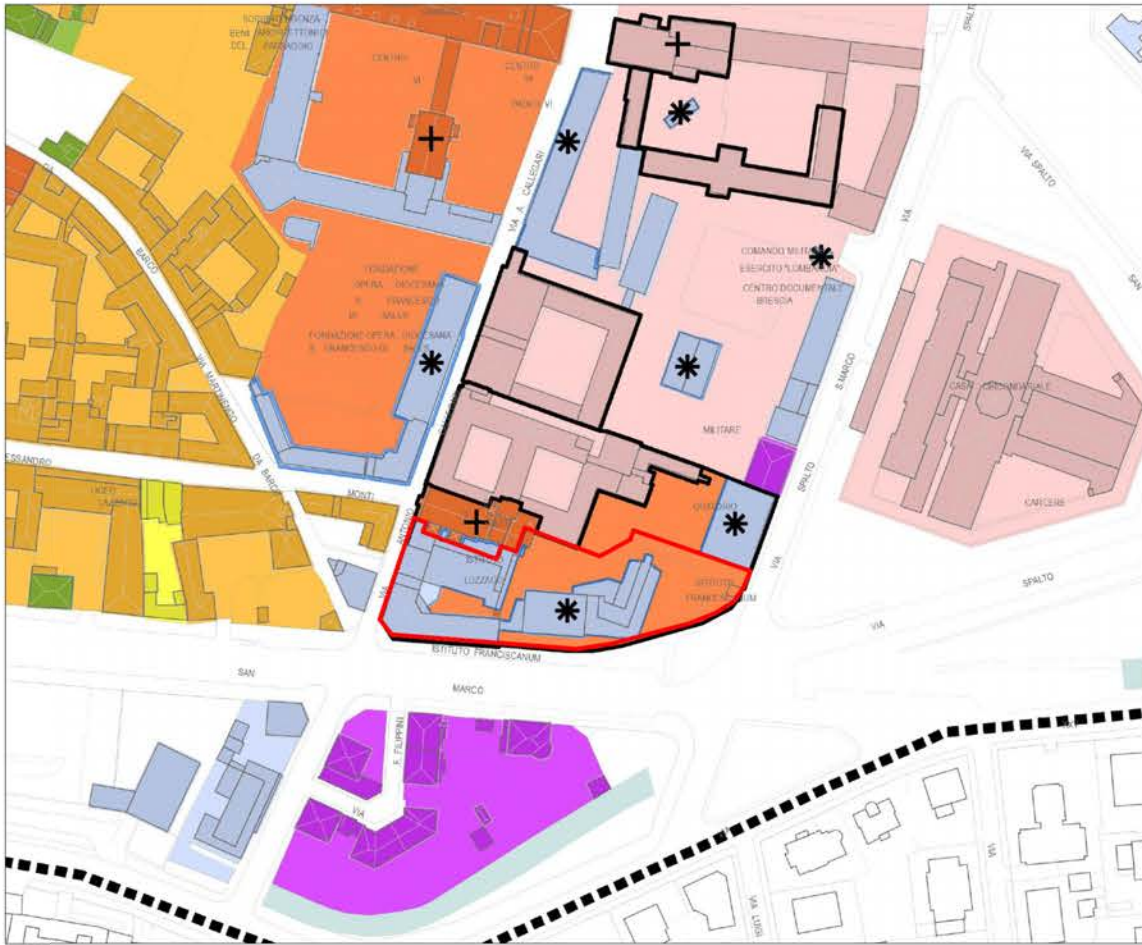
- Ambito del tessuto urbano consolidato**
- Perimetro del tessuto urbano consolidato
 - Nuclei storici (NTA art.73)
 - Tessuti storici (NTA Art.80)

Il PGT riconosce inoltre sotto il profilo tipologico, nella tav. V-PR03.2, che tutto il complesso è appartenente alla categoria degli "edifici speciali religiosi".

In particolare distingue:

- l'"edificio a cortina", allineato su via Callegaris angolo via Spalto San Marco, come "edificio moderno con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale" per il quale, ai sensi dell'art. 2.4.11 della parte 3 del titolo IV delle NTAall02, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo e si prescrive la conservazione degli allineamenti, delle strutture, delle facciate e delle principali caratteristiche planimetriche e distributive, nonché dei volumi esistenti, nonostante esso sia stato edificato negli anni Sessanta del secolo scorso con tecnologie e materiali molto diversi da quelli tradizionali.
- I corpi di fabbrica disposti all'interno del lotto parallelamente a via Spalto San Marco (uno con orientamento ovest-est e uno con orientamento sudovest-nordest) sono invece classificati dal PGT come "edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale", per i quali, ai sensi dell'art. 2.4.13 della parte 3 del titolo IV delle NTAall02, oltre alle modalità già menzionate, è ammessa la ristrutturazione edilizia finalizzata ad un migliore inserimento dell'edificio nel contesto storico circostante sotto gli aspetti della tipologia e delle tecniche costruttive e dei materiali.

Per entrambe le tipologie di edifici indicate, le destinazioni d'uso ammesse sono servizi, terziario direzionale, ricettivo, commerciale e residenziale senza limiti percentuali o rapporti reciproci. Tuttavia, considerando che la specifica destinazione data dal Piano dei Servizi è esclusivamente quella dei servizi per attrezzature scolastiche, il cambio di destinazione d'uso da Servizio per l'istruzione a Residenza richiede un piano attuativo in variante al PGT per la destinazione d'uso.



ESTRATTO PGT
Comune di Brescia - PGT Piano delle regole - Tavola V-PR03.2

-  Edifici speciali religiosi (2.4.3)
-  Edifici moderni con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale (2.4.11)
-  Edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale (2.4.13)
-  Edifici di origine storica religiosa trasformati

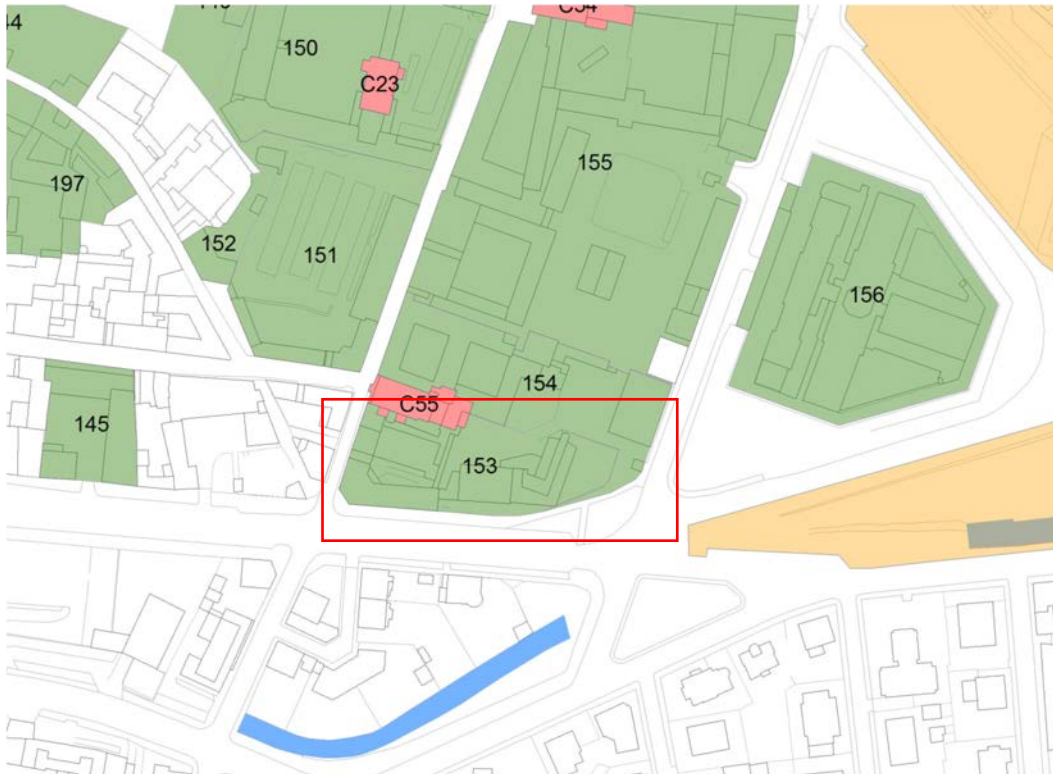
Il PGT vigente riconosce gli edifici del complesso nel piano dei servizi come "scuole secondarie di secondo grado (I2a)".

La destinazione urbanistica attualmente ammessa per l'intero perimetro dell'intervento, ai sensi dell'art. 55, è quindi unicamente quella per le "attrezzature per servizi scolastici".



CATALOGO DEI SERVIZI: Servizi Istruzione	
<p align="center"><small>Inquadramento territoriale</small></p>	
<p>INFORMAZIONI GENERALI</p> <p>Codice servizio: 1502</p> <p>Codice categoria: I2a</p> <p>Categoria servizio: Servizi Istruzione</p> <p>Tipo servizio: Istruzione superiore</p> <p>Classe servizio: scuole secondarie di secondo grado</p> <p>Denominazione: ISTITUTO PROFESSIONALE CFP</p> <p>Indirizzo: Via Spalti San Marco</p> <p>Quartiere: BRESCIA ANTICA</p> <p>Proprietà:</p> <p>Gestione:</p> <p>Bacino di utenza: urbano</p>	
<p>DESCRIZIONE DEL SERVIZIO</p> <p>Stato di conservazione: sufficiente</p> <p>Attrezzature connesse: Attrezzature connesse:</p> <p>Superamento barriere architettoniche: nd</p> <p>Capienza (utenti): nd</p> <p>Superficie fondiaria (mq): 5083</p> <p>Superficie coperta (mq): 0</p> <p>Superficie lorda di pavimento (mq): 0</p>	
<p>FRUIBILITA'</p> <p>Grado fruibilità: sufficiente</p> <p>Importo presunto:</p> <p>Obiettivo grado fruibilità: ottimo</p>	
<p>ACCESSIBILITA'</p> <p>Grado accessibilità: sufficiente</p> <p>Importo presunto:</p> <p>Obiettivo grado accessibilità: ottimo</p>	
<p>NOTE</p>	
<p align="center"><small>Localizzazione all'isola urbana</small></p>	

Il PGT vigente indica la presenza di un vincolo di tipo diretto, tuttavia dalla lettura del Decreto, (si veda paragrafo dell'analisi storica), si tratta di un vincolo indiretto come zona di rispetto degli edifici vincolati (chiesa) mentre gli edifici costruiti non hanno vincolo in quanto realizzati da meno di 70 anni (1959-1961). Il



Estratto PR08 – Tavola dei vincoli – vincoli di tutela e salvaguardia – centro storico – proprietà pubbliche

LEGENDA

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

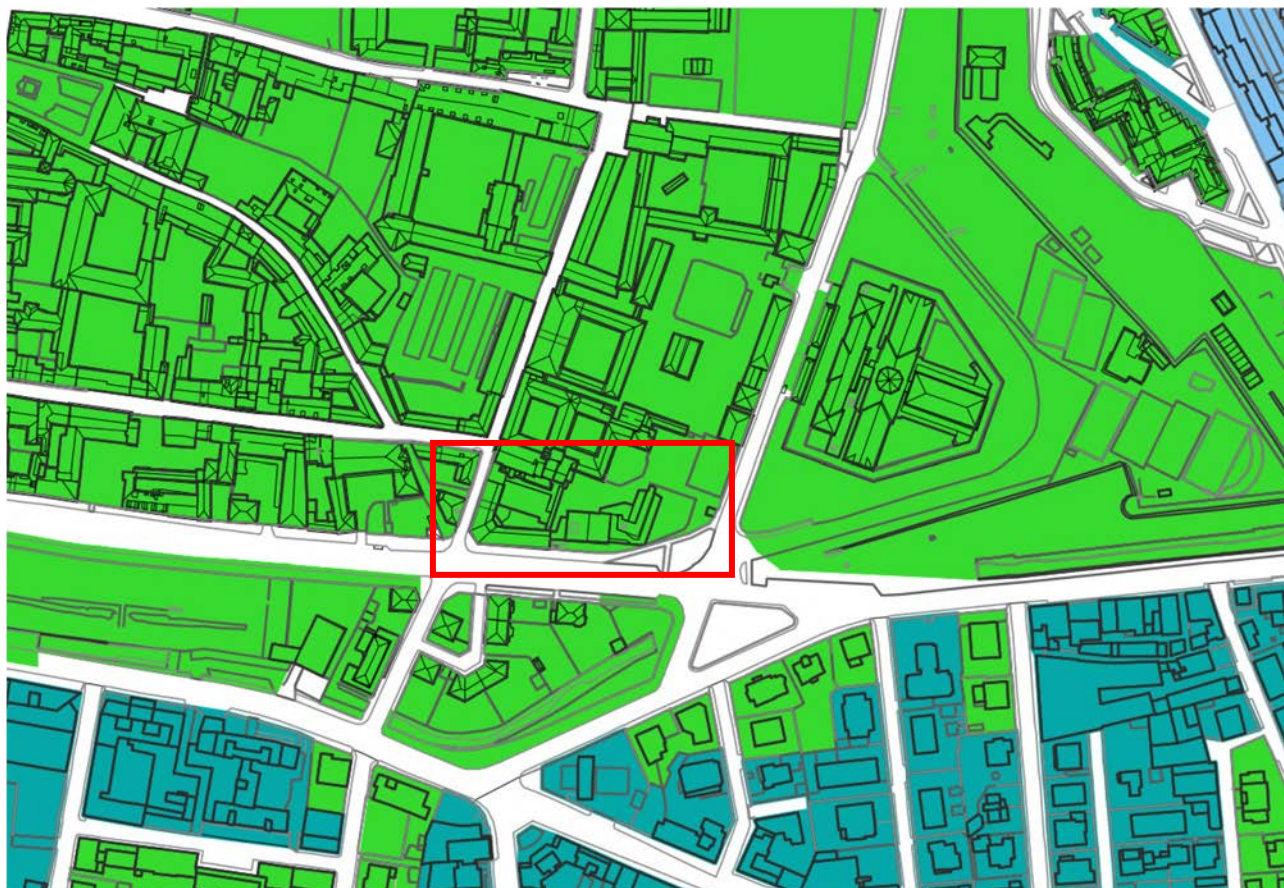
153	Edifici pubblici	Vincolo Diretto	Via Callegari 11	Chiesa di San Gaetano da Thiene (ex convento S. Gaetano ora Franciscanum)	D.M. 17/03/1915
-----	------------------	-----------------	------------------	--	-----------------

- Vincoli di tutela indiretta (art. 45). EX ART. 21

Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.






Per vincolo indiretto si intende quella serie di prescrizioni limitative che vengono imposte a beni diversi da quello culturale oggetto di tutela, che si trovano in relazione spaziale con quest'ultimo. L'istituto del vincolo indiretto ha quindi per finalità la tutela dei caratteri e del contesto del bene soggetto al vincolo diretto, assicurandone attraverso prescrizioni destinate alle aree o agli edifici circostanti e non, il mantenimento dell'integrità, della necessariamente confinanti prospettiva, della luce, delle condizioni di ambiente e decoro.

Il PGT classifica il lotto di intervento, essendo all'interno del nucleo storico principale, con una Classe di Sensibilità Paesaggistica 5 Molto elevata

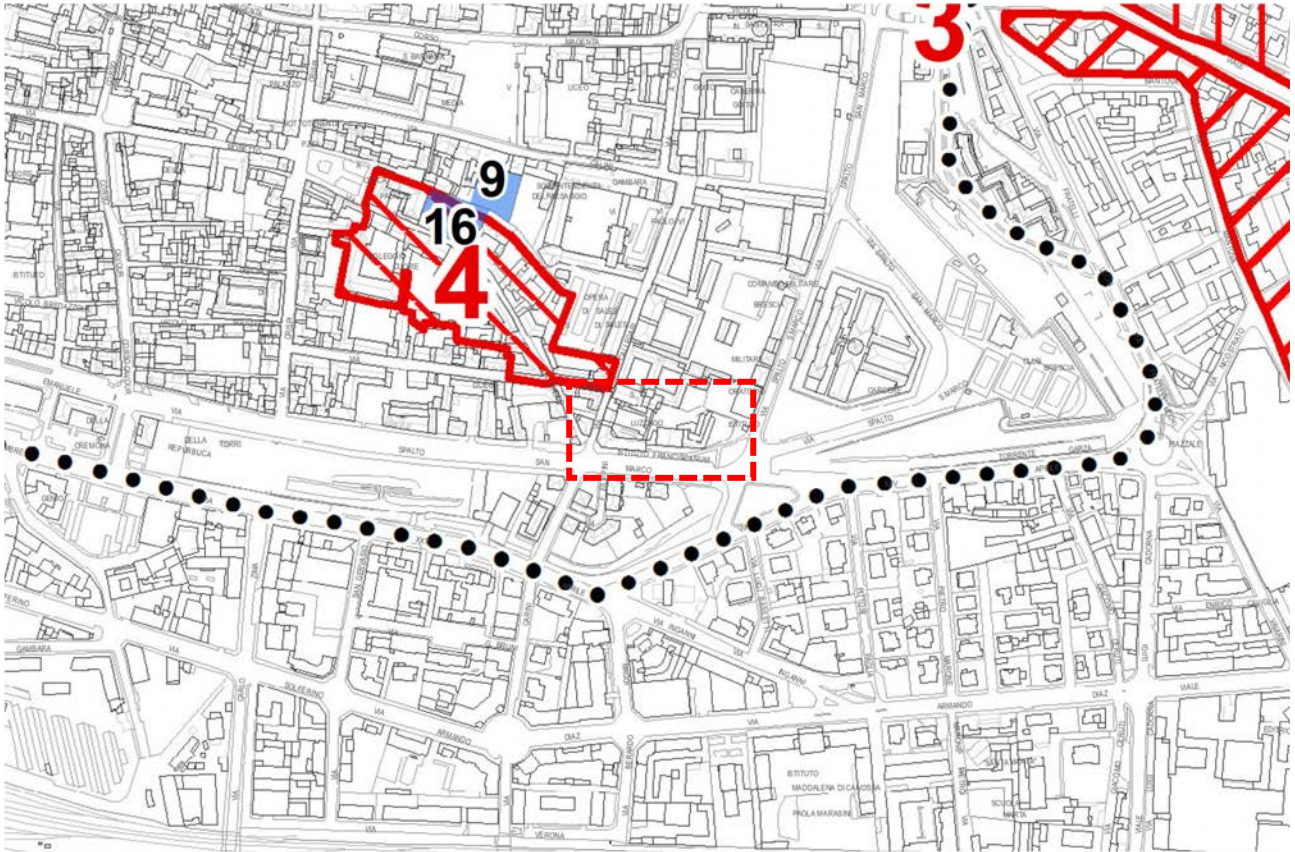


Estratto PR03 - Classi di sensibilità paesistica

Il paesaggio del territorio di Brescia

	Classe di sensibilità paesaggistica 1 - Molto bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 2 - Bassa
	Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media
	Classe di sensibilità paesaggistica 4 - Elevata
	Classe di sensibilità paesaggistica 5 - Molto elevata

L'area secondo quanto indicato nel PGT non presenta vincoli di tipo Paesaggistico,



Estratto PR11 - Vincoli Paesaggistici



Vincolo ambientale (art.136 lettera -c-)

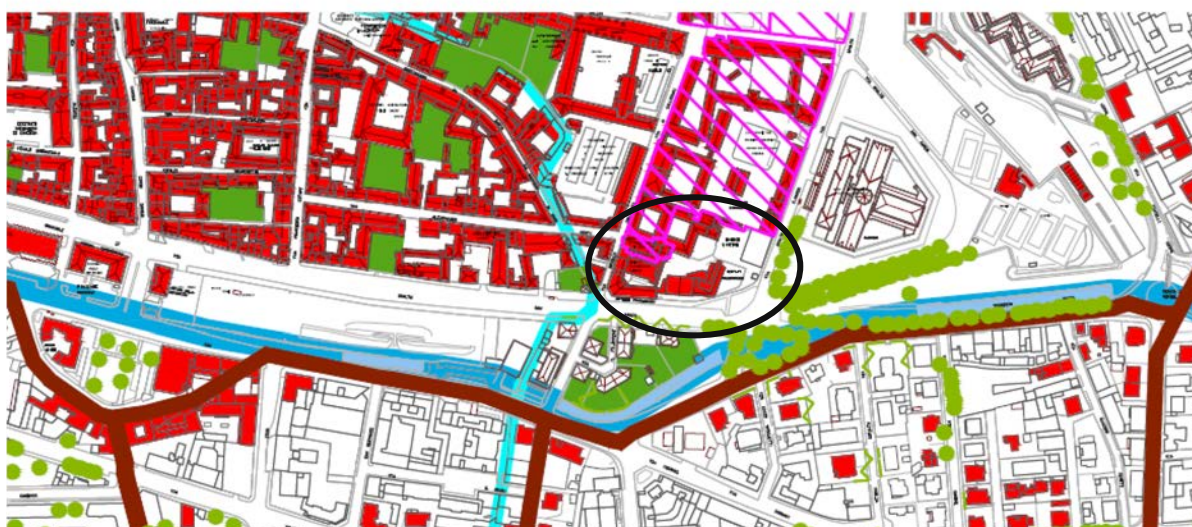
D.M. 15/05/46 pubblicato su G.U. n.110 del 22/05/46 (1 - LA BADIA ALTA)

D.M. 29/09/55 pubblicato su G.U. n.241 del 18/10/55 (4- VIA MARTINENGO DA BARCO)

b. ELEMENTI MORFOLOGICI-STRUTTURALI DEL CONTESTO

Come si evince dalla lettura della cartografia di inquadramento territoriale di seguito riportata, l'area oggetto di intervento appartiene ad un tessuto edilizio relativamente recente ma contiguo al centro storico cittadino, pertanto estraneo ad elementi naturalistico-ambientali e/o morfologici significativi, nonché ad elementi di interesse storico-agrario.

La presenza del reticolo idrico, ovvero la vicinanza con il torrente Garza e il canale Molin del Brolo, in questa zona non è percepita in quanto passano sotto il livello stradale, in quanto intubati dall'inizio del secolo scorso. Si sottolinea la presenza del viale alberato che caratterizza il ring di Brescia, creandone una connotazione urbana ben definita.



L'interesse del sito riguarda soprattutto l'appartenenza ad un sistema "di relazione", ovvero contribuisce a creare la connessione tra altri elementi storico-culturali: il centro storico e gli spazi verdi delle mura recentemente rinnovati con la realizzazione del Parco dell'Acqua, nonché il collegamento con l'hinterland in direzione laghi.

Costituisce infatti la "porta" del centro di Brescia, non a caso attiguo all'antica agli antichi spalti da cui prende il nome Via Spalti San Marco.





Se si analizza il carattere edilizio del luogo, dal punto di vista della coerenza tipologica, linguistica e dei valori di immagine, si nota che i fabbricati affacciati lungo via Spalti sono costituiti soprattutto da edifici bassi a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da palazzine di inizio secolo, a due-tre piani fuori terra, con apparato decorativo semplice, caratterizzato da cornici marcapiano e portali di ingresso in marmo o cemento decorativo. Fa eccezione il complesso delle carceri di Canton Mombello, che tuttavia risulta arretrato rispetto alla percezione del lotto da Via Spalti, pertanto non percepibile. Proseguendo lungo il ring l'edificato si fa più fitto, con edifici contigui di epoche precedenti, tipici del centro storico.

b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"

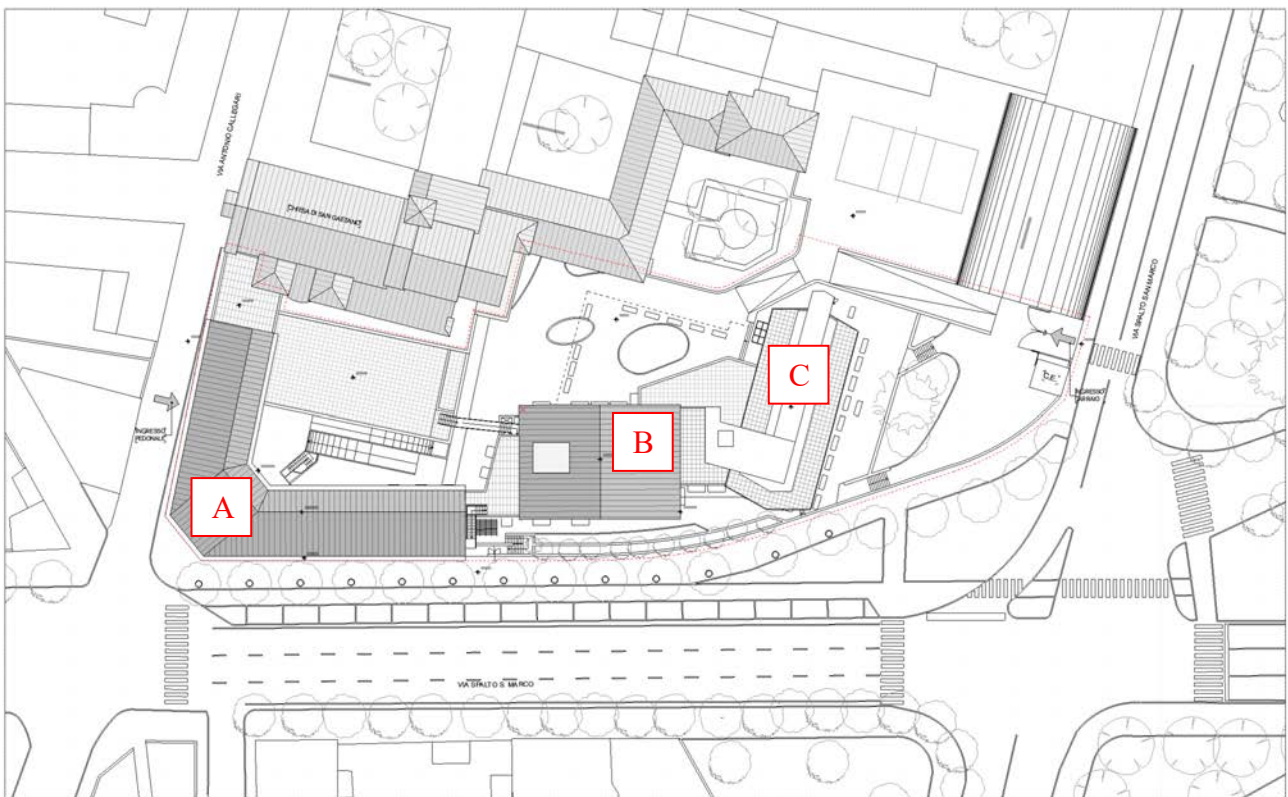


b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



Se si analizza nello specifico il complesso Franciscanum, si tratta di un nucleo edilizio risalente agli anni Sessanta, pertanto relativamente recente, caratterizzato da tre edifici principali che si affacciano lungo le vie pubbliche.

Gli edifici in oggetto già allo stato attuale risultano parzialmente in contrasto con i modi linguistici prevalenti, tuttavia sono frutto di uno studio concertato con la Soprintendenza e con l'amministrazione comunale nei primi anni 60 che ha lasciato al corpo A, tra via Callegari e via Spalti San Marco, il compito di dialogare con il contesto, mentre i corpi su via Spalti San Marco rimangono separati e si discostano dall'edificato ricorrendo ad un linguaggio funzionale e più moderno.



PLANIMETRIA GENERALE DI RILIEVO

CORPO "A" : si caratterizza per la forma a "elle" che segue i fronti stradali di Via Callegari e Via Spalto San Marco. È l'edificio contiguo alla Chiesa di San Gaetano ed è separato da essa e dalla sua navata laterale da un basso corpo di fabbrica che costituisce l'accesso alla cripta sotterranea della Chiesa.

Il progetto del 1960 ha realizzato questo passaggio che conduce alla parte sotterranea della chiesa e nel progetto attuale tale passaggio viene conservato e valorizzato rendendolo esclusivo per l'accesso alla cripta.

Il prospetto su Via Callegari è di semplice disegno, con aperture esistenti ordinate e con forma regolare nei rapporti tra larghezza ed altezza ciò al fine di uniformarsi agli edifici prospicienti della via.

Il bel portale d'ingresso viene valorizzato come principale ingresso solo pedonale a tutto il complesso e collegato alle corti interne da passaggi disegnati con zone verdi e pavimentazione nei tipi ricorrenti nel centro storico di Brescia (pietra, porfido, etc.).

Integrato a questo fabbricato e in aderenza alla chiesa di San Gaetano è presente un edificio che ospita l'attuale teatro.

L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra, un livello seminterrato posto alla quota del cortile interno e un livello interrato.

Dall'ingresso verso via Callegari sul fianco dell'androne di ingresso si accede ad un atrio in cui era presente la reception oltre gli uffici e le aule dell'istituto Luzzago.

Al piano primo e secondo gli ambienti prospiciente via Callegari erano occupati dalle residenze dei frati.

CORPO "B" : il corpo centrale del complesso affaccia su Via Spalto San Marco e presenta un prospetto con un'orditura di travi e pilastri regolari che si conclude con un tetto a timpano , sul fronte verso via Spalti San Marco, sono stati ricavati dei piccoli terrazzini, mentre sul fronte interno la facciata è complanare con l'inserimento di finestrate regolari.

L'edificio presenta cinque piani fuori terra, un piano seminterrato a cui si accede dal cortile interno e un piano interrato.

Il fabbricato ospitava le aule dell'istituto Luzzago al piano seminterrato e al piano primo, mentre ai piani superiori erano presenti gli alloggi del convitto.

All'ultimo piano è presente una zona mansardata utilizzata come spazio comune.

CORPO "C": l'ultimo corpo di fabbrica è quello ruotato verso nord, prospiciente la parte di via Spalti San Marco che porta verso Piazzale Arnaldo. Questo edificio presenta caratteristiche più moderne, non ha il tetto a falde ma un'ampia terrazza sormontata da una copertura, e i fronti, interno ed esterno, pressoché identici caratterizzati da ampie vetrate e un maglia regolare .

L'edificio è strettamente legato al corpo B, presenta lo stesso numero di piani, collegati da un blocco che contiene scala e ascensore che serve tutti i livelli. Anche le destinazioni sono simili. Al piano seminterrato è presente un grande spazio utilizzato dagli alunni come auditorium o palestra, mentre i piani superiori erano utilizzati come convitto.

I vari corpi di fabbrica sono collegati da edifici minori che contengono scale e ascensori a servizio di tutti i livelli.

Al piano interrato sono presenti locali desinati a impianti tecnologici e magazzini.

c. ANALISI STORICA: I VINCOLI

L'edificio è stato costruito su un lotto adiacente al complesso del "Convento dei Padri Francescani Frati Minori" così come citato nel decreto di vincolo del 1915 che vincola la "Chiesa e il Monastero di San Gaetano" del secolo XVIII.

La descrizione del vincolo fa riferimento alla Chiesa e Convento che sono adiacenti al lotto di intervento: su di esso, in origine destinato a brolo, nel 1960 e seguenti fu costruito il complesso denominato "Franciscanum" su progetto dell'arch. Mutti di Brescia.

Dalla documentazione recuperata negli archivi dei Padri sono stati rinvenuti documenti e lettere facenti parte di un carteggio tra proprietà, architetto progettista e Soprintendenza (il Soprintendente di allora era il prof. Crema coadiuvato dall'arch. Costanza) che testimonia come, negli anni in cui il progetto venne redatto dal 1959 al 1960/61, la soluzione finale fu concordata attraverso una serie di modifiche e aggiustamenti come segnalato in una relazione, del 1959, dell'Arch. Mutti.

In tale relazione viene citata una nota della Soprintendenza del 18/11/1959 che forniva alcune indicazioni poi recepite dal progettista che in data 09/12/1959 presentava varianti al progetto originario: esso veniva approvato definitivamente dalla Soprintendenza in data 15/12/1960 con nota n° 1561 e definitivamente dal Comune nel 1961.

In linea di massima i contenuti dei principali elementi progettuali vertevano su alcuni aspetti descritti nella relazione del progettista del 1959 in risposta ai temi posti dalla Soprintendenza quali:

- Il corpo di fabbrica su Via Callegari angolo Spalto San Marco doveva essere in linea con l'edificato tradizionale del Centro Storico;
- I corpi di fabbrica su Via Spalto San Marco, con conformazione più moderna, dovevano essere possibilmente separati dall'edificio tradizionale su Via Callegari;
- Il corpo di fabbrica a est doveva essere arretrato e traslato verso nord per "... allontanarlo dal filo stradale per salvare l'angolo di visuale rispetto al profilo dei Ronchi retrostanti.... Visuale che sarebbe completamente annullata se si pensasse di prolungare il corpo B lungo tutto il perimetro dell'area";
- Devono essere ricavati i cortili interni, come da relazione del progettista, per "... Non soffocare il complesso della Chiesa di San Gaetano che si innalza libera e pulita al di sopra di essi"

In Sintesi l'area risulta essere sottoposta a vincolo, come zona di rispetto degli edifici vincolati (chiesa) mentre gli edifici costruiti non hanno vincolo in quanto realizzati da meno di 70 anni (1959-1961).

118

REGNO D'ITALIA

da restituire firmata
ALLA
COMMISSIONE DI SINDACATI
DI MILANO

00155779

2006
915

MINISTERO DELLA ISTRUZIONE PUBBLICA

Visto l'art. 5 della Legge 20 Giugno 1909, N. 364;
Sulla richiesta del Ministero della Istruzione Pubblica io sottoscritto messo comunale
di Brescia
Ho notificato al Signor Paolo Franciscani (frati minori)
in Brescia
che la Chiesa e monastero di S. Gaetano, su disegni di Ag. Ugo Arcazzi (Sec. XVIII; volti firmati da Giuseppe Costali e da Luigi Veronesi), ha importante interesse ed è sottoposta alle disposizioni contenute negli articoli 1, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 29, 31, 34 e 37 della citata Legge.
E affinché abbiasi di ciò conoscenza a tutti gli effetti di Legge ho rimesso copia della presente all'indirizzo di cui sopra, consegnandola nelle mani di espo Paolo Franciscani.
Brescia, 17-3-1915

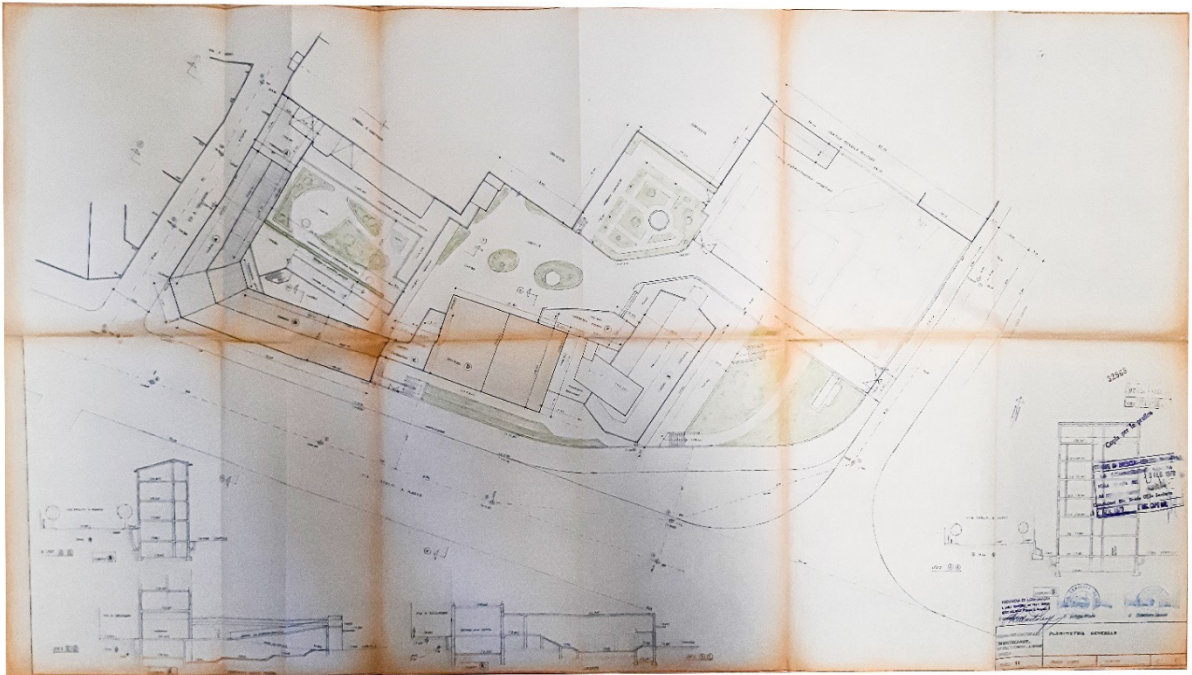
IL MESSO COMUNALE

de Laurentis

00155779

Decreto di vincolo del 1915

Di seguito vengono riportati estratti delle tavole originarie di progetto, fotografie storiche e cartografia in cui si conferma la realizzazione del complesso edilizio dopo il 1961.



Planimetria generale concessione edilizia n° 8261/78 - P.G. n° 7932/77



Planivolometrico concessione edilizia n° 8261/78 - P.G. n° 7932/77

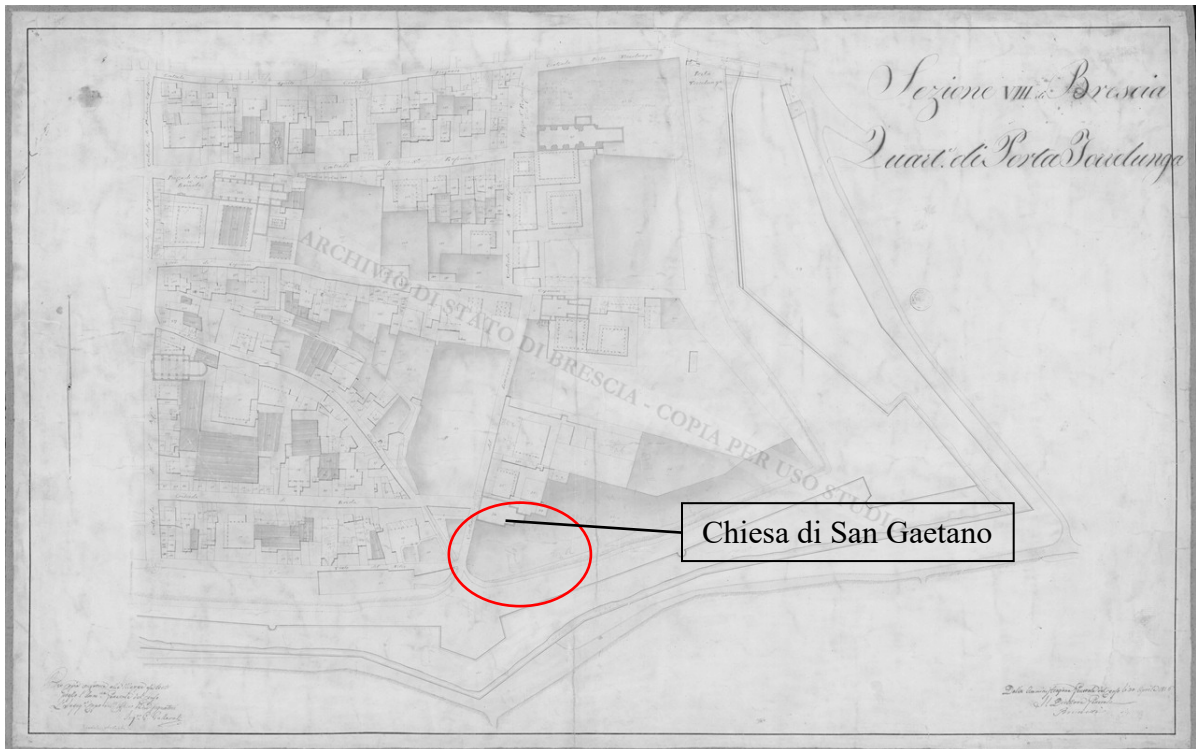
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



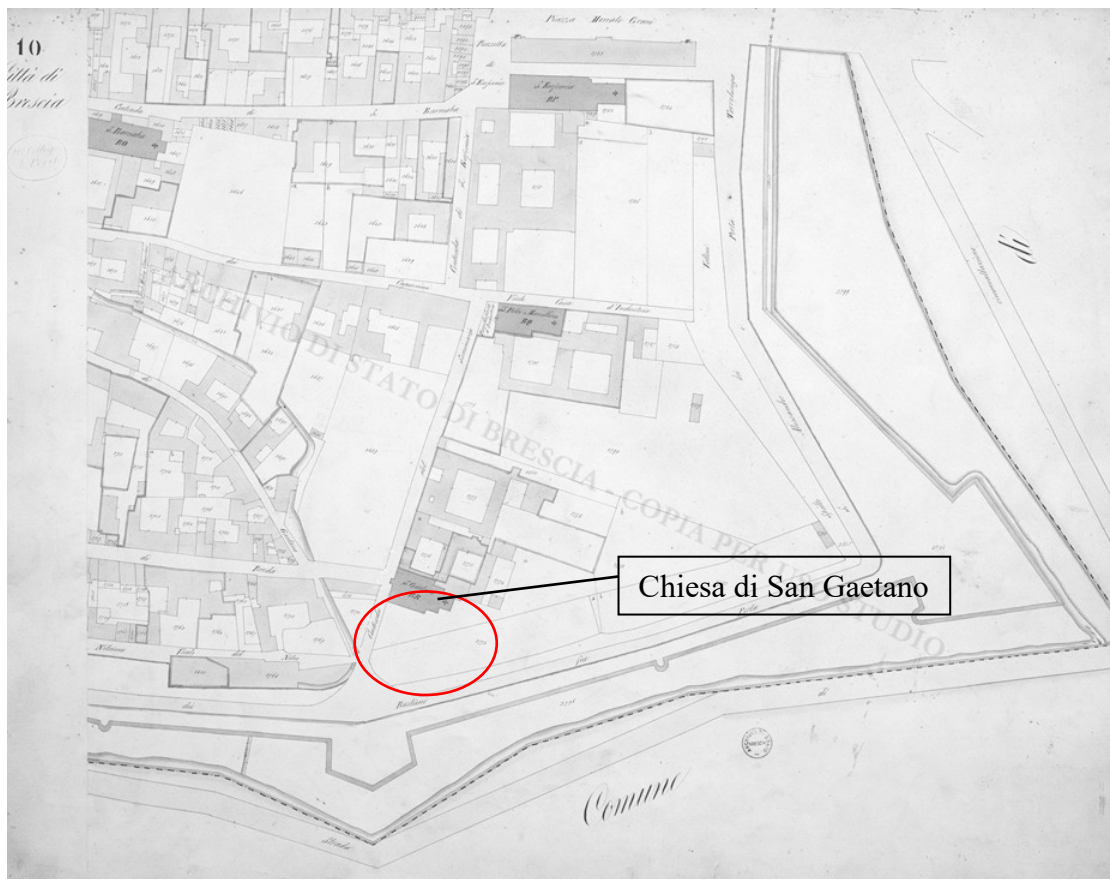
Foto storica angolo via Callegari Via Spalto San Marco



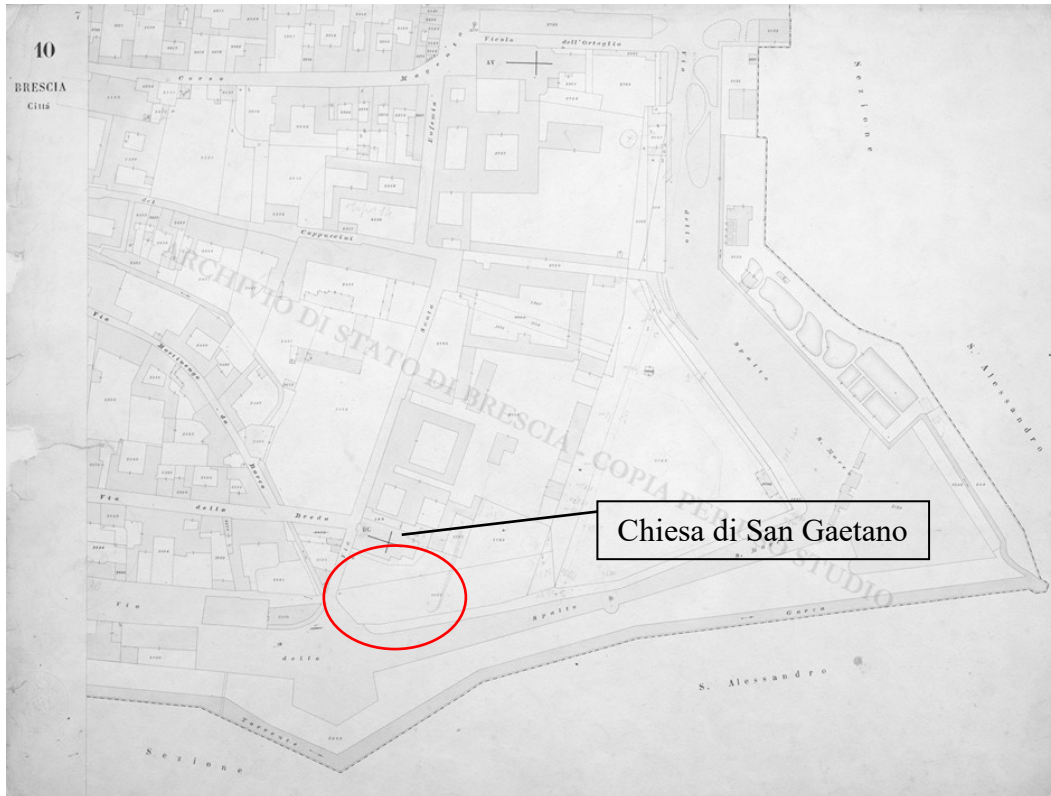
Foto storica angolo Via Spalto San Marco



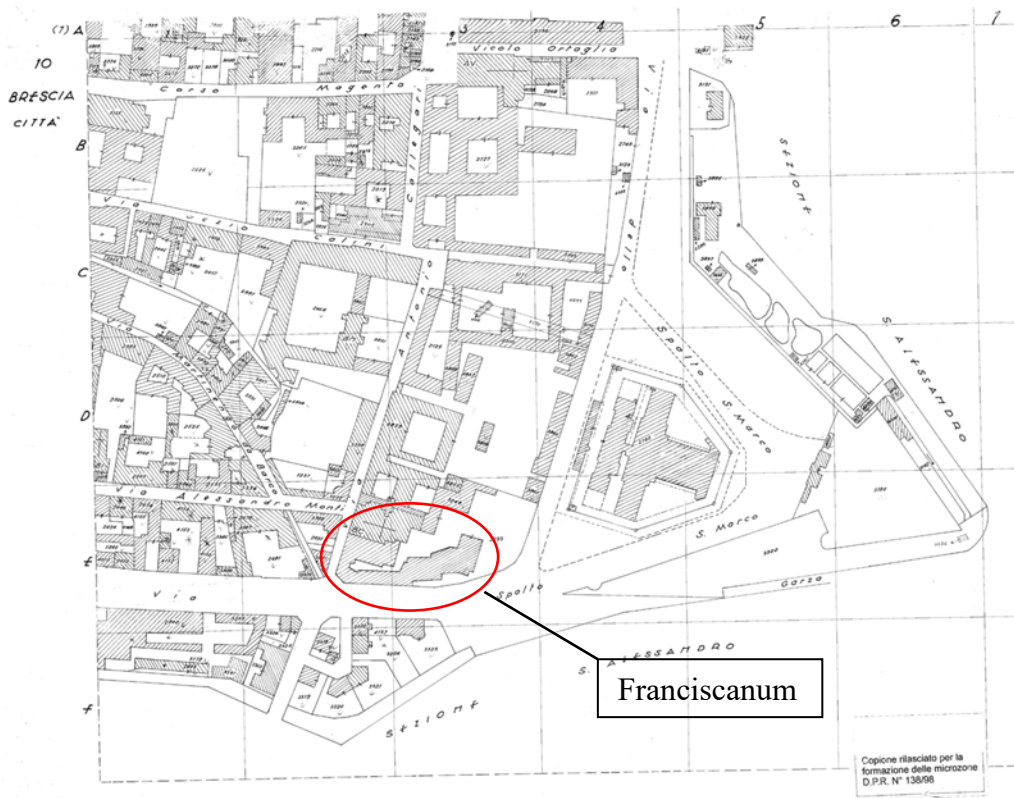
Comune di Brescia catasto Napoleonico - 1810



Comune di Brescia catasto Austriaco - 1852

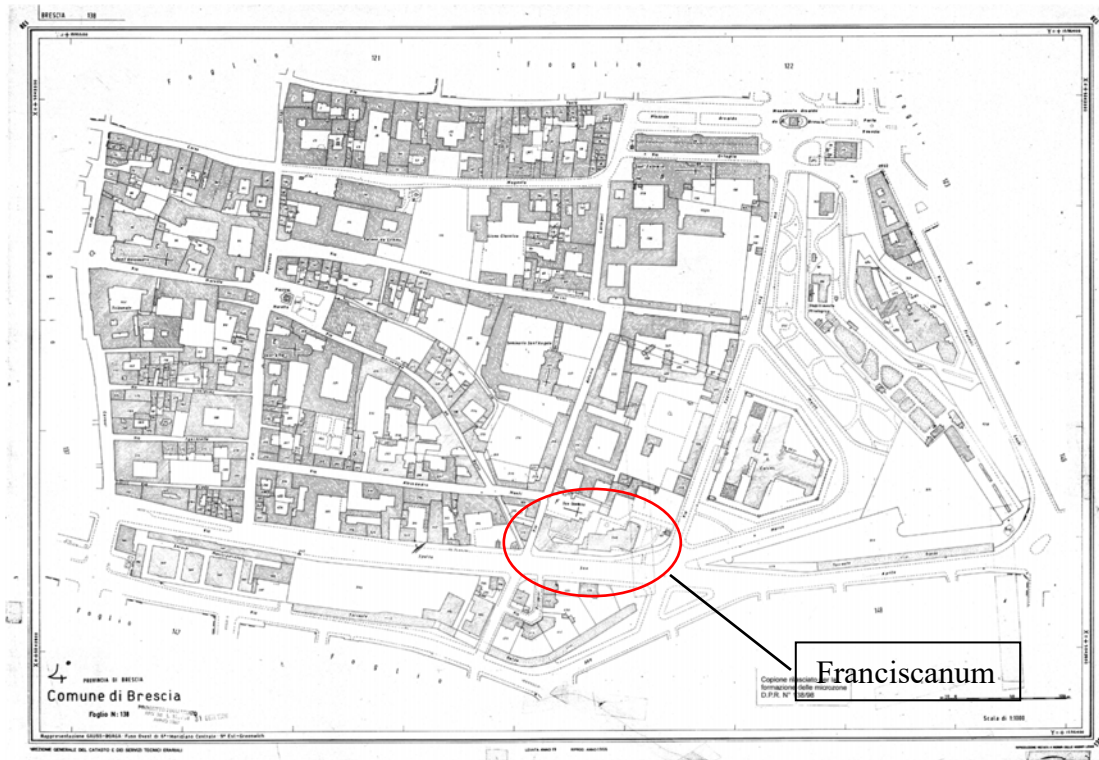


Comune di Brescia catasto Italiano - 1897



Comune di Brescia catasto Italiano - 1960

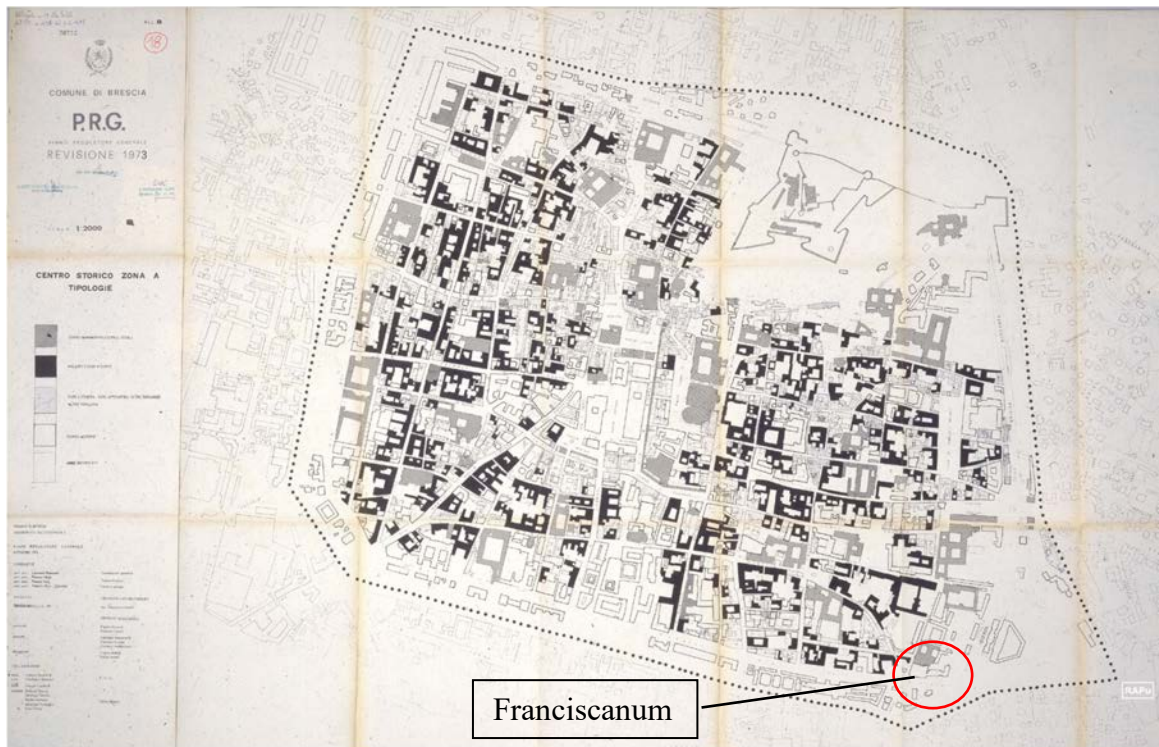
b+ma - Architettura Urbanistica Ingegneria
Provincia Sant'Antonio dei Frati Minori – FRANCISCANUM srl.
NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE "FRANCISCANUM"



Comune di Brescia catasto Italiano - 1985



Comune di Brescia estratto PRG - Morini - 1961



Comune di Brescia estratto PRG -1973

Come si vede dalle foto d'epoca e dagli scavi degli anni '60, l'area era libera in origine e gli edifici furono tutti realizzati ex novo



Situazione antecedente alla realizzazione del Franciscanum

In questa foto si evidenzia la situazione antecedente la costruzione del «Franciscanum», nell'area erano presenti gli orti a servizio del convento.



Scavo di fondazione e rampa di accesso al cortile



Scavo di fondazione e realizzazione muri controterra lato via Callegari



Scavo di fondazione e realizzazione muri controterra lato via Callegari

Durante le fasi di scavo per la realizzazione dell'edificio sono state rimosse tutte le eventuali preesistenze, andando ad abbassare la quota del piano di campagna e realizzando un piano interrato.

Poiché il progetto sostanzialmente mantiene l'edificio esistente inalterato, si suppone che non vi siano problematiche legate a preesistenze di tipo archeologico. Saranno comunque svolte indagini, coadiuvati da un archeologo, con autorizzazione della Soprintendenza archeologica di Brescia e sotto la sua supervisione

d. ELEMENTI VEDUTISTICI E SIMBOLICI

Come detto il sito, collocandosi lungo un percorso locale di fruizione ambientale urbana (il ring), potrebbe interferire con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale e soprattutto con la visuale storicamente consolidata del nucleo storico di Brescia. Pertanto sarà importante mantenere gli allineamenti esistenti, dare particolare cura alla caratterizzazione dei prospetti e dello skyline.

Non si ravvedono particolari interferenze dal punto di vista simbolico con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.

3- DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SUO INSERIMENTO NEL CONTESTO

Il progetto oggetto del presente Piano attuativo in variante al PGT riguarda le lavorazioni da eseguirsi al complesso "Franciscanum" necessarie al cambio di destinazione d'uso da servizi a Residenza.

Il progetto prevede la ristrutturazione di tutti gli edifici del complesso, al fine di adeguare gli spazi esistenti ad una nuova destinazione residenziale ed, in minima parte, terziaria.

Verrà mantenuto l'impianto esistente caratterizzato da una complessità architettonica apparentemente varia ma in realtà frutto di un progetto organico e concordato ai tempi con la Soprintendenza ai Beni Architettonici, considerato come un buon esempio di architettura moderna degli anni 60 inserita nel contesto storico.

Verranno modificati e resi più attuali prospetti e aperture e con alcune modifiche di sagoma e di volume, tra cui la demolizione di volumi incongrui nella corte interna, ma nell'intento di mantenere la stessa complessità architettonica ricercata all'origine.

Per tutti gli edifici del complesso si prevede la ristrutturazione edilizia e nello specifico:

- **Corpo A** (edificio d'angolo lungo via Callegaris),

Il progetto modifica le caratteristiche distributive per adattare gli spazi alla nuova funzione residenziale. Queste alterazioni distributive sono ammesse: dall'allegato 2 delle NTA del PGT, al fine della rigenerazione e riqualificazione degli edifici. Classificato dal PGT come "*edificio moderno con caratteri equivalenti all'edificato tradizionale*", si prevede la ristrutturazione edilizia per adeguarlo alle nuove funzioni: nella porzione di fabbricato lungo via Callegaris, tra l'androne di ingresso e la chiesa di San Gaetano, viene realizzata un'unità immobiliare cielo/terra composta da tre piani fuori terra e uno interrato. Oltre l'ingresso pedonale, a piano terra e piano seminterrato, saranno inserite destinazioni terziarie, nel piano seminterrato sarà garantita idonea illuminazione e aerazione grazie alle ampie vetrate prospicienti il cortile interno, posto a una quota più bassa rispetto alla strada, i restanti piani primo e secondo saranno destinati a residenza. La copertura sarà demolita e ricostruita modificando le falde e alzandola per garantire le altezze minime per la destinazione residenziale. Sarà conservato il basso corpo di fabbrica adiacente alla chiesa di San Gaetano, con funzione di accesso esclusivo alla cripta della chiesa, esso rimane di proprietà dei Frati Minori della Provincia Sant'Antonio

- **Corpo B** (Edificio lungo via Spalti San Marco)

Il progetto adotta la tipologia della ristrutturazione parziale, sia per questo che per il successivo Corpo C, ristrutturando i corpi esistenti, con l'intento di mantenere l'attuale aspetto "moderno" conservandone il contrasto rispetto all'edificato storico, secondo il principio edificatorio degli anni 60, assecondato dalla Soprintendenza di allora. Questo Fabbricato è classificato dal PGT come "*edifici moderni con caratteri difforni dall'edificato tradizionale*" art. 2.4.13 dell'allegato 02 alle NTA del PRG. Tutto il fabbricato sarà adibito a residenza. Viene riconvertito il volume posizionato tra il corpo B e il corpo C che fungeva da ingresso e conteneva scale e ascensore per il collegamento dei vari

piani, a nuova superficie residenziale pur mantenendo la conformazione architettonica a cerniera, come pensato in origine. Il corpo scala sarà spostato al centro dell'edificio in posizione più adeguata alla nuova funzione mentre il piano a quota cortile sarà adibito a ingresso e cantine in quanto non considerato adeguato per una trasformazione in residenza di qualità. I piani superiori dal primo al terzo, saranno destinati a residenza con due appartamenti per piano con una superficie tra i 120 e i 110 mq, mentre al piano quarto e quinto piano è prevista un'unica unità immobiliare per piano con superficie tra i 210 e 220 mq. Al quinto piano la realizzazione della nuova residenza è possibile grazie riconversione delle coperture esistenti e alle lievi modifiche delle quote, per il mantenimento della conformazione architettonica esistente. I prospetti saranno resi più consoni alla destinazione residenziale, pur mantenendo lo stile originale verso la via Spalti San Marco, mentre verso la corte interna saranno inseriti dei loggiati con vista verso il Castello e i Ronchi.

- **Corpo C** (inclinato verso nord-est verso il Canton Mombello)

Come il corpo B adotta la tipologia della ristrutturazione parziale con l'intento di mantenere l'attuale aspetto "moderno" conservandone il contrasto rispetto all'edificato storico. In analogia con il Corpo B, sarà spostato il vano scale in posizione centrale, allo scopo di servire più agevolmente due alloggi per piano. Anche in questo caso il piano a quota cortile sarà destinato ad ingresso e autorimesse, accessibile da una nuova rampa e percorso carraio raggiungibile dall'ingresso esistente su via Spalti San Marco. I piani superiori saranno destinati a residenza e in particolare: dal piano rialzato al secondo sono previste tre unità con superficie da 87 a 105 mq per piano, mentre saranno realizzate al piano terzo due unità da 151 e 157 mq di superficie. Al piano quarto e quinto è prevista un'unica unità immobiliare, più grande, per piano con superficie tra i 300 e 276 mq. Al quinto piano sarà realizzata un'unica unità immobiliare con terrazze e facciate arretrate, rispetto ai piani inferiori, al fine di ridurre l'impatto visivo

- **Corpo D:**

Viene progettato un nuovo volume in sostituzione di spazi accessori esistenti tra il corpo A e il corpo B. Si tratta di un volume semplice che da continuità al fronte su via Spalti San Marco con linee e disegno contemporaneo. Questo edificio è stato immaginato come una villa urbana con una superficie di circa 120 mq suddivisa su tre livelli con accesso sia dalla corte interna, sia da via Spalti San Marco.

Il piano seminterrato, a quota del cortile esistente, sarà completamente ridisegnato lo spazio esterno con l'inserimento di nuove aiuole e aree verdi e saranno realizzati nuovi percorsi sia pedonali che carrai per garantire l'accesso ai vari corpi di fabbrica, garantendo la permeabilità da via Callegari e via Spalti San Marco. Sarà realizzata una nuova rampa carraia per l'accesso ai locali interrati che saranno destinati ad autorimessa.

Il volume che oggi ospita il teatro sarà mantenuto, svuotato e convertito in autorimessa parzialmente meccanizzata e sulla copertura sarà creato uno spazio aperto con verde pensile, pavimentazione e arredo, in parte di pertinenza all'adiacente unità immobiliare indipendente

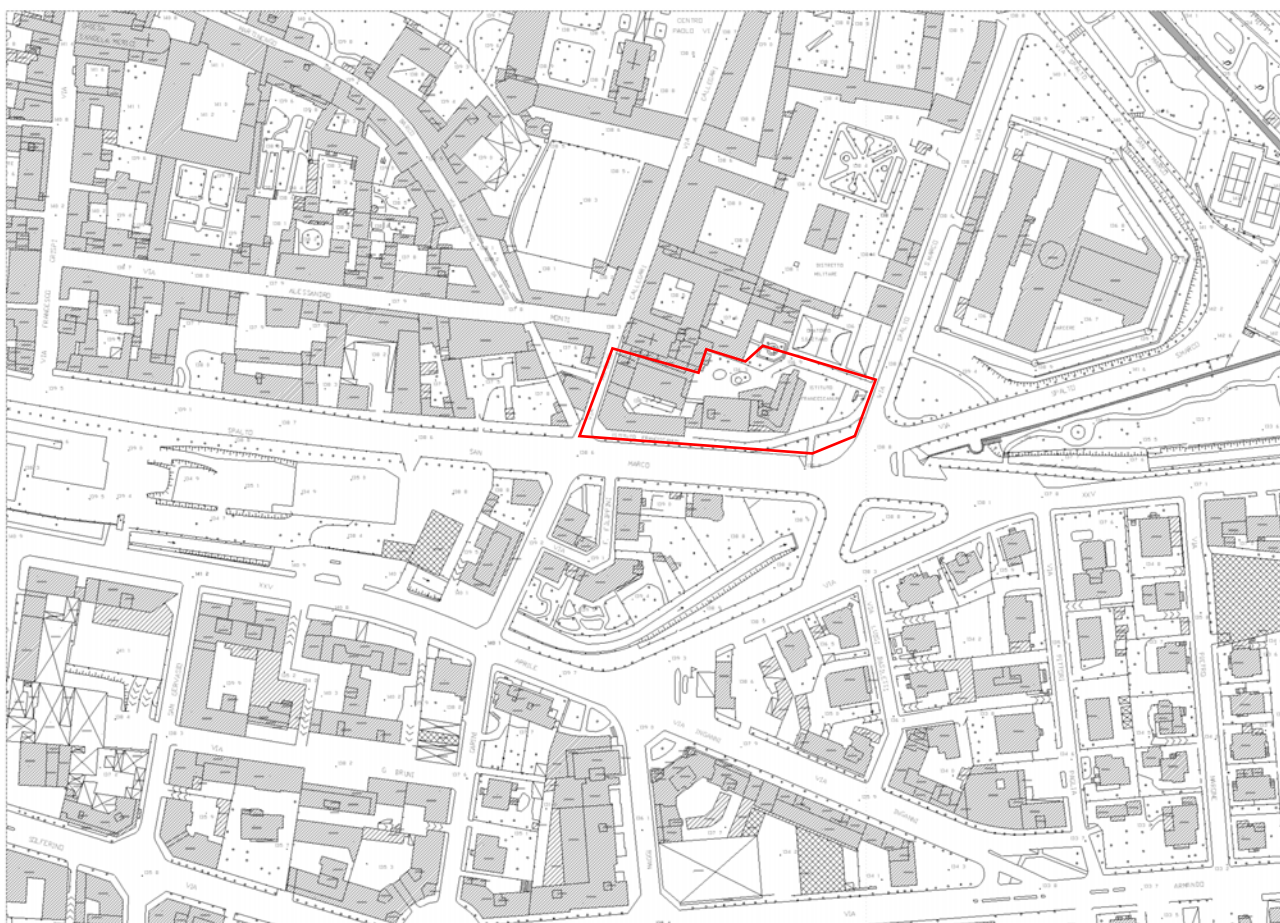
prospiciente via Callegari e in parte aperta alla fruizione di tutti gli abitanti del complesso residenziale

Al piano interrato saranno realizzate autorimesse, sia a box che a stalli liberi, cantine, e locali tecnici a servizio di tutto il complesso. Il piano sarà accessibile, oltre che da ogni corpo di fabbrica con vani scala e ascensore dedicati, anche attraverso la nuova rampa carraia.

L'accesso pedonale al complesso avverrà dal portone esistente su via Callegari, mentre all'accesso carraio sarà dedicato il cancello esistente su via Spalto San Marco – Canton Mombello, che permetterà di raggiungere le autorimesse poste al piano interrato e quelle realizzate alla quota del cortile. Tale ingresso da via Spalti San Marco rimarrà in comune con il convento dei Frati per garantire l'accesso alla palestra e al chiostro del convento.

a. INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA DEL PROGETTO

In generale il progetto riguarda le opere di ristrutturazione necessarie al cambio di destinazione d'uso da servizi a Residenza, modificando distribuzione interna, prospetti e delle coperture, come descritto in precedenza.



Il progetto di ristrutturazione ricalca senza stravolgere gli edifici esistenti ma rendendoli più consoni alle nuove funzioni, mantenendo sostanzialmente inalterata l'articolazione dei volumi e la loro successione da via Callegari a via Spalti San Marco: in particolare nei corpi A e B verrà demolita la copertura e ricostruita ad una quota leggermente più alta, necessaria al recupero del sottotetto, mentre nel corpo C verrà riempito il vuoto di una tettoia già esistente.

I prospetti subiranno una revisione modificando dimensione e posizione delle aperture sulle vie pubbliche pur mantenendo lo schema chiaro e riconoscibile del telaio di facciata esistente, mentre verso il cortile interno saranno realizzate delle logge, i profili saranno modificati per poter fruttare tutte le volumetrie a favore delle nuove funzioni residenziali.

Il progetto prevede inoltre l'utilizzo di tipologie costruttive per le coperture solo in parte differenti dall'edificato del contesto: ad esempio per il blocco C verrà utilizzato un tetto piano calpestabile che tuttavia non modifica lo stato di fatto, in cui il blocco C vede già la presenza di una terrazza praticabile. Mentre i blocchi A e B mantengono le coperture a falde.

Poiché, come detto, l'area in oggetto è inserita nel nucleo storico al confine Sud Est lungo via Spalti San Marco, viale con presenza importante di alberature su entrambe i lati, il progetto non altera la continuità delle relazioni tra gli elementi architettonici e naturalistici in quanto le modifiche apportate sono limitate alla composizione delle facciate, mentre i volumi prospicienti via Spalti rimangono sostanzialmente invariati, come si evince dalle renderizzazioni allegate alla presente pratica edilizia.

b. INCIDENZA LINGUISTICA: STILE MATERIALI E COLORI

L'obbiettivo del progetto è duplice: adeguare gli edifici alle nuove esigenze funzionali dettate dalla destinazione prevalentemente residenziale, valorizzare una porzione di tessuto edilizio ai margini del centro storico, attualmente dismessa, anche attraverso una rilettura in chiave contemporanea del linguaggio architettonico, ricorrendo a nuovi materiali e colori, senza rinunciare alla continuità con l'esistente.

La soluzione progettuale scelta per le nuove facciate è già stata concordata con la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di

Nello specifico il progetto prevede:

- **Corpo A:** La scansione delle aperture fronte strada sarà modificata per meglio rispondere al cambio di destinazione, con la chiusura di alcune aperture e la realizzazione di nuove finestre, sull'angolo tra via Callegari e via Spalti San Marco, così come sui fronti interni saranno realizzate delle logge. Sulle Facciate è previsto l'utilizzo di superfici intonacate sia per il lato fronte strada che per quello verso il cortile, verrà mantenuto il basamento esistente e le modanature alle finestre e all'arco di ingresso su via Callegari. Sarà realizzato un marcapiano a separazione tra la parte ristrutturata e la parte nuova, le residenze realizzate grazie alla modifica della copertura, che manterrà le finestrature a nastro intervallate da pannelli, con finitura metallica, ciechi, posizionati nel rispetto della partizione interna. I colori saranno scelti nella tonalità delle terre chiare per la parte centrale, bianco per il basamento e le tonalità delle terre scure per la parte sopraelevata. I serramenti saranno in legno con tonalità testa di moro. La copertura sarà

simile all'esistente con uno spostato di gronda orizzontale e finitura in coppi. Le parti metalliche dei parapetti saranno color testa di Moro.

- **Corpo B:** Le pareti perimetrali sono isolate termicamente e rivestite con elementi di materiale lapideo o simile di colore chiaro, mentre gli sfondati avranno una tonalità più scura, così da mantenere testimonianza dello stato di fatto. Il piano attico sarà realizzato con facciate continue con profilati in alluminio color testa di Moro e partizioni in vetro o pannello cieco a finitura metallica dello stesso colore del profilato. La copertura a falde avrà una finitura metallica, color grigio scuro, così come i nuovi pilastri realizzati in continuità alla maglia esistente, sul fronte verso via Spalti San Marco. Le parti metalliche dei parapetti saranno color testa di Moro. Sul fronte interno i loggiati avranno la parte bassa cieca e rivestita, mentre la parte alta sarà in vetro.
- **Corpo C:** Anche qui le pareti perimetrali sono isolate termicamente e rivestite con elementi di materiale lapideo o simile di colore chiaro, mentre gli sfondati avranno una tonalità più scura. Sul fronte verso via Spalti San Marco il progetto prevede il mantenimento della maglia esistente all'interno della quale saranno inserite le nuove finestre, la parte di sfondato e l'architrave saranno rivestite con materiale ceramico a finitura legno. Il corpo di fabbrica riqualificato tra l'edificio B e l'edificio C manterrà gli elementi di gronda come l'esistente e la facciata continua con profilati in alluminio e chiusure in vetro o elementi ciechi a finitura metallica color testa di Moro. Il piano attico sarà realizzato con facciate continue con profilati in alluminio color testa di Moro e partizioni in vetro o pannello cieco a finitura metallica dello stesso colore del profilato, la parte centrale tra i corpi B e C avranno degli elementi verticali frangisole dello stesso colore della facciata continua. La copertura sarà piana, parzialmente praticabile con parapetto in vetro e scossaline metalliche in color grigio scuro.
- **Corpo D:** il progetto prevede la soluzione più moderna, un volume semplice con un rivestimento metallico tipo corten e serramenti metallici dello stesso colore.

Il basamento, comune tra il Corpo B e il Corpo C, presenta degli elementi verticali con finitura simil Legno e ingressi evidenziati con portali di forma regolare con finitura di tipo metallico di colore grigio e con facciata continua a profilati in alluminio color grigio scuro.

Il volume dell'ex - teatro adibito ad autorimessa sarà mantenuto intonacato con colore nella tonalità delle terre e verranno apposti elementi verticali con finitura tipo Corten intervallati da verde verticale.

c. INCIDENZA VISIVA E SIMBOLICA

Data la particolare ubicazione degli edifici, lungo il ring di Brescia, è stata data particolare attenzione al disegno dei prospetti e soprattutto alla composizione planivolumetrica, mantenendo inalterato lo skyline esistente, come si evince dalle renderizzazioni allegare alla presente pratica edilizia.

4- EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA E MITIGAZIONI

Poiché si tratta di una ristrutturazione urbanistica che non ricorre ad ampliamenti e a nuovi volumi, le mitigazioni a cui ricorre il progetto riguardano:

- il rispetto della composizione dei fabbricati esistenti e degli allineamenti,
- la valorizzazione degli esterni mediante il ricorso ad un disegno compositivo preciso e organico che definisce le porzioni verdi e le zone pavimentate

Anche le alberature di taglio lungo Via Spalti, già allo stato attuale, contribuiscono alla mitigazione dell'edificato.

5- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E RENDER DI PROGETTO



scala 1:2000

ESTRATTO ORTOFOTO
Comune di Brescia - via Callegari / Via Spalti San Marco

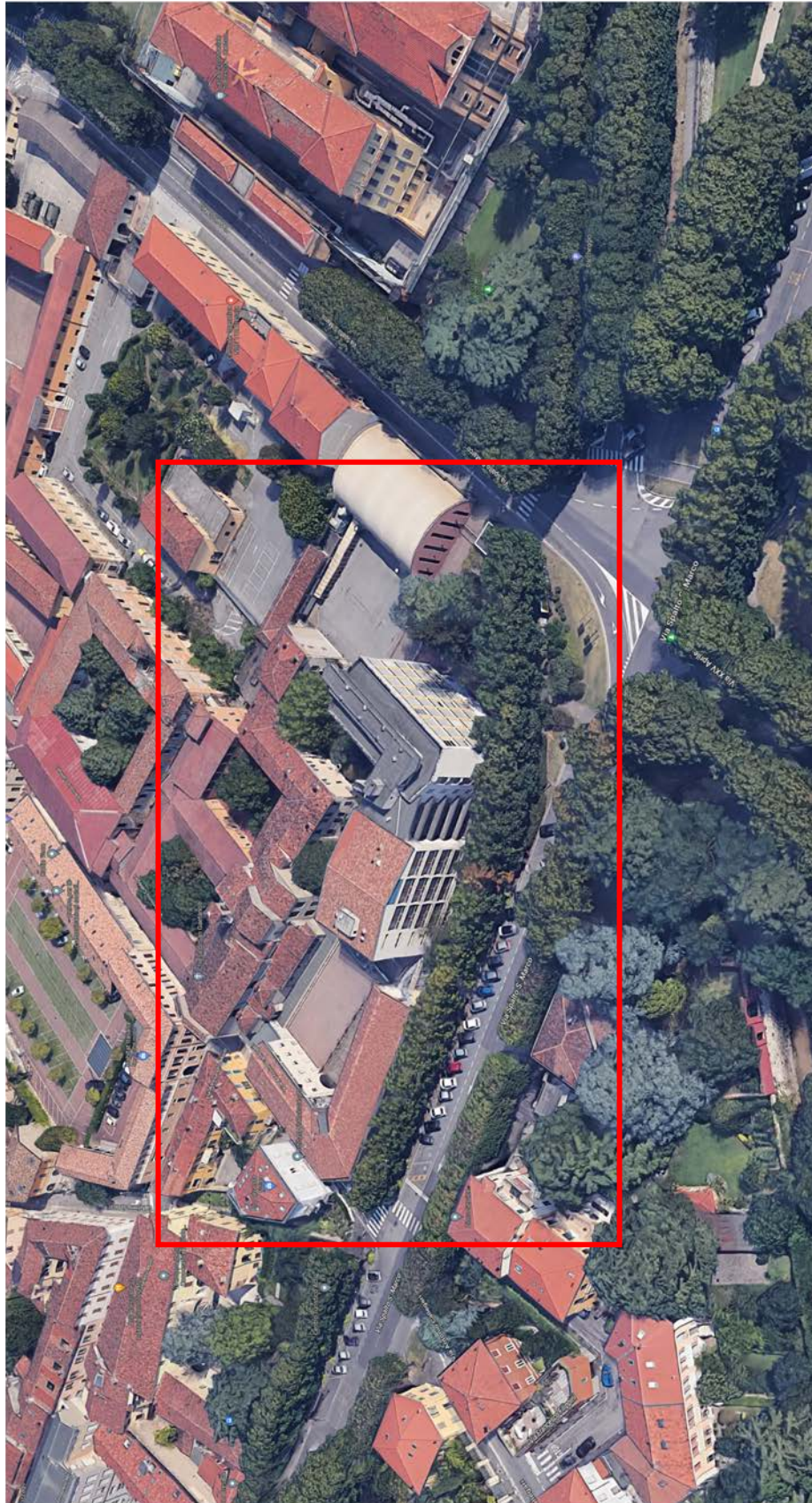


Immagine Aerea



Immagine Aerea



Foto e Fotoinserimento da via Spalti San Marco verso Ovest



Foto e Fotoinserimento Fronte di via Spalti San Marco Blocco B



Foto e Fotoinserimento da via Spalti San Marco angolo via Callegari



Foto da via Spalti San Marco Edificio A



Prospetto da via Spalti San Marco – stato di fatto



Prospetto da via Spalti San Marco – progetto



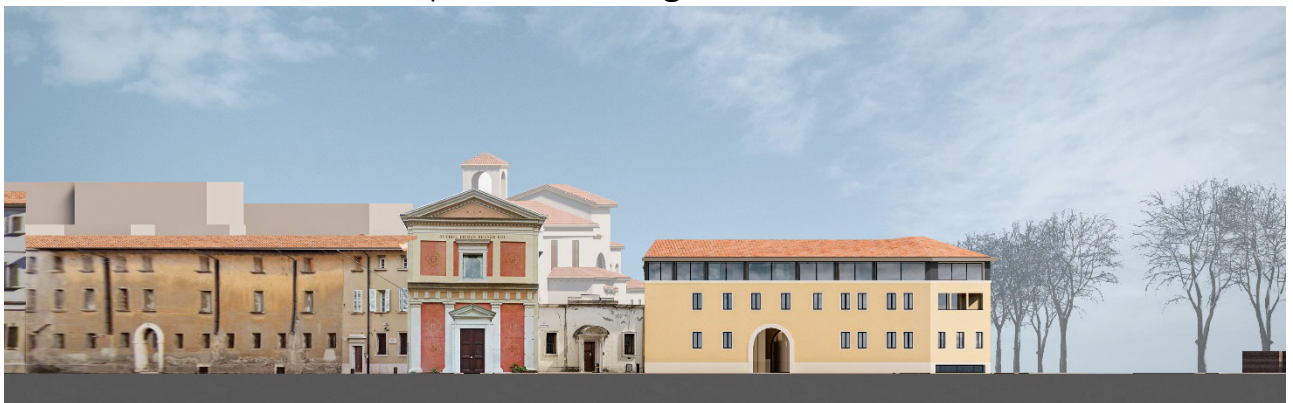
Foto da via Callegari verso sud



Foto da via Callegari verso nord



Prospetto da via Callegari – stato di fatto



Prospetto da via Callegari – progetto



Foto da via Spalti San Marco verso sud



Prospetto da via Spalti San Marco verso sud – stato di fatto



Prospetto da via Spalti San Marco verso sud – progetto